

PLAN DE VALORISATION DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE  
DU  
SPR  
DE  
MARNES-LA-COQUETTE

Approuvé par le conseil de territoire le 17 octobre 2024

- Pièce n°2.1 -

REGLEMENT ECRIT



SOMMAIRE

1	Objectifs poursuivis par le PVAP et sectorisation .....	5
1.1	Rappel des objectifs poursuivis par le PVAP .....	5
1.2	Sectorisation .....	5
2	Interventions sur le paysage urbain.....	7
2.1	Éléments protégés repérés au document graphique .....	7
2.1.1	Les espaces boisés classés (EBC).....	7
2.1.2	Les parcs ou jardins de pleine terre .....	7
2.1.3	Les espaces libres à dominante végétale .....	7
2.1.4	Les espaces verts à créer ou à requalifier .....	8
2.1.5	Les séquences, compositions ou ordonnances végétales d'ensemble .....	8
2.1.6	Les arbres remarquables.....	8
2.1.7	Les espaces libres à dominante minérale .....	8
2.1.8	Les espaces libres à dominante minérale à créer ou à requalifier .....	9
2.1.9	Les voies publiques carrossables .....	9
2.1.10	Les points de vue, perspectives à préserver et à mettre en valeur .....	9
2.2	Interventions sur l'ensemble des espaces publics .....	10
2.2.1	Qualification des voies .....	10
2.2.2	Intégration des contraintes d'accessibilité .....	15
2.2.3	Spécificités sur les espaces libres.....	16
2.2.4	Plantations sur l'espace public.....	18
2.2.5	Durabilité et qualité environnementale des aménagements .....	20
2.3	Interventions sur l'espace privé .....	22
2.3.1	Plantations, cours et jardins.....	22
2.3.2	Intégration dans l'environnement et traitement des dispositifs de gestion de l'eau ....	25
2.3.3	Limites séparatives sur rues, cours et jardins .....	26
3	Les interventions sur le bâti existant .....	31
3.1	Éléments protégés repérés au document graphique .....	33
3.1.1	Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées .....	33
3.1.2	Les éléments extérieurs particuliers .....	33
3.1.3	Les séquences, compositions, ordonnances architecturales ou urbaines .....	33
3.1.4	Les murs de soutènements, remparts ou murs de clôture .....	34
3.2	Performance énergétique et environnementale .....	34
3.2.1	Amélioration thermique de l'enveloppe .....	35
3.2.2	Capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques .....	39

Accusé de réception en préfecture  
 092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
 Date de télétransmission : 29/10/2024  
 Date de réception préfecture : 29/10/2024

3.2.3	Climatisation, ventilation, chauffage, pompe à chaleur.....	40
3.3	Traitement et ravalement des façades .....	40
3.3.1	Modénatures et décors .....	40
3.3.2	Gouttières et descentes d'eau pluviale.....	42
3.4	Rythme et percement - composition des façades .....	42
3.4.1	Percements/ouvertures en façade principale.....	43
3.4.2	Percements/ouvertures en pignon ou façade secondaire .....	43
3.4.3	Démolitions laissant apparaître des murs non visibles à l'origine.....	43
3.5	Toiture .....	45
3.5.1	Profil et volume.....	45
3.5.2	Matériaux de couverture .....	47
3.5.3	Souche de cheminées .....	48
3.5.4	Débord de toiture .....	48
3.5.5	Percement de toiture et éclairage des combles.....	49
3.6	Menuiseries .....	52
3.6.1	Fenêtre .....	52
3.6.2	Porte .....	52
3.6.3	Porte cochère et de garage.....	54
3.6.4	Système d'occultation - volets et contrevents.....	54
3.7	Serrurerie.....	56
3.7.1	Grilles .....	56
3.7.2	Marquise.....	56
3.8	Intégration d'équipements techniques.....	58
3.8.1	Antennes, paraboles .....	58
3.8.2	Compteurs et réseaux.....	58
3.8.3	Émergence d'ascenseur .....	58
3.9	L'extension et la surélévation du bâti existant.....	59
4	Constructions neuves .....	61
4.1	L'insertion des constructions neuves.....	61
4.1.1	Division foncière et accès .....	61
4.1.2	Implantation et emprise des constructions sur la parcelle .....	61
4.1.3	Hauteur des constructions.....	62
4.1.4	Aspect des constructions neuves.....	62
4.1.5	Gouttières et descentes d'eau pluviale.....	64
4.2	Performance énergétique et environnementale .....	64

4.2.1	Capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques .....	64
4.2.2	Climatisation, ventilation, chauffage, pompe à chaleur.....	64
4.3	Intégration d'équipements techniques.....	64
4.3.1	Antennes, paraboles .....	64
4.3.2	Compteurs et réseaux.....	65
4.3.3	Émergence d'ascenseur.....	65
5	Devantures commerciales .....	66
5.1	Principes applicables à toutes les devantures commerciales .....	66
5.1.1	Toiletage de l'existant.....	66
5.1.2	Traitement visant à créer un environnement commercial de qualité .....	67
5.1.3	Traitement de surface des parties pleines du rez-de-chaussée.....	67
5.1.4	Traitement des vides.....	70
5.1.5	Équipements techniques .....	70
5.1.6	Enseignes .....	71
6	Lexique.....	75

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

# 1 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PVAP ET SECTORISATION

## 1.1 RAPPEL DES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PVAP

Dans la continuité des objectifs qui avaient été définis pour l'ancienne ZPPAUP, les objectifs poursuivis par l'élaboration du PVAP du Site Patrimonial Remarquable et définis dans le rapport de présentation consistent à préserver la physionomie de l'ancien village installé dans son écrin paysager et les fonds de propriété entourant le centre, cela implique :

- Le **contrôle de la constructibilité** et notamment de la place libre laissée aux jardins et parcs hérités de grands domaines, dans le tissu marnois ;
- Les **respects des espaces plantés**, notamment autour de la place de la mairie ;
- Des **recommandations d'architecture**, permettant de conserver l'aspect d'un certain nombre de façades qui constituent des témoignages bâtis et les murs de clôture qui caractérisent certaines voies.
- La conservation d'un équilibre entre paysage bâti et espace des parcs et jardins, en évitant une densification des parcelles dans les fonds de propriété.
- L'accompagnement de l'évolution du bâti et des espaces publics.

Par rapport à l'ancienne ZPPAUP, le PVAP de Marnes-la-Coquette cherche également à accompagner l'évolution du territoire pour répondre aux nouveaux enjeux en matière de transition écologique et énergétique ainsi que de valorisation environnementale et d'adaptation aux effets du changement climatique.

A ce titre, les prescriptions et recommandations énoncées dans le présent document participent à la prise en compte de ces enjeux tout en assurant la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain, architectural et paysager, notamment sur les thématiques suivantes :

- L'énergie avec la performance énergétique du bâti (existant et nouveau) et les dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- La biodiversité, via la protection des espaces verts publics ou privés ;
- La lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain par la gestion de l'eau, la végétalisation et la conservation de la perméabilité des sols ;
- L'impact environnemental des constructions en assurant leur pérennité et leur durabilité.

## 1.2 SECTORISATION

Le site patrimonial remarquable de Marnes-la-Coquette comprend deux secteurs. Les dispositions du règlement s'appliquent soit de façon indistincte à ces deux secteurs soit sont propres à un secteur donné. Dans ce cas le règlement le précise.

Le premier secteur correspond au noyau villageois formé autour de la mairie et de l'église Sainte-Eugénie.

La place de la mairie restructurée sous Napoléon III articule l'ensemble de ce secteur.

La majorité des édifices du centre-bourg de Marnes-la-Coquette ont été bâtis au XIXe siècle. Cette époque de construction correspond à la période des grandes transformations urbaines en France, liées aux profondes mutations socio-économiques, et au développement de l'industrialisation des techniques constructives.

Ce cœur de bourg, constitue en lui-même un élément patrimonial fort qui se caractérise par une densité moyenne, un parcellaire assez régulier, une architecture spécifique repérée

Lequel sera obligatoirement à l'acte de récolement  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

conserver et restaurer ; un tracé viaire cohérent, une image urbaine donnée par les deux monuments mais également par un tissu laissant une part importante aux espaces libres végétalisés et un gabarit de construction assez réduit.

Dans le premier secteur est également inclus le carrefour de la rue Yves Cariou, de la rue de Versailles et de la rue George et Xavier Schlumberger, dont le parcellaire et le bâti a les mêmes caractéristiques que le cœur du bourg.

Le second secteur se développe entre le domaine de Saint-Cloud et la forêt domaniale de Fausses Reposes autour de la rue de la rue Georges et Xavier Schlumberger.

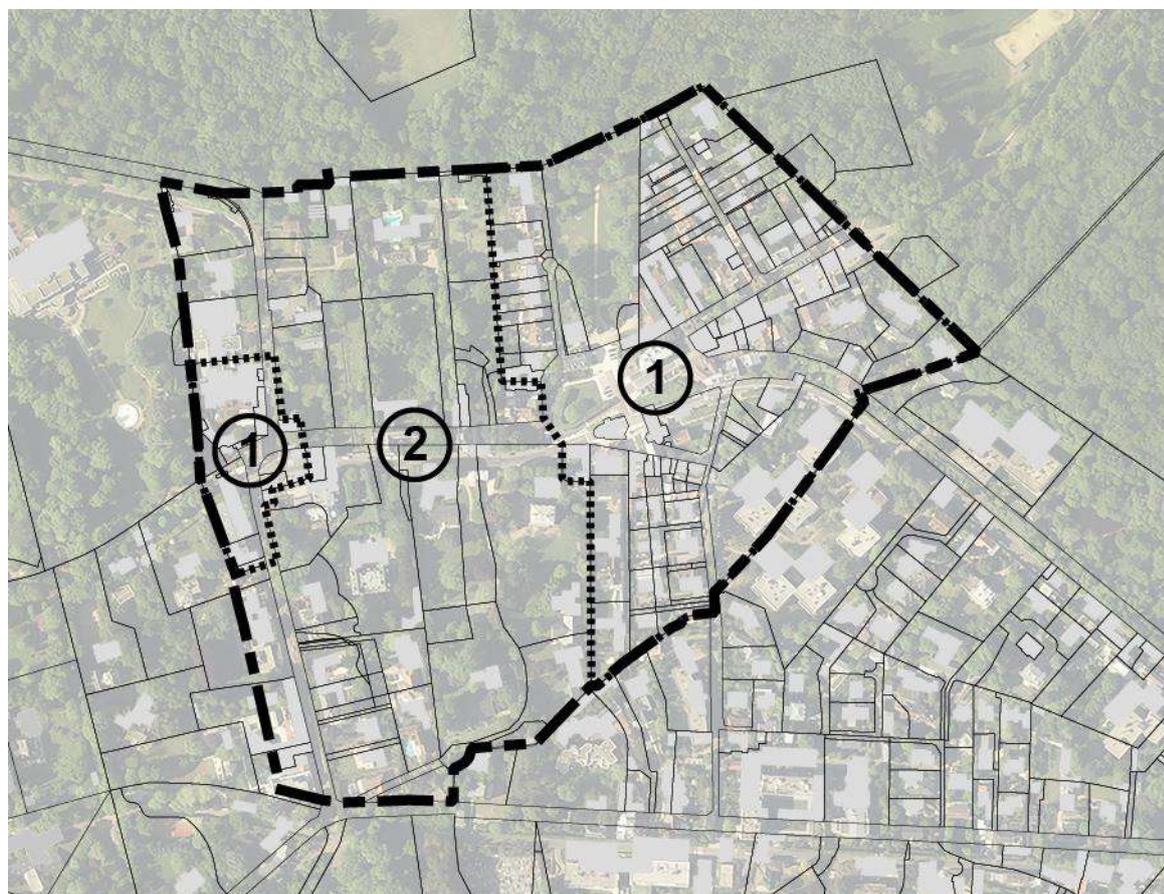
Cette voie historique structure le secteur et relie la place de la mairie au Parc de Marnes. Il se caractérise par des parcelles de grandes et très grandes dimensions issues de grands domaines bourgeois.

Ce secteur présente des espaces libres de très grandes qualités, formés par les parcs et jardins des propriétés, arborés, parfois composés et qui participent à la fois à la mise en valeur de l'architecture, mais également à l'ambiance urbaine. Le secteur présente des exemples d'architectures bourgeoises de très grande qualité.

Sur la rue George et Xavier Schlumberger et sur la rue de Versailles, les édifices sont représentatifs de deux périodes de construction : la fin du XIXe siècle et début du XXe siècle (période Belle Époque) et la seconde moitié du XXe siècle.

Il s'agit principalement de maisons individuelles, de constructions bourgeoises qui vont profiter des innovations constructives de leur temps.

Le retrait par rapport à la limite privé et public est recherché et participe à la mise en scène des constructions.



Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

## 2 INTERVENTIONS SUR LE PAYSAGE URBAIN

### 2.1 ELEMENTS PROTEGES REPERES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Différents éléments sont repérés sur le document graphique, portant sur les espaces non bâtis, induisant des dispositions générales décrites ci-après.

#### 2.1.1 LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Conformément à l'Article L. 113-2 du code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Dans le cadre du document graphique, la proximité avec *les espaces boisés classés* du domaine National de Saint-Cloud, se traduit par la nécessité de maintien d'une bande d'espace libre à dominante végétale afin d'assurer la continuité paysagère et la préservation de l'écrin paysager du bourg.

#### 2.1.2 LES PARCS OU JARDINS DE PLEINE TERRE

*Les parcs ou jardins de pleine terre*, repérés au document graphique, sont conservés. L'unité des compositions paysagères existantes est préservée ainsi que leur patrimoine arboré.

Par pleine terre on entend les espaces libres ne comportant aucune construction en sous-sol comme en surélévation, en dehors de serres horticoles, gloriettes, structures légères, remises à bois ou abris de jardin. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Une attention particulière est portée à la préservation de la qualité paysagère d'ensemble et les éléments anciens de composition sont préservés. Les serres horticoles, gloriettes, structures légères, remises à bois ou abris de jardin s'intègrent à leur environnement et ne dénaturent pas la qualité de l'ensemble paysager. Leur volumétrie s'intègre discrètement dans la composition paysagère existante. Les teintes et les matériaux mis en œuvre sont en accord avec la qualité des lieux et en cohérence avec l'environnement proche.

Concernant les abords des rues Yves Cariou et Georges et Xavier Schlumberger, les espaces référencés en *parcs ou jardins de pleine terre* au document graphique, permettent la conservation d'une frange arborée riche et continue le long de ces axes routiers. Les plantations arborées existantes sont entretenues et préservées, leur enrichissement ou replantation est recherché et la replantation des arbres sénescents est anticipée.

#### 2.1.3 LES ESPACES LIBRES A DOMINANTE VEGETALE

*Les espaces libres à dominante végétale*, qu'ils soient publics ou privés, repérés au document graphique sont conservés, des aménagements peuvent y être réalisés s'ils maintiennent leur qualité paysagère. Des surfaces minérales peuvent être mises en œuvre sous réserve de ne pas prévaloir visuellement sur l'aspect végétal d'ensemble. Dans le cas de surfaces minérales, celle-ci sont réalisées en matériaux naturels et présentent des teintes sobres en accord avec le bâti. Le patrimoine arboré est préservé et conforté, les opérations de plantations tiennent compte de la composition d'ensemble des espaces et intègrent les préconisations d'essences annexées au présent document.

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

#### 2.1.4 LES ESPACES VERTS A CREER OU A REQUALIFIER

Les espaces verts à créer ou à requalifier, repérés au document graphique, correspondent à des espaces présentant aujourd'hui un aspect dégradé ou ne participant pas à la cohérence et à la mise en valeur du paysage urbain. Ils constituent des lieux prioritaires d'interventions. Leur réaménagement tient compte du contexte urbain et végétal environnant afin de proposer des espaces qualitatifs et environnementalement vertueux.

#### 2.1.5 LES SEQUENCES, COMPOSITIONS OU ORDONNANCES VEGETALES D'ENSEMBLE

Les alignements repérés au document graphique bénéficient d'une attention particulière, leur maintien est recherché dans le cadre des projets de requalification. Les espaces non minéralisés en pieds d'arbres sont généreux, perméables et de préférence végétalisés afin de favoriser la croissance et le bon état phytosanitaire des végétaux. Les alignements incomplets sont complétés par des essences identiques aux essences en place.

La replantation des arbres sénescents est anticipée.

#### 2.1.6 LES ARBRES REMARQUABLES

Les arbres remarquables repérés au document graphique constituent un état des connaissances non exhaustif des arbres présentant un caractère remarquable par leurs dimensions, leur âge, leur port ou encore leur présence visuelle dans l'appréciation du territoire. À ce titre, les arbres remarquables protégés au sein du PVAP doivent être préservés et entretenus. Ils peuvent être abattus à titre exceptionnel, pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique (justifiée par expertise indépendante). Dans ce cas, ils sont remplacés par des arbres de même essence ou de qualité esthétique équivalente au même emplacement ou à proximité immédiate.

Les constructions ou affouillements de sols, aménagements de stationnements ou autres pouvant entraîner un tassement du système racinaire, sont interdits à l'aplomb de l'emprise de la couronne et a minima dans un périmètre défini par un rayon de 6 mètres mesuré à partir du collet de l'arbre. Des fiches sont annexées au présent règlement (pièce n°2.5) pour chacun de ces arbres précisant les enjeux patrimoniaux à prendre en compte.

#### 2.1.7 LES ESPACES LIBRES A DOMINANTE MINERALE

Les espaces libres à dominante minérale repérés au document graphique, qu'ils soient publics ou privés, sont préservés dans leur usage de place, de square ou de cours. Leur réaménagement peut être envisagé dans le cadre d'un projet étayé justifiant d'une amélioration de l'état existant ou de la restitution d'une qualité d'aménagement au moins équivalente dans le respect des dispositions d'origine.

En dehors des travaux d'entretien courant, l'ensemble des projets portant sur les espaces publics y compris ceux qui concernent la mise en place de mobilier urbain fait l'objet d'un projet de conception. Une concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France et personnels institutionnels concernés est recommandée en amont des demandes d'autorisation d'urbanisme.

## 2.1.8 LES ESPACES LIBRES A DOMINANTE MINERALE A CREER OU A REQUALIFIER

Les espaces libres à dominante minérale à créer ou à requalifier repérés au document graphique correspondent à des espaces publics présentant aujourd'hui un défaut de qualification et constituent des lieux prioritaires d'intervention. Leur réaménagement tient compte du contexte urbain environnant tant en termes d'aménagements que d'usages et de connexions.

La réalisation ou la réfection de stationnement s'intègre à l'aménagement tant d'un point de vue géométrique que dans le choix des matériaux. Le stationnement longitudinal type Lincoln (en retrait du fil d'eau de voirie) est privilégié et les poches de stationnement font l'objet d'un travail d'intégration.

## 2.1.9 LES VOIES PUBLIQUES CARROSSABLES

Tous les espaces publics circulés, situés dans le périmètre du SPR, bénéficient d'une attention particulière dans les projets de requalification. L'homogénéité de traitement est recherchée, tant au niveau des matériaux de revêtement que du mobilier. La mise en place d'une signalétique de découverte pour les piétons et cycles est intégrée et identifiable.

Les marquages au sol en peinture sont limités autant que faire se peut à la signalétique de police. Des alternatives au marquage en peinture ou résine, en matériaux naturels qualitatifs, sont privilégiées.

Les trottoirs piétons sont revêtus d'un matériau homogène.

## 2.1.10 LES POINTS DE VUE, PERSPECTIVES A PRESERVER ET A METTRE EN VALEUR

Les points de vue, perspectives à préserver et à mettre en valeur repérés au document graphique correspondent à des ouvertures paysagères, des perspectives cadrées ou des points de vue sur des éléments architecturaux à préserver et valoriser.

Une attention particulière est portée aux projets d'aménagement afin de garantir la pérennité des points de vue. La possibilité de valoriser les points de vue sera recherchée par la réalisation d'aménagements simples permettant d'en donner l'accès de manière sécurisée et intégrée à leur environnement urbain ou paysager.

### A. Accès depuis la rue de la porte Blanche

#### Règles

- La voie reste dégagée sur son emprise et exempte de plantations d'alignements.
- L'éclairage public demeure en applique sur façade.

#### Recommandations

- Une attention particulière est portée dans le cadre de projets de réaménagement de l'espace public afin de rationaliser et de limiter les éléments de signalétique ou émergences s'inscrivant dans la perspective.

### B. Rue de Versailles

*Les règles du chapitre 2.2.3.2 relatif au traitement des entrées de bourgs s'appliquent.*

#### Recommandations

- Une attention particulière est portée dans le cadre de projets réaménagement de l'espace public afin de rationaliser et de limiter les éléments de signalétique ou émergences s'inscrivant dans la perspective

### C. Vue sur l'église et l'hôtel de ville

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

*Les règles du chapitre 2.2.4 s'appliquent.*

Règles

- Les projets de requalification des espaces publics s'attachent à préserver les vues dégagées sur les édifices depuis les espaces piétons et circulés. Les plantations d'arbres ou cépées de moyen à grand développement sont limitées en nombre et implantées de manière à ne pas limiter les covisibilités.
- L'implantation de mobilier urbain de tout type est étudiée pour ne pas interférer par sa géométrie, sa couleur, ou son gabarit, avec la lecture des bâtiments.

Recommandations

- Une attention particulière est portée dans le cadre de projets de réaménagement de l'espace public afin de rationaliser et de limiter les éléments de signalétique ou émergences s'inscrivant dans la perspective.

D. Sur le square Pasteur

*Les règles du chapitre 2.2.4 s'appliquent.*

Règles

- L'aménagement de places de stationnement dans la perspective occultant la covisibilité entre la statue de Pasteur dans le square et la place de la mairie est proscrit.

Recommandations

- Une attention particulière est portée dans le cadre de projets de réaménagement de l'espace public afin de rationaliser et de limiter les éléments de signalétique ou émergences s'inscrivant dans la perspective.

## 2.2 INTERVENTIONS SUR L'ENSEMBLE DES ESPACES PUBLICS

### 2.2.1 QUALIFICATION DES VOIES

#### 2.2.1.1 Secteur 1

La trame viaire du centre ancien correspond globalement au réaménagement entrepris par Napoléon III. Afin d'assurer une qualité de traitement homogène du secteur, une attention particulière est portée au choix des matériaux de revêtements de sols ainsi qu'à la place laissée aux piétons et aux modes de transports doux.

Les espaces carrossables sont identifiables, mais s'intègrent de manière discrète et le profil des voies s'adapte au gabarit des voies considérées.

De même le stationnement est intégré de manière à ne pas devenir prépondérant dans la perception des espaces ainsi que dans les perspectives.

### 2.2.1.2 Secteur 2

La trame viaire du village, s'inscrit en continuité de la trame du centre bourg, s'appuyant largement sur les axes historiques qui desservait les grands domaines de Marnes. Afin d'assurer une qualité de traitement homogène du secteur, une attention particulière est portée au choix des matériaux de revêtements de sols ainsi qu'à la place laissée aux piétons et aux modes de transports doux. Une identité de village distincte du cœur de bourg peut être développée.

Les espaces carrossables sont identifiables, mais s'intègrent de manière discrète et le profil des voies s'adapte au gabarit des voies considérées.

De même le stationnement est intégré de manière à ne pas devenir prépondérant dans la perception des espaces ainsi que dans les perspectives.

Il est rappelé qu'au sein du SPR, tout projet de requalification des espaces publics (hors entretien courant) visant à modifier la géométrie ou les matériaux sur l'espace public est soumis à autorisation en application des articles R. 421-20 à R. 421-25 du Code de l'urbanisme.

#### Règles

Le tracé actuel des voies est conservé. L'emprise viaire est limitée au besoin de la circulation. Les possibilités de réduction d'emprise et de rayons de giration sont étudiées lors des projets de requalification.

#### Traitement général (secteurs 1 et 2)

- L'ensemble des voies et trottoirs du secteur considéré bénéficie d'un traitement homogène en termes de matériaux, et mobilier pour rechercher une unité de secteur ainsi qu'une harmonie avec le secteur centre bourg (homogénéité de matériaux, homogénéité de mobilier, RAL de mises en peinture)
- Les aménagements d'espaces publics visant à en modifier l'aspect doivent faire l'objet d'un projet, établi par un concepteur sauf à constituer la continuité d'un projet réalisé dans le cadre du présent règlement.
- Lors de travaux de voirie, l'enfouissement ou à minima l'effacement des réseaux électriques, de télécommunication et autres câbles est recherché.

#### Traitement des sols

##### 2.2.1.2.1 Secteur 1

- Dans le cadre de projets de requalification des espaces publics (hors entretien courant), les sols peuvent être traités en matériaux naturels, dalles ou pavés, en accord avec les espaces publics attenants. Les éléments en pierre naturelle bénéficient d'une finition non glissante. Les pavés à faces latérales sciées sont proscrits.
- Peuvent être employés, mixés à ces derniers :
  - Du béton coulé en place, dans lesquels entre un très fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration (les bétons bénéficient nécessairement d'un traitement de finition qualitatif)
  - Des enrobés bitumineux coulé à condition qu'il soit associé à des matériaux naturels et traités de manière homogène. Les enrobés colorés sont proscrits.
  - Des revêtements stabilisés sablés solides, sur les parties non ouvertes à la circulation des véhicules, hors trottoirs courants.
  - En cas d'intervention de réfection, la reprise du revêtement est effectuée avec un matériau de même nature et de même teinte que celui préalablement mis en place.



Exemple de béton qualitatif



Exemple d'association enrobé bitumineux et caniveau en pierre naturelle



Exemple de traitement en sable stabilisé

- Pour les voies et espaces publics :
  - Les bordures et caniveaux sont traités en matériaux traditionnels naturels (granit, grès ou calcaire).
  - Les surfaces circulées sont traitées en enrobé noir ou hydro décapé, pavés de pierre naturelle ou béton coulé en place bénéficiant d'une finition qualitative.
  - Les accès aux entrées charretières sont traités en pavé naturel.
  - Les bordure type AST (Anti-stationnement) sont proscrites.
  - Les marquages en résine sont limités à la seule signalétique réglementaire de police. La délimitation des circulations et autres espaces de stationnement sur zones pavées ou dallées est préférentiellement réalisée au moyen de bordurage ou éléments rapportés scellés (clous, laniérage de pavés etc.).
  - Les bandes d'éveil à la vigilance au droit des franchissements piétons, sont réalisées en éléments préfabriqués de béton blanc ou par cloutage inox dans le cas de revêtements en pierre naturelle ou béton coulé en place.
  - La réalisation de plateau surélevés est recherchée au droit des traversées piétonnes.

#### 2.2.1.2.2 Secteur 2

- Dans le cadre de projets de requalification des espaces publics (hors entretien courant), les espaces piétons bénéficient d'une unité de matériaux de revêtement pouvant être :
  - Du béton coulé en place, dans lesquels entre un très fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration (les bétons bénéficient nécessairement d'un traitement de finition qualitatif)
  - Des enrobés bitumineux coulés. Les enrobés colorés sont proscrits.
  - Des revêtements stabilisés sablés solides, sur les parties non ouvertes à la circulation des véhicules hors trottoirs courants.
  - Des revêtements en pavés de pierre naturelle de nature et de teinte sobre (grès, calcaire, granit). Les éléments en pierre naturelle bénéficient d'une finition non glissante et qui ne doit pas gêner le déplacement des personnes à mobilité réduite. Les pavés à faces latérales sciées sont proscrits.
  - En cas d'intervention de réfection, la reprise du revêtement est effectuée avec un matériau de même nature et de mêmes teintes que celui préalablement mis en place.

Exemple de matériaux pouvant être mis en œuvre



Association de trottoir en pavés granit / bordures granit / voirie en enrobé



Association de trottoir en enrobé / bordure calcaire . caniveau calcaire / voirie en enrobé

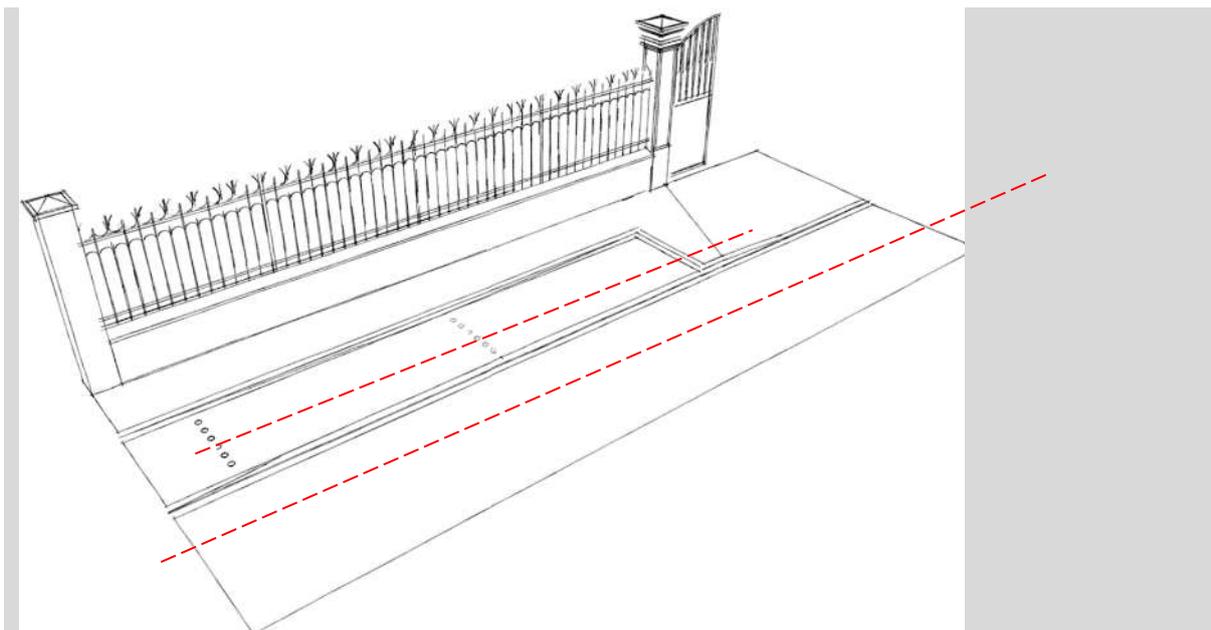


Association de trottoir en pavé calcaire / bordure calcaire / caniveau pierre bleue / voirie en enrobé

- Pour les voies et espaces publics :
  - Les bordures et caniveaux sont traités de préférence en matériaux traditionnels naturels (granit, grès ou calcaire). Les éléments de caniveaux ou bordure de béton coulé en place sont proscrits. Les bordures ou caniveaux béton sont préfabriqués et de finition non texturée et homogène avec les éléments déjà en place. Les surfaces circulées sont traitées en enrobé noir ou hydro décapé, pavés de pierre naturelle ou béton coulé en place bénéficiant d'une finition qualitative.
  - Les accès aux entrées charretières sont traités en pavé naturel.
  - Les bordures types AST (Anti-stationnement) sont proscrites.
  - Les marquages en résine sont limités à la seule signalétique réglementaire de police. La délimitation des circulations et autres espaces de stationnement sur zones pavées ou dallées est préférentiellement réalisée au moyen de bordures ou éléments rapportés scellés (clous, laniérage de pavés etc.).
  - Les bandes d'éveil à la vigilance au droit des franchissements piétons, sont réalisées en éléments préfabriqués de béton blanc ou par cloutage inox dans le cas de revêtements en pierre naturelle ou béton coulé en place.
  - La réalisation de plateau surélevé est recherchée au droit des traversées piétonnes.

Intégration du stationnement (secteurs 1 et 2)

- Lors de réfections de voiries, les places de stationnement sont prioritairement implantées en stationnement longitudinal par créneau le long des axes viaires (stationnement Lincoln). Le stationnement longitudinal en marquage sur voirie est proscrit, celui-ci est réalisé sur une bande dédiée séparée de l'axe circulé par une bordure ou un caniveau.



Principe d'intégration du stationnement longitudinal Lincoln

- Dans le secteur 1, une attention particulière est portée à la réalisation de zones de stationnements aux abords de monuments afin de garantir un accès facilité aux piétons et d'éviter la création de barrière visuelle.

#### Mobilier urbain et éclairage public (secteurs 1 et 2)

- La sobriété de forme et l'unité de style du mobilier urbain et de la signalétique sont respectées afin de conserver la cohérence et l'unité architecturale, paysagère et urbaine du centre-bourg.
- Le mobilier urbain est limité en nombre et son implantation est composée.
- Les éléments de mobilier mis en œuvre s'accordent en teinte à la couleur du mobilier urbain communal.

#### Regards sur rue : eau, électricité, téléphone, câble (secteurs 1 et 2)

- Lors des travaux de réfection, les armoires électriques qui ne peuvent être enterrées sont mises en place contre des murs ou pignons de manière à ne pas créer d'obstacle sur l'espace public. Leur mise en peinture peut être étudiée pour s'accorder à la teinte du mur devant lequel elles sont mises en place.
- Lors des travaux de réfection des rues, les regards seront, autant que faire se peut, regroupés.
- Concernant les tampons de fermeture des regards :
  - Leur implantation est établie en fonction de l'orientation des lignes de calepinage du revêtement de sol.
  - Les tampons de regards seront soit en fonte, soit à remplissage. Les tampons à remplissage sont privilégiés dès lors que l'aménagement est réalisé en pavé ou dallage.

## 2.2.2 INTEGRATION DES CONTRAINTES D'ACCESSIBILITE

L'accessibilité de la ville aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite (PMR) est devenue une obligation. Au-delà de ces personnes, c'est bien l'utilisateur et l'ensemble de la population qui doit en bénéficier. Elle conditionne l'intégration, l'égalité des chances et la qualité de vie de ses citoyens et visiteurs.

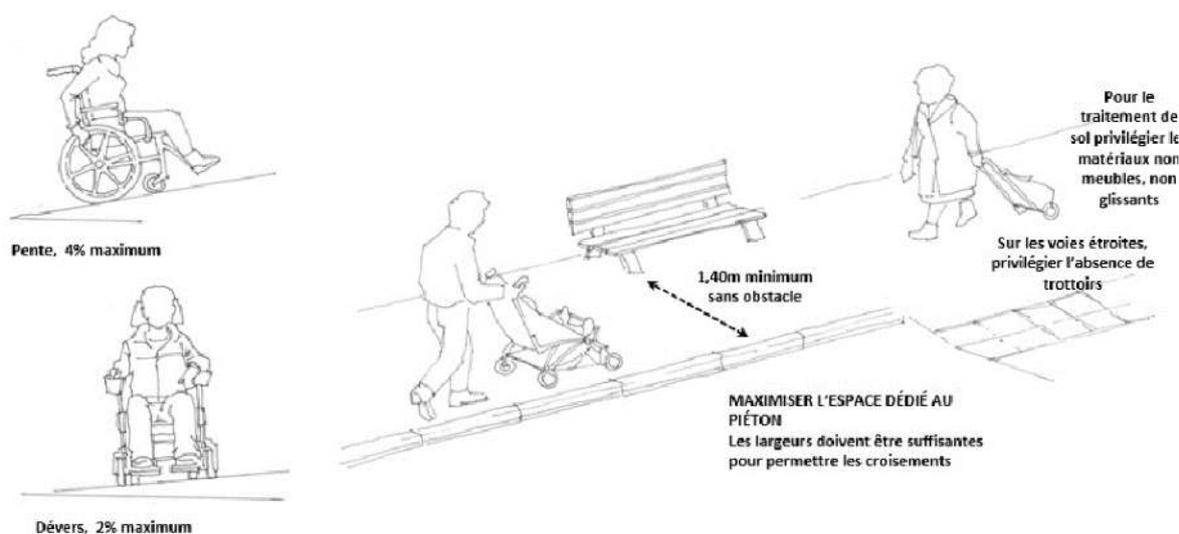
À partir de la réflexion sur le handicap et l'accessibilité, il est possible de développer une vision globale sur la qualité de l'espace public de la ville tout en ayant une préoccupation patrimoniale sur ces espaces.

Valoriser un trottoir, c'est certes lui accorder une largeur suffisante et donner ainsi à tous le droit à la libre circulation, au confort et à la sécurité, mais c'est aussi repenser un matériau de sol et l'intégration du mobilier urbain.

Une réflexion peut aussi être conjointement menée sur la fréquentation des lieux, la densité des flux et la vitesse de leur débit (sorties d'écoles ou de lieux publics), mais aussi sur les fonctions des activités riveraines empiétant sur l'espace public (étals, échoppes, terrasses de café ou de restaurant) afin de dimensionner au mieux les espaces de desserte piétons.

### Règles

- Les prescriptions techniques applicables à l'occasion de la réalisation de travaux sont définies dans l'arrêté d'accessibilité du 8 décembre 2014.
- Les aménagements de voirie cherchent notamment à :
  - Hiérarchiser le réseau afin de permettre des usages multiples (véhicules individuels, transports en commun, piétons, cyclistes) ;
  - Résorber les discontinuités de circulation PMR (abaissement de bordure non réglementaire, emmarchements...);
  - Résorber les revêtements de trottoirs vétustes ou accidentés ;
  - Garder le principe d'une continuité des trottoirs et de leurs délimitations ;
  - S'appuyer sur le réseau en place afin de déterminer des itinéraires prioritaires accessibles vers les principaux équipements des quartiers desservis.
- L'espace dédié aux piétons est maximisé.



## 2.2.3 SPECIFICITES SUR LES ESPACES LIBRES

### 2.2.3.1 Traitement des délaissés

Les espaces résiduels entre les trottoirs et l'axe viaire constituent des opportunités d'aménagements et de valorisation de l'espace public. Ceux-ci doivent être qualifiés afin de ne pas pénaliser la lecture d'ensemble de l'espace.

Cela concerne notamment :

- Les abords de la rue Schlumberger en vis-à-vis du numéro 4
- Les abords du transformateur rue Gabriel Sommer

#### Règles

- o Les espaces libres en marge des espaces publics circulés ou piétons bénéficient d'une qualification spécifique qui pourra être :
  - Un traitement végétalisé d'accompagnement privilégiant la plantation de strates herbacées, vivaces et arbustives.
  - Un traitement minéral perméable au moyen de sable stabilisé ou pavé joint gazon.
  - La mise en place de mobilier d'agrément permettant de donner un usage à ces lieux (banc, banquettes, assises individuelles...).

### 2.2.3.2 Traitement des entrées de bourg

Les entrées de bourg sont au nombre de cinq :

- Accès via la rue Georges et Xavier Schlumberger depuis Ville-d'Avray.
- Accès via le square Louis Pasteur depuis de Domaine de Saint-Cloud.
- Accès via la rue de la Porte Blanche depuis de Domaine de Saint-Cloud.
- Accès depuis la rue Yves Cariou.
- Accès depuis la Rue de Versailles.

Afin de valoriser le centre bourg et de faciliter son identification, un traitement spécifique des « entrées de bourg » est recherché.

#### Règles

- o En cas de projet de requalification de l'espace public, un traitement spécifique de l'entrée de bourg est recherché et fait l'objet d'un projet de concepteur. L'entrée de bourg peut être considérée comme une séquence linéaire de 3 à 15m de longueur.
- o Les aménagements spécifiques sont déclinés sur les différentes entrées de ville afin de créer une homogénéité entre les différentes entrées. Cette homogénéité est recherchée par la nature des matériaux mis en œuvre et/ou les typologies de plantations. L'emprise peut varier pour s'adapter au contexte.
- o Peuvent être considérés comme traitement spécifique :
  - La mise en œuvre de matériaux qualitatifs spécifiques identitaires de type pavés de pierre naturelle ou dallage de pierre naturelle ;
  - La création de passages en plateau ;
  - La réalisation de plantations d'accompagnement.

### 2.2.3.3 Entrée du parc de Marnes et extrémité ouest de la rue Georges et Xavier Schlumberger

L'accès au Parc de Marnes depuis la rue Georges et Xavier Schlumberger présente aujourd'hui une importante surlargeur de l'espace viaire. Une requalification de cet espace participant à la mise en scène

du Parc de Marnes est recherchée. Cette requalification s'étendra de part et d'autre de la rue Georges et Xavier Schlumberger permettant ainsi la création d'un seuil marquant l'entrée vers le centre-bourg.

#### Règles

- Dans le cas d'une réfection de la rue Georges et Xavier Schlumberger :
  - Un traitement qualitatif des abords du portail d'accès au parc de Marnes est recherché. Ce traitement s'étend aux abords de la maison des Hirondelles ;
  - L'emprise viaire reste limitée au minimum nécessaire à la giration des véhicules afin de laisser plus de place aux piétons ;
  - Des aménagements améliorant la sécurité des traversées piétonnes sont recherchés.

#### 2.2.3.4 Rue George et Xavier Schlumberger (traitement de l'axe entre le carrefour avec la rue Yves Cariou et la place de la mairie)

La rue Georges et Xavier Schlumberger constitue l'artère principale du centre bourg de Marnes autant qu'un axe historique de développement urbain. Historiquement ouverte et dépourvue de plantations, la rue offre à voir la succession des grandes parcelles arborées qui la borde. Assurant la jonction entre l'intersection Yves Cariou/Rue de Versailles à l'Ouest et la place de la Mairie elle constitue un lien majeur entre deux espaces structurants et doit à ce titre bénéficier d'une attention particulière quant aux possibilités de réaménagement futur.

#### Règles

- Dans le cas d'une réfection de la rue Georges et Xavier Schlumberger :
  - L'axe viaire est limité en gabarit à sa seule largeur minimale nécessaire à la circulation des véhicules ;
  - Le stationnement demeure unilatéral en Lincoln et maintient un gabarit de circulation piétonne confortable de part et d'autre de l'axe ;
  - Les matériaux proposés s'inscrivent en continuité de forme et de finition avec les matériaux mis en place sur la place de la Mairie et l'intersection Yves Cariou / Rue de Versailles ;
  - Les entrées charretières bénéficient d'un traitement qualitatif similaire à celui développé sur les voies du secteur 1 ;
  - Le mobilier urbain est limité en nombre et rationalisé ;
  - L'axe étant historiquement minéral n'a pas vocation à être planté d'arbres de haut jet afin de ne pas surimposer aux grands jardins attenants. Les projets de requalification de l'axe peuvent intégrer de la végétation sous réserve de proposer des essences dont la hauteur à maturité n'excède pas la hauteur des murs de clôture attenants.

#### 2.2.3.5 Traitement des espaces de stationnement

Il s'agit principalement du cas du parking Maurice Chevalier. Les règles décrites ci-après s'appliquent également à toute nouvelle poche de stationnement créée ainsi qu'aux espaces de stationnements privés en continuité des espaces publics et visible depuis le domaine public.

#### Règles

- Les surfaces minérales sont limitées aux seuls espaces circulés.
- Le stationnement bénéficie d'un traitement végétal de ses espaces libres associant les différentes strates végétales herbacées, vivaces et arbustives.
- Le projet de création ou de requalification intègre la plantation d'arbres tige d'ombrage
- La conception de l'espace limite la visibilité sur l'espace de stationnement depuis les espaces publics attenants en limitant l'ouverture sur rue à la seule largeur utile pour l'entrée/sortie des véhicules. La continuité des murs attenants peut être étudiée.

## 2.2.4 PLANTATIONS SUR L'ESPACE PUBLIC

Le présent chapitre concerne notamment les éléments repérés sur le plan réglementaire listés ci-après :

- Espace boisé classé,
- Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble,
- Espaces verts à créer ou à requalifier ;

La place de la mairie et ses abords se caractérisent par son couvert arboré. Les alignements de tilleuls sont des éléments qu'il convient de préserver.

### Règles

- Les tilleuls sont conservés et entretenus dans leur forme actuelle en rideau. En cas de chute ou d'abattage sanitaire, l'arbre manquant est remplacé en lieu et place par un sujet de force 30/35 minimum.
- La réalisation de poches de stationnement s'accompagne de la plantation d'arbres tiges isolés dès lors que la configuration du site le permet.
- L'intégration de bosquets et/ou de bandes fertiles ainsi que de revêtements perméables ou partiellement perméables sont privilégiés.
- La place de la mairie a vocation à rester un espace public libre et demeure inconstructible. Les alignements qui s'y installent sont protégés conformément à l'article L350-3 du code de l'environnement.
- Les espaces de pelouses ouvertes aux abords de la place de la mairie sont conservés dans leur structure et maintenus accessibles au public.
- Les espaces de plantations en pleine terre situées en pied de mur de clôture sont préservés.
- Le square Pasteur est préservé dans sa composition et dans ses dimensions. La recomposition paysagère de l'espace fait nécessairement l'objet d'un projet de concepteur qui veille à préserver la continuité visuelle entre la place de la mairie et le Domaine de Saint-Cloud.
- La plantation d'arbres peut être étudiée en ponctuation de linéaires de stationnements.
- En cas de plantation d'arbres, le choix des essences est étudié afin de ne pas occulter la visibilité sur les éléments bâtis à proximité et/ou les points de vue repérés.

### Recommandations

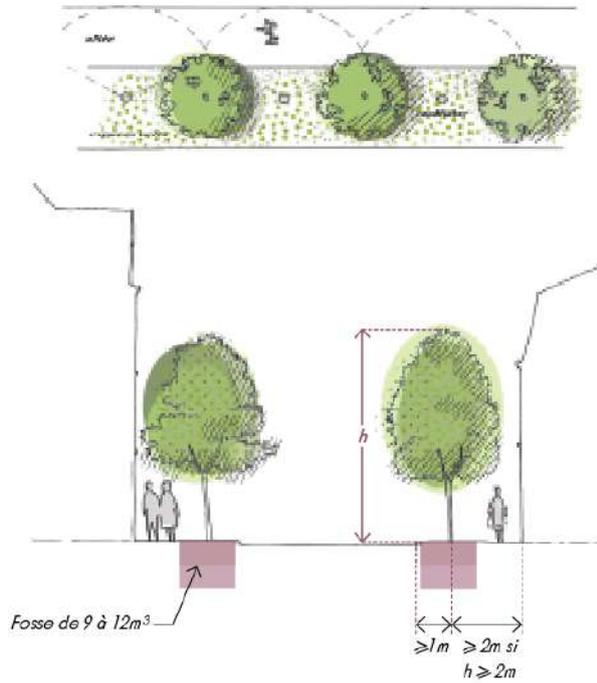
- Afin de fluidifier la lecture de l'espace public, et sa perception, le mobilier mobile (bas de fleurissement, jardinières, etc.) mis en place sur la rue George et Xavier Schlumberger est limité en nombre. Sont privilégiés les éléments de mobilier présentant un aspect général, des couleurs et finitions similaires au mobilier urbain fixe à proximité.
- D'une manière générale, lorsque la largeur des trottoirs le permet, la création de fosses de plantations en pleine terre est privilégiée par rapport aux mobiliers de fleurissement rapportés.

D'une manière générale le mobilier est rationalisé et la mutualisation des usages est recherchée.

La connexion au domaine de Saint-Cloud représente un fort atout pour le centre bourg en termes d'attractivité. Il convient de maintenir sa relation directe avec la place de la mairie via le square Pasteur.

RECOMMANDATIONS PLANTATIONS

- Cadrer l'implantation en fonction des essences et emplacements
  - Alignements



Classification	Entraxe de plantation à respecter
Arbres à grand développement ( $h > 10m$ )	10m minimum
Arbres à moyen développement ( $7 > h > 10m$ )	8m minimum
Arbres à petit développement ( $7m > h$ )	7m minimum

Accusé de réception en préfecture  
 092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
 Date de télétransmission : 29/10/2024  
 Date de réception préfecture : 29/10/2024

## 2.2.5 DURABILITE ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES AMENAGEMENTS

### 2.2.5.1 Limiter la pollution lumineuse en adaptant le matériel d'éclairage urbain

Le mobilier d'éclairage tient une place particulière dans l'espace public du fait de son double impact nocturne et diurne.

Si le mobilier doit s'accorder par son style au type de quartier dans lequel il s'inscrit, il doit également s'assurer de répondre aux normes en vigueur ainsi qu'aux considérations de limitation de la pollution lumineuse.

#### Règles

- Le mobilier d'éclairage public s'inscrit en continuité en gamme et en couleur avec le mobilier en place sauf à engager un remplacement de l'ensemble du parc de mobilier.
- La hauteur des lanternes, en applique ou sur mât, est homogène à l'échelle du centre-bourg sauf à justifier d'un projet d'éclairage spécifique. La hauteur des candélabres est adaptée à l'environnement bâti et au gabarit des rues. Le mobilier s'accorde au caractère du centre-bourg.
- La mise en lumière des enseignes se fait par rétroéclairage indirect.

#### Recommandations

- Le mobilier d'éclairage est préférentiellement en applique sur façades lorsque cela est rendu possible par la configuration de celles-ci et garanti un flux lumineux orienté vers le sol limitant au maximum les déperditions vers le ciel
- Le remplacement du mobilier prévoit la mise en place de mobilier à faible consommation énergétique de type LED ou nouvelles technologies présentant des avantages de durabilité environnementale.
- Le calepinage et le choix du mobilier d'éclairage assurent un flux lumineux raisonnable en fonction des vitesses de circulations automobiles et types d'usages. Les ambiances douces sont recherchées et le suréclairage est évité. L'éclairage de l'espace public est homogène en température de couleur, en conformité avec la réglementation en vigueur.
- La réalisation d'un plan de mise en lumière du centre ancien pourra permettre la mise en valeur nocturne d'un itinéraire de découverte des voies anciennes du centre,
- La mise en place d'un éclairage en deux temporalités permettant un éclairage en plein feu en soirée et un flux réduit en pleine nuit permettra de garantir un niveau de sécurité suffisant aux usagers tout en assurant une limitation des dépenses énergétiques et de la pollution lumineuse associée.



Diffusion lumineuse de différents types de mobilier d'éclairage traditionnels. On observe une déperdition lumineuse plus ou moins importante à l'origine de la nuisance lumineuse.



Exemple schématique de mobilier d'éclairage récent éclairant par LED. Ce type de source lumineuse très peu encombrante associée à la géométrie du mobilier permet un flux lumineux quasi exclusivement orienté vers le bas et réduisant ainsi substantiellement la pollution lumineuse.

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

### 2.2.5.2 Réalisation durable des revêtements

L'intégration des problématiques du développement durable dans les aménagements des espaces publics passera par le choix des fournitures et des techniques de mise en œuvre des matériaux et éléments de l'espace public.

#### Recommandations

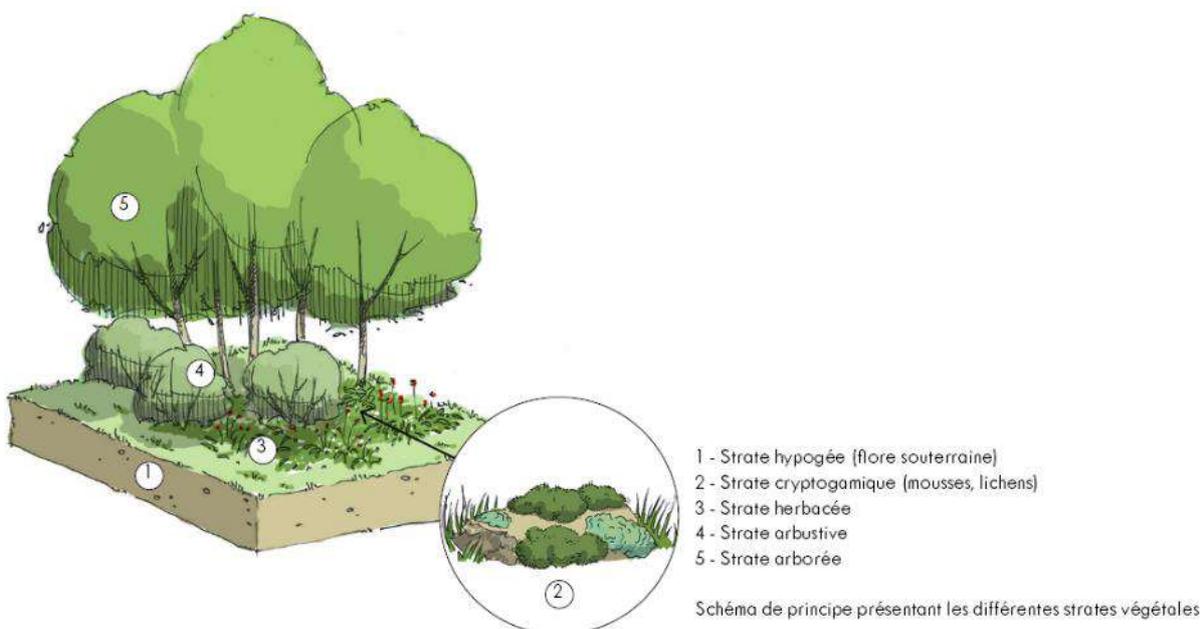
- Le choix des matériaux tiendra compte de la proximité de production des éléments choisis, les circuits courts seront privilégiés.
- Les matériaux naturels locaux seront privilégiés.
- Les matériaux recyclables ou réutilisables seront privilégiés dans les aménagements.
- Les partis pris d'aménagement des espaces publics étudieront les possibilités de mise en œuvre de dispositif alternatif de gestion des eaux pluviales limitant le rejet au réseau et la pollution des milieux naturels.

### 2.2.5.3 Gestion durable des espaces verts

Le végétal sur l'espace public requiert une attention particulière qui a paradoxalement longtemps été source de pollutions diverses, directes ou indirectes, induisant des effets environnementaux délétères.

#### Recommandations

- Les matériaux naturels locaux seront privilégiés.
- Les matériaux recyclables ou réutilisables seront privilégiés dans les aménagements.
- Les partis pris d'aménagement des espaces publics étudieront les possibilités de mise en œuvre de dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales limitant le rejet au réseau et la pollution des milieux naturels.
- Les végétaux plantés sont préférentiellement des essences locales et/ou indigènes. Sont privilégiés les végétaux ne nécessitant pas d'arrosage.
- La gestion des espaces verts se fait sans produit phytosanitaire et la gestion différenciée est favorisée.



Accusé de réception en préfecture  
 092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
 Date de télétransmission : 29/10/2024  
 Date de réception préfecture : 29/10/2024

## 2.3 INTERVENTIONS SUR L'ESPACE PRIVE

### 2.3.1 PLANTATIONS, COURS ET JARDINS

Le présent chapitre concerne notamment les éléments repérés sur le plan réglementaire listés ci-après :

- Espace libre à dominante végétale,
- Parc ou jardin de pleine terre,
- Espace libre à dominante minérale.

#### Règles (secteurs 1 et 2)

- Les essences exotiques sont évitées ou limitées à des compositions paysagères spécifiques et non visibles depuis l'espace public.
- La plantation de bambou en limite de propriété est proscrite.
- La plantation de toute espèce définie comme envahissante ou invasives est interdite conformément à l'article L411-5 du code de l'environnement.

#### Recommandations (secteurs 1 et 2)

- Les projets d'aménagements paysagers des parcelles et notamment les plantations arborées prennent en compte les recommandations de plantations.
- Les élagages et tailles de formations tiennent compte de l'essence de l'arbre afin de ne pas déstructurer son houppier.

Le choix des essences de plantations est réalisé dans le cadre des opérations de fleurissement des espaces publics ou de travaux de mise en valeur des espaces verts.

#### 2.3.1.1 Secteur 1

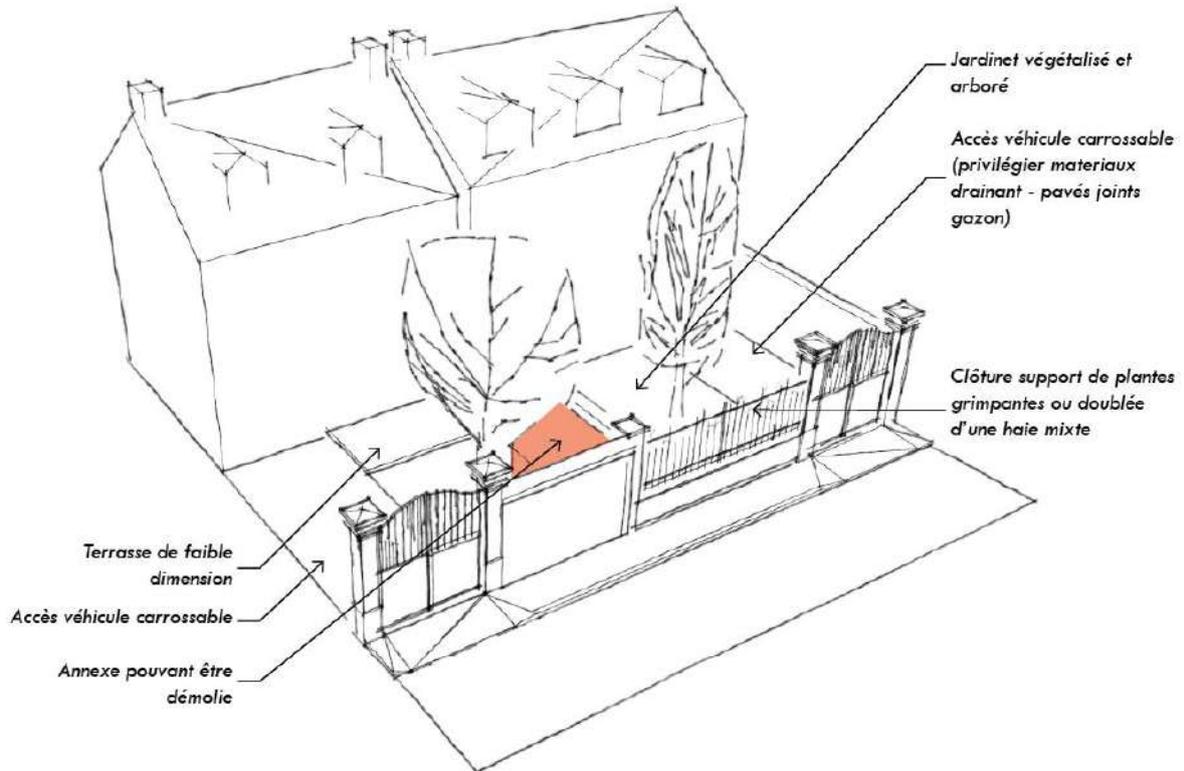
Dans ce secteur, le bâti est généralement associé à un espace libre. Il peut être privé ou partagé entre plusieurs habitations. Ainsi, depuis l'espace public, on peut percevoir les jardins lorsqu'ils sont installés sur l'un des côtés ou des jardinets lorsque le bâti s'installe en retrait de la rue. Leur préservation et leur valorisation assurent la qualité d'ensemble des espaces publics et participent à la mise en valeur du bâti.

#### Règles

- Les sols pavés sont restaurés. Ils sont composés en fonction des traces pavées persistantes et notamment des caniveaux d'évacuation des eaux pluviales qui sont conservés selon leurs dispositions anciennes de manière à faciliter l'évacuation des eaux de ruissellement et éviter leur stagnation.
- Les constructions annexes sans qualité architecturale, édifiées sur l'emprise des cours, peuvent être démolies à l'occasion de projets destinés à une mise en valeur de la cour en redonnant la lecture de la surface non bâtie.
- L'abattage des arbres visibles depuis l'espace public et participant à la structuration de ces jardins est proscrit sauf justification sanitaire ou sécuritaire et est soumis à autorisation. La replantation est obligatoire. Dans le cas de composition paysagère avérée des parcelles (alignement d'arbres) la replantation en cas d'abattage ou chute est obligatoire, en lieu et place afin de restituer la composition d'origine.
- La plantation d'espèces exotiques ou envahissantes est interdite.
- Les jardins sur rue demeurent végétalisés, les revêtements restent perméables.

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

- Seules les allées d'accès pour véhicules et piétons peuvent être réalisées en matériau minéral.
- Les terrasses sont constituées de matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.



Exemple de pavage à joints de terre et sable (infiltration de 30%)



Pavé + joints de terre et chaux



Terre + gravier

### 2.3.1.2 Secteur 2

Ce secteur présente un nombre important de grandes parcelles privées associant demeure et jardin. Les maisons, construites en cœur de parcelles, laissent une large part aux espaces plantés, souvent très visibles depuis l'espace public. Ces grandes parcelles jardinées constituent aujourd'hui la subsistance de grands ensembles plantés hérités de domaines historiquement implantés sur le centre bourg, dont la division parcellaire a permis la création des jardins actuels.

Leur préservation et leur valorisation assurent la qualité d'ensemble des espaces publics et participent à la mise en valeur du bâti.

Bien que plus rares certaines constructions présentent également des cours ouvertes sur rues dont le traitement nécessite une attention particulière du fait de sa continuité visuelle avec les espaces publics attenants.

#### Règles

##### Pour les espaces libres à dominante minérale

- Les cours ouvertes sur rues bénéficient d'un traitement qualitatif, le revêtement peut y être minéral, distinct des trottoirs attenants. Il est réalisé en pavés ou dalles de pierre naturelle, ou béton qualitatif. La mise en œuvre de revêtement perméable type pavés joints-gazons est recherchée.
- Les plantations arborées sur cours sont préservées et les pieds d'arbres bénéficient d'un espace libre généreux.
- La végétalisation des espaces résiduels est recherchée en favorisant des plantations plurispécifiques.

##### Pour les espaces libres à dominante végétale

- Les arbres visibles depuis l'espace public et participant à la structuration de ces jardins sont conservés. Pour des motifs sanitaires ou de sécurité publique dûment justifiés, un abattage sera possible. Il sera soumis à autorisation. La replantation est obligatoire. Dans le cas de composition paysagère avérée des parcelles (alignement d'arbres) la replantation en cas d'abattage ou chute est obligatoire, en lieu et place afin de restituer la composition d'origine.
- La continuité végétale des jardins est préservée,
- La plantation d'espèces exotiques ou envahissantes est interdite.
- Les jardins sur rue demeurent végétalisés, les revêtements restent perméables.
- Les allées d'accès pour véhicules et piétons peuvent être réalisées en matériau minéral. Elles demeurent perméables ou semi-perméables.
- Les terrasses, dont l'emprise doit rester mesurée, sont constituées de matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

##### Pour les parcs ou jardins de pleine terre

- Les arbres visibles depuis l'espace public et participant à la structuration de ces jardins sont conservés. Pour des motifs sanitaires ou de sécurité publique dûment justifiés, un abattage sera possible. Il sera soumis à autorisation. La replantation est obligatoire. Dans le cas de composition paysagère avérée des parcelles (alignement d'arbres) la replantation en cas d'abattage ou chute est obligatoire, en lieu et place afin de restituer la composition d'origine.
- Les compositions paysagères historiques sont entretenues et préservées.
- Les arbres plantés en alignement parallèlement aux limites de parcelle sont préservés et remplacés en cas de chute ou dépérissement. Leur entretien est régulier afin d'assurer une homogénéité d'alignement.
- La continuité végétale des grands jardins est préservée.

- La plantation d'espèces exotiques ou envahissantes est interdite.
- Les jardins sur rue demeurent végétalisés, les revêtements restent perméables.
- Les allées d'accès pour véhicules et piétons peuvent être réalisées en matériau minéral. Elles demeurent perméables ou semi-perméables.
- Les terrasses, dont l'emprise doit rester mesurée, sont constituées de matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

Précisions relatives à la réalisation d'équipements de plein air (tous espaces non bâtis)

- La réalisation d'aménagements de plein air de type boulodrome, piscine ou cours de tennis font l'objet d'un traitement architectural et paysager. Ils sont aménagés en dehors des parcs et jardins de pleine terre délimités au document graphique. Ils prennent place sur des espaces minéraux ou des espaces de végétation basse ne participant pas à une composition paysagère.
- Les couvertures de piscines font l'objet d'un traitement architectural et proposent des matériaux qualitatifs et pérennes. Les couvertures de type tunnel sont proscrites.
- L'implantation des installations de plein air se fait à l'arrière du bâtiment et demeure non visible depuis l'espace public.
- Les matériaux à privilégier pour les abords sont la pierre et le bois
- Les garde-corps, clôtures ou filets autour des piscines et cours de tennis demeurent non visibles depuis l'espace public et cherchent une sobriété de formes et de couleurs afin favorisant leur intégration. L'intégration des clôtures à des plantations arbustives ou grimpantes est privilégiée.

## 2.3.2 INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT ET TRAITEMENT DES DISPOSITIFS DE GESTION DE L'EAU

### 2.3.2.1.1 Les puits

Avant l'arrivée de l'eau courante, l'essentiel de l'approvisionnement en eau se faisait à partir de puits à margelle, dont certains ont ensuite été équipés de pompes à main pour faciliter le puisage.

### 2.3.2.1.2 Les citernes

Il existe aujourd'hui des solutions modernes permettant la récupération et la mise en réserve des eaux de pluie, soit par citerne aérienne ou hors sol, soit par citerne enterrée ou installée dans le sous-sol.

Le puisage des eaux souterraines ou la récupération des eaux de pluie présentent aujourd'hui plusieurs avantages :

- La réduction de la consommation d'eau pour l'arrosage ou le lavage des sols,
- Le recyclage local des eaux et la suppression de son traitement par les stations d'épuration.
- La rétention temporaire des eaux pluviales sur la parcelle, réduisant ainsi la saturation des réseaux publics et les risques d'inondations et de pollution des cours d'eau.

Réglementation, précautions à respecter :

Les eaux de pluie ne respectent pas les limites de qualité réglementaires définies pour l'eau potable. Tout raccordement même temporaire des installations de récupération d'eau avec le réseau de distribution d'eau potable doit respecter la réglementation en vigueur. D'autre part, l'existence d'un puits dans son terrain offre la possibilité de prélever une certaine quantité d'eau de la nappe phréatique pour un usage domestique limité à 1000m<sup>3</sup> par an (Art R214-5 du code de l'environnement). Cependant, l'usage d'un puits existant nécessite au préalable :

- Une analyse annuelle de l'eau en laboratoire ;

- Une déclaration en mairie.

#### Règles

- L'ensemble des dispositifs anciens existants de captage ou de stockage des eaux tels que puits, puisard, citerne, aqueduc, pompe, etc., ainsi que tous les ouvrages liés à leur usage, sont conservés dans leur intégralité et mis en valeur ou restitués.
- L'installation de citernes aériennes respecte les principes suivants :
  - L'installation de la citerne sur l'arrière des parcelles est réalisée sur un emplacement non visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, une structure permettant le recouvrement végétal de la citerne est requise.
  - Les chutes ou descentes d'eaux pluviales en plastique sont interdites.

## 2.3.3 LIMITES SEPARATIVES SUR RUES, COURS ET JARDINS

### 2.3.3.1 Traitement des clôtures et portails existants

#### Règles

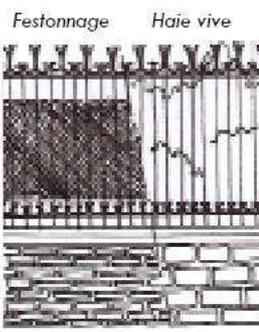
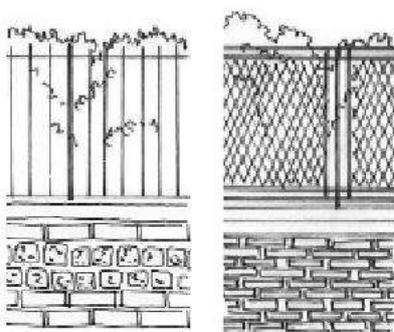
- Les clôtures et murs de soutènement qui participent par leur traitement architectural et/ou paysager à la cohérence et l'unité architecturale, paysagère et urbaine du centre-bourg sont protégés, y compris ceux qui auraient pu échapper au recensement du patrimoine (notamment ceux qui ne sont pas visibles de l'espace public) et ne figurent pas sur le plan réglementaire. Il peut s'agir de murs maçonnés et/ou de murets avec ou sans grilles.
- Sont conservés et restaurés :
  - Les murs/ouvrages de soutènement constitués :
    - de murs de briques,
    - de murs composites : alternance de rangs de briques et de moellons ou meulières,
    - de murs de moellons enduits ou apparents, y compris leur couronnement ;
  - Les clôtures constituées :
    - de murs de briques,
    - de murs composites : alternance de rangs de briques et de moellons ou meulières,
    - de murs de moellons enduits ou apparents, y compris leur couronnement ;
  - Les clôtures constituées de murs bahuts surmontés de grilles de fer forgé anciennes, y compris leur couronnement.
  - Les portails monumentaux, encadrements de brique ou de pierre et vantaux de menuiserie ou de serrurerie.
  - Les portails renvoyant directement à l'architecture de l'immeuble bâti sur la parcelle (portail d'accès de même nature que les garde-corps ou balustres des villas, maisons et pavillons notamment).

### 2.3.3.2 Traitement des clôtures nouvelles visibles depuis l'espace public

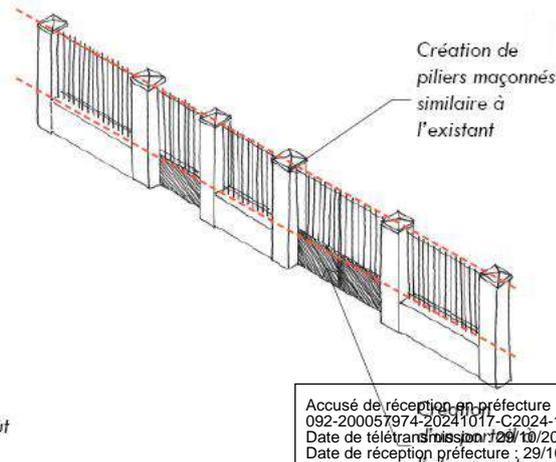
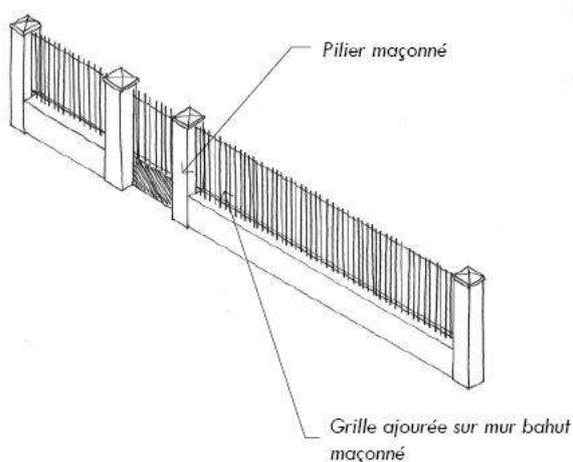
#### Règles

- Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants:
  - Un mur réalisé en briques, maçonnerie mixte ou enduit (hauteur maximale définie au PLU) ;
  - Un mur bahut de hauteur maximale définie au PLU (de briques, ou composites (briques et moellons ou meulières) surmonté d'une grille traditionnelle simple de hauteur (barreaudage vertical et traverses hautes et basses en fer à section ronde ou carrée, de tonalité sombre) ;
  - Les clôtures peuvent être doublées par la plantation d'une haie vive ou l'installation d'un festonnage métallique de même teinte que les grilles et portails.
- La pose de nouveaux panneaux d'occultation en PVC, issus de produits synthétiques, en aluminium ou en bois, en béton est proscrite.
- Les dispositifs anti-intrusions en haut de murs ou clôtures sont proscrits (. Seules sont autorisées les finitions en pointe verticale des barreaux de clôtures.
- La hauteur des murs, murs bahuts et clôtures est cohérente avec la hauteur des limites des avoisinants (parcelles mitoyennes) :
  - Dans le cas d'une hauteur régulière sur un linéaire, la hauteur est identique à celles des parcelles voisines
  - Dans le cas d'un épannelage accidenté, on s'attache à ne pas créer de rupture trop forte, la hauteur de la nouvelle limite est ainsi fixée soit sur la hauteur la plus importante, soit sur la hauteur la moins importante, soit dans un entre-deux.
- Afin de maintenir la cohérence la hauteur de la nouvelle clôture dans son environnement proche, une dérogation pourra être accordée si la hauteur maximale fixée par le PLU est dépassée.

Doublement des murs bahut+grilles avec une haie



#### • Intégration de nouveaux percements



Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024



Exemple de système occultant rapporté proscrit



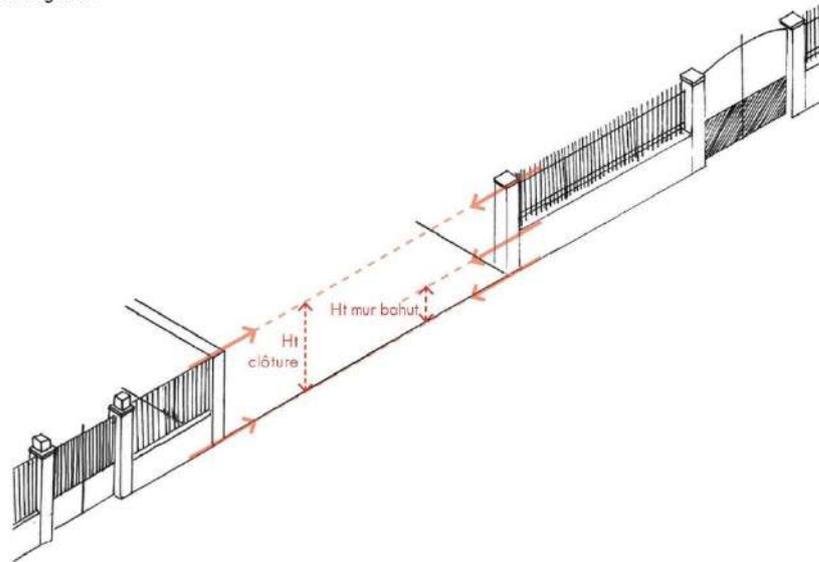
Exemple de système occultant rapporté proscrit



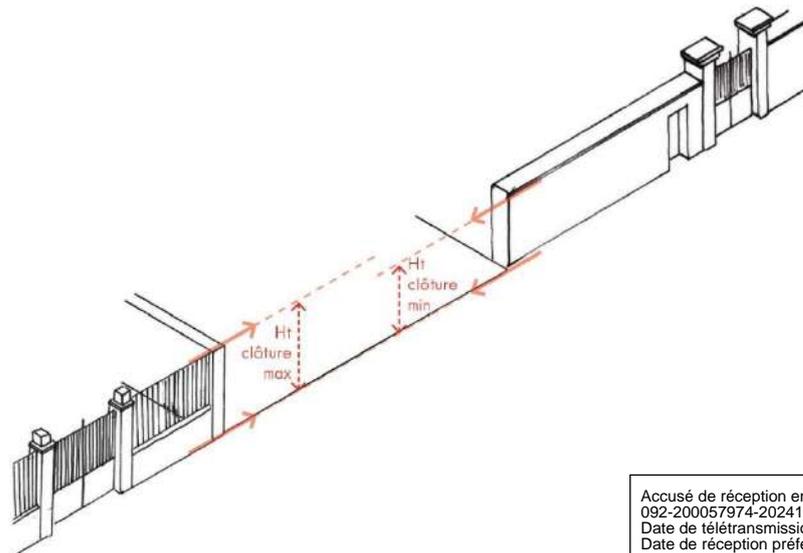
Exemple de palissade proscrite

Intégration de nouvelles clôtures

Hauteur régulière



Hauteur irrégulière



Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

### 2.3.3.3 Traitement des clôtures séparatives entre les parcelles

#### Règles

- Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants:
  - Un mur plein (hauteur maximale définie au PLU) ;
  - Un muret (de briques, composites, de moellons ou parpaings enduits) surmonté d'une grille traditionnelle simple ou d'un grillage de teinte sombre ;
  - Un grillage de teinte sombre doublé d'une haie végétale.
- La pose de panneaux d'occultation en PVC, issus de produits synthétiques, en aluminium ou en bois, en béton est proscrite.

### 2.3.3.4 Traitement des portails

#### Règles

- Les portails nouveaux sont réalisés en fer (hauteur maximale définie au PLU).
- Les portails sont peints d'une couleur foncée en accord avec l'environnement bâti et paysager existant, finition satinée ou mate des peintures.

### 2.3.3.5 Traitement des clôtures végétales

Les clôtures sur rue, comme celles des limites séparatives avec les parcelles voisines, peuvent également être traitées par l'installation d'une haie végétale.

Ainsi on retrouvera des clôtures dites végétales en doublement d'une clôture sur rue (mur plein ou muret et grille) et en séparation avec les parcelles mitoyennes.

La clôture végétale, doublée ou non d'une clôture légère, apporte une réponse simple et économique à la question du traitement des limites en offrant une variété de formes et de couleurs ainsi qu'une protection efficace.

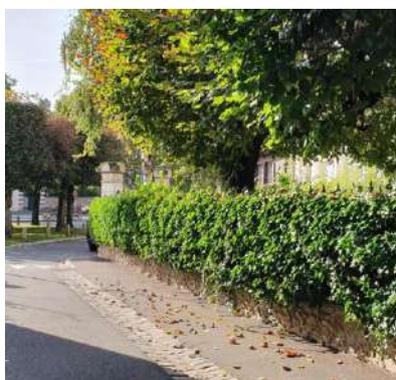
#### Règles

- La plantation de haie en limite séparative est autorisée sous réserve de ne pas excéder la hauteur des clôtures ou murs aux avoisinants afin de ne pas créer de rupture d'alignement dans l'épannelage des clôtures.
- Les haies de persistants (type thuyas, cupressus et lauriers) sont nécessairement plurispécifiques.
- Les haies en mélange aux essences variées sont à privilégier.
- La forme et le volume de la haie doivent être adaptés au paysage environnant, à la hauteur des murs, clôtures ou haies avoisinantes et à la place disponible.
- Les haies géométriques (ou « mur de verdure ») composées d'une seule essence végétale sont proscrites, car banalisant le paysage. Les haies libres sont à privilégier (les arbustes sont distancés de telle manière qu'ils puissent exprimer leur port naturel). Dans le dernier cas, les arbustes devront, si possible, être éloignés de la clôture de la même distance que leur taille adulte attendue. La plantation peut s'effectuer en 1 ou 2 lignes ou plusieurs lignes pour servir de massifs.

#### Recommandations

- Les projets d'aménagements paysagers des parcelles et notamment les plantations de haies prennent en compte les recommandations de plantations.
- Les élagages et tailles de formations tiennent compte de l'essence des plantations afin de ne pas déstructurer leur port.

- Diversifier les essences végétales en tenant compte le plus possible des essences locales (adaptation au sol et climat, aux maladies...). La diversification concourt au développement de la biodiversité et permet une variété d'effets suivant les saisons (couleurs, transparence...).
- Anticiper sur les hauteurs adultes des végétaux avant toutes plantations afin d'éviter des désagréments (enracinement, dégradations des trottoirs...) ou des conflits de voisinage.
- Toutes les haies doivent être taillées, car sinon elles se dégarnissent à la base et au centre et produisent de moins en moins de fleurs. Les haies non taillées doivent être recépées tous les 7 ans à 10 ans suivant les variétés. Demandez des conseils aux professionnels (pépiniéristes, jardiniers...).
- Pour de petites surfaces, une plante grimpante qui s'appuie sur un grillage peut remplacer une haie.
- Pour l'équilibre et la santé de la haie, il est souhaitable de donner la priorité aux espèces rustiques adaptées au climat et au sol, et d'associer plusieurs espèces pour favoriser une haie vivante qui varie au fil des saisons avec l'évolution du feuillage, de la floraison de la fructification



Exemple de recouvrement qualitatif d'une clôture barreaudée par du lierre



Haie de thuyas présentant un aspect très opaque ( à éviter )



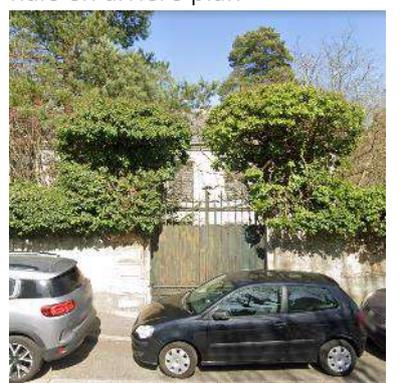
Exemple de composition de qualité associant glycine sur clôture, alignement de tilleul et haie en arrière plan



Exemple de recouvrement qualitatif d'un mur par une glycine



Haie de thuyas présentant un aspect très opaque et une hauteur trop importante



Exemple de recouvrement d'un encadrement de portail par du lierre taillé

### 3 LES INTERVENTIONS SUR LE BATI EXISTANT

Dans le cadre d'interventions sur le bâti existant, la recherche d'amélioration des performances énergétiques et du confort thermique accompagne les projets de restauration ou de modification des constructions. Ces interventions doivent être orientées de manière à s'adapter à la nature du bâti et à la préservation de sa qualité architecturale.

Préalablement à toute intervention ponctuelle, la réalisation d'un diagnostic énergétique global du bâti permettrait la mise en évidence des opportunités d'amélioration des performances énergétiques et thermiques de la construction.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les constructions anciennes sont conçues sur le principe d'un maintien des échanges avec leur environnement proche. Pour diverses raisons, l'eau peut être amenée à pénétrer dans les murs. Les murs traditionnels permettent de laisser s'évaporer l'humidité grâce à l'existence de matériaux non étanches, laissant passer la vapeur d'eau à travers les parois.

Les interventions visant à améliorer les performances thermiques du bâti devront tenir compte de l'adéquation des techniques d'amélioration proposées au regard des caractéristiques du bâti ancien.

Importance de l'adéquation des techniques d'amélioration thermique avec la nature du bâti :

L'illustration présentée ci-dessous a pour but de mettre en évidence de manière simple les différentes interventions qui peuvent être engagées sur le bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques architecturales et constructives (partie de gauche) et à contrario les risques encourus par le bâti dans le cadre de mises en œuvre de techniques inadaptées aux techniques constructives et/ou à ses qualités architecturales (partie de droite).

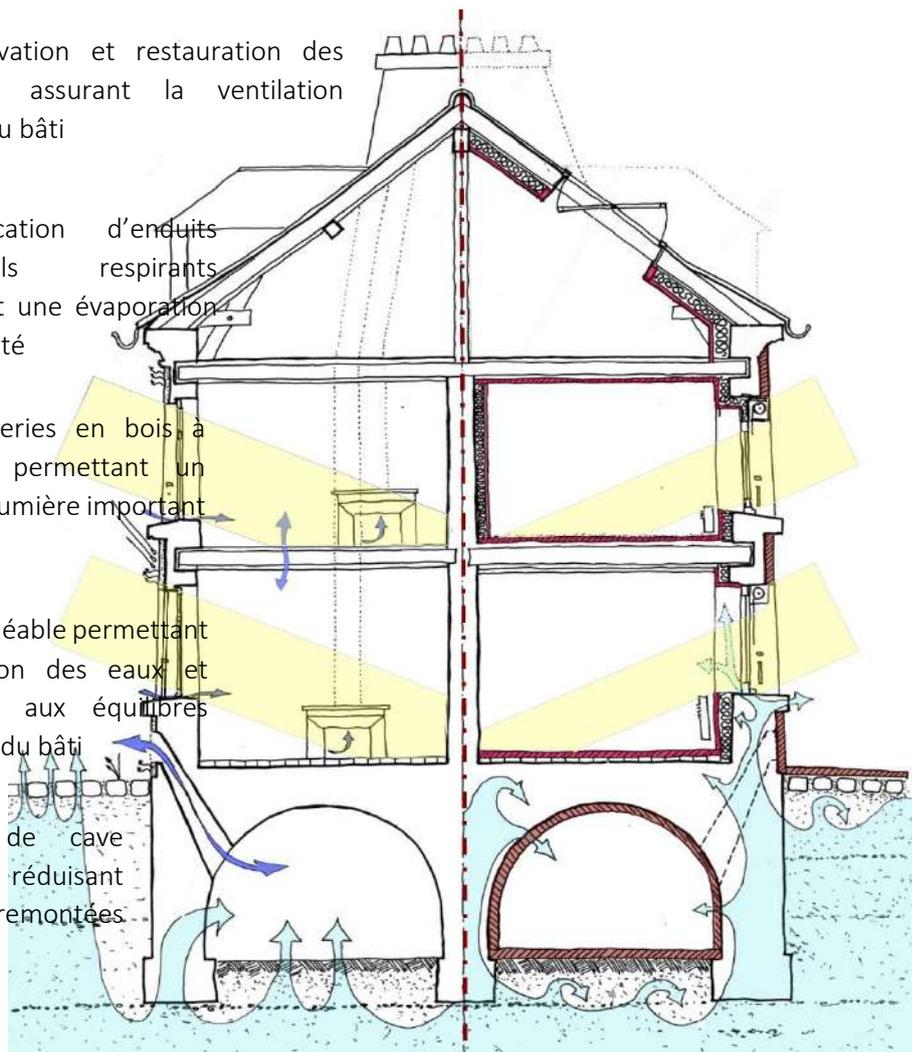
✓ Conservation et restauration des cheminées assurant la ventilation naturelle du bâti

✓ Application d'enduits traditionnels respirants permettant une évaporation de l'humidité

✓ Menuiseries en bois à profil fin permettant un apport de lumière important

✓ Sol perméable permettant l'évaporation des eaux et participant aux équilibres thermique du bâti

✓ Sols de cave perméable réduisant les remontées capillaires



✗ Disparition de souches de cheminées et perte de ventilation naturelle

✗ Remplacement des contrevents par des systèmes d'occultation mécanisés réduisant le clair de vitrage

✗ Application de revêtements ou de matériaux d'isolation non respirant entraînant une stagnation d'eau dans les murs

✗ Imperméabilisation des sols des caves et avoisinants favorisant les remontées d'eau dans les murs par « effet de mèche »

Les interventions visant à améliorer les performances thermiques du bâti sont de plusieurs natures et détaillées à la section 2 du présent chapitre (CF. § 3.2).

### 3.1 ELEMENTS PROTEGES REPERES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Différents éléments sont repérés au document graphique, portant sur les éléments bâtis, auxquels sont applicables les dispositions générales décrites ci-après.

#### 3.1.1 LES IMMEUBLES BATIS DONT LES PARTIES EXTERIEURES SONT PROTEGEES

Des règles particulières s'appliquent aux *immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées* repérés dans le document graphique.

Des fiches sont annexées au présent règlement (pièce n°2.3) pour chacun de ces immeubles précisant les enjeux patrimoniaux à prendre en compte.

##### Règles

- Les parties extérieures de ces édifices sont protégées (façades, toitures, etc.). Cette protection comprend également le second œuvre, notamment les menuiseries et les ferronneries.
- Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées doivent être conservés, sauf dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité publique.
- Ces immeubles peuvent faire l'objet d'une démolition partielle dans l'hypothèse d'une restitution avérée d'une disposition d'origine ou de l'état le plus ancien documenté de l'édifice, à l'appui d'éléments issus de relevés sur place ou de documents écrits ou graphiques obtenus à la suite d'une recherche documentaire.

#### 3.1.2 LES ELEMENTS EXTERIEURS PARTICULIERS

La liste des *éléments extérieurs particuliers* repérés au document graphique est annexée au présent règlement (pièce n°2.4).

##### Règles

- *Les éléments extérieurs particuliers* repérés au document graphique sont conservés en place. Ils peuvent être déplacés uniquement après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Sur ces éléments, seuls sont autorisés les travaux de restauration réalisés en préservant les dispositions d'origine : la forme, le gabarit, les matériaux et mise en œuvre.

#### 3.1.3 LES SEQUENCES, COMPOSITIONS, ORDONNANCES ARCHITECTURALES OU URBAINES

*Des séquences, compositions, ordonnances architecturales ou urbaines* ont été identifiées au document graphique pour leur qualité d'ensemble, leur valeur urbaine et architecturale.

##### Règles

- Les bâtiments principaux situés en premier plan de la séquence identifiée doivent être conservés, sauf dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité publique. Les opérations de réhabilitation et extension arrière sont autorisées.
- En cas d'intervention sur une séquence urbaine ou architecturale identifiée, sont à préserver :
  - La volumétrie générale des édifices notamment la toiture et les souches de cheminée ;
  - La composition générale de la façade, les encadrements et modénatures ;
  - Les décors et modénatures présent en façade ;
  - Les balcons et garde-corps en ferronnerie ;

- Le dessin des menuiseries ;
- Les alignements bâtis.

### 3.1.4 LES MURS DE SOUTÈNEMENTS, REMPARTS OU MURS DE CLOTURE

Des murs de soutènement et murs de clôture ont été identifiées au document graphique pour leur qualité d'ensemble, leur valeur urbaine et architecturale.

#### Règles

- o Les éléments murs de soutènement et murs de clôture repérés au document graphique sont conservés en place.
- o Sur ces éléments, seuls sont autorisés les travaux de restauration réalisés en préservant les dispositions d'origine : la forme, le gabarit, les matériaux et mise en œuvre.

## 3.2 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Avant toute intervention, l'étude détaillée de l'immeuble est nécessaire pour définir un projet de rénovation cohérent et efficace.

Les solutions à envisager reposent sur des matériaux et des règles de mise en œuvre qui respectent les caractéristiques du bâti ancien et sur un diagnostic global de la construction.

Chaque immeuble est un cas particulier et les solutions doivent être adaptées à sa configuration.

#### Recommandations

Avant d'entreprendre un projet de rénovation énergétique il est recommandé d'établir un diagnostic complet de la construction qui permet de :

- Caractériser le bâtiment, ses qualités et ses points faibles ;
- Hiérarchiser les sources de déperdition ;
- Vérifier la présence d'humidité dans le bâtiment, qui pourrait occasionner à terme des désordres, dans la construction.

Il se conclut par une « feuille de route » qui précise les travaux à réaliser en les priorisant.

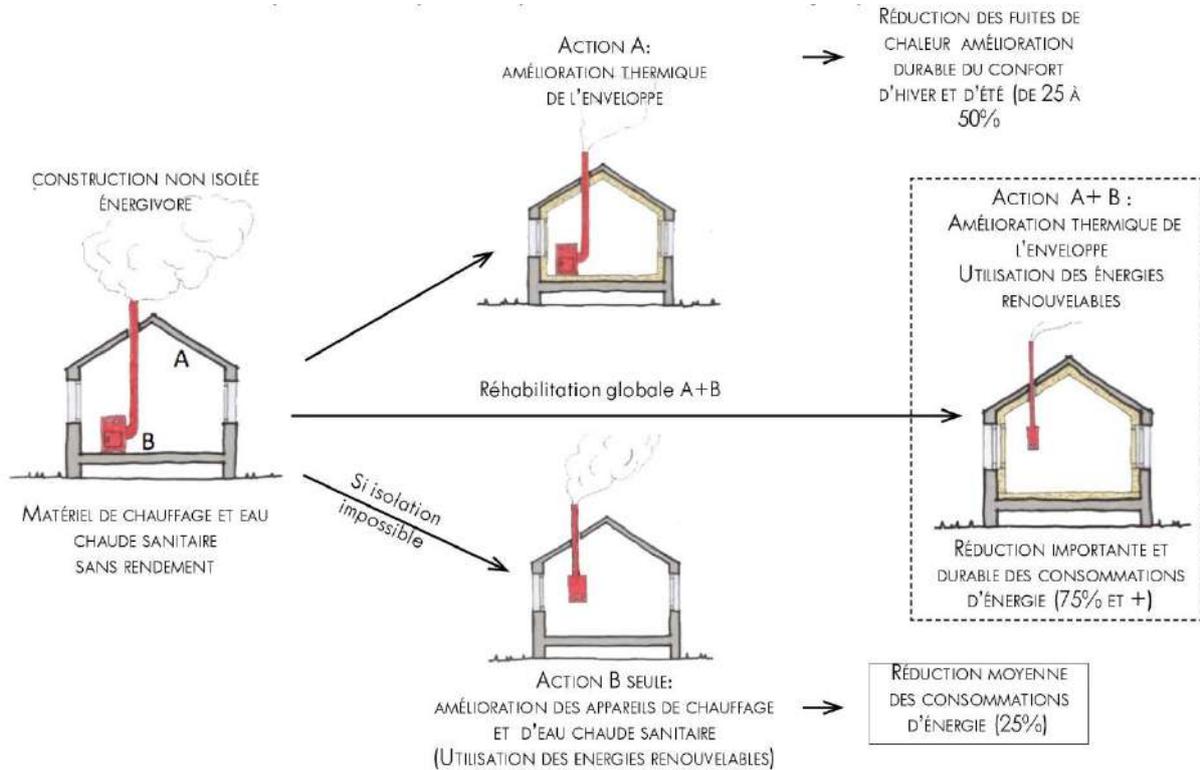
Ce diagnostic comprend :

- o Un diagnostic architectural et technique du bâti portant sur :
  - Le mode constructif de l'édifice ;
  - La géométrie et la construction des espaces (caves, combles, serres, etc.) ;
  - Les caractéristiques de la couverture (matériaux et isolation en place) ;
  - Les caractéristiques des planchers et des sols en place ;
  - La nature des sources de ventilation (menuiserie, cheminée, ventilation mécanique, etc.) ;
  - Le système de chauffage en place.
- o Une évaluation de l'usage du bâti portant sur :
  - Le contexte urbain de l'immeuble (isolé ou en mitoyenneté) ;
  - L'environnement et le climat dans lesquels s'installe l'immeuble ;
  - Les abords de l'édifice et le traitement des pieds de façade ;
  - Le confort attendu.
- o Une évaluation du patrimoine architectural, urbain et paysager en place permettant d'indiquer :
  - Les caractéristiques constructives et détails architecturaux ;
  - Les matériaux témoins des savoir-faire locaux ;
  - L'intégration paysagère (emplacement visible dans le paysage urbain du bourg ou non).

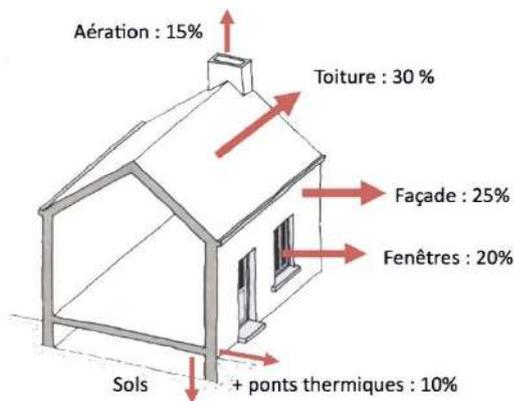
Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

Le diagnostic doit permettre d'évaluer les atouts et les contraintes de l'immeuble au cas par cas pour le volet architectural, le volet des usages et le volet énergétique, thermique et environnemental.

Deux actions complémentaires sont possibles pour une amélioration énergétique du bâti.



### 3.2.1 AMÉLIORATION THERMIQUE DE L'ENVELOPPE



#### 3.2.1.1 Isolation thermique des façades

Les murs anciens sont dits respirants. La qualité hygroscopique des matériaux qui les composent assure la bonne transition de l'eau et de la vapeur d'eau à travers leur masse, limitant ainsi les désordres liés aux infiltrations (gonflement, pourrissement, etc.). La réglementation patrimoniale a vocation à assurer la solidité et la pérennité du patrimoine bâti, avec un entretien et une rénovation adaptés.

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

#### Règles

- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) est autorisée, sauf dans les cas suivants :
- Présence de décors et modénatures de toutes natures tels qu'encadrements de fenêtre, bandeau, corniche, entablement, faux appareillages de pierre ou de bois ainsi que toutes modénatures quelles qu'elles soient ;
- Présence de parements de façade en matériaux tels que : brique, pierre, meulières, rocaillage, béton architectural, linteaux métalliques, ou tous autres matériaux destinés à l'origine à rester apparent ;
- Présence d'éléments indissociables de la façade tels que balcons ouvragés, marquises, serres, jardins d'hiver, oriels, vérandas, éléments ouvragés de charpente, dont les éléments pourraient être altérés ou partiellement masqués par la pose d'une isolation en surépaisseur.

#### Recommandations

- Pour les murs réalisés en briques, en meulière et/ou en pierres apparentes, on privilégie l'isolation par l'intérieur préservant les caractéristiques architecturales des constructions à caractère patrimonial. Cette solution d'isolation peut être réalisée lorsque l'intérieur de la construction ne présente pas de décors (panneau de bois, peinture, etc.). On privilégie dans le cadre d'une isolation par l'intérieur la pose d'une laine isolante perméable à la vapeur, végétale (fibre de bois, liège) ou animale, par exemple de 5 à 10 cm d'épaisseur, avec un film « frein vapeur » permettant de réguler le passage de la vapeur d'eau à travers le mur sans l'arrêter et recouvert d'un parement intérieur (enduit à la chaux, plâtre ou lambris bois par exemple).
- Pour les façades enduites, un corps d'enduit chanvre ou à la silice peut être proposé pour améliorer les performances thermiques du bâti.

3.2.1.1.1 *Préserver les décors des façades, même les plus simples*

Le diagnostic réalisé sur l'ensemble du territoire de la commune montre qu'une grande partie des façades présente des ornements et décors intéressants ou sont construites à partir de matériaux nobles (briques, pierres, etc.) devant rester apparents.

Pour préserver la valeur architecturale et historique du bâti, les types de façades suivants ne sont pas compatibles avec une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE):

Types de bâtis observés	Exemples	RÈGLES
<p>Façades en matériaux destinés à rester apparents avec décors soignés et nombreux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pierres</li> <li>- briques</li> <li>- meulière</li> <li>- autres parements</li> </ul>		<p>- ITE proscrites sur ces types de façade</p> <p>Solutions alternatives proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Isolation thermique intérieure (ITI) compatible avec les maçonneries anciennes (en l'absence de décors intérieurs existants)</li> <li>- Enduits isolants intérieurs respirants (en cas d'absence de décors intérieurs existants)</li> </ul>
<p>Façades en matériaux destinés à rester apparents avec décors simples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pierres</li> <li>- briques</li> <li>- meulière</li> <li>- autres parements</li> </ul>		
<p>Façades enduites ou badigeonnées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- enduit épais et à relief</li> <li>- corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.</li> <li>- autres modénatures, bas-relief, etc.</li> </ul>		

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

3.2.1.1.2 *Rendre possible une amélioration thermique de certaines façades au cas par cas*

Types de bâtis observés	Exemples	RÈGLES
<p>Façades principales, latérales et pignons enduits et non ornementés, sous réserve d'un mode constructif supportant une ITE</p>		<p>Une isolation thermique extérieure (ITE) est autorisée sur ces types de façade sous réserve du respect des dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en présence de chaînes d'angle, la pose d'isolant est réalisée dans le nu des maçonneries sans surépaisseur</li> <li>- les traitements d'angles par pose de baguettes PVC sont proscrits ainsi que tout habillage d'appui de baie en métal ou en PVC.</li> <li>- les pignons traités avec une ITE sont enduits ou couverts par des clins bois posés en recouvrement.</li> </ul> <p><b>ATTENTION !</b></p> <p>Il est nécessaire d'adapter les techniques d'isolation thermique aux caractéristiques constructives du bâti, en conséquence des matériaux isolants adaptés et compatibles avec les matériaux du bâti sont utilisés.</p>

Accusé de réception en préfecture  
 092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
 Date de télétransmission : 29/10/2024  
 Date de réception préfecture : 29/10/2024

### 3.2.1.2 Isolation thermique des combles et planchers

Les combles sont constitués par le vide laissé par la charpente. Ces espaces protègent les lieux de vie du contact direct avec l'extérieur, en atténuant considérablement les variations de température et d'humidité : ils ont un effet tampon.

#### Règles

Afin de ne pas porter atteinte à la qualité du bâti et participer à sa conservation, les produits étanches et particulièrement les isolants minces qui présentent de moindres performances techniques et impliquent le confinement de la charpente ou des planchers sont prohibés. Cette disposition poursuit plusieurs objectifs :

- Maintenir les éléments de charpente et de plancher autant que possible dans leur disposition « d'origine » ;
- Favoriser la circulation de l'air, isolant naturel du bâti ;
- Favoriser l'aération des pièces de bois qui composent les planchers et les combles, un isolant hermétique pouvant favoriser l'apparition de champignons (mérule notamment).

#### Recommandations

L'isolation des combles d'une toiture est importante, cette dernière étant le premier poste de déperdition énergétique à l'échelle d'une maison individuelle ou d'un petit édifice mitoyen, soit environ 30%. Les combles méritent donc d'être isolés, quel que soit l'usage auquel on les destine.

- Les combles et planchers doivent demeurer ventilés, afin d'assurer la pérennité de la charpente et les structures de plancher.
- Les matériaux dits « respirants » sont à privilégier, c'est à dire capables de gérer les échanges de vapeur d'eau et de rester stables à l'humidité, sans la confiner. La laine de bois répond à ces exigences.
- Les éventuels matériaux de plafonnement et d'habillage intérieur doivent aussi laisser transiter la vapeur d'eau ; le plâtre est ainsi souvent utilisé à cet usage.

### 3.2.1.3 Ouvertures en façade

La conservation et le remplacement des menuiseries sont abordés dans le chapitre « MENUISERIES ».

## 3.2.2 CAPTEURS SOLAIRES, THERMIQUES OU PHOTOVOLTAÏQUES

La question de l'intégration des panneaux solaires ne se pose pas de la même manière dans la construction neuve et dans le bâti existant.

Dans le bâti ancien, l'installation de capteurs solaires est plus complexe, car elle doit être conçue en fonction de nombreuses contraintes : orientation, pente, surface et volumétrie souvent défavorables des couvertures, présence d'éléments tels que les lucarnes, châssis de toiture, souches de cheminées, entraînant des masques solaires, sources de chutes de production énergétique.

#### Règles

La pose de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques est possible sur les immeubles bâtis non repérés au document graphique, sous réserve d'une intégration architecturale (matériaux, toiture, orientation du sens du faîtage, teintes, etc.) qui limite la perception visuelle des dispositifs. La pose intégrée au pan de toiture est étudiée. Les matériaux nouveaux de type tuile solaire offrent des qualités d'intégration particulièrement adaptées aux toitures, leur recours est à privilégier. La pose de capteurs solaires, thermiques ou

Accuse de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

photovoltaïques est interdite sur les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées, repérés au document graphique.

### 3.2.3 CLIMATISATION, VENTILATION, CHAUFFAGE, POMPE A CHALEUR

#### Règles

- Les appareillages de climatisation, chauffage, ventilation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière ne sont pas apparents en façade sur rue ni visibles depuis l'espace public. Les grilles de ventilation sont encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou en tableau.
- Les équipements extérieurs, ne pouvant faire l'objet d'un encastrement, font l'objet d'une intégration (de type masque végétal ou coffret bois).

## 3.3 TRAITEMENT ET RAVALEMENT DES FAÇADES

### 3.3.1 MODENATURES ET DECORS

#### Règles

- Que l'édifice à raveler soit repéré ou non et qu'il présente ou non une qualité architecturale, les éléments de modénature existants tels que les corniches, les bandeaux d'étage, les encadrements de baie, les moulures, qu'ils soient présents en totalité ou partiellement sont soigneusement préservés ou restitués. Ils servent de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.
- Dans le cadre des immeubles repérés, l'époque de construction et l'approche stylistique guident le parti de la restauration.
- La restitution de décors et modénatures en façade s'appuie sur les relevés réalisés sur place (archéologie du bâti) ou au regard d'archives ou d'anciennes photographies du bâti concerné.

#### 3.3.1.1 Traitement suivant les modes constructifs

##### 3.3.1.1.1 Façades en pierre de taille

Certains immeubles présentent une façade dont les décors ont été réalisés en pierres d'appareil laissées apparentes : corniches, bandeaux, chaînes, encadrement de baies, lucarnes, piles et encadrements de portails, de clôtures, etc.

##### 3.3.1.1.2 Façades et éléments de structure et de décors en brique

Certaines maisons bourgeoises et grandes demeures ont été réalisées en briques de teintes et dimensions variables en fonction de leur époque. Au XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècle, la brique est rouge, jaune ou blanche. Elle est étirée, donc plus régulière et à arêtes vives, son aspect est « mécanique ».

Matériaux issus de l'industrie, la brique est également utilisée dans certains immeubles pour participer au décor de façade : corniches, bandeaux, chaînes, encadrement de baies, piles et encadrements de portails, de clôtures, etc.

##### 3.3.1.1.3 Façade en meulière

La pierre meulière est une roche sédimentaire siliceuse traditionnellement utilisée en meunerie (d'où son nom), pour fabriquer des meules à grains et qui a la caractéristique d'être trouée ce qui lui donne

Accuse de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

des propriétés isolantes autrefois appréciées (maintenant moins). Il existait de nombreux gisements de pierre meulière dans la région de Parisienne.

L'architecture pavillonnaire de la banlieue parisienne est caractérisée par l'utilisation de ce type de pierre en façade ajustée par des joints réalisés par rocaillage. Ces maisons ont été pour la plupart bâties à la fin du XIXe siècle et au début du XXe siècle.

#### Règles

- Tous les éléments de structure et de décors des façades, en brique, en pierre, en meulière ou rocaille sont conservés et restaurés.
- Les matériaux des façades existantes en pierre meulière, en brique ou en pierre sont conservés et mis en valeur dans leur aspect initial et ne peuvent être enduits.
- Les briques défectueuses sont remplacées par affouillement, par des briques de fabrication traditionnelle de même dimension, de même teinte et caractéristiques chimiques, si possible de récupération ou par bouchon présentant la même teinte et les mêmes caractéristiques chimiques.
- Dans le cas où la brique a été peinte a posteriori et sans effet décoratif recherché, elle est décapée, lavée et rincée, sauf nécessité absolue.

#### Rejointoiement

Pour les maçonneries en pierre meulière :

- Un soin particulier est apporté dans la réfection des joints de maçonneries de meulière qui font parfois l'objet de traitements particuliers (joint perlé, joint creux, cailloutis, bouchon et tête de chat, etc.).

#### Recommandations

##### Rejointoiement

Pour les maçonneries de briques

- Les joints défectueux sont dégradés soigneusement et rejointoyés au mortier de chaux naturelle hydraulique de tonalité claire ou proche de celle de la brique.
- Les joints seront coupés au nu de la brique et brossés.

##### Nettoyage

Pour l'ensemble des façades ou éléments appareillés visibles, on appliquera l'un des procédés de nettoyage suivants :

- Lavage à l'eau  
Solution traditionnelle à employer de préférence :
  - Après vérification des joints et de l'étanchéité des menuiseries, procéder, s'il y a lieu, à un rejointoiement ;
  - Lavage à l'eau par ruissellement, par nébulisation et par alternance ;
  - Si un brossage est nécessaire, il sera réalisé à l'aide de brosses douces.
- Sablage par microfines.
- Les sablages type sablage à sec ou hydropneumatique et le meulage sont proscrits.

#### 3.3.1.1.4 Façades ou parties de façades réalisées en maçonnerie enduite

La maçonnerie est soit enduite avec un mélange de plâtre et chaux, au ciment et peinture, soit « à la tyrolienne » (donnant un relief important, très grenu).

#### Règles

Bâti du XIXe et du début du XXe siècle

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

- Toutes les façades constituées de maçonneries destinées à recevoir initialement un enduit sont réenduites. Les façades qui d'origine sont enduites sont restaurées de même.
- Pour les constructions en moellons enduit, les enduits sont à base de plâtre et chaux, de ciment naturel ou de ciment prompt. Les enduits sont de coloration discrète dans la gamme des blancs cassés et des ocres. Ils peuvent être colorés par adjonction de sables ou pigments ou par la mise en œuvre d'un badigeon ou eau forte.
- Ces enduits peuvent 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 sont ponctuellement tolérés, à condition de présenter une bonne alternative aux enduits à la chaux traditionnelle.
- Les murs pignons peuvent recevoir un traitement et une finition différents des murs 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.

Enduit à la Tyrolienne (pour les constructions datant de 1920 à 1940 possédants ce type d'enduit)

- L'enduit est nettoyé (voir nettoyage des briques). Si son état de dégradation ne permet pas de le conserver, il est refait à l'identique (texture et couleur).

Enduit-ciment peint

- Sur les constructions réalisées dans la seconde moitié du XIXe siècle, en parpaing, béton, mâchefer ou brique creuse, l'enduit est peint, avec des peintures de ravalement extérieur. Le décor éventuel (faux pan de bois, faux appareillage de pierre ...) est restitué. On s'attache à trouver une harmonie colorée, en relation avec le type de façade.

Appareillage en moellons

- Les façades en moellons apparents sont nettoyées (voir procédés de nettoyage des façades en pierre), et si nécessaire, rejointoyées. Les joints saillants en ciment tirés au fer sont proscrits, sauf si ce procédé a constitué un effet décoratif voulu, à l'origine de la construction.

### 3.3.2 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Règles

Pour l'ensemble des constructions :

- Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des gouttières et des descentes.
- Leur tracé est le plus simple et rectiligne possible.
- Les descentes et gouttières sont réalisées soit en métal peint mat dans la tonalité de la façade, prépatiné ou laissé apparent, soit en cuivre laissé naturel.
- L'emploi de PVC est interdit.

### 3.4 RYTHME ET PERCEMENT - COMPOSITION DES FAÇADES

À partir du XVIe siècle, les baies font l'objet d'un ordonnancement, avec une organisation en niveaux et en travées régulières et superposées. Dans le bâti ancien, la façade joue un rôle porteur. La création des ouvertures s'effectue en respectant le principe de descente de charges dit du « plein sur plein et du vide sur vide ». Ce principe constructif a généré un mode de composition des façades qui s'est perpétué jusqu'au XXe siècle.

### 3.4.1 PERCEMENTS/OUVERTURES EN FAÇADE PRINCIPALE

#### Règles

Pour les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées repérés au document graphique

- Les percements sont conservés et non modifiés dans leurs proportions si :
  - Ils paraissent d'origine ;
  - Ils ne semblent pas d'origine, mais ne nuisent pas à l'harmonie de la façade.
- Les nouveaux percements sont interdits sauf s'ils reprennent une baie bouchée ultérieurement.

Pour les immeubles bâtis non protégés

- Les nouveaux percements peuvent être autorisés sous réserve :
  - De s'inscrire dans la composition de la façade (alignement sur l'axe des baies existantes) ;
  - De ne pas nuire à l'équilibre de la façade ;
  - De présenter des proportions en relation avec celles des baies anciennes traditionnelles ;
  - Que l'encadrement, l'appui ou le décor éventuel soient identiques à ceux des baies existantes.

### 3.4.2 PERCEMENTS/OUVERTURES EN PIGNON OU FAÇADE SECONDAIRE

#### Règles

- Pour l'ensemble des constructions, les nouveaux percements peuvent être autorisés sous réserve :
  - De ne pas nuire à l'équilibre de la façade ;
  - De présenter des proportions en relation avec celles des baies anciennes traditionnelles (similaires aux existantes).

### 3.4.3 DEMOLITIONS LAISSANT APPARAÎTRE DES MURS NON VISIBLES A L'ORIGINE

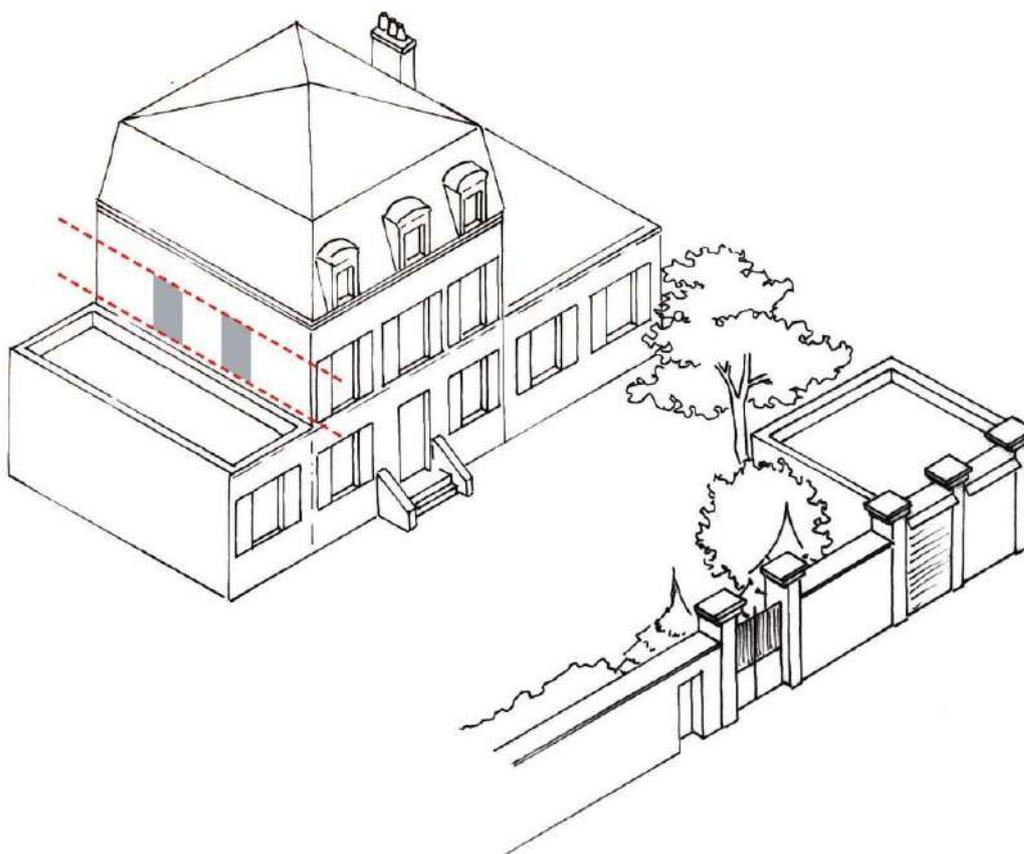
#### Règles

Percements/ouvertures en façade principale

- Pour l'ensemble des constructions, dans le cas de démolition laissant apparaître un pignon ou une façade cachée non percée, son traitement doit faire l'objet d'une étude spécifique et proposer une solution compatible avec les constructions voisines et les autres façades de l'édifice.

### Illustrations

Dans le bâti ancien, les nécessités techniques impliquent de respecter une bonne descente des charges de la façade vers le sol ainsi, les parties pleines (trumeaux) et les ouvertures sont superposées.



Accusé de réception en préfecture  
 092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
 Date de télétransmission : 29/10/2024  
 Date de réception préfecture : 29/10/2024

## 3.5 TOITURE

La largeur des voies et le recul du bâti par rapport à la rue, permet de distinguer le volume de toiture des immeubles. Ainsi, les toitures sont une composante essentielle de la mise en valeur de l'architecture depuis l'espace public.

La forme, la volumétrie et la pente des toitures résultent des possibilités techniques de couverture propres à chaque époque de construction et aux typologies architecturales.

Quel que soit le type de couverture, avant tous travaux de réfection, l'état de la charpente doit être vérifié et faire l'objet d'un examen complet. Les pièces de bois présentant des désordres devront être remplacées ou consolidées. La rénovation d'une couverture notamment d'ardoises exige en effet une charpente parfaitement dressée.

### 3.5.1 PROFIL ET VOLUME

#### Règles

- Sur les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées repérés au document graphique, les pentes et formes des toitures ne sont pas modifiées, sauf si le volume de toiture est altéré, sa modification est alors possible, sous réserve de restituer un état originel connu ou supposé.
- Sur les immeubles bâtis non protégés, la modification du volume de toiture peut être éventuellement autorisée, sous réserve de respecter les règles édictées dans le présent document, en particulier les hauteurs et volumes autorisés et si elle tend à améliorer l'aspect esthétique des constructions ou ne nuit pas à l'aspect architectural.
- Pour les immeubles s'inscrivant dans un alignement homogène la modification du volume de couverture est interdite si elle est visible depuis l'espace public.
- La naissance de la toiture se situe dans le plan de la façade.

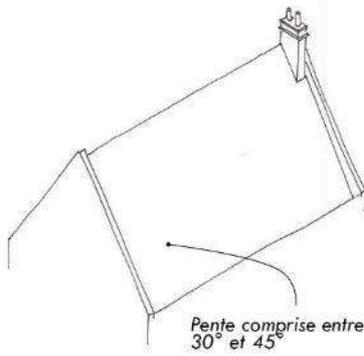
#### Volume de couverture des constructions

- Le volume des couvertures présente l'une ou une combinaison des formes employées dans le secteur, en relation avec la typologie architecturale de la construction à modifier. On trouve :
  - Des couvertures à deux pans sur rue, dont la pente varie entre 20° et 45° ;
  - Des pignons sur rue ;
  - Des croupes ;
  - Des toitures à la Mansart, avec des pentes de brisis variant entre 60° et 80°, et de terrassons variant entre 20° et 45° ;
  - Des toitures à 4 pans pour la couverture des maisons bourgeoises ou grandes demeures (les pentes de toiture sont alors plus faibles), la ligne de faîtage est au minimum égale au 2/3 de la largeur de la façade.
- Les toitures-terrasses des garages ou constructions annexes, doivent assurer une meilleure intégration au paysage.

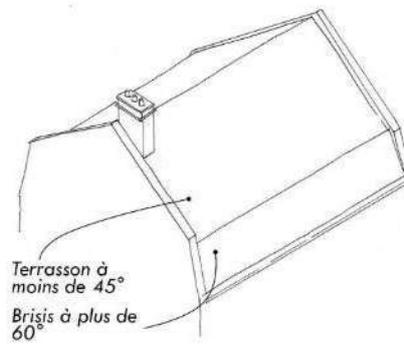
#### Hauteur de construction autorisée dans le secteur

- La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan local d'urbanisme.

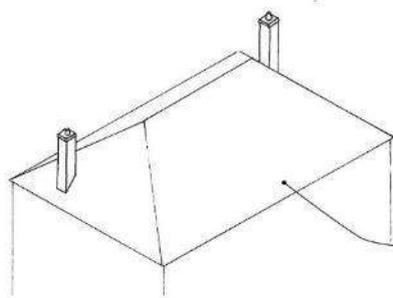
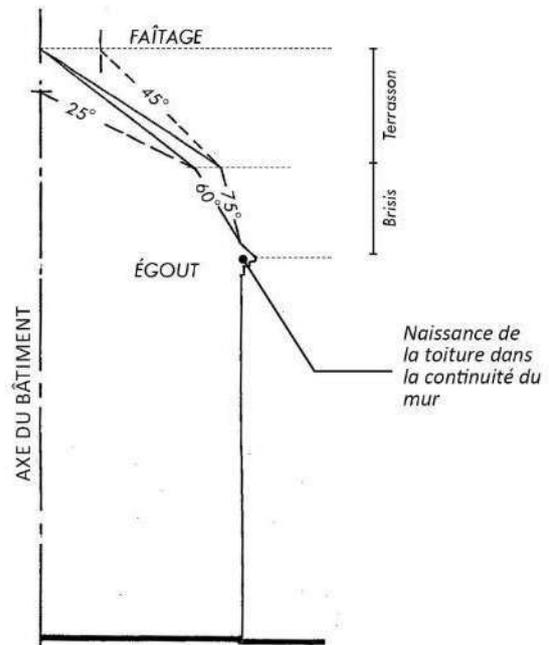
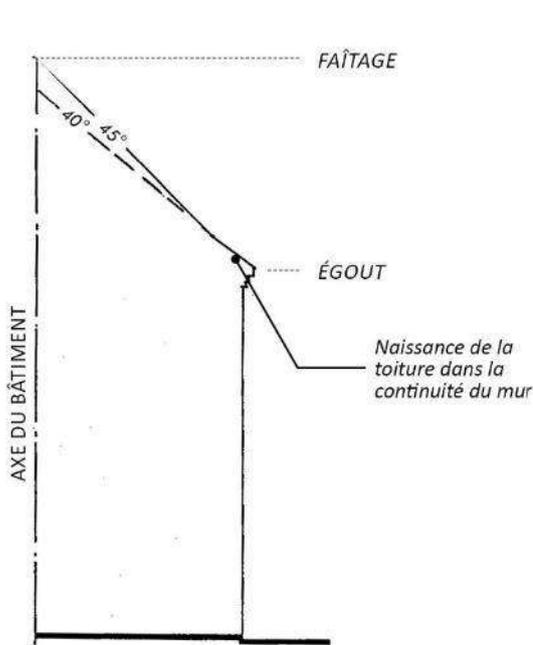
Illustrations



Toiture haute à deux versants  
Volume important des combles qui sont légèrement brisés  
Égout qui s'aligne sur les façades sur rue et jardin



Toiture haute à deux versants avec ligne de brisis  
Volume important des combles  
Égout qui s'aligne sur les façades sur rue et jardin



Toiture à quatre versants  
Couverture de certaines demeures bourgeoises  
Égout sur chaque façade

### 3.5.2 MATERIAUX DE COUVERTURE

Les maisons de la seconde moitié du XIXème sont couvertes en ardoises ou en tuiles à petit moule. Au début du XXème siècle, la tuile mécanique côtelée est introduite.

Les couvertures font l'objet d'une composition d'ensemble, et constituent un élément de décor majeur de la maison, qu'il convient de conserver.

#### Règles

- Tous les éléments de décor de la couverture seront conservés, entretenus ou reconstitués, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.
- Sur les *immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées* repérés au document graphique, en cas de réfection de la couverture, le matériau traditionnel d'origine, tuile à petit moule, tuile mécanique ou ardoise format et pose traditionnels ou combinaison d'ardoise et de zinc (comble à la Mansart) est reposé, sauf réglementation technique contraire.
- Pour l'ensemble les *immeubles bâtis non protégés*, les matériaux autorisés sont l'ardoise, la tuile à petit moule, la tuile mécanique non côtelée ou la tuile mécanique à losange et ourlet et le zinc.
- Les tuiles ont une teinte terre cuite.
- Les couvertures réalisées en matériaux précaires sont, lors de leur réfection, refaites dans l'un de ces matériaux (en fonction du type d'architecture).

- Mise en œuvre

#### Règles

##### Couvertures en ardoise

- Les ardoises possèdent une pose et un format traditionnel.
- La pose est réalisée soigneusement de façon à ne laisser apparent que le minimum de pièces en zinc. Le zinc visible peut être prépatiné ou plombaginé.
- Les noues et arêtiers sont à un trançis ou ronds.
- Les solins, déversées en rives, réalisés au mortier de chaux aérienne naturelle ou au plâtre gros.

##### Couvertures en zinc

- Les parties de toiture nécessairement réalisées en zinc doivent être traitées de manière à leur donner le moins d'importance possible.

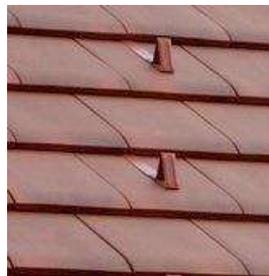
#### Illustrations



Ardoise pose et format traditionnels



Tuile à petit moule



Tuile mécanique non côtelée



Couverture en zinc

### 3.5.3 SOUCHE DE CHEMINEES

Au même titre que les matériaux et la volumétrie des toitures, les souches de cheminée participent à l'animation du paysage urbain.

#### Règles

Sur les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées repérés au document graphique :

- Les souches de cheminées anciennes en brique apparente sont conservées et restaurées dans leur hauteur, leur forme et leur matériau.
- Les souches de cheminées en brique sont mises en valeur et restaurées, elles ne peuvent en aucun cas être enduites ou ceinturées de ciment.
- Les cheminées modernes, non conformes dans leur volume et leur matériau aux cheminées traditionnelles peuvent être supprimées.

Pour l'ensemble des immeubles du secteur :

- Les souches nouvelles reprennent les proportions des anciennes, elles sont réalisées soit en brique, soit enduites.
- Les émergences de ventilations de combles sont traitées soit par des tabatières sur la couverture, soit par une souche de cheminée décrite précédemment.

#### Illustrations

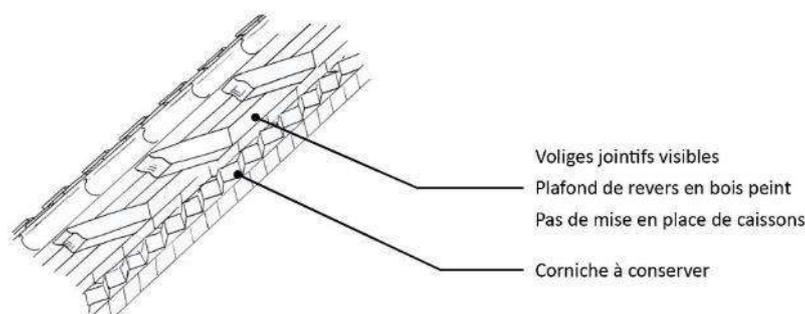


### 3.5.4 DEBORD DE TOITURE

#### Règles

- Les débords de toit sont conservés et traités de manière simple, les voliges de dessous de toit restent apparentes, les plafonds de revers sont en bois peint.
- Les corniches sont conservées, la mise en place de caissons visant à camoufler le débord de toiture n'est pas admis.

#### Illustrations



Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

### 3.5.5 PERCEMENT DE TOITURE ET ECLAIREMENT DES COMBLES

#### 3.5.5.1 Entretien et restauration des lucarnes anciennes

Les lucarnes sont des dispositifs architecturaux qui permettent l'éclairage des combles. Au même titre que les façades et modénatures, elles font appel à diverses techniques de construction (maçonnerie de pierre, de briques, ossature bois, couverture, charpentes, etc.), leur entretien et leur restauration obéissent donc aux mêmes règles de l'art que le reste du bâti.

##### Règles

- Les lucarnes existantes sont maintenues ou restituées dans leur état originel (brique, pierre ou bois).
- Un soin particulier est porté aux parties où l'étanchéité peut être défaillante (noue, couverture, appui de fenêtre).
- Un seul niveau d'éclairage des combles est autorisé, les dispositifs doivent présenter un alignement régulier avec le dessin de la façade, sauf disposition d'origine contraire.

#### 3.5.5.2 Remplacement de tabatière par une fenêtre de toit

##### Règles

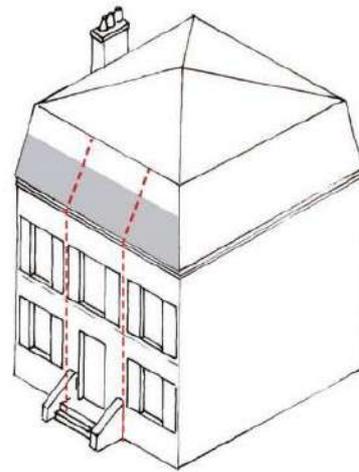
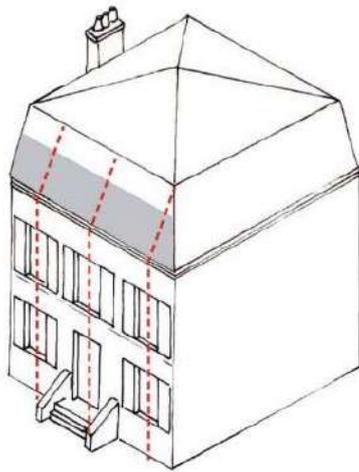
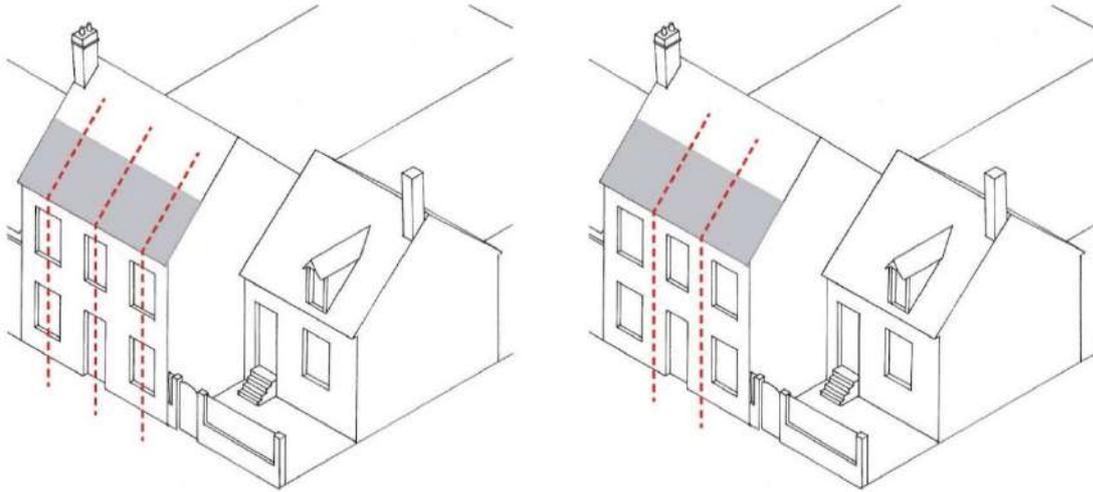
Pour l'ensemble des immeubles du secteur:

- Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension ne doit pas être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 78 cm et la hauteur à 98 cm. Elles sont encastrées, ne possèdent pas de saillie par rapport au plan de la toiture et possèdent un meneau central. Les systèmes d'occultation sont intégrés à la fenêtre de toit. Le groupement de plusieurs châssis de toiture n'est pas autorisé sur rue.
- Le châssis des fenêtres de toit est de teinte sombre.

Sur les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées repérés au document graphique :

- Les fenêtres de toit installées en remplacement d'anciennes tabatières doivent reprendre les mêmes dimensions et le même emplacement, sous réserve de s'inscrire dans les dimensions maximales. Elles ne sont pas en saillie par rapport au plan de la toiture. Aucun système d'occultation extérieur n'est admis. Le groupement de plusieurs châssis de toiture n'est pas autorisé.

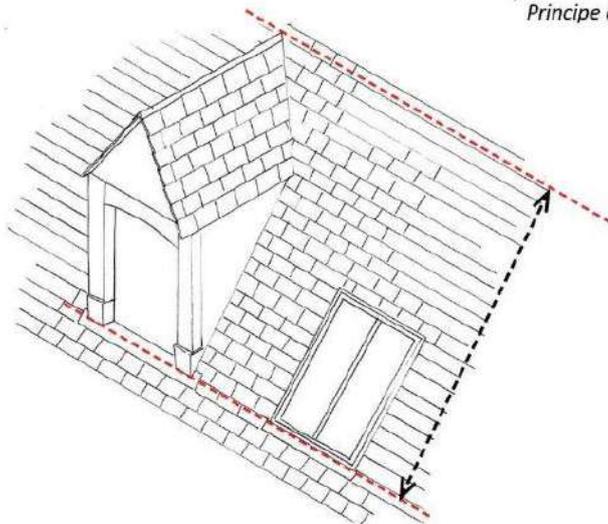
Illustrations



*Espace privilégié pour le percement de fenêtre de toit et la construction de lucarnes*

- > La moitié basse de la toiture est privilégiée
- > L'implantation prend en compte la composition de la façade et notamment le rythme des travées

▶ *Principe de percement pour l'éclairage des combles*



- > un seul niveau d'éclairage des combles
- > alignement des dispositifs d'éclairage

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

### 3.5.5.3 Création d'un éclairage des combles

#### 3.5.5.3.1 Lucarnes

##### Règles

Pour l'ensemble des immeubles du secteur:

- La création de nouvelles lucarnes peut être autorisée sous réserve:
  - De correspondre à une travée de percement ou de trumeau n'en possédant pas ;
  - De reprendre le modèle (matériaux, forme, dimension et mise en œuvre) des lucarnes traditionnelles existantes.
- La couverture des lucarnes est réalisée dans le même matériau que celui du bâtiment et avec le même soin.
- Dans le cas d'une couverture en tuile, les jouées peuvent être réalisées en enduit en accord avec les teintes de la couverture et de la façade.
- La pose de contrevents ou de volets extérieurs de tous types et de gouttières est interdite sur les lucarnes.
- La largeur globale de la lucarne ne peut excéder la largeur des baies existantes des niveaux inférieurs.

#### 3.5.5.3.2 Fenêtre de toit / châssis à projection

##### Règles

Pour l'ensemble des immeubles du secteur:

- Les châssis répondront aux règles suivantes :
  - Être de proportions rectangulaires en hauteur ;
  - Être implantés :
    - dans les 2/3 inférieurs du versant de couverture, pour les versants droits,
    - dans le 1/3 central pour les terrassons des toits à la Mansart ;
  - Être posés alignés ;
  - Être posés à fleur du matériau de couverture ;
  - Il ne sera posé au maximum qu'un châssis de toit par travée de fenêtre de la façade, dans l'axe de ces dernières ;
- La création d'un éclairage des combles par la mise en place d'une fenêtre de toit est possible si :
  - Ses dimensions maximales sont de 0,78 x 0,98 mètre ;
  - Le châssis de toit est de type tabatière, avec meneau central.

#### 3.5.5.3.3 Verrière

##### Règles

- Les verrières pourront être autorisées, si elles correspondent à une mise en valeur de l'architecture, et après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Elles doivent faire l'objet d'un projet dessiné et des échantillons doivent être présentés.
- Les verrières reprennent l'esthétique des verrières du XIXe siècle : châssis plat, profils ultra-fins, ouvrants dissimulés, rythme des éléments fixes et ouvrants identiques.

#### 3.5.5.3.4 Intégration d'exutoires pour le désenfumage

##### Règles

- La création d'exutoires participant au désenfumage des immeubles est autorisée, on privilégie les dispositifs de désenfumage intégrés aux versants de toiture soit non visible depuis l'espace public soit ayant une écriture adaptée à l'architecture de la couverture.

## 3.6 MENUISERIES

### Règles

- Pour l'ensemble des constructions, lors de la présentation d'un projet de modification ou de ravalement, l'ensemble des menuiseries est dessiné et décrit. Les menuiseries sont en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble.
- Pour l'ensemble des constructions, les menuiseries anciennes en bois seront décapées, les éléments défectueux remplacés.
- Toutes les menuiseries en bois seront peintes (peinture micro poreuse), dans des tonalités claires ou foncées, en accord avec les teintes traditionnelles du secteur.
- En cas de dépose des menuiseries, la quincaillerie (poignée, crémone, bouton, butoir, etc.) est conservée et autant que possible reposée.

### 3.6.1 FENETRE

La fenêtre est un élément de composition architecturale de la façade. Élément fragile, ayant souvent fait l'objet de remplacement, elle témoigne pourtant de l'époque de construction de l'immeuble. Elle a pour but à la fois l'éclairage, la ventilation et la vue qui justifient ses dimensions et son implantation dans la façade.

Avant tout travaux, il convient d'évaluer l'intérêt de remplacer les fenêtres pour améliorer leurs performances thermiques et acoustiques. Le choix du remplacement des fenêtres est à évaluer dans le cadre d'une approche globale de l'amélioration du confort de l'habitation, les fenêtres représentent en effet 13% des déperditions totales dans le bâti ancien. Par ailleurs, la pose de fenêtres contemporaines très isolantes dans un bâtiment ancien ne peut cependant être décidée sans une réflexion globale sur l'isolation et la ventilation. En effet, sans ces mesures complémentaires, le changement de châssis peut provoquer des problèmes de gestion de l'humidité dans le bâtiment.

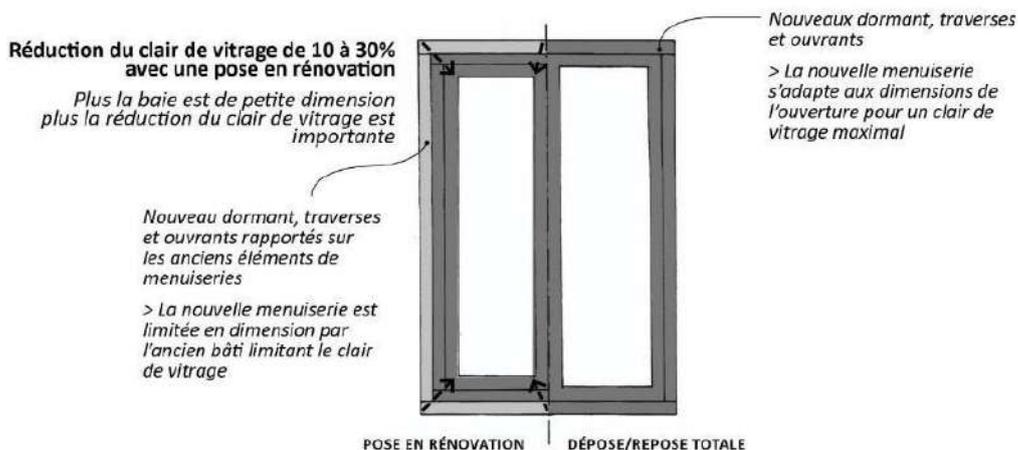
### Règles

- Dans le cas de menuiseries anciennes, pour toutes les constructions, les fenêtres en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble, sont :
  - Soit restaurées si leur état le permet, ou utilisées comme modèle, pour des créations nouvelles ;
  - Soit, si leur état ne permet pas de les conserver, remplacées à l'identique.
- Dans le cas de menuiseries nouvelles, pour toutes les constructions, les croisées nouvelles s'inspirent des modèles anciens en bois (épaisseur des bois, dimension des carreaux, positionnement en tableau), tout en respectant les contraintes actuelles d'isolation thermique et phonique (joints et feuillures profondes).
- La pose d'une menuiserie dans un bâti dormant existant est interdite. Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction, sauf sur les rez-de-chaussée commerciaux.

### 3.6.2 PORTE

Les portes constituent une première approche du bâti. Le style des portes anciennes, leurs décors souvent en rapport avec les modénatures de la façade et les éléments de serrurerie en font un patrimoine précieux qui distingue l'époque de construction et le style architectural de la construction. Traditionnellement en bois, la porte d'entrée est souvent l'élément le plus ouvragé des façades des maisons de ville.

## Illustrations



### Schéma de principe des poses en rénovation ou dépose totale

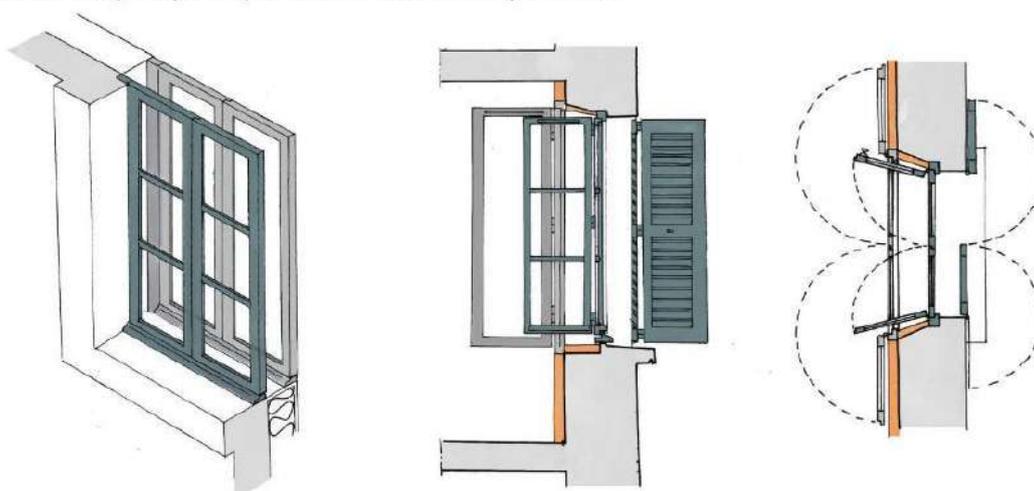


Schéma de principe d'une double fenêtre, coupe et plan

## Règles

- Dans le cas de menuiseries anciennes, pour toutes les constructions, les portes en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble, sont :
  - Soit restaurées si leur état sanitaire le permet, ou utilisées comme modèle, pour des créations nouvelles ;
  - Soit, si leur état ne permet pas de les conserver, remplacées à l'identique (matière, formes, finition).
- Dans le cas de menuiseries nouvelles, pour toutes les constructions, les portes d'entrée nouvelles sont réalisées en bois, soit pleines, soit à panneau mouluré en partie basse et panneau vitré en partie supérieure, soit à imposte vitrée reprenant la division des autres menuiseries. Pour leur dessin, on s'appuie sur les modèles existants.

### 3.6.3 PORTE COCHERE ET DE GARAGE

#### Règles

- Les portes cochères et de garage d'origine de la construction ou de qualité doivent être maintenues ou restaurées en tenant compte de la typologie architecturale et du caractère des édifices.
- La quincaillerie qui est associée aux portes cochères anciennes et de garage est à conserver.
- Par ensemble immobilier, il n'est admis qu'une entrée carrossable par rue, donnant sur l'espace public, sauf en cas de nécessité pour la sécurité routière ou l'accès des services de secours.
- Les portes de garages, ou de dépôts à rez-de-chaussée sont réalisées en bois, ouvrantes à la française, ou si ce type d'ouverture est techniquement impossible, basculante, posées à mi-tableau ou au nu intérieur de la façade sur rue. Elles sont pleines (planches larges à joint vif). Les vantaux peuvent être pliants en deux ou trois parties.
- Dans le cas de nouvelles portes cochères, elles sont réalisées de manière à correspondre aux dispositions d'origine ou à l'architecture de l'immeuble. Ces ouvrages sont dessinés en tenant compte de la typologie architecturale et du caractère des édifices, ou de leurs dispositions originelles de l'édifice (découpage, épaisseurs des bois, cochonnet, jet d'eau, forme d'appui..).

### 3.6.4 SYSTEME D'OCCULTATION - VOLETS ET CONTREVENTS

Les systèmes d'occultation sont complémentaires des fenêtres. Comme elles, ils constituent un élément de composition et d'animation de la façade. Les dimensions, la technique de fabrication employée et leur aspect sont liés à l'architecture et à l'époque de construction.

#### Règles

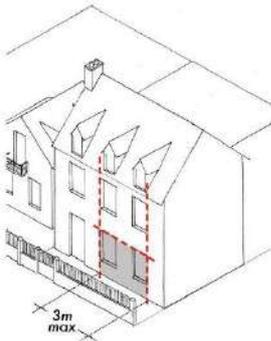
- Dans le cas de menuiseries anciennes, pour toutes les constructions, les contrevents en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble, sont :
  - Soit restaurés si leur état le permet, ou utilisés comme modèle, pour des créations nouvelles ;
  - Soit, si leur état ne permet pas de les conserver, remplacés à l'identique.
- Les contrevents (se rabattant sur la façade), ou les volets repliables en tableau (dans l'épaisseur de la maçonnerie du mur) sont autorisés si le type d'architecture de l'édifice le permet, en particulier s'ils ne nuisent pas au décor et à l'équilibre de la façade.
- Ils sont réalisés en bois pour les contrevents ou, en bois ou métal pour les persiennes repliables.
- Les volets roulants extérieurs sont interdits.
- Si le type d'architecture de l'immeuble ne permet pas la pose de contrevents extérieurs, des solutions d'occultation intérieure sont envisageables : volets rabattables dans l'embrasure de la fenêtre, rideaux ou stores.

Illustrations

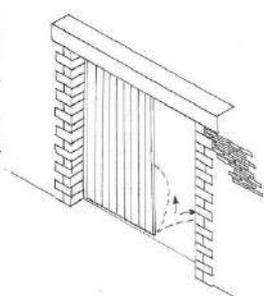
**MODÈLE DE PORTES EXISTANTES**



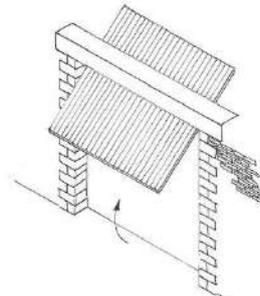
**RECOMMANDATIONS POUR LES MODÈLES DE PORTES DE GARAGE**



- > Respect de la trame de composition de la façade
- > Largeur de 3m max
- > Une entrée de garage par ensemble immobilier

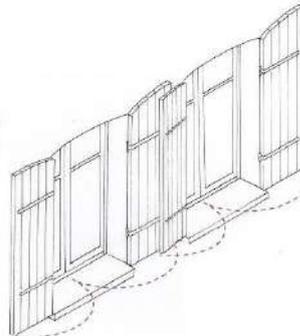
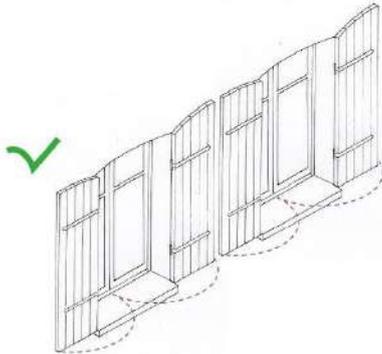


Porte à battants, ouvrants à la française

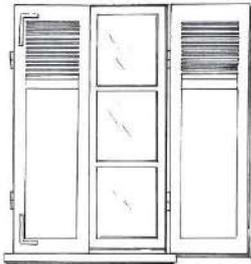


Porte basculante

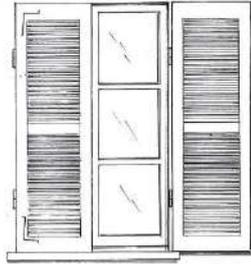
**PRINCIPE D'IMPLANTATION DES SYSTÈMES D'OCCULTATION**



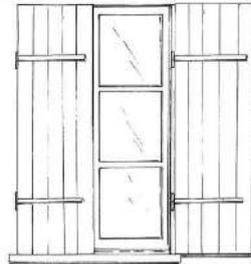
**RECOMMANDATIONS POUR LES MODÈLES DE CONTREVENTS**



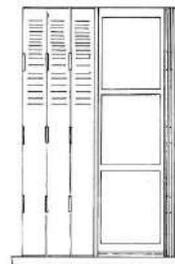
Contrevent bois 1/3 persienné



Contrevent bois persienné



Contrevent bois plein



Persienné bois ou métal (sur le bâti à partir du XIXe siècle)

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

### 3.7 SERRURERIE

L'architecture des maisons de ville et bourgeoises fait l'objet d'une grande recherche dans les éléments de décor en métal.

#### Règles

- Les seuls matériaux utilisables pour les garde-corps et barres d'appui sont le fer ou la fonte
- Les normes de sécurité peuvent amener à adapter les garde-corps à la réglementation. Pour rehausser un garde-corps et le porter à la hauteur réglementaire, on privilégie l'installation d'une lisse horizontale scellée plutôt que le remplacement total du garde-corps ou l'installation d'un élément ouvragé.

#### Conservation des éléments existants

- Les éléments de ferronneries anciens (en fer forgé ou en fonte) garde-corps, balcons, balconnets, grilles d'impostes, de portes, de soupiraux, grilles de clôtures, marquises et tous éléments de quincaillerie sont conservés et restaurés.
- Les ferronneries anciennes sont décapées, brossées, et peintes dans des teintes sombres.

#### Les serrureries nouvelles

- Les éléments nouveaux reprennent le dessin d'éléments existants, ou sont traités de façon simple : tubes de fer à section carrée scellés dans les tableaux (section environ 2,5 à 3 cm), ou garde-corps à un croisillon par exemple, ou barreaudage droit posé entre tableaux, afin de s'insérer discrètement à l'architecture existante.

#### 3.7.1 GRILLES

Les grilles d'huisseries tout comme les marquises constituent un élément de décor et d'architecture. Elles soulignent la composition de la façade et témoignent de l'histoire architecturale de la ville. Au fil du temps, les formes ont évolué avec les apports techniques tant pour la qualité des fers que pour les modes d'assemblages.

#### Règles

- Les ferronneries anciennes sont conservées et restaurées suivant les techniques traditionnelles, leur suppression ou modification est interdite sur l'ensemble des immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées repérés au document graphique. Si elles doivent être remplacées, car trop dégradées, elles sont restituées en fer pur, en fonte ou en acier selon l'époque de construction de la construction.
- La restitution des parties dégradées, cassées ou manquantes est possible, on procède selon les cas par rivetage ou par soudure.
- Afin de mettre en valeur ces éléments, la teinte des grilles sera choisie en harmonie avec les menuiseries ou les autres éléments de ferronnerie de la façade (garde-corps et balustres notamment).
- 

#### 3.7.2 MARQUISE

#### Règles

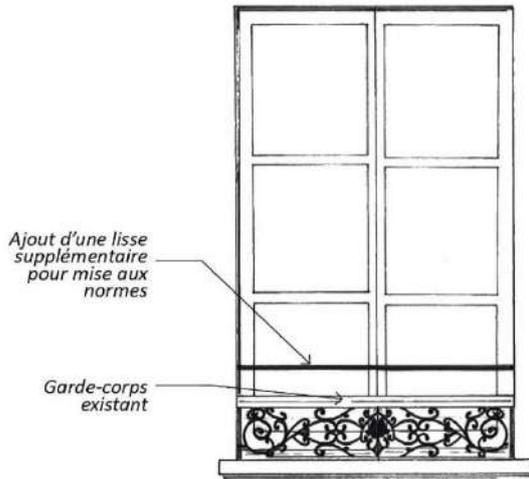
Pour l'ensemble des immeubles du secteur :

- L'installation de marquises et auvents en matières plastiques est proscrite.
- Les marquises et auvents répondant aux caractéristiques typologiques sont conservés et restaurés.

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

- La mise en place de marquises et auvents doit conserver une échelle adaptée à la façade concernée et de l'adoption d'une forme et de matériaux répondant à l'architecture en place.
- La dépose des marquises est interdite en dehors d'une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration.

Illustrations



**RAPPEL DE LA NORME NF P01-012:**

La partie basse de la fenêtre est composée de l'allège surmontée du dormant.

Lorsque l'allège surmontée du dormant à moins de 0,90m de hauteur, elle doit être complétée par une main courante, ou un garde-corps, si cela est nécessaire de telle sorte que la partie supérieure de l'ouvrage de protection soit à plus d'un mètre (1,10m pour certains ERP) du plancher fini, et ce quelle que soit l'épaisseur de l'allège.

L'écartement horizontal ne doit pas dépasser 14.5 centimètres entre chaque câble ou 18 centimètres entre chaque tube. À la verticale, l'espace entre chaque barre ne doit pas dépasser 11 centimètres.



Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

## 3.8 INTEGRATION D'EQUIPEMENTS TECHNIQUES

### 3.8.1 ANTENNES, PARABOLES

#### Règles

- Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- Dans tous les cas, l'implantation en façade sur rue est proscrite.

### 3.8.2 COMPTEURS ET RESEAUX

#### Règles

- Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, raccord fibre, etc.) ne sont admis en façade de bâtiment ou sur un mur de clôture que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet plein en bois ou métal peint, ou constitués d'un cadre recevant le matériau de façade du bâtiment ou du mur de clôture. Chaque fois que ces coffrets peuvent être situés en intérieur du bâtiment, cette disposition est mise en œuvre.

#### Recommandations

- Lors d'un ravalement, ou du traitement des espaces publics, on s'attache à faire disparaître tous les réseaux apparents en façade.
- Des exemples d'intégration par trompe-l'œil de compteur en façade existent sur la commune (presbytère), ils peuvent servir de références aux propositions d'intégration.

#### Illustrations



Exemple d'intégration d'un compteur par trompe l'œil, clôture du presbytère

### 3.8.3 ÉMERGENCE D'ASCENSEUR

#### Règles

- Les machineries d'ascenseurs ne pourront émerger de la couverture. Elles se situeront à l'intérieur du volume du comble existant ou à créer.

### 3.9 L'EXTENSION ET LA SURELEVATION DU BATI EXISTANT

#### Règles

##### Extension du bâti

- Les volumes des *immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées* repérés au document graphique doivent être conservés.
- Pour les *séquences, compositions, ordonnances architecturales ou urbaines* repérées au document graphique, les modifications de volume autorisées en application du PLU ne doivent pas être vues depuis l'espace public et respecter le caractère du bâti, ses règles de composition ainsi que l'échelle du front de rue.
- Pour les autres constructions, l'extension du bâti existant autorisée en application du PLU ne doit pas dénaturer l'architecture en place, ni remettre en cause sa qualité architecturale et urbaine. Le projet témoigne d'un souci d'intégration au contexte environnant proche et lointain.
- Les façades sur cour et sur rue sont traitées avec le même soin.

##### Extension du bâti existant, construit en mitoyenneté

- Pour le bâti construit en mitoyenneté, les extensions du bâti existant autorisées en application du PLU doivent s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction mitoyenne existante.

##### Construction de vérandas

- Les serres et vérandas (construction au sol) doivent correspondre à une mise en valeur de l'immeuble et doivent faire l'objet d'un projet dessiné et soigné en relation avec le rythme du bâti qu'elles viennent compléter.

##### Surélévation ou écrêtement du bâti existant :

- Les volumes des *immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées* repérés au document graphique doivent être conservés. Ils peuvent toutefois faire l'objet de surélévation ou d'écrêtement dans le cas de la restitution avérée d'une disposition d'origine ou de l'état le plus ancien documenté de l'édifice, à l'appui d'éléments issus de relevés sur place ou de documents écrits ou graphiques obtenus à la suite d'une recherche documentaire.
- Pour les autres constructions, la surélévation ou l'écrêtement doivent respecter les règles relatives aux volumétries et formes de toiture et doivent tendre à améliorer l'aspect esthétique des constructions sans nuire à l'aspect architectural de l'immeuble existant et des constructions limitrophes.
- Dans le cadre d'une surélévation ou d'un écrêtement, le bâti support et son parcellaire restent lisibles.
- Le volume de toiture et le traitement architectural des surélévations respectent les règles générales (hauteur, volume, forme, etc.).

##### Composition et matériaux:

- Les façades des extensions ou surélévations présentent une expression architecturale sobre, contemporaine et respectueuse de leur environnement. Elles reprennent les ordonnancements environnants et la proportion des baies, ou s'en affranchissent afin de proposer une façade plus libre.
- Le traitement architectural des extensions ou surélévations est conçu soit :
  - En continuité avec l'architecture en place, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente, en reprenant les caractéristiques

architecturales du bâti dans lequel elle s'insère (volumétrie, composition des façades, rythmes et proportions des baies, etc.) ;

- En rupture, en jouant sur le contraste des formes et des matériaux afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.
  - Aucun surplomb sur le domaine public n'est autorisé.
  - Les matériaux de façade autorisés sont les matériaux traditionnels : pierre, brique, enduits avec une finition à grain fin, etc.
  - Des revêtements plus contemporains peuvent être acceptés si la planéité, la texture et les teintes s'harmonisent avec le bâti existant, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France et que le dessin reprend le rythme du parcellaire traditionnel.
  - Pour les extensions et surélévations du bâti existant, les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment et tôle ondulée sont interdits.

## 4 CONSTRUCTIONS NEUVES

Les prescriptions du présent chapitre sont applicables aux constructions neuves, y compris aux annexes, ainsi qu'aux extensions et surélévations des constructions existantes s'agissant de la partie nouvelle en extension ou en surélévation.

### 4.1 L'INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Tout bâtiment neuf est conçu comme un élément participant à la définition d'une composition d'ensemble de la rue, de la place ou de l'îlot. Ainsi, l'autorisation de construire est refusée si la construction, par son architecture, sa dimension ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au paysage urbain et paysager du secteur.

Il convient de conserver l'ambiance urbaine du secteur. Les constructions nouvelles devront s'insérer de façon discrète dans le tissu en respectant entre autres :

- La rythmique parcellaire existante. En cas de regroupement de parcelles ou d'entité plus large, une rythmique sera recrée en façade et couverture ;
- Les constantes d'implantation : en retrait de la rue, mettant en scène l'architecture grâce à une cours, un jardinet ou jardin entre la rue et la construction principale ;
- Le gabarit des constructions existantes traditionnelles (hauteur et volume de la couverture).

#### 4.1.1 DIVISION FONCIERE ET ACCES

Dans le secteur 1, l'étude du parcellaire a montré une configuration héritée des parcelles de jardins et des cultures et du projet d'aménagement de la place de la mairie.

Le secteur 2, se caractérise lui, par un parcellaire hérité de très grandes parcelles de domaines où les constructions sont accompagnées par des jardins et parcs dessinés.

Ces « trames » existantes engendrent deux paysages urbains et paysagers spécifiques qui doivent être conservés.

Le présent règlement prend en compte le découpage parcellaire actuel.

##### Règles

- Dans le cas d'une division de l'unité foncière 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 du terrain.
- Des dérogations à ces règles peuvent être accordées pour la construction d'équipement d'intérêt général, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

##### Recommandations

- Dans le cadre d'un regroupement de parcelles, le découpage du parcellaire d'origine est maintenu lisible, en particulier sur rue, par le traitement et le rythme des façades et des clôtures.

#### 4.1.2 IMPLANTATION ET EMPRISE DES CONSTRUCTIONS SUR LA PARCELLE

Dans le secteur 2, on cherche à favoriser la préservation du caractère paysager et la large place faites aux espaces libres.

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

Règles

- L'implantation des constructions neuves prend en compte l'implantation des constructions existantes environnantes (à l'alignement, en retrait, en cœur ou en fond de parcelle, selon les cas).

### 4.1.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles

- La hauteur maximale de constructions est fixée par le Plan Local d'Urbanisme.

### 4.1.4 ASPECT DES CONSTRUCTIONS NEUVES

On dissociera deux types de constructions :

- Les constructions neuves s'inspirant des constructions traditionnelles ;
- Les constructions neuves à caractère contemporain affirmé.

L'Architecte des Bâtiments de France doit définir de quel type relève le projet soumis, qui répondra aux règles suivantes, selon le cas.

#### 4.1.4.1 Aspect des constructions neuves s'inspirant des constructions traditionnelles

Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature, elles feront référence à la typologie architecturale des constructions existantes à Marnes-la-Coquette.

Elles devront s'intégrer au tissu et site existant, et éviteront de prendre pour référence des exemples très particuliers, voire uniques, dans le tissu.

##### 4.1.4.1.1 Volume et structure

Règles

- La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.
- Elle doit rester simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent.
- Dans le cas d'un regroupement de parcelles, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit laisser apparaître le découpage parcellaire primitif, tant en lecture verticale qu'horizontale.

##### 4.1.4.1.2 Composition des façades

Règles

- La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et vides des constructions traditionnelles :
  - Les verticales dominant dans le rythme des façades ;
  - Les percements sont rectangulaires et verticaux.
- Lorsqu'une ouverture large est proposée, elle est obtenue par deux fenêtres jumelées et verticales séparées par un meneau d'une largeur minimale de 15 cm.
- La modénature des façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.
- Les éléments constituant des saillies tels que: auvents, appuis saillants, balcons...devront être traités de façon à affirmer, pour l'ensemble de la façade, un rythme vertical et non horizontal.

#### 4.1.4.1.3 Couverture

##### Règles

- La couverture doit être traitée en accord avec le type de construction choisie. Elle doit reprendre l'un des types employés traditionnellement, tant dans l'esprit que dans les proportions des volumes : pentes et dimensions.
- Les matériaux de couverture sont l'ardoise, le zinc, la tuile plate ou mécanique. Le choix étant guidé par le volume et la fonction de la construction, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les couvertures traitées par un bandeau d'ardoise ou de tuiles incliné masquant une terrasse sont interdites.

#### 4.1.4.2 Aspect des constructions neuves à caractère contemporain

Un maître d'œuvre désirant s'engager dans la création architecturale contemporaine ne sera confronté qu'à peu de règles, afin de laisser libre cours à son imagination créatrice.

Toute réalisation de ce type se conformera aux lois de la composition et de l'insertion en tissu ancien que les concepteurs se doivent de connaître.

Tout projet répondra aux règles suivantes :

##### 4.1.4.2.1 Volume et structure

##### Règles

- La volumétrie doit être en harmonie avec celle du bâti environnant, ainsi qu'avec son échelle. Les constructions existantes en rupture d'échelle avec l'environnement ne pourront servir de référence.
- Dans le cas d'un regroupement de parcelles, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit laisser apparaître le découpage parcellaire primitif.

##### 4.1.4.2.2 Composition des façades

##### Règles

- Les façades sont traitées soit comme un mur percé, soit comme une ossature vitrée, mais dans les deux cas, on veille à respecter les principes de construction, les rythmes, les rapports entre les pleins et les vides de l'architecture traditionnelle.
- Une hiérarchie horizontale et verticale laissant lire la base du bâtiment, son corps principal et son couronnement est établie.
- Si les baies ou les bandes vitrées occupent plusieurs étages, des éléments menuisés marquent les rythmes horizontaux ou verticaux.
- Les verres miroirs sont interdits.

##### 4.1.4.2.3 Couverture

##### Règles

- Les constructions contemporaines doivent comporter un couronnement s'appréciant à deux échelles : à proximité ou éloigné du bâtiment.
- Chaque couronnement est constitué d'une combinaison d'éléments traditionnels à plusieurs versants, et/ou de terrasses. Dans tous les cas, un changement de matériau permet de différencier la couverture de la façade.

#### 4.1.5 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

##### Règles

Pour l'ensemble des constructions :

- Tout projet de couverture devra préciser les emplacements des gouttières et des descentes.
- Leur tracé est le plus simple et rectiligne possible.
- Les descentes et gouttières sont réalisées soit en métal peint mat dans la tonalité de la façade, prépatiné ou laissé apparent, soit en cuivre laissé naturel.
- L'emploi de PVC est interdit.

### 4.2 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

#### 4.2.1 CAPTEURS SOLAIRES, THERMIQUES OU PHOTOVOLTAÏQUES

##### Règles

- La pose de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques est possible sur les constructions neuves, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère dans l'environnement urbain et naturel. L'intégration est réalisée dès la conception du bâtiment, selon une orientation optimale des façades et des toitures, une pente adaptée, etc. La pose intégrée au pan de toiture est privilégiée.

#### 4.2.2 CLIMATISATION, VENTILATION, CHAUFFAGE, POMPE A CHALEUR

##### Règles

- Les appareillages de climatisation, chauffage, ventilation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière ne sont pas apparents en façade sur rue ni visibles depuis l'espace public. Les grilles de ventilation sont encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou en tableau.
- Les équipements extérieurs, ne pouvant faire l'objet d'un encastrement, font l'objet d'une intégration (de type masque végétal ou coffret bois).

### 4.3 INTEGRATION D'EQUIPEMENTS TECHNIQUES

#### 4.3.1 ANTENNES, PARABOLES

##### Règles

- Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- Dans tous les cas, l'implantation en façade sur rue est proscrite.

### 4.3.2 COMPTEURS ET RESEAUX

#### Règles

- Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, raccord fibre, etc.) ne sont admis en façade de bâtiment ou sur un mur de clôture que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet plein en bois ou métal peint, ou constitués d'un cadre recevant le matériau de façade du bâtiment ou du mur de clôture. Chaque fois que ces coffrets peuvent être situés en intérieur du bâtiment, cette disposition est mise en œuvre.
- Les réseaux alimentant la construction neuve seront enterrés sur le terrain d'assiette du projet

#### Recommandations

- Des exemples d'intégration par trompe-l'œil de compteur en façade existent sur la commune (presbytère), ils peuvent servir de références aux propositions d'intégration.

#### Illustrations



Exemple d'intégration d'un compteur par trompe l'œil, clôture du presbytère

### 4.3.3 ÉMERGENCE D'ASCENSEUR

#### Règles

- Les machineries d'ascenseurs ne pourront émerger de la couverture. Elles se situeront à l'intérieur du volume du comble existant ou à créer.

## 5 DEVANTURES COMMERCIALES

Ce chapitre porte spécifiquement sur les linéaires commerciaux du secteur 1.

### 5.1 PRINCIPES APPLICABLES A TOUTES LES DEVANTURES COMMERCIALES

La mise en valeur de l'espace public et l'amélioration du cadre de vie sont étroitement liées au traitement des fronts de rue. Les alignements de façades le long des voies dans lesquelles s'insèrent les vitrines commerciales créent un ordre continu dans lequel des jeux de lignes verticales et horizontales définissent une trame. Aussi, l'aménagement des devantures commerciales, notamment dans le centre ancien, doit-il se faire dans le respect de l'immeuble dans lequel il s'insère et exige à ce titre d'être réglementé.

La qualité de sa mise en œuvre dépend également des composants architecturaux : les matériaux, les enseignes, l'éclairage, les dispositifs d'occultation ou de fermeture.

Le projet devra prendre en compte l'ensemble de ces éléments afin d'assurer une cohérence, tant de la devanture, que son insertion dans l'immeuble support.

#### Règles

- Les façades sont traitées soit comme un mur percé, soit comme une ossature vitrée, mais dans les deux cas, on veille à respecter les principes de construction, les rythmes, les rapports entre les pleins et les vides de l'architecture traditionnelle.
- Une hiérarchie horizontale et verticale laissant lire la base du bâtiment, son corps principal et son couronnement est établie.
- Si les baies ou les bandes vitrées occupent plusieurs étages, des éléments menuisés marquent les rythmes horizontaux ou verticaux.
- Les verres miroirs sont interdits.

#### 5.1.1 TOILETTAGE DE L'EXISTANT

L'architecture ne supporte pas les placages, coffrages, bandeaux et stores de grandes dimensions. La plupart des devantures sont à l'origine, établies en feuillure de la maçonnerie de façade ou en applique menuisée à cadre et panneaux. Les bandeaux, coffrages divers, stores et enseignes venant en saillie sont indépendants de l'agencement initial.

#### Recommandations

- Le « toilettage » a pour but :
  - Le respect et la bonne lecture de l'architecture support ;
  - La cohérence de la devanture elle-même et du message à transmettre.
- Il ne s'agit pas de proposer un nouveau projet, mais simplement d'harmoniser l'ensemble, à partir de la devanture existante. À peu de frais, il est possible d'offrir une image nouvelle de la devanture. La sobriété et la simplicité, la mise en pratique de quelques règles simples permet d'obtenir un résultat satisfaisant. C'est dans ce but qu'est donnée la réglementation suivante.

## 5.1.2 TRAITEMENT VISANT A CREER UN ENVIRONNEMENT COMMERCIAL DE QUALITE

Règles liées à la structure de l'immeuble - respect des descentes de charge de la façade

### 5.1.2.1 Façade dont le rez-de-chaussée comporte des fenêtres du même type que celles des étages

#### Règles

- Les percements d'origine sont conservés en supprimant des allèges.
- Les percements maintenus peuvent être élargis, soit dans l'emprise, soit axé par rapport à ceux de l'étage et en maintenant un trumeau.
- La devanture est obligatoirement implantée en feuillure de la maçonnerie de la façade.
- Le matériau de façade est conservé visible (traitement identique à celui de l'ensemble de la façade de l'immeuble) sur toutes les parties pleines du rez-de-chaussée.

### 5.1.2.2 Façade dont le rez-de-chaussée a été prévu à l'origine pour recevoir des activités et comporte donc des baies larges à rez-de-chaussée, composées en relation avec les étages

#### Règles

- La modification des percements et des structures porteuses est interdite.

### 5.1.2.3 Façade dont le rez-de-chaussée a été éventré pour créer un vaste percement

#### Règles

- Des parties pleines, assurant l'harmonie visuelle, sont recrées au nu de la façade, dans le même matériau que cette dernière. Les percements ainsi créés reçoivent des vitrines en feuillure.

## 5.1.3 TRAITEMENT DE SURFACE DES PARTIES PLEINES DU REZ-DE-CHAUSSEE

### 5.1.3.1 Devantures en feuillures

#### Règles

- Les surfaces des parties pleines du rez-de-chaussée sont traitées dans la continuité de la façade de l'immeuble.
- Les pleins sont traités en panneaux de bois peint moulurés.
- Le rez-de-chaussée peut être souligné par une petite corniche filante.
- Les bandeaux en applique et les coffres de stores ou de volets roulants saillants par rapport au nu de la façade sont interdits.

### 5.1.3.2 Devantures en applique anciennes

#### Règles

- Les devantures menuisées du début du siècle sont conservées, restaurées et peintes dans des couleurs en harmonie avec l'environnement.

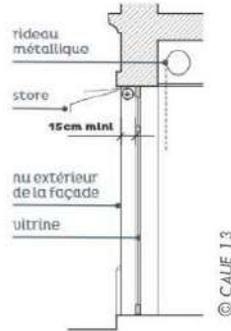
### 5.1.3.3 Devantures en applique contemporaines

#### Règles

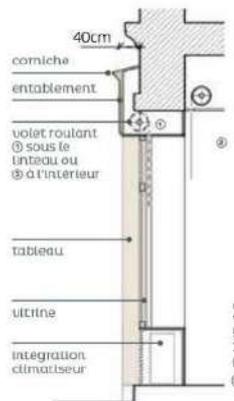
Ce type de devanture est possible si :

- L'esprit de la façade de l'immeuble est respecté :
  - Rapport pleins, vides ;
  - Matériaux en harmonie ;
  - Emprise de la devanture limitée ;
  - Enseignes, bandeaux et éclairage particulièrement étudiés.
- L'emploi d'un seul matériau est particulièrement recommandé.
- Aucun élément ne devra déborder de l'emprise de la devanture.
- La devanture sera implantée en traitant les mitoyennetés de manière à intégrer le passage d'une descente d'eaux pluviales et de marquer le rythme des façades successives.
- Il ne sera pas créé de bandeau horizontal en saillie, traité dans un matériau différent.
- La devanture devra se lire comme une seule entité constituée de parties pleines verticales et horizontales dans le même plan et le même matériau.
- Dans le cadre d'une devanture en applique, l'entablement et le tableau pourront présenter une saillie allant jusqu'à 40cm du nu de la façade de l'immeuble.
- Dans le cadre d'une devanture en feuillure le retrait du tableau devra être de 15cm minimum par rapport au nu de la façade.
- Les coffre des volets roulants de fermeture devront être intégrés à l'entablement et non perceptibles depuis l'espace public.
- Les pleins sont traités en panneaux de bois peint moulurés.

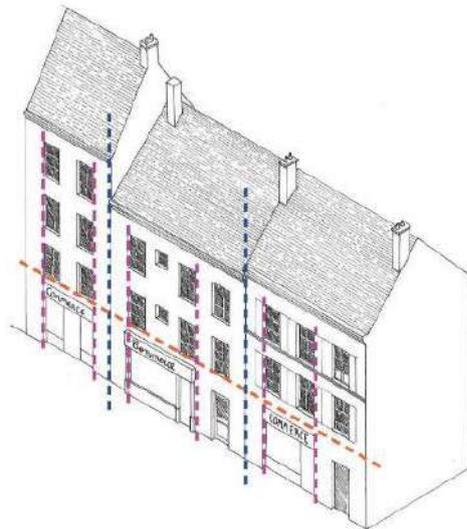
Illustrations



Devanture en feuillure



Devanture en applique



--- Devantures commerciales qui respectent les limites parcellaires

Devantures commerciales prenant en compte les principes de composition de la façade existante : proportions entre les pleins et les vides, positions des axes des fenêtres des étages. Le caractère de symétrie d'une façade peut être conforté par la composition de la devanture.

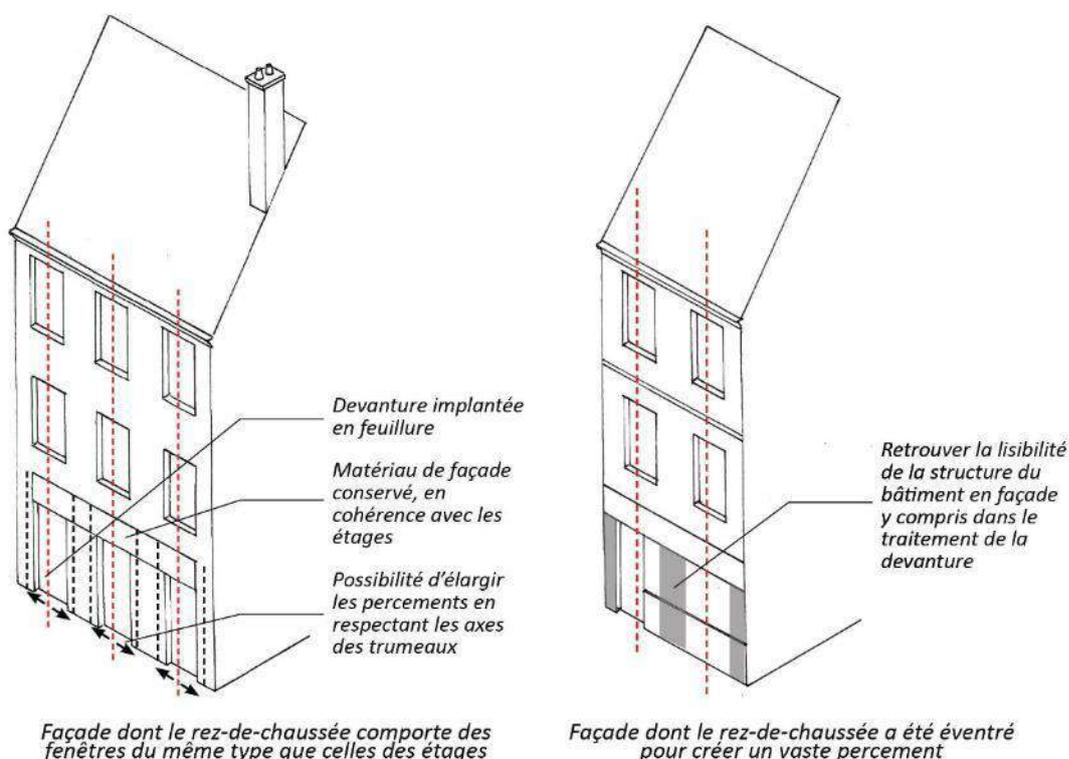
--- Lignes horizontales des rez-de-chaussée marquant en hauteur la limite des devantures commerciales

### 5.1.4 TRAITEMENT DES VIDES

#### Règles

- Les percements vastes sont redivisés, horizontalement ou verticalement afin de redonner une échelle à l'ensemble.
- Des décrochements dans les plans du vitrage sont possibles.
- Les vitrages sont verticaux et parallèles au point de vue de la façade, les retours sont perpendiculaires, on évite les vitrines obliques.
- Les châssis des verres sont réalisés en bois ou en aluminium.

#### Illustrations



### 5.1.5 ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

#### Recommandations

- Les appareils de conditionnement de l'air ne sont en aucun cas en saillie par rapport aux façades ou vitrines. Ils sont encastrés et dissimulés par une grille qui entre dans la composition du projet.

#### 5.1.5.1 Stores bannes

#### Règles

- Les stores sont posés dans l'emprise des percements du rez-de-chaussée, leur mécanisme doit y être dissimulé après repliage.
- Si un coffrage existe, il doit être le moins saillant possible.

- Les joues fixes sont interdites.
- Une devanture comprenant plusieurs percements reçoit un store par percement
- Il peut être posé des petits stores fixes.
- La publicité est à éviter sur les stores, seule la raison sociale peut être indiquée sur le lambrequin du store (partie tombante verticale).
- Le lambrequin est traité de la même couleur que le reste du store, il est droit, les découpes fantaisies sont proscrites.
- Les couleurs sont à harmoniser avec les teintes de l'environnement.
- Des couleurs vives pourront être employées pour les stores de petites dimensions. On préférera les toiles unies.
- Dans certains cas, le store extérieur pourra être remplacé par une occultation intérieure : stores à lames verticales ou horizontales, rideau ou voilage.

#### 5.1.5.2 Dispositifs de fermeture

##### Règles

- Les rideaux métalliques pleins, installés à l'extérieur de la vitrine sont interdits.
- Les rideaux métalliques pleins, installés à l'intérieur de la vitrine, et laissant visible le plateau de montre sont autorisés.
- Les grilles sont implantées de préférence à l'intérieur de la devanture, dans le cas contraire, le coffrage est disposé à l'intérieur du cadre du percement afin d'être le moins saillant possible.

##### Recommandations

- L'utilisation de vitrages feuilletés est fortement conseillée afin d'éviter les grilles et rideaux métalliques inesthétiques et difficiles à intégrer à une devanture

#### 5.1.5.3 Eclairage

##### Recommandations

- Pour l'éclairage de la devanture, on opte pour des systèmes d'éclairage encastrés, de petites dimensions et les rampes lumineuses fines intégrées dans les éléments en saillie de la devanture.
- On proscrit les éclairages intermittents et cinétiques ainsi que les cadres-néons et les projecteurs extérieurs rapportés en batterie.
- L'éclairage de l'enseigne tient compte de l'apport de l'éclairage des enseignes et des éclairages intérieurs des vitrines.
- On veille à une intensité lumineuse modérée et économe en énergie. On évite un éclairage des vitrines et des enseignes trop prédominant.

### 5.1.6 ENSEIGNES

Les éléments de signalisation font partie intégrante de la devanture. Ils doivent donc être intégrés et positionnés dès l'étude et ne pas être, comme c'est souvent le cas, ajoutés sans souci de la devanture ou de l'immeuble.

Le SPR est couvert par le Règlement Local de Publicité intercommunal de Grand Paris Seine Ouest. Ce dernier définit des règles de positionnement et de dimensionnement des enseignes qui s'appliquent en plus des règles du PVAP.

##### Règles

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

- Dans le cas d'un immeuble comportant plusieurs commerces à rez-de-chaussée les enseignes sont posées à la même hauteur du sol.
- Les enseignes peuvent être éclairées :
  - Soit indirectement par des spots discrets sans perche ;
  - Soit de lettres prédécoupées rétroéclairées ;
  - Soit de bandes rubans leds.
- Les systèmes à éclairage intermittent ou cinétique sont interdits sauf exceptions autorisées par le code de l'environnement.

#### Recommandations

- La lecture d'une enseigne est d'autant-plus aisée que le graphisme est simple.
- Si l'enseigne comporte un texte, il est souhaitable d'employer le même graphisme que celui de l'enseigne en applique.
- Les caractères d'imprimerie classique (Garamont, Elzevir, Didot, Bodoni, ...) et l'écriture calligraphiée sont conseillés.
- La multiplication des typographies, graphismes et couleurs est à éviter ainsi que l'utilisation d'un lettrage hétérogène, disproportionné ou de couleur agressive.

#### 5.1.6.1 Sur devanture en feuillure

##### Règles

- Dans le cas d'une devanture en feuillure, l'enseigne peut être réalisée :
  - Soit en lettres découpées apposées directement sur les murs (sauf sur l'imposte surplombant la vitrine) ;
  - Soit sur un panneau de fond transparent dont les fixations reprendront une teinte proche de celle de la teinte de la façade est autorisée.
- Dans les autres cas (devantures en feuillure dont la façade est recouverte d'un enduit) :
  - Un panneau de fond peut être autorisé.

##### Recommandations

- La surcharge est à éviter, on se limite soit à la raison sociale, soit au type de produit vendu ou fabriqué, soit au nom de la société dont le magasin est succursale ou la marque vendue.
- Les devantures en feuillure laissent apparaître la façade de l'immeuble. L'emplacement, la taille et le type d'enseigne doivent être étudiés de façon à laisser lire la continuité verticale de la façade.

#### 5.1.6.2 Sur devanture en applique

##### Règles

- Dans le cas d'une devanture en applique de style ancien (coffrage en bois par exemple), l'enseigne peut être :
  - Peinte directement sur le linteau ;
  - Exécutée en lettres découpées.
- Le panneau du linteau est de la teinte générale du coffrage.
- Dans les autres cas (devantures en applique modernes) :
  - Un panneau de fond peut être autorisé.

##### Recommandations

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

- La devanture en applique constitue un ensemble sur lequel aucune surcharge ne doit apparaître.

### 5.1.6.3 Enseigne en potence ou en drapeau

Elles sont apposées perpendiculairement à la façade. Elles constituent un signal urbain et doivent représenter ou suggérer l'activité exercée. Certaines enseignes existantes sont traitées avec beaucoup de goût, dans l'esprit des anciennes, réalisées en fer forgé avec ou sans apport de couleur.

#### Recommandations pour l'adaptation des accès commerces aux personnes à mobilité réduite

Depuis la loi du 11 février 2005 sur l'égalité des droits et des chances, les établissements ouverts au public (magasin, bureau, hôtel, etc.) doivent être accessibles aux personnes handicapées. Les établissements recevant du public (ERP) sont tenus de permettre un accès facilité pour les personnes à mobilité réduite. Depuis le 1er janvier 2011, les établissements existants ont l'obligation de réaliser un diagnostic afin de mettre aux normes leurs accès. Au 1er janvier 2015, l'ensemble des ERP devra être équipé afin de recevoir les personnes à mobilité réduite.

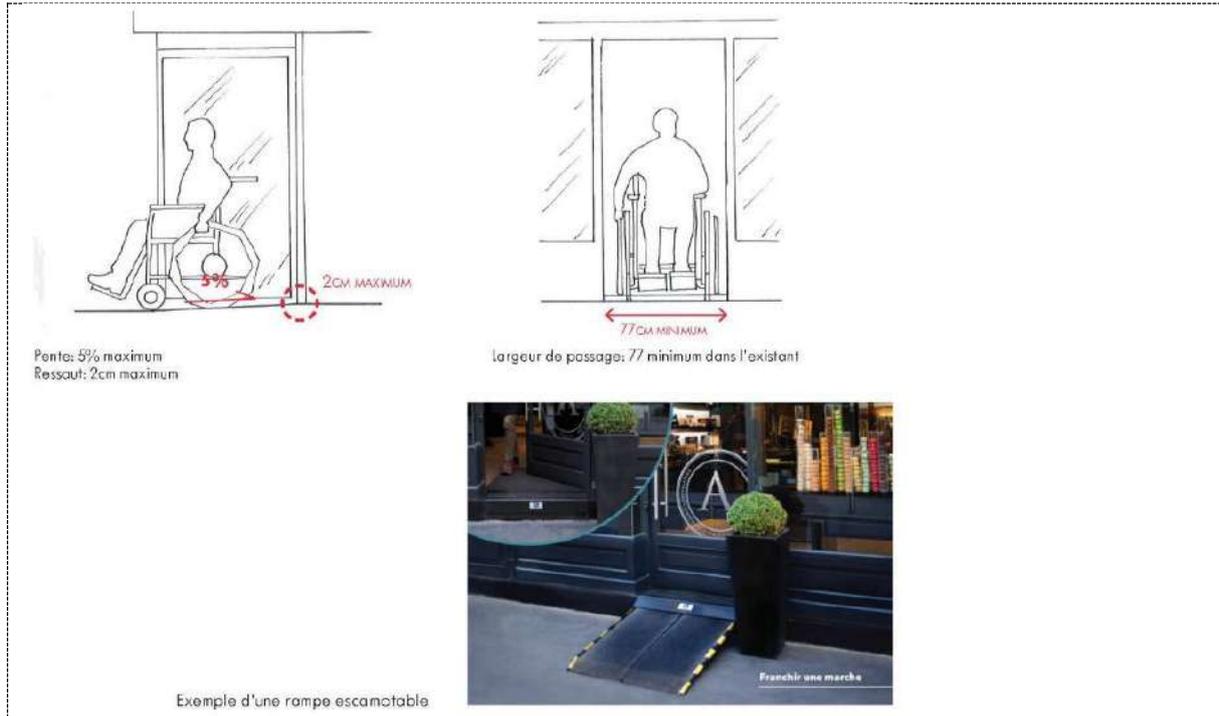
Des dérogations à l'accessibilité des lieux sont prévues dans les cas suivants :

- Impossibilité technique ;
- Contraintes liées à la conservation du patrimoine ;
- Disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en accessibilité et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords (ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement).

#### Porte en retrait avec rampe d'accès

Pour répondre aux dispositions spécifiques à respecter dans ce cadre, il peut être aménagé une porte en retrait de la devanture. Cela permet la pose d'une porte à débatement extérieur, de dégager suffisamment d'espace pour réaliser une rampe et d'incorporer un rideau métallique. Ce type de dispositif permettra d'éviter la présence de marches à l'entrée du local commercial. On veillera également à éviter tout dispositif d'accès inadapté pour le passage de fauteuils roulants ou leur manœuvre.

Ils existent aussi des rampes rétractables ou amovibles, à commandes manuelles ou automatiques, mais dont il faudra vérifier le correct débordement sur l'espace public pour ne pas nuire à la largeur de passage libre.



Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

## 6 LEXIQUE

### Immeuble non bâti

Entité foncière ou partie d'entité foncière non bâtie en lien avec l'article 518 du code civil.

### FAÇADE

#### Appareillage

Manière de disposer les briques ou pierres qui composent une maçonnerie (par exemple, alternée en rang de boutisses et paneresses).

#### Attique

Étage sommital d'un bâtiment en retrait par rapport à l'étage inférieur.

#### Auvent

Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique.

#### Avant-corps

Toute partie de bâtiment qui forme saillie sur une façade.

#### Badigeon

Mélange d'eau, de chaux et de pigments, le badigeon vise à protéger la surface du mur. Il s'agit d'une couche d'une épaisseur réduite permettant de conserver la granulométrie du matériaux support.

#### Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, ayant pour objet le passage (porte) ou l'éclairage et ventilation des locaux (fenêtre, lucarne, soupirail).

#### Bandeau

Bande horizontale saillante, disposée au droit des planchers pour marquer visuellement la division des étages.

#### Calepinage

Dessin en élévation, en coupe et en plan d'un appareillage de pierres ou de briques, en vue de la taille et de la pose de chaque élément.

#### Colombage

Mur en charpente dont les vides sont garnis d'une maçonnerie légère (brique, torchis, etc.)

#### Corniche

Couronnement horizontal en surplomb, en brique ou en pierre moulurée, pour protéger la façade des eaux pluviales.

#### Enduit

Couche de mortier appliquée sur un mur afin de le protéger. Les enduits sont traditionnellement des enduits minéraux : des mortiers de ciment, des mortiers de chaux, et des plâtres. D'une épaisseur supérieure à 3mm, l'enduit permet de dissimuler les défauts de surface d'un mur.

#### Faux colombage

Décor apparaissant à la fin du XIXe siècle, imitant un colombage, réalisé généralement en ciment peint, ornant souvent la partie haute des façades.

#### Linteau

Élément qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture. Les linteaux en brique sont souvent cintrés (arc de décharge), les linteaux en métal ou béton permettent des baies plus larges.

#### Marquise

Auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre et qui sert d'abri.

#### Modénature

Ensemble des moulures et des éléments de décor qui ornent une façade.

#### Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux situés sous les égouts des pans de toitures.

#### Soubassement

Partie inférieure d'un mur, traitée en maçonnerie plus épaisse et plus dure pour conforter l'assise du bâtiment et empêcher les remontées capillaires.

#### Travée

Disposition d'ouvertures en élévation suivant un même axe vertical.

### TOITURE

#### Brisis

Partie inférieure d'un versant de toit brisé/mansardé.

#### Couverture

Ensemble des ouvrages et matériaux de revêtement qui assurent le couvert d'un édifice.

#### Croupe

Pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble. La croupe peut être triangulaire ou trapézoïdale. Elle est délimitée par deux arêtiers et l'égout

#### Épi de faîtage

Élément décoratif en zinc ou terre cuite qui orne les extrémités du faîtage d'un toit.

#### Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, couverte de tuiles faîtières ou de zinc. En charpente, la panne faîtière relie les angles supérieurs des fermes.

#### Lucarne

Baie aménagée dans un toit permettant d'éclairer ou d'accéder au comble. Elle s'élève en général à l'aplomb des murs gouttereaux ou en retrait, sur le versant de toit. Il existe une grande variété de lucarnes : à fronton, à croupe, etc.

#### Noue

Élément de couverture située à l'intersection de deux versants formant un angle rentrant, la noue assure le recueil des eaux de pluies tout en assurant l'étanchéité de cette jonction. Il existe plusieurs types de noues suivant les inclinaisons des toitures.

#### Rive

Extrémité latérale d'un pan de toiture, recouvrant le rampant d'un pignon.

#### Solin

Bande de mortier exécutée en pied de souche de cheminée, assurant l'étanchéité de la jonction avec le toit.

#### Souche

La souche de cheminée est un ouvrage de maçonnerie élevé en émergence au-dessus d'un comble ou d'une toiture-terrasse pour abriter le ou les conduits de cheminée.

#### Tabatière / fenêtre de toit / châssis de toit

Fenêtre pour toits en pente, à cadre léger métallique dont l'ouvrant est à projection.

#### Terrasson

Pan supérieur d'un toit mansardé, caractérisé par une pente très faible.

#### Toiture

Ensemble des éléments qui composent le couvrement et la couverture d'un bâtiment, comprenant à la fois les matériaux de couverture proprement dits (tuiles, zinc, ardoises...) et leurs supports (chevrons, lattes, liteaux, panneaux de sous-toiture). Par déformation, la notion de toiture comprend parfois aussi le volume des combles, leur charpente, les lucarnes, les verrières...

#### Tuile

Matériau de couverture, fait par moulage ou par pressage, et traditionnellement manufacturé en terre cuite. Il existe plusieurs types de tuile (tuiles flamandes, panne du nord...).

#### Versant

Pan incliné d'un toit.

## MENUISERIE

### Allège

Mur d'appui ou soubassement d'une fenêtre.

### Appui de fenêtre

Surface horizontale inférieure à une baie ne descendant pas jusqu'au sol. Élément, assise ou tablette limitant cette baie.

### Bow-window

Fenêtre en encorbellement, faisant saillie sur un mur de façade.

### Contrevent

Un contrevent est un dispositif habituellement installé en extérieur devant une fenêtre ou une porte, qui peut être fermé pour se protéger de la lumière, des intrusions, des projectiles, des regards extérieurs ou comme élément d'isolation contre la chaleur, le froid, le vent et la pluie.

### Dormant

Châssis fixe scellé ou cloué auquel sont attachés les ouvrants.

### Ébrasement ou embrasure

Élargissement de la maçonnerie à l'intérieur autour de la fenêtre.

### Fenêtre

Ouverture ou baie aménagée dans un mur pour l'aération et l'éclairage des locaux.

### Garde-corps

Ouvrage de protection à hauteur d'appui, souvent sous forme d'une barre horizontale scellée dans la maçonnerie.

### Imposte

Partie supérieure fixe d'une porte ou d'une fenêtre, indépendante des parties mobiles.

### Lambrequin

Plaque en bois ou en métal, souvent ajourée, placée soit dans l'embrasure d'une ouverture pour masquer le rouleau d'un store, soit au bord d'un toit, sous l'égout.

### Montant

Élément vertical d'une fenêtre ou d'une porte assemblée.

### Ouvrant (ou vantail)

Partie mobile du châssis de la fenêtre qui porte le verre.

### Petit-bois

Petite pièce en bois à feuillure, divisant l'ouvrant d'une baie, traversant la vitre.

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024

## Volet

Un volet est un dispositif habituellement installé devant une fenêtre (couvre-fenêtre) ou une porte en intérieur qui peut être fermé pour se protéger de la lumière, des intrusions, des regards extérieurs ou comme élément d'isolation contre la chaleur ou le froid.

## DECORS

### Carreaux de céramique

Éléments réalisés en céramique et participant au décors et à l'ornementation des façades.

### Décors en céramique

Frise, cabochons, cartouche ou plaque en céramique participant au décors des façades

### Ferronnerie

Ouvrages façonnés en métal ( grilles, garde-corps, mains courantes...).

### Festonnage

Brise vue métallique installé à l'arrière d'une clôture afin d'isoler visuellement la parcelle des vues depuis la rue. Il peut avoir une fonction de coupe-vent et de protection anti intrusion.

### Niche votive

Retraite peu profonde réservée sur le nu d'un mur, d'une pile ou d'un contrefort, pour placer une statue, généralement religieuse

### Panneau de mignonette

Panneau préfabriqué en béton dont les petits gravillons roulés sont apparents

### Serrurerie

Branche de la construction se rapportant à la fabrication des dispositifs de fermeture et des objets en métal ouvré.

Le terme désigne également les éléments se rapportant aux serrures, quincailleries, et autres dispositifs mécaniques en fer ou en acier. Il s'agit des serrures, verrou, gonds, charnières, espagnolettes, loquets et autres dispositifs de fermeture et des objets en métal ouvré.

## MATERIAUX

### Chaux naturelle

La chaux naturelle est une chaux hydraulique obtenue par calcination de calcaires plus ou moins argileux (15 à 20 % d'argile), elle est utilisée principalement comme liant dans la fabrication de mortiers pour enduits ou pour la maçonnerie. Son symbole est NHL.

### Hydrofuge

Matériaux ou revêtement qui protège de l'humidité et forme une barrière contre une infiltration d'eau.

### Perspirants

Matériaux ou revêtement d'une paroi laissant permettant de maintenir les échanges gazeux d'une paroi en laissant l'humidité passer à travers son épaisseur. Cette capacité est nécessaire pour évacuer la vapeur d'eau générée par les occupants dans une habitation (environ 2,5 l d'eau /jour/pers.).

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20241017-C2024-10-11-4-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2024  
Date de réception préfecture : 29/10/2024