



AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Règlement

COMMUNE DE DRAVEIL

SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

5 TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6 1 FONDEMENTS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

- 6** 1.1. Nature juridique de l'A.V.A.P.
- 6** 1.2. Effets de la servitude
- 7** 1.3. Autorisations préalables
- 7** 1.4. Publicité
- 7** 1.5. Installation de caravanes et camping

7 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE DRAVEIL

- 7** 2.1. Champ d'Application de l'A.V.A.P.
- 7** 2.2. Division du territoire en aires
- 8** 2.3. Catégories de protection

9 3 FONCTIONNEMENT DE L'AVAP

10 TITRE II : DISPOSITIONS POUR LE SECTEUR AP1 PARIS-JARDINS

10 1 DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11 A CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES : PAVILLONS, VILLAS

- 11** 1 Extensions, surélévations
- 12** 2 La façade
 - 12** 2.1 Épidermes et matériaux
 - 13** 2.2 Décors, modénatures
 - 13** 2.3 Isolation thermique par l'extérieur
 - 14** 2.4 Percements
- 15** 3 Menuiseries, serrureries
 - 15** 3.1 Fenêtres
 - 15** 3.2 Occultation des baies
 - 16** 3.3 Loggias, auvents
 - 16** 3.4 Garde-corps, marquises et autres éléments de métal
- 17** 4 Couronnement, toiture, couverture
 - 17** 4.1 Souches de cheminée
 - 17** 4.2 Verrières
 - 18** 4.3 Lucarnes
 - 18** 4.4 Fenêtres de toitures
 - 19** 4.5 Toitures en tuiles
 - 19** 4.6 Toitures en ardoises

20 B CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES : VILLA T6 (architecture moderne)

- 20** 1 Principes généraux
 - 20** 1.1 Extensions, surélévations
 - 21** 1.2 Façades, décors, modénatures
 - 21** 1.3 Loggias, auvents, pergolas
 - 22** 1.4 Menuiseries et serrureries
 - 22** 1.5 Couronnement, couverture, toiture
- 23** 2 Prescriptions particulières par lot et construction

29 C CONSTRUCTIONS NON PATRIMONIALES

- 29** 1 Extensions/Surélévations
- 29** 2 Façades
 - 29** 2.1 traitement des façades
 - 30** 2.2 Menuiseries, serrureries
- 30** 3 Couronnement, toiture
 - 30** 3.1 Matériaux de couverture
 - 31** 3.2 Percements en couverture

32 2 - DISPOSITIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS FUTURES

34 A DISPOSITIONS VALABLES DANS TOUS LES SECTEURS

- 34** 1 Conditions d'occupation des parcelles
- 35** 2 Implantation des constructions
 - 35** 2.1 Constructions principales
 - 35** 2.1.1 Implantation par rapport à la limite d'emprise collective
 - 36** 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives :
 - 37** 2.1.3 Extensions d'une construction patrimoniale : pavillon, villa
 - 40** 2.2 Constructions secondaires
- 41** 3 Hauteur des constructions
- 42** 4 Composition architecturale des constructions principales
 - 42** 4.1 Extension
 - 42** 4.1.1 Composition des façades
 - 43** 4.1.2 Couverture, toiture

44	4.2 Constructions nouvelles autonomes	64	B PROTECTION DES ESPACES PAYSAGERS CONSTRUITS
44	4.2.1 Composition des façades	64	1 Les limites
45	4.2.2 Couverture, toiture	64	1.1 Limites concordantes
46	4.3 Menuiseries, serrureries	65	1.2 Limites à mettre à la place des limites discordantes
47	4.4 Traitement des toitures	68	2 Les voies carrossables
47	4.4.1 Couvertures en tuiles	69	3 Les voies piétonnes
47	4.4.2 Couvertures en ardoises	70	4 Les réseaux d'eau du Frais Ruisseau
47	4.4.3 Installations d'énergie solaire	72	5 Le mobilier
47	4.4.4 Antennes		
48	5 Constructions secondaires : annexes, garages, cabanes de jardin	73	C PROTECTION DES STRUCTURES PAYSAGÈRES
49	B SECTEUR AP1A : GRANDE PERSPECTIVE	73	1 La Perspective - Axe du Château
50	C SECTEUR AP1B : COUR D'HONNEUR	74	2 La cour d'honneur
51	3 DISPOSITIONS POUR LES PARCELLES	75	3 Les carrefours en étoile
52	A ACCÈS, CLÔTURES	75	3.1 Le Parc aux Daims
52	1 Accès aux parcelles	75	3.2 La place des Vergers
52	2 Stationnement	75	3.3 La place de la Lanterne
53	3 Clôtures des parcelles	76	3.4 La place de l'Étoile
53	3.1 Clôtures	76	3.5 La place de la Lyre
55	3.2 Portillons et portails	77	4 Le cloître
57	3.3 Secteurs particuliers	78	5 Étangs et cours d'eau
58	B AGRÉMENT DES PROPRIÉTÉS	79	<u>TITRE III : DISPOSITIONS POUR LE SECTEUR AP2 MARCELIN BERTHELOT</u>
58	1 Piscines	80	1 - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES
58	2 Dispositifs divers	81	1 Les constructions existantes
59	4 - DISPOSITIONS PAYSAGÈRES	82	2 Les constructions futures
60	A PROTECTION ET GESTION DES ESPACES PLANTÉS	82	2.1 Insertion urbaine
60	1 Les espaces paysagers à protéger	83	2.2 Règles architecturales
61	2 Gestion des espaces plantés	85	2 - DISPOSITIONS PAYSAGÈRES
62	3 Arbres remarquables, structurants et remarqués	86	A PROTECTION DES STRUCTURES PAYSAGÈRES
		86	1 Structure paysagère de l'avenue
		87	2 Traitement des limites
		88	3 Traitement des sols existants
		89	4 Traitement des séquences 1 et 2
		90	5 Traitement des séquences 3 à 9

- 91 B PROTECTION DES ÉLÉMENTS PAYSAGERS CONSTRUITS
- 91 1 Les réseaux d'eau du Frais Ruisseau
- 92 2 Mobilier

93 **TITRE IV : DISPOSITIONS POUR LE SECTEUR AP3 (75 Bld Charles de Gaulle)**

- 94 1 Les constructions existantes
- 96 2 Les constructions futures

97 **TITRE V DÉVELOPPEMENT DURABLE**

- 98 1 Principes généraux
- 99 2 Énergies renouvelables
 - 99 2.1 Solaire
 - 99 2.2 Bois
 - 100 2.3 Éoliennes
 - 100 2.4 Géothermie
- 101 3 Performances thermiques du bâti
 - 101 3.1 Isolation
 - 102 3.2 Menuiseries
 - 103 3.3 Architecture bioclimatique
- 104 4 Préservation de la faune et de la flore

105 ANNEXES

- 106 1 Espèces horticoles recommandées
- 108 2 Avenue Marcelin Berthelot : constructions repérées
- 111 3 Glossaire

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 – FONDEMENTS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

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

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

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

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

1.2. Effets de la servitude :

AVAP ET PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme. L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU (PADD).

AVAP ET MONUMENT HISTORIQUE

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

AVAP, ABORD DE MONUMENT HISTORIQUE ET SITE INSCRIT

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

AVAP ET SITE CLASSE

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

AVAP ET ARCHÉOLOGIE

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

1.3. Autorisations préalables :

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

1.4. Publicité :

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

1.5. Installation de caravanes et camping :

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

2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE DRAVEIL

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

L'A.V.A.P. de Draveil s'applique sur la partie du territoire communal, délimitée sur les documents graphiques sous la légende : « Périmètres de l'A.V.A.P. de Paris-Jardins ».

2.2. Division du territoire en aires :

Le territoire de l'AVAP comprend trois aires dont les limites sont reportées sur le document graphique :

AP1 : Aire de Protection de Paris-Jardins

AP2 : Aire de Protection de l'Avenue Marcelin Berthelot

AP3 : Aire de Protection du 75 boulevard du Général de Gaulle

L'AVAP est une servitude parmi d'autres, qui peuvent elles aussi contraindre le libre exercice du droit à construire ou à aménager. Elle ne constitue pas un document d'urbanisme, mais s'impose au Plan Local d'Urbanisme.

La division de la zone d'étude en secteurs et sous-secteurs a pour but la mise en place de règles adaptées aux objectifs de protection recherchés et définis dans le rapport de présentation.

2.3. Catégories de protection :

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

2.3.1 **Le patrimoine bâti** : on distingue deux grands types réglementaires pour le bâti :

+ 1^{er} type : Les constructions ou parties de constructions repérées comme caractéristiques d'un type patrimonial

Elles ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément aux prescriptions de restauration fixées par le règlement de l'AVAP. Elles peuvent par ailleurs s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

+ 2^{ème} type : Les constructions ou parties de construction non repérées ou illisibles

Les éléments bâtis non spécifiques, sont indiqués au plan par la seule trame « cadastrale » sans aplat coloré. Elles devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Toute construction faisant référence à un style d'architecture codifié devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

2.3.2 Le patrimoine urbain et paysager

- Les clôtures et portails structurants à maintenir sont repérés au document graphique réglementaire

- Les espaces libres à maintenir sont repérés au document graphique réglementaire ;

+ Jardins, parcs, espaces libres végétalisés

+ Arbres isolés ou alignements plantés

- Les implantations spécifiques à respecter :

+ Grande Perspective

+ Cour d'Honneur

3- FONCTIONNEMENT DE L'AVAP

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

Pour établir un projet en **AVAP**, la démarche est la suivante :

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

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

1 Dispositions pour les constructions existantes de Paris-Jardins

1 - Extensions/surélévations :

OBLIGATIONS

Les extensions des constructions patrimoniales seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti «rotule» articulant le lien entre les deux constructions, selon les dispositions définies au chapitre constructions neuves.

INTERDICTIONS

Sont interdits :

- la surélévation des constructions patrimoniales.
- les extensions en façade principale sur rue.
- l'implantation de volume adjacent de type véranda sur la façade principale donnant sur le domaine public.

ex :
La partie nouvelle (en rouge) ne dissimule pas l'élément préexistant mais s'en détache



Extension par prolongement du volume original en adossement sur pignon : le nouveau volume se détache sensiblement de l'existant



Exemple d'extension par un volume en verrière

2 - La façade

2.1 Épidermes, matériaux

OBLIGATIONS

- A l'occasion de travaux de ravalement, les façades et leurs pignons seront ravalés conformément à leurs dispositions d'origine en termes de matériaux et de mise en oeuvre de ceux-ci.

- Les éléments en pierres seront maintenus et restaurés : appareils, briquettes, rocaillages.

- Les enduits de façade seront réalisés soit à la chaux hydraulique naturelle, soit à la chaux aérienne, teintés dans la masse, soit en ciment naturel.

- Les enduits de finition devront laisser apparaître un relief : ils seront jetés au balai, brossés, ribbés, ou à mouchetis tyrolien.

- Les couleurs des enduits de façade reprendront celles historiquement identifiées sur les façades des constructions patrimoniales : gris, blanc cassé à beige clair, ocre clair (dans la gamme des nuances des pierres calcaires utilisées pour les constructions de Paris-Jardins), jaunes, beiges rosés.

Des sondages préalables seront réalisés afin de retrouver des traces des enduits originaux pouvant motiver des tons plus prononcés.

Cour d'honneur :

Selon la nature du matériau de façade, les ravalements seront enduits ou peints en blanc.

INTERDICTIONS

- La peinture de tout autre élément que ceux prévus pour être peints dès l'origine de la construction.

- La mise en oeuvre d'enduits ciments nonobstant les ciments naturels.

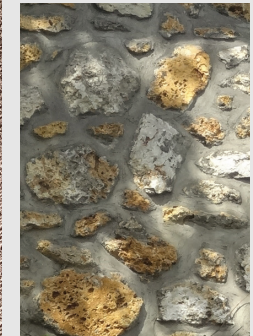
- La mise en oeuvre d'enduits lissés en ravalement de façades patrimoniales.



Ce pavillon illustre l'économie générale des constructions :
- soubassement en meulière
- corps de façade enduit

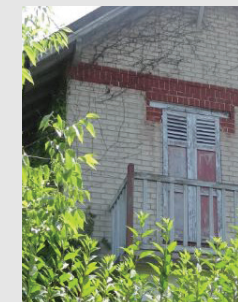


Mouchetis tyrolien



Polychromie apportée par la meulière

Les descriptifs font état d'enduit au ciment de Portland, naturellement gris.



Richesse des parements de façade, des mises en oeuvre de meulière, des décors... à ne pas effacer!

2.2 Décors, modénatures

OBLIGATIONS

- Les éléments de décors et d'animation des façades, structurels ou décoratifs devront être maintenus et restaurés : soubassement en meulière, bandeaux en ciment ou briques, encadrements des baies, pans de bois, faux pans de bois, cabochons, céramiques....

INTERDICTIONS

- Tout recouvrement ou altération de décors et modénatures est interdit.
- La peinture des éléments d'animation des façades est interdite, nonobstant celle des éléments prévus à l'origine pour être peints.

2.3 Isolation thermique par l'extérieur

OBLIGATIONS

- L'épaississement des constructions, nécessaire à la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), sera comptabilisée dans l'emprise au sol autorisée sur la parcelle.
- Dans le cadre d'une isolation des constructions, tous décors, toute modénature devront être restitués (en saillie, en relief...)
- Les vêtements accompagnant une ITE devront être enduits.

INTERDICTIONS

- Sur les façades principales et les pignons, toute pose de revêtement de façade venant masquer les appareils de pierres, les parements en briques, et tous décors d'origine (encadrement de baie, bandeau..).
- La pose de bardages en bois, y compris dans le cas d'une ITE.



Mouchetis tyrolien

Polychromie apportée par la meulière



Richesse des parements de façade, des mises en oeuvre de meulière, des décors... à ne pas effacer!

2.4 Percements

OBLIGATIONS

- Sur les façades donnant sur les espaces collectifs (façade principale ou latérale) ainsi que sur les façades visibles du domaine public, les percements devront être maintenus dans leur forme et leurs proportions.

- Les éléments de modénature tels que encadrements de baies et linteaux apparents devront être maintenus.

- En cas d'absence de porte sur une façade et d'aménagement d'une terrasse accessible ou d'un perron, la transformation de fenêtre en porte devra donner lieu à une reprise des décors de la baie d'origine (prolongement des encadrements en ciment, brique...). La largeur de la baie ne sera pas modifiée : seule la hauteur de l'allège pourra être modifiée (abaissement).

- Sur les façades secondaires non visibles depuis l'espace public, les modifications devront maintenir la lecture du rythme d'origine et la proportion des baies existantes. Elles devront s'inscrire dans un projet architectural global (en particulier extension).

INTERDICTIONS

Sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public (façade principale ou latérale), et sur les façades visibles du domaine public,

- l'élargissement des baies, portes ou fenêtres d'origine.

- le percement de baies supplémentaires.

- le bouchement, même partiel, des baies dans le but d'une adaptation des percements à la pose de nouveaux châssis de fenêtres.

- la dépose et la suppression des éléments structurels et d'animation des percements : encadrements, linteaux...

- toute transformation de fenêtre en porte sur les façades disposant déjà d'une porte.

- toute transformation de porte en fenêtre et modification de percement de porte.



Linteaux en brique avec polychromie



Baies cintrées



Linteau en ciment armé en surépaisseur

3 Menuiseries et serrureries

Les menuiseries et serrureries existantes d'origine ou correspondant aux caractéristiques d'origine seront entretenues et restaurées dans la mesure du possible.

3.1 Fenêtres

OBLIGATIONS

- En cas de remplacement, les éléments nouveaux reprendront les caractéristiques des éléments patrimoniaux originaux en termes de : matériaux, nombre de vantaux, partition, proportion, vantail ouvrant et/ou fixe, hauteur et épaisseur des profils.
- Les vitrages seront recoupés conformément aux dispositions d'origine, en reprenant en particulier le système de la partition des vitrages dans le tiers supérieur des ouvrants (deux ou trois carreaux) : les petits bois seront au moins posés à l'extérieur du vitrage.
- Les menuiseries seront peintes dans des tonalités douces et en adéquation avec les couleurs existantes des façades (pas de lasure).

INTERDICTIONS

- L'usage du PVC.
- Les teintes vives et brillantes.
- La teinte bois naturel.
- La mise en place de fenêtres en pose de rénovation.
- Le retrait des dormants.

3.2 Occultation des baies :

OBLIGATIONS

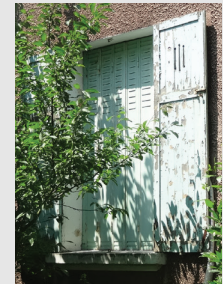
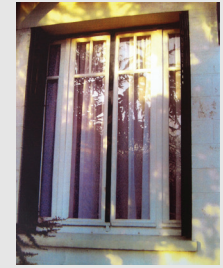
L'occultation des baies sera réalisée :

- soit par des contrevents en bois, plein sans écharpe ou persiennés lorsqu'il s'agit d'une disposition d'origine,
- soit par des persiennes repliables en tableau, en bois ou en métal.

En cas de pose de volets roulants, les systèmes d'occultation correspondants aux types patrimoniaux (persiennes repliables en tableaux et volets battants) seront maintenus en place, dans la mesure du possible.

INTERDICTIONS

- L'usage du PVC.
- Les volets roulants occultant les portes d'entrée.
- Les coffres de volet roulant posés à l'extérieur.



Persiennes métalliques repliables en tableau et partition des vitrages dans le tiers supérieur (deux carreaux) sont des éléments caractéristiques des menuiseries des constructions de Paris-Jardins.



Remplacement par des volets roulants avec coffrage extérieur qui modifie l'équilibre des pleins et des vides sur la façade.

Le bouchement des baies pour l'adaptation à des fenêtres de rénovation altère la qualité architecturale

3.3 Loggias, auvents :

OBLIGATIONS

La lecture des loggias sera maintenue, y compris en cas de fermeture. Les systèmes de fermeture devront être légers, ménageant une grande transparence : menuiseries bois ou métalliques fines, parois vitrées en verre non dépoli.

INTERDICTIONS

- L'occultation maçonnée des loggias.
- La mise en place de volets roulants extérieurs.



Fermeture de loggia avant et après travaux : transformation de l'équilibre de la façade

3.4 Garde-corps, marquises et autres éléments de métal:

OBLIGATIONS

- Les garde-corps et appuis de fenêtres répondant aux caractéristiques typologiques devront être maintenus et restaurés.
- Les marquises et auvents répondant aux caractéristiques typologiques devront être maintenus et restaurés.
- Les éléments de sécurités (barreaudage de sécurité, garde-corps...) devront être d'un dessin simple et sobre.
- Les marquises et auvents nouveaux devront présenter une échelle, une forme et des matériaux adaptés à la façade concernée et à son architecture.

INTERDICTIONS

- La dépose de tout élément caractéristique de la typologie, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration.
- L'usage du PVC.
- La mise en place de systèmes de sécurité au style étranger à l'architecture de Paris-Jardins.

Exemples de garde-corps dans des registres stylistiques distincts : éclectique, art nouveau, art déco... Le garde corps est un élément important de distinction de villas souvent semblables : à maintenir!



4 Couronnement : toiture, couverture

OBLIGATIONS :

La règle générale est le maintien et la restauration des couronnements et des couvertures dans leurs dispositions originelles, nonobstant les modifications liées à l'amélioration thermique des combles. Les toitures conserveront leurs caractéristiques architecturales typologiques : forme, pente, matériaux, dispositions.

- Les débords de toiture resteront apparents.
- Les abouts de sablière et les pannes chantournées seront conservées et apparentes.
- Les ruellées et solins seront réalisés au mortier de chaux hydraulique ou mortier bâtard.
- les tuiles de rive devront être conservées ou remplacées.
- Les gouttières seront en zinc ou en cuivre.

4.1 Souches de cheminée

Les souches de cheminées d'origine seront maintenues et restaurées soit dans leurs matériaux d'origine, soit avec le même matériau que celui de la façade principale, soit en briques jointoyées au ciment lissé au fer et couronnées par des mitrons en poterie.

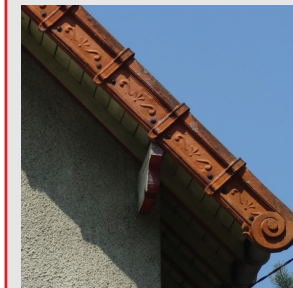
4.2 Verrières

- Les nouvelles verrières seront implantées exclusivement sur les parties de toiture non visibles de l'espace public. Elles seront de taille modeste et munies d'une ossature métallique fine. Elles devront respecter le rythme général de la façade adjacente.
- La pose sera intégrée dans le versant de couverture et non en saillie.

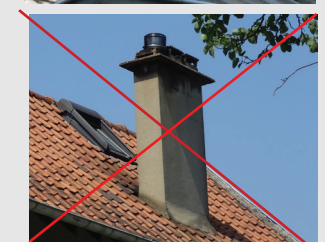
INTERDICTIONS

- Sur les parties originelles des constructions, toute pose de matériau autre que le matériau d'origine en adéquation avec la pente du versant (nonobstant de nouveaux équipements d'éclairage, de production d'énergie ou d'amélioration thermique de la construction, ainsi que les dispositifs ponctuels d'éclairage des combles).
- La dépose ou le recouvrement des éléments décoratifs du couronnement (épis de faîtage, rives en terre cuite, antéfixes).
- Le recouvrement des éléments structurels (abouts de pannes apparentes, souvent chantournés).
- La mise en place de corniche rapportée.
- La destruction ou suppression des souches de cheminées d'origine.
- L'usage du PVC.
- La pose de verre réfléchissant.
- La peinture des matériaux de toiture.

A l'occasion de travaux, les toitures ayant subi des transformations altérant leur silhouette et la proportion des volumes pourront faire l'objet d'améliorations permettant d'atténuer l'impact de ces transformations.



La souche de cheminée a globalement conservé son aspect d'origine, mais les mitrons en terre cuite ont été remplacés.



OBLIGATIONS

4.3 Lucarnes

- Les lucarnes caractéristiques des types patrimoniaux seront conservées et restaurées.
- Les lucarnes ayant subi des transformations de forme, ou les lucarnes inadaptées seront modifiées en cas d'intervention sur la couverture.
- Les nouvelles lucarnes devront rentrer dans la composition générale de la façade et dans la logique de son écriture architecturale. Elles seront de proportion plus haute que large et seront sensiblement moins larges que les baies des étages principaux. Elles devront être couvertes dans le même matériau que les pans de couvertures.
- Les lucarnes rampantes devront également prendre en compte le rythme des travées de baie des étages inférieurs. Elles ne pourront recouvrir l'intégralité du pan de toiture et se lire comme une ligne horizontale sur le pan de toiture. Les menuiseries devront être peintes dans des tons foncés. Elles devront être couvertes dans le même matériau que les pans de couvertures. Elles ne comporteront pas de parties maçonnées à l'exception des jouées qui devront dans ce cas être enduites dans des tons foncés ou recouvertes du matériau de toiture en présence.

4.4 Fenêtres de toitures

- Les fenêtres de toiture seront de proportion plus haute que large et seront sensiblement moins larges que les baies des étages principaux. Leur implantation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.
- Elles seront sans saillie sur la couverture.

INTERDICTIONS

- La suppression de lucarnes appartenant à l'architecture d'origine de la construction.
- La modification de proportion des lucarnes caractéristiques de la typologie protégée.
- L'usage du PVC .
- La pose de verre réfléchissant.
- la mise en place de lucarnes de type à houteau.

- La superposition des fenêtres de toiture.
- L'usage du PVC.
- La pose de verre réfléchissant.

Les toitures des pavillons donnent rarement lieu à la mise en place de lucarnes : elles offrent un aspect très simple, régulier. Leur mise en oeuvre doit être simple et légère, afin de ne pas alourdir la silhouette du couronnement.

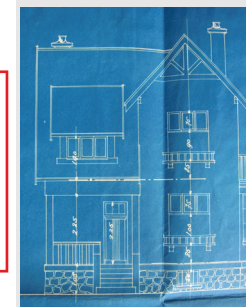
Les toitures des villas accueillent, plus souvent, des lucarnes. De la même façon, les nouvelles lucarnes devront être dessinées de manière à ne pas alourdir la silhouette générale de la toiture et présenter un rythme très vertical.



Lucarne à houteau : ce type d'éclaircement ne correspond pas aux modes d'éclaircement adaptés aux villas de Paris-Jardins.



Lucarne rampante : il s'agit d'une disposition fréquemment utilisée sur les constructions de Paris-Jardins. L'implantation de nouvelles lucarnes est donc autorisée sous certaines conditions (volumétrie, implantation, traitement...)



OBLIGATIONS

4.5 Toitures en tuiles

- Les pans de toiture seront couverts conformément à leur mode de couverture d'origine, soit :
 - + en tuile mécanique en terre cuite, de tonalité rouge orangée. Les tuiles utilisées seront des tuiles de terre cuite cotelées (13/m² environ) type «Gillardoni», de tonalité rouge.
 - + en tuile plate, pour les constructions sur lesquelles il est avéré que ce matériau est d'origine.
- Les tuiles de verre ne seront installées que ponctuellement, pour améliorer l'éclairage des combles.
- Les panneaux solaires seront encastrés dans le toit, sans saillie : ils seront regroupés et respecteront la logique de l'ordonnement de la façade.
- Les tuiles de rive existantes seront maintenues en place et remplacées à l'identique (décors et dessins), de même tonalité que les tuiles de toiture.
- Les éléments décoratifs tels que épis de faîtage et antéfixes seront conservés et, si nécessaire, remplacés à l'identique.
- Les tuiles faîtières seront à emboîtement, à bourrelet scellées au plâtre.

4.6 Toiture couvertes en ardoises :

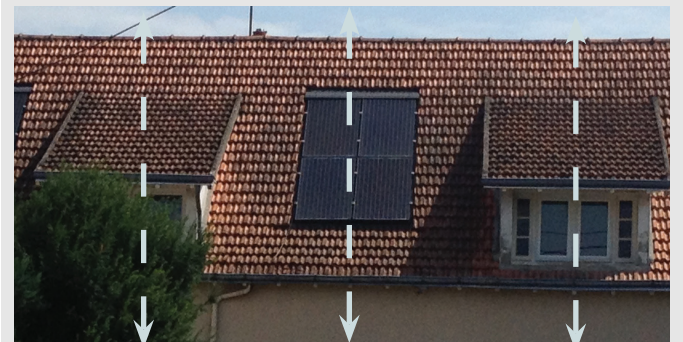
- Les pans de toiture recouverts à l'origine en ardoises devront conserver ce matériau.
- Les ardoises seront naturelles et posées au crochet.
- Les ardoises solaires ou photovoltaïques seront intégrées dans le pan de toiture, sans saillie, et dans la logique de l'ordonnement de la façade, regroupées (pas de pastillages)

INTERDICTIONS

- Sur les parties originelles des constructions, toute pose de matériau de couverture autre que la tuile mécanique, sauf réparation provisoire d'urgence.
- Les tuiles de colorations brunes.
- Les tuiles plates, nonobstant les constructions où elles sont d'origine.
- La suppression des éléments décoratifs : tuiles de rive, épis de faîtage, antéfixes.

INTERDICTIONS

Les ardoises artificielles, nonobstant les ardoises photovoltaïques ou thermiques.



Respect de l'ordonnement de la façade et inscription dans le rythme des travées de baie.



Mauvais exemple :

- panneaux en saillie sur le pan de toiture;
- absence de composition, disposition anarchique, sans respect de l'ordonnement de la façade.

1 - Principes généraux

1.1 - Extensions/surélévations :

OBLIGATIONS

- Les extensions seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti «rotule» articulant le lien entre les deux constructions.

- Les extensions laisseront lisibles les façades principales : les surfaces de recouvrement seront minimales, et n'auront pour objet que de créer un élément de raccord entre les deux édifices.

- Les volumes nouveaux devront être lus comme des volumes secondaires du volume d'origine. Ils devront présenter une simplicité globale de composition.

- La composition de l'extension devra reprendre les caractéristiques identitaires du type : rythme/forme/géométrie des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, modénatures...).

- Les extensions seront exclusivement couvertes en toitures terrasses.

INTERDICTIONS

- Les surélévations.
- L'implantation de volume adjacent de type véranda sur la façade principale donnant sur le domaine public.
- Les extensions en façade principale sur rue.

VILLA T6 ARCHITECTURE MODERNE



1.2 - Façades, décors, modénatures

OBLIGATIONS:

- Les ravalements d'origine seront maintenus ou restitués : matériaux, mise en oeuvre, coloration.
- Les éléments d'animation de façades, structurels ou décoratifs seront maintenus et restaurés.
- En cas de mise en place de vêtture isolante, toutes les caractéristiques du type devront être restituées dans le même rapport volumétrique que les dispositifs d'origine : modénatures et décors (bandeaux, appuis et encadrements de baies, débords de toiture, frises...).
- Seuls les éléments prévus à l'origine pour être peints pourront recevoir une peinture.

INTERDICTIONS

- Tout recouvrement ou altération de décors et modénatures.
- La pose de bardage.
- La pose de matériaux plastiques.

1.3 Loggias, auvents, pergolas :

OBLIGATIONS

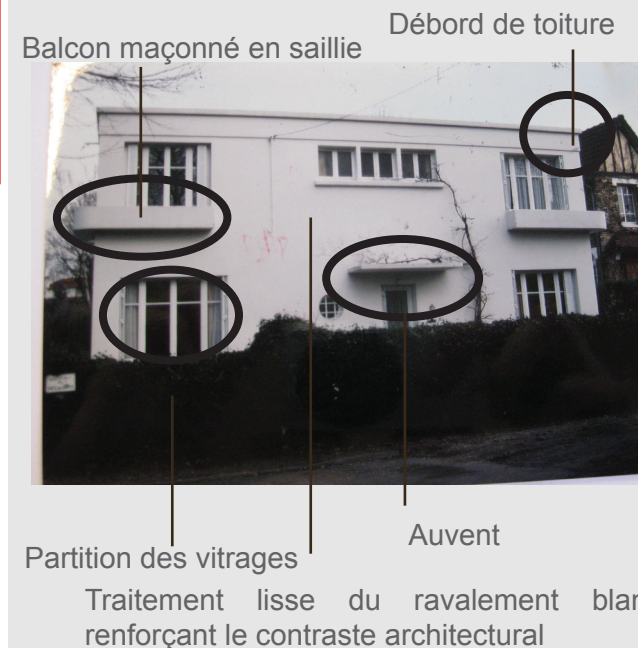
Les loggias seront soit maintenues ouvertes, soit fermées par une paroi vitrée non dépolie, transparente, rythmée par un ouvrage de serrureries ou de menuiseries fines en bois ou acier.

INTERDICTIONS

L'occultation maçonnée des loggias.

Éléments caractéristiques à maintenir :

- > une architecture très géométrique, très épurée mais avec des éléments fondamentaux jouant sur les contrastes (architecture du noir et blanc)
- > à l'origine, des menuiseries généralement dans des tons sombres ou bois naturel, renforçant la lecture des pleins (clair) et des vides (sombres)



1.4 Menuiseries et serrureries

OBLIGATIONS

- Les menuiseries et serrureries encore en place garde-corps, appuis de fenêtres répondant aux caractéristiques typologiques seront maintenues et restaurées. Elles pourront être modifiées pour répondre aux besoins de respect des règles de sécurité.
- Les marquises et auvents répondant aux caractéristiques typologiques seront maintenus et restaurés.
- Les menuiseries reprendront les couleurs d'origine (selon documentation, sondage...).

INTERDICTIONS

- La dépose de tout élément caractéristique de la typologie, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration.
- L'usage du PVC.
- La mise en place de systèmes de sécurité de type régionaliste ou sans rapport avec le style architectural protégé.
- La mise en place de marquise et auvent non prévus dans l'architecture d'origine.

1.5 Couronnement : toiture, couverture

OBLIGATIONS

- La règle générale est le renouvellement à l'identique ou la restauration d'un état initial : forme, pente, matériaux, dispositions.
- Les éléments caractéristiques tels que les casquettes devront être maintenus.
- L'étanchéité des terrasses devra être assurée par des matériaux de qualité.
- Les gouttières seront en zinc ou en cuivre.

INTERDICTIONS

- La transformation des toitures terrasses.
- La mise en place de corniche rapportée.
- L'usage du PVC.
- La pose de verre réfléchissant.
- La peinture des matériaux de toiture.

Toit terrasse

Débord de toiture



Partition des vitrages



Exemples d'éléments de serrurerie ne correspondant pas au style de l'architecture d'origine.

2 Prescriptions particulières par lot et construction

2.1 Lot 25

OBLIGATIONS

Façades :

> Les travaux de ravalement devront permettre de retrouver les caractéristiques de l'architecture d'origine :

- façades élevées en aggloméré de mâchefer, hourdé au mortier de chaux avec enduit taloché.
- Les éléments de modénature caractéristiques devront être maintenus ou restitués (bandeaux ciment) ainsi que le traitement polychrome (traitement des modénatures en ciment). Le ton d'origine sera retrouvé par sondage.

Menuiseries :

> Les menuiseries devront retrouver un traitement en adéquation avec l'architecture du bâtiment : elles seront de ton foncé, en bois naturel ou métalliques.

- Les menuiseries des baies du premier niveau seront de rythme horizontal, de type guillotine.

- L'occultation des baies sera réalisée soit :

- avec des volets roulants avec coffrage intérieur
- avec des persiennes repliables en tableau

INTERDICTIONS

- La fermeture de la terrasse en loggia.
- La suppression des colonnes.
- La suppression des éléments de décors et modénatures.
- La mise en oeuvre d'enduits lissés.

- La modification des dessins des menuiseries.
- La mise en place de fenêtres en pose de type rénovation.
- Le retrait des dormants.
- Le redécoupage des vitrages «régionalisant».
- Le PVC.

LOT 25

67 ALLEE DE LA CITE NOUVELLE

BOULANGER - LECUYER ARCHITECTES

Bâtiment assez transformé au regard des plans d'origine, en particulier traitement de la couverture.



Le descriptif précise que les menuiseries en bois devaient rester en bois naturel. La porte d'entrée était ainsi en chêne (non peint).

2.2 Lot 80

OBLIGATIONS

Façades :

> Les travaux de ravalement devront permettre de retrouver les caractéristiques de l'architecture d'origine dans le traitement de l'épiderme (enduit ou peinture (silicate) de couleur blanche) et le maintien des percements.

- Les éléments de modénature caractéristiques devront être maintenus ou restitués :
 - + balcons, débord de toiture, appuis de baie
 - + auvent en béton sur porte d'entrée
 - + encadrements de baies en ciment armé

Couverture, toiture :

- La règle est le renouvellement à l'identique : forme, pente, matériaux, dispositions.
- Le traitement de la casquette devra être maintenu.
- L'étanchéité des terrasses devra être assurée par des matériaux de qualité.
- Les gouttières seront en zinc ou en cuivre.

Menuiseries :

- Les menuiseries devront retrouver un traitement en adéquation avec l'architecture du bâtiment : elles seront de ton foncé, en bois naturel ou métalliques.
- La partition existante (panneau 2/3, 1/3) sera maintenue.
- L'occultation des baies sera réalisée soit :
 - + avec des volets roulants avec coffrage intérieur
 - + avec des persiennes repliables en tableau

INTERDICTIONS

- La modification des percements de la façade principale.
- La modification, suppression des éléments de modénature.
- La modification de la couverture (forme, volume).
- La modification des dessins des menuiseries
- La mise en place de fenêtres en pose de type rénovation.
- Le retrait des dormants.
- Le redécoupage des vitrages «régionalisant».
- L'usage du PVC.

LOT 80 21 ALLEE DU CLOÎTRE PIERRE FORESTIER architecte

Absence de documents historiques
Extension réalisée : façade latérale gauche et arrière



2.3 Lot 109

OBLIGATIONS

Façades :

> Les travaux de ravalement devront permettre de retrouver les caractéristiques de l'architecture d'origine dans le traitement de l'épiderme (enduit ou peinture (silicate) de couleur blanche) et le maintien des percements.

> Les éléments de modénature caractéristiques devront être maintenus ou restitués :

- auvent en béton sur porte d'entrée
- encadrements de baies en ciment armé
corniche

> La frise sous la corniche devra être maintenue et mise en valeur.

Couverture, toiture :

- La règle est le renouvellement à l'identique : forme, pente, matériaux, dispositions.
- Le traitement de la casquette devra être maintenu.
- L'étanchéité des terrasses devra être assurée par des matériaux de qualité.
- Les gouttières seront en zinc ou en cuivre.

Menuiseries :

- Les menuiseries devront retrouver un traitement en adéquation avec l'architecture du bâtiment : elles seront de ton foncé, en bois naturel ou métalliques.
- La partition existante (panneau 2/3, 1/3) sera maintenue et fenêtre à guillotine sur façade nord.
- L'occultation des baies sera réalisée soit :
 - + avec des volets roulants avec coffrage intérieur
 - + avec des persiennes repliables en tableau

INTERDICTIONS

- La modification des percements de la façade principale.

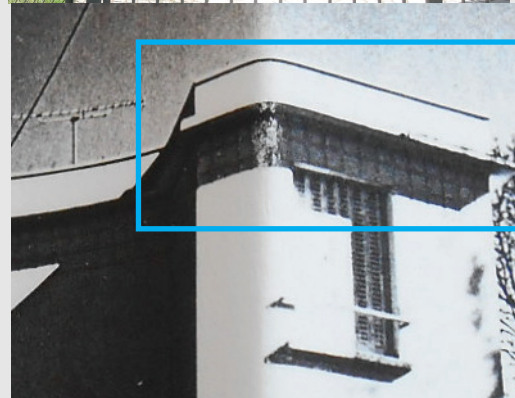
- La modification et la suppression des éléments de modénature.

- La modification de la couverture (forme, volume).

- La modification des dessins des menuiseries
- La mise en place de fenêtres en pose de type rénovation.
- Le retrait des dormants.
- Le redécoupage des vitrages «régionalisant»
- L'usage du PVC.

LOT 109 46 ALLÉE DE LA CITE NOUVELLE BOULANGER - LECUYER ARCHITECTES

Absence de documents historiques
Extensions avec architecture mimétique



2.4 Lot 207

OBLIGATIONS:

Façades :

> Les travaux de ravalement devront permettre de retrouver les caractéristiques de l'architecture d'origine dans le traitement de l'épiderme (enduit ou peinture (silicate) de couleur blanche) et le maintien des percements, en particulier de «l'escalier» de baies verticales.

> Les éléments de modénature caractéristiques devront être maintenus ou restitués :

- conservation du traitement différencié du soubassement
- auvent en béton sur porte d'entrée
- encadrements et appuis de baies en ciment armé
- corniche (casquette)

> Une extension partielle du volume sera possible sur façade jardin, avec conservation du jeu de percements, toiture terrasse...

Menuiseries :

Les menuiseries devront retrouver un traitement en adéquation avec l'architecture du bâtiment : elles seront de ton foncé, en bois naturel ou métalliques.

- La partition existante (panneau 2/3, 1/3) sera maintenue et fenêtre à guillotine sur façade nord
- L'occultation des baies sera réalisée soit :
 - avec des volets roulants avec coffrage intérieur
 - avec des persiennes repliables en tableau

INTERDICTIONS

- La modification des percements d'origine.
- La fermeture du perron.
- La modification, la suppression des éléments de modénature.
- La modification de la couverture (forme, volume).

- La modification des dessins des menuiseries.
- La mise en place de fenêtres en pose de type rénovation.
- Le retrait des dormants .
- Le redécoupage des vitrages «régionalisant».
- L'usage du PVC.

LOT 207 1 ALLÉE DE LA LANterne BOULANGER LECUYER

Absence de documents historiques



2.5 Lot 310

OBLIGATIONS

Façades :

Les travaux de ravalement permettront de réaffirmer la lecture des caractéristiques de l'architecture d'origine reposant sur une complémentarité des matériaux et de leur utilisation :

- corps de façades en briques
- différents éléments (soubassement, corps de façade, couronnement) séparés par de larges bandeaux en ciment.

> Les travaux de ravalement devront permettre de :

- retrouver la lecture du traitement de façade d'origine en briques (matériaux ou traitement de l'enduit)
- maintenir ou réaffirmer un traitement différencié du soubassement (enduit ou peinture (silicate) de couleur blanche).
- retrouver une lecture du traitement des percements d'origine, sur la façade est, de leurs décors en briques et appuis de baies en ciment armé.

> Les balustres rajoutées sur la terrasse seront modifiées ou supprimées afin de retrouver des dispositifs plus en lien avec l'architecture d'origine.

Menuiseries :

- Les menuiseries devront retrouver un traitement en adéquation avec l'architecture du bâtiment : elles seront de ton foncé, en bois naturel ou métalliques.
- La partition existante (panneau 2/3, 1/3) sera maintenue ainsi que la fenêtre à guillotine sur façade nord
- L'occultation des baies sera réalisée soit :
 - + avec des volets roulants avec coffrage intérieur
 - + avec des persiennes repliables en tableau

INTERDICTIONS

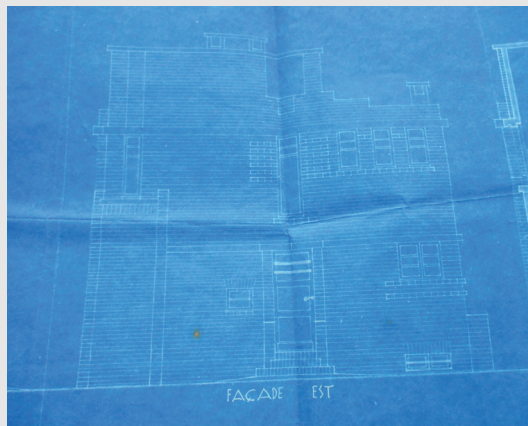
- La modification des percements d'origine en place
- La fermeture du perron.
- La modification, la suppression des éléments de modénature.
- La modification de la couverture (forme, volume).

- La modification des dessins des menuiseries.
- La mise en place de fenêtres en pose de rénovation.
- Le retrait des dormants.
- Le redécoupage des vitrages «régionalisant».
- L'usage du PVC.

LOT 310 44 ALLÉE DES VERGERS LEVRAT ARCHITECTE- 1929

Bâtiment assez modifié :

- volumétrie (extensions)
- percements (en particulier façade sud)
- ravalement
- couronnement



2.6 Lot 312

OBLIGATIONS

Les travaux de ravalement permettront de maintenir les caractéristiques de l'architecture d'origine dans le traitement de l'épiderme (enduit ou peinture (silicate) de couleur blanche) et le maintien des percements.

> Les éléments de modénature caractéristiques devront être maintenus ou restitués :

- auvent en béton sur porte d'entrée
- appuis de baies en ciment armé
- corniche
- pergola bois ou béton

Menuiseries :

Les menuiseries devront conserver ou restituer un traitement en adéquation avec l'architecture du bâtiment : elles seront de ton foncé, en bois naturel ou métalliques.

- La partition d'origine avec imposte dans le tiers supérieur (panneau 2/3, 1/3) sur les baies du premier étage sera retrouvée.

- L'occultation des baies sera réalisée soit :
 - + avec des volets roulants avec coffrage intérieur
 - + avec des persiennes repliables en tableau

- Les portes du RDC (garage, entrée...) s'inspireront des dessins originaux.

INTERDICTIONS

- La modification des percements d'origine en place.
- La fermeture du perron.
- La modification, suppression des éléments de modénature.
- La suppression, ou la modification de la pergola.
- La modification de la couverture (forme, volume).

- La modification des dessins des menuiseries.
- La mise en place de fenêtres en pose de type rénovation.
- Le retrait des dormants.
- Le redécoupage des vitrages «régionalisant».
- La pose de stores bannes.
- L'usage du PVC.

LOT 312 3 COUR D'HONNEUR BOULENGER 1930



OBLIGATIONS:

1 - Extensions/surélévations :

- Les extensions et surélévations devront respecter les règles d'implantation, de gabarit et de hauteur définies au chapitre des constructions nouvelles.

- La surélévation devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité.

Dans tous les cas il sera recherché :

- une cohérence de composition avec le volume principal,
- la réalisation d'un calepinage qui soit cohérent avec la façade concernée.

- Les vérandas devront présenter une simplicité globale de composition.

Elles seront constituées de menuiseries métalliques fines. Elles seront transparentes, en panneaux de verre. Elles pourront s'appuyer sur un petit soubassement maçonné qui sera traité de la même façon que le soubassement de la maison «mère».

2 - La façade

2.1 Traitement des façades

- Tout nouveau percement devra entrer dans la composition d'ensemble de la façade.

- Les matériaux de façade seront minéraux et en accord avec leur support.

- Les maçonneries seront enduites (ton clair, blanc cassé), avec une finition talochée fin ou lissée à l'éponge.

OBLIGATIONS

- En cas d'isolation thermique par l'extérieur, les matériaux de parement devront se référer aux matériaux décrits ci-dessus - leur emploi et leur mise en œuvre devront être justifiés dans la logique de composition de la façade.

2.2 Menuiseries, serrureries :

- Les menuiseries des baies devront donner lieu à un traitement soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.
- En cas de remplacement, une cohérence globale sur les façades devra être affirmée.

3- Le couronnement, la toiture

3.1 Forme, matériaux de couverture :

- Le matériau de couverture sera choisi en fonction de l'architecture de la construction et de sa pente de toiture : tuile plate en terre cuite d'une épaisseur suffisante (13 mm recommandé) de teinte rouge orangé, tuile de terre cuite à emboîtement «mécanique» de type «tuile losangée» de teinte rouge orangé, ardoises naturelles.
- Le zinc est autorisé pour les constructions secondaires, pour les toits de faible pente, ainsi que pour les terrassons des toitures brisées.
- Les descentes et gouttières seront réalisées en zinc, cuivre naturel ou prépatiné ou fonte.

- En cas d'isolation thermique par l'extérieur, les débords de toiture ne devront pas être noyés dans l'épaisseur du complexe rapporté.

INTERDICTIONS

- Les coffrages de volets roulants extérieurs.
- Les menuiseries de porte d'entrée métalliques.
- Les dessins de serrureries complexes, les modèles régionaux hors contexte, les modèles «rustiques».
- Le PVC pour les portes et volets.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur, les menuiseries seront de préférence repositionnées dans le tableau des baies afin de retrouver la même profondeur en façade après la pose de l'isolation thermique et éviter un «effet tunnel» (retirant une forte partie de clair de jour).

3.2 Percements en couverture

OBLIGATIONS:

- Lucarnes

Les nouvelles lucarnes devront rentrer dans la composition générale de la façade et dans la logique de son écriture architecturale et affirmer un rythme vertical. Elles seront plus hautes que larges, leurs montants ne dépasseront pas 15 cm d'épaisseur. Leur pente et leur matériau de couverture seront identiques à ceux de la toiture. Leurs jouées seront en maçonnerie enduite ou en bois peint.

- Fenêtres de toiture

Les fenêtres de toit devront être de taille modeste (maximum 80x100cm), plus hautes que larges, et disposées en fonction de la composition de façade: elles seront à aligner sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs et à encastrier dans la couverture pour ne former aucune saillie. Il n'est autorisé qu'un seul niveau de fenêtres de toit par rampant de toiture, obligatoirement situé en partie basse du rampant de la toiture.

- Châssis de toiture

Les châssis de toit seront de petite dimension (de type tabatière) en acier de teinte sombre et devront s'aligner sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs. Il n'est autorisé qu'un seul niveau d'éclairément par rampant de toiture.

- Verrières

Les verrières seront en accord avec la composition architecturale de la construction. Leur structure devra être fine, de teinte sombre, et intégrée à la couverture, sans saillie.

INTERDICTIONS

La mise en place de châssis de toiture sur les croupes.

2 - Dispositions urbaines et architecturales pour les constructions futures dans le secteur de Paris- Jardins

Sont considérées comme constructions neuves les constructions nouvelles, sans lien avec un bâti existant, ainsi que les extensions des constructions existantes.

Les extensions aux constructions existantes peuvent répondre à deux partis pris architecturaux :

- le mimétisme
- l'innovation, par l'accueil d'une architecture «contemporaine» respectant toutefois les caractéristiques identitaires du site.

Les constructions nouvelles «autonomes», sans lien physique avec une construction existante, devront s'inscrire dans le paysage de Paris-Jardins, se fondre en lui.

1 CONDITIONS D'OCCUPATION DES PARCELLES

OBLIGATIONS

- Le plan de la cité-jardin dessiné par Walter sera maintenu : parcellaire, voirie...
- L'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, est limitée par la formule suivante :

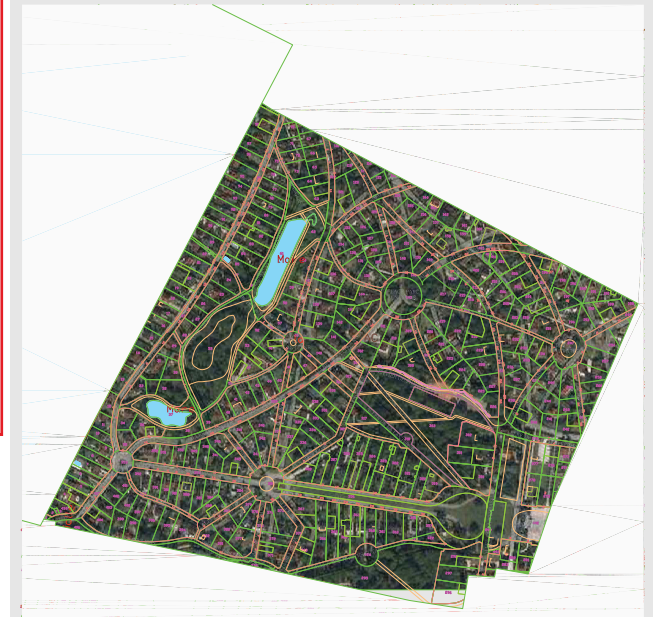
$$E = 135 + (0,03 \times (ST - 500))$$
 avec
 E : emprise au sol des bâtiments, annexes comprises
 ST : surface cadastrale du terrain
- La superficie maximale des surfaces traitées en annexes est de 35 m².
- Il n'est autorisé qu'une maison d'habitation par lot.
- Les espaces de pleine terre devront représenter au moins 60% de la superficie du terrain.
- L'emprise au sol de toutes autres constructions non constitutive d'emprise au sol (terrasse de plein pied, piscine...), perméables ou imperméables, ne pourra représenter plus de 10 % de la surface du terrain dans la limite de 100m² par parcelle.

INTERDICTIONS

- Toute modification du plan parcellaire.

L'oeuvre de Walter comprend la mise en place d'une cité idéale : il conçoit donc l'organisation générale du réseau viaire et parcellaire, les emprises des espaces libres collectifs...

La préservation de Paris-Jardins implique ainsi une préservation de ses particularités : formes et caractéristiques des parcelles, caractéristiques des voies et chemins...



2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

OBLIGATIONS

2.1.1 Implantation par rapport à la limite d'emprise collective :

Les constructions futures seront implantées :

- à une distance minimale de la limite d'emprise collective de 5,00 m.

Les terrasses, perrons, emmarchements ou cours anglaises ne devront pas empiéter sur cette marge de recul.

- à l'implantation de fait, ou, à l'implantation de la règle générale, en cas de reconstruction d'un édifice après sinistre : même emprise de fait.

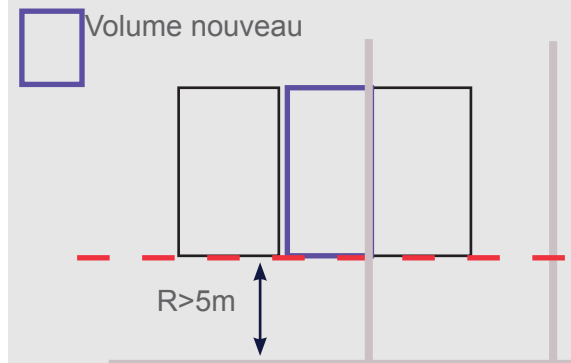
Toute extension du volume originel devra respecter la règle générale. L'extension devra s'aligner dans l'alignement de la construction préexistante dans la limite d'un prolongement du linéaire de façade inférieur à 20% du linéaire existant et toujours inférieur à 5m si la construction existante n'est pas implantée conformément à la règle générale.

- L'implantation d'un volume nouveau lors d'un adossement à une limite de voie devra :

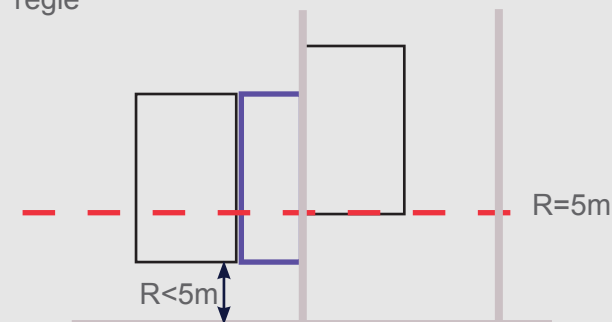
- soit répondre à la règle générale;
- soit s'aligner dans l'alignement de la construction préexistante s'il est conforme à la règle générale;
- soit déterminer une composition de la construction nouvelle mettant en oeuvre un volume principal et un volume secondaire (aile en retour, avant corps) implanté dans le prolongement du bâti préexistant ou en léger retrait (pour organiser un volume «rotule»).



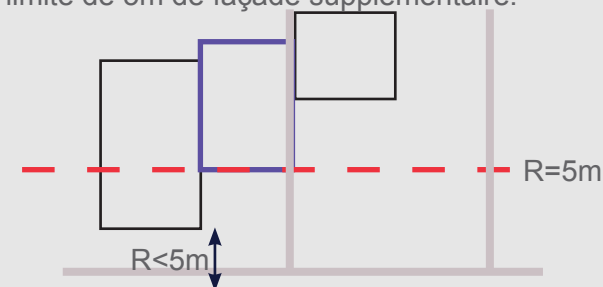
ILLUSTRATIONS//EXPLICATIONS



Cas n°1 : implantation dans le prolongement du volume existant implanté conformément à la règle



Cas n°2 : extension par prolongement du volume existant non conforme à la règle limitée à 20% du linéaire de façade existante et dans la limite de 5m de façade supplémentaire.



Cas n°3 : extension par implantation du volume nouveau conformément à la règle du retrait

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives :

OBLIGATIONS

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra respecter les éléments suivants :

Sur les parcelles d'une longueur de façade sur rue inférieure à 13 mètres :

- en retrait des limites
- sur une limite
- sur les deux limites

En cas d'implantation en retrait des limites, la distance minimum sera de 2.50 m. Cette marge de recul est portée à 4 m dans le cas de création de vue directe dans le pignon concerné.


Sur les parcelles d'une longueur de façade sur rue supérieure à 13 m, implantation sur une limite au maximum et en retrait de :

+En cas de vue directe : retrait minimal de 8 m jusqu'au bâti de la parcelle voisine et 4 m minimum jusqu'à la limite séparative.

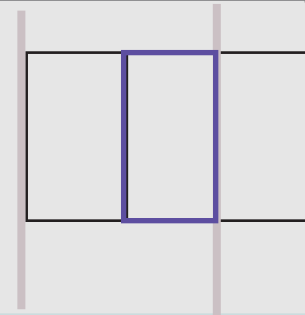
+En cas de jour de souffrance : retrait minimal de 5 m jusqu'au bâti de la parcelle voisine et 2,50 m minimum jusqu'à la limite séparative.

+ En cas d'adossement à la limite séparative, la longueur maximale en mitoyenneté ne dépassera pas 10 m. La hauteur à l'égout du toit en mitoyenneté n'excédera pas 5,50 m et la hauteur au faîtage 7,50 m.

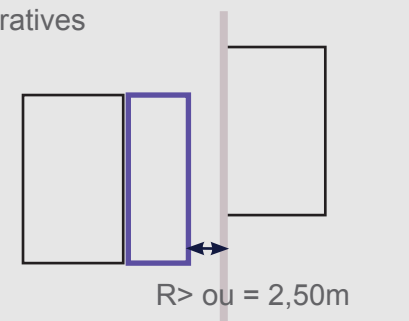
Gestion du retrait autorisé en cas de vue directe

 Volume nouveau

Parcelles inférieures à 13m de façade sur rue :

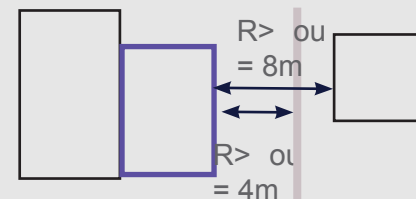


Cas n°1 : implantation sur les deux limites séparatives



Cas n°2 : retrait (une ou deux limites) avec $R > \text{ou} = 2,50\text{m}$ (4m si vue directe)

Parcelles supérieures à 13m de façade sur rue :



2.1.3 Extensions d'une construction patrimoniale : pavillon, villa

OBLIGATIONS

- Les extensions seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti «rotule» articulant le lien entre les deux constructions.

- Les extensions laisseront lisibles les façades principales : les surfaces de recouvrement seront minimales, et n'auront pour objet que de créer un élément de raccord entre les deux édifices.

- Les volumes nouveaux devront être lus comme des volumes secondaires du volume d'origine. Ils devront être inférieurs d'un 1/2 étage par rapport au volume patrimonial (hors constructions à RDC seulement). Ils devront présenter une simplicité globale de composition.

- Les vérandas seront constituées de menuiseries métalliques fines. Elles seront transparentes, en panneaux de verre. Elles pourront s'appuyer sur un petit soubassement maçonné qui sera traité de la même façon que le soubassement de la maison «mère».

INTERDICTIONS

- Les extensions en façade principale sur rue.
- L'implantation de volume adjacent de type véranda sur la façade principale donnant sur le domaine public.

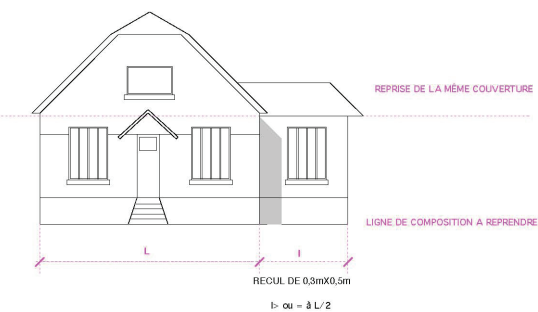
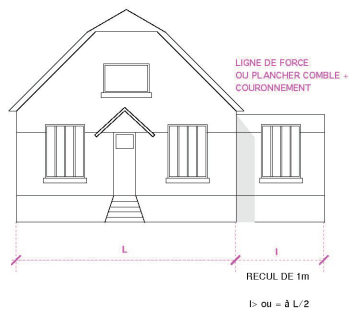
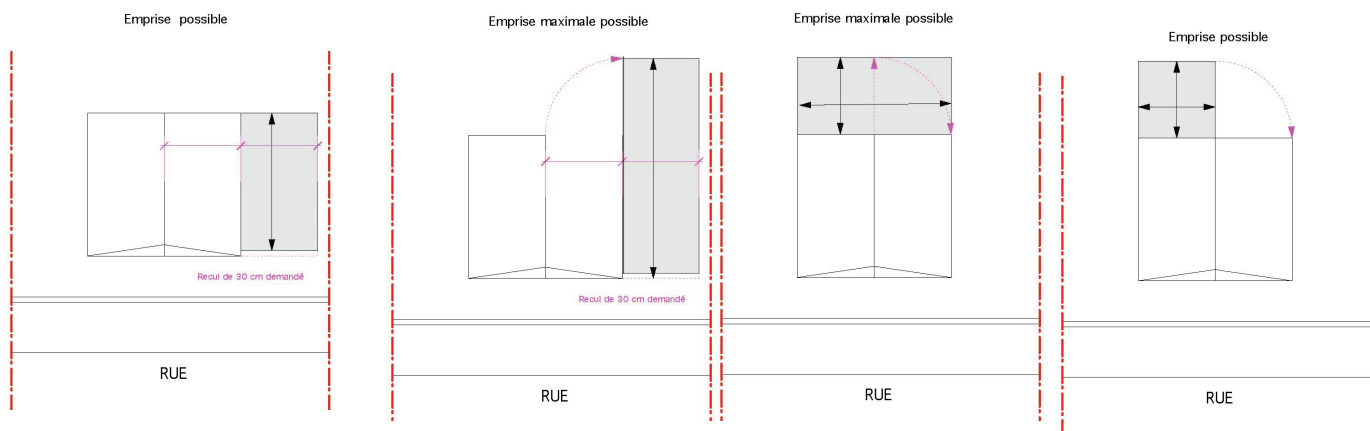
ex :
La partie nouvelle ne dissimule pas l'élément préexistant mais s'en détache.



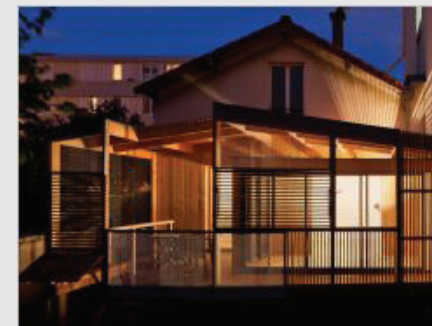
Le parti architectural est celui du mimétisme total, dans les décors, les parements de façades, le traitement des baies ...



Exemple de véranda accolées au pignon

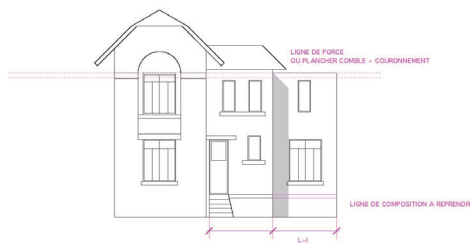
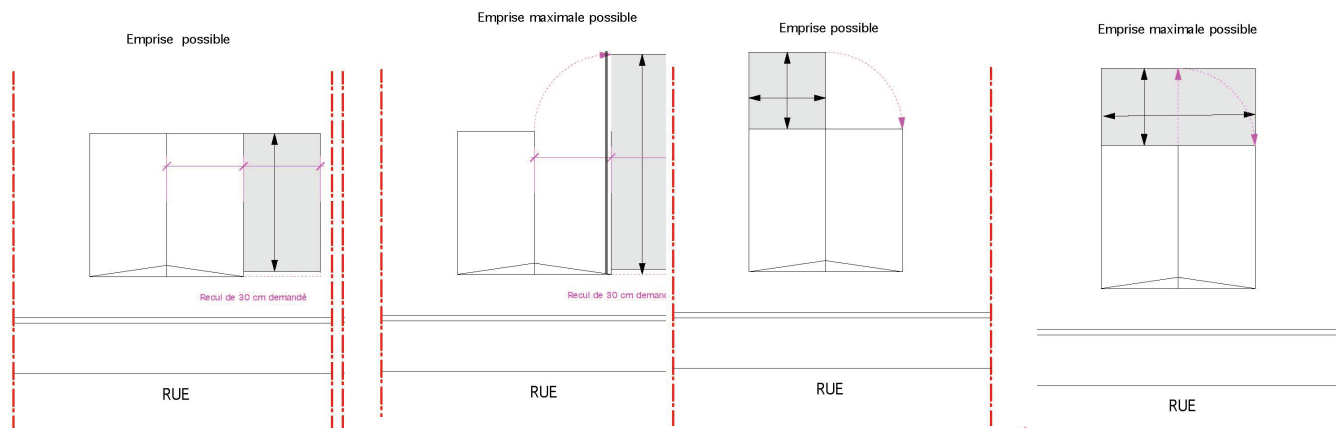


TYPE «PAVILLON»



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

TYPE «VILLA»



2.2 CONSTRUCTIONS SECONDAIRES ET ANNEXES

OBLIGATIONS

- La distance minimale entre deux bâtiments non contigus est de 4,00m.

En cas de présence de baie principale sur un bâtiment au moins, cette distance est portée à 8,00 m.

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) seront implantées en limite séparative :

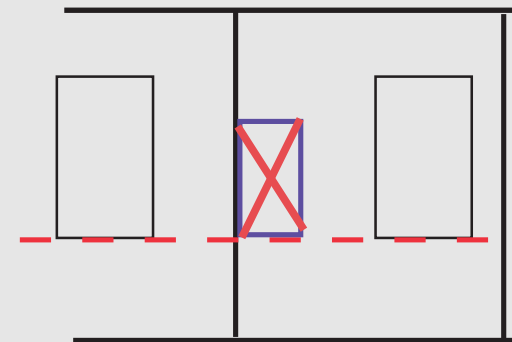
- soit en mitoyenneté avec des bâtiments existants ou non;
- soit en fond de parcelle.

En cas de parcelles traversantes, l'implantation des constructions annexes devra être justifiée par rapport à celle traditionnellement mise en oeuvre (voie la moins passante, impact paysager le moins important...

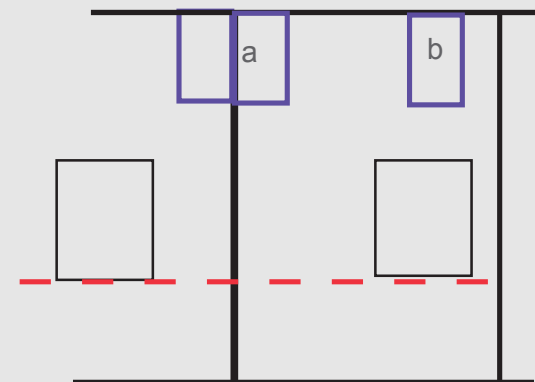
INTERDICTIONS


L'implantation de construction annexe au même alignement que la construction principale (effet de barrière).

ILLUSTRATIONS//EXPLICATIONS



L'implantation d'une construction annexe au même alignement que la construction principale est interdite



 Construction annexe R = retrait obligatoire

La surface maximale des dépendances sur la parcelle est limitée à 35 m² : S A + S B inférieur ou égal à 35 m².

- Implantation :
- + en dehors des marges de recul imposées par rapport à l'alignement de la voie,
- + en retrait de l'implantation de la construction principale;
- + de préférence en fond de parcelle

3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

OBLIGATIONS

Le principe est le maintien des hauteurs existantes et du rythme des couronnements.

En cas de modification de toiture sur un bâtiment existant, la hauteur à l'égout du toit sera obligatoirement conservée.

- La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à :

+Toitures à pentes : 12,50 m au faîtage (R+1+C) et 7,50 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions ramenée à l'égout du toit ne devra pas excéder 7.50 m (R + 1 + combles utilisables) et 5.50 m (R + combles) pour la surface construite en extension (y compris en cas de démolition/reconstruction et surélévation).

+Toitures terrasses : 10 m maximum à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+1+1/2 niveau).

La hauteur est limitée à 6 mètres pour les extensions au-delà de 135 m² d'emprise au sol.

+ Constructions annexes : 2,20 m à l'égout du toit (3,50 m au faîtage) et 2,70 m à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse.

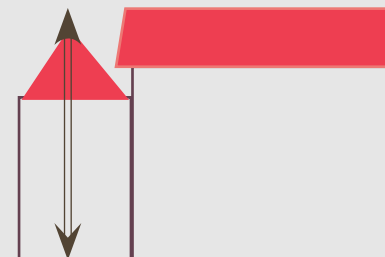
- Extension : Le volume sera inférieur au volume existant repéré comme patrimonial (au moins d'un 1/2 niveau, hors volume originel à R ou R+1).

- Mitoyenneté :

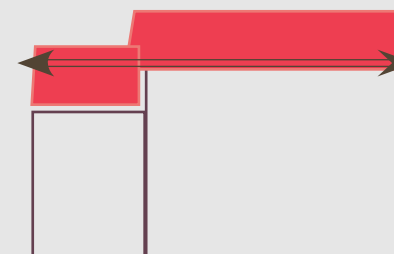
La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 5.50 m. La hauteur du faîtage n'excédera pas 7.50 m.

Selon la largeur de l'extension, le couronnement sera constitué :

- soit d'un pan de couverture de pente identique à celle de la construction prolongée,
- soit d'une croupe ou demi-croupe,
- soit d'une terrasse avec traitement d'attique (qui pourra être constitué d'un traitement de terrasse accessible).



Extension d'une construction existante : faîtage perpendiculaire.



Prolongement d'une construction existante : faîtages parallèles.

4- COMPOSITION ARCHITECTURALE:

4.1 - Extensions

4.1.1 Composition des façades

OBLIGATIONS

+ La composition de l'extension devra reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement).

+ Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

+ Les parements devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment «mère» (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.

- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

+ Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en «pignon», à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

INTERDICTIONS

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres...).

- L'utilisation du PVC en élément de façade.

- Le bois vernis.

- Laisser apparents les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit.

- la mise en oeuvre de percements de forme se rapprochant du carré ou du cercle.

- la multiplication des formes et des proportions de baies sur une même façade.

Ex d'extension réalisée sur une construction de type «pavillon».



4.1.2 Couronnement, couverture, toiture

OBLIGATIONS

- **La hauteur d'une extension** ne pourra être supérieure à celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension. Si le bâtiment a déjà donné lieu à une extension, la hauteur de référence est celle du bâtiment repéré comme patrimonial au document graphique réglementaire.

- **Les couronnements** seront de préférence constitués de pentes.

- **Les couronnements des extensions** devront :

+ soit reprendre les caractéristiques de la toiture du bâtiment qu'elles prolongent (toitures en tuiles, toitures terrasse pour les constructions couvertes en terrasse, toitures en ardoises pour les constructions couvertes en ardoises).

+ soit mettre en oeuvre un traitement en terrasse exclusivement, à la condition que la longueur de façade de l'extension représente moins de la moitié de la longueur de façade du bâtiment d'origine. Elles pourront être végétalisées et donner lieu à un traitement d'attique formant couronnement.

- **Les volumes secondaires sur l'arrière** pourront être couverts en zinc, en cuivre ou en verre.

- **L'éclairage des combles** devra être prévu dans la composition architecturale, intégré au pan de couverture. Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,00 m de longueur et sans saillie sur le pan de couverture. Ils ne pourront être superposés (une seule rangée par pan de couverture).

- **Les descentes et gouttières** seront réalisées en zinc, cuivre naturel ou prépatiné ou fonte.

- **Couronnements en terrasse :**

La finition ne devra pas être une simple étanchéité. Celle-ci ne pourra être réalisée à base de matériau bitumineux ou de matériaux réfléchissant ou brillant.

INTERDICTIONS

- Toute imitation de matériaux traditionnels (fausse tuiles, ardoises, faux zinc..., pierres...).

- Toute mise en oeuvre de matériaux brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

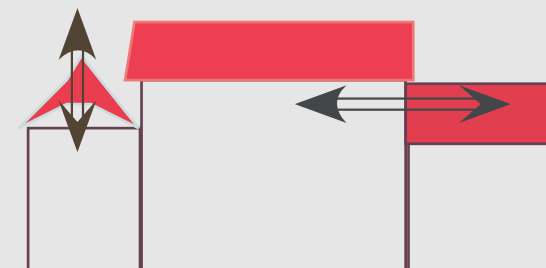
- La mise en oeuvre de couvertures ou d'éléments dans des tons clairs (blanc ou similaire) ou non usuels à l'exception des interventions sur les constructions existantes de type T6.

- La pose saillante des châssis de toit.

- L'emploi de PVC (descentes et gouttières).

- Les antennes et paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public qui dessert la construction.

- La superposition des châssis de toit.



Prolongement d'une construction existante
Les faitages pourront être parallèles ou perpendiculaires.

Selon la largeur de l'extension, le couronnement sera constitué soit d'un pan de couverture de pente identique à celle de la construction prolongée, soit d'une croupe ou demi-croupe, soit d'une terrasse avec traitement d'attique (qui pourra être constitué d'un traitement de terrasse accessible).



Terrasse : Longueur extension < 1/2 L
bâtiment d'origine

4.2 CONSTRUCTIONS NOUVELLES AUTONOMES

4.2.1 Compositions et façades

OBLIGATIONS

Les nouvelles constructions devront respecter le paysage architectural patrimonial de Paris-Jardins. Elles devront exprimer une **architecture d'accompagnement**, s'inscrivant avec discrétion dans le contexte en respectant les principes identitaires de l'architecture des pavillons et des villas. Dans tous les cas les volumes seront traités très simplement.

Les constructions seront conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :

- Un soubassement, marqué par un traitement le différenciant du corps de la façade, d'au moins quelques décimètres de haut (type surépaisseur).

- Un corps de façade affirmant plutôt des verticales (perçements plus hauts que larges). Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en « pignon », à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

- Un couronnement, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure, constitué d'une toiture à deux pentes pouvant comporter un traitement avec demi-croupe en pignon ou dans le cas d'une composition avec une partie en avancée. La toiture sera majoritairement couverte de tuiles mécaniques de terre cuite de coloration rouge orangé.

- Les différentes parties de la construction seront soulignées par des éléments de modénature : surépaisseur d'enduit, bandeaux...

- Les maçonneries seront impérativement enduites (ton clair, blanc cassé).

- Les menuiseries des baies devront donner lieu à un traitement soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

INTERDICTIONS

- Toute architecture étrangère au contexte patrimonial défini de villas et pavillons.

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres...).

- L'utilisation du PVC en élément de façade.

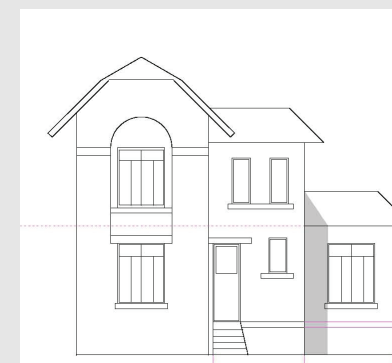
- Le bois vernis.

- Laisser apparents les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit.

- La mise en oeuvre de percements de forme se rapprochant du carré et du rond, à l'exclusion des extensions aux constructions modernes (type T6).

- La multiplication des formes et des proportions de baies sur une même façade.

Exemples de composition



4.2.2 Couronnement, couvertures, toitures

OBLIGATIONS

- Les couronnements seront majoritairement constitués de pentes. Les pentes des couvertures seront comprises en 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,00m.

- **Les couronnements devront reprendre les caractéristiques de toiture des bâtiments patrimoniaux** mais seules les toitures en tuiles seront autorisées : tuile mécanique à emboîtements de coloration rouge clair.

- Les toitures pourront comporter des demi-croupes.
- Elles présenteront un traitement d'avant-toit.
- L'éclairage des combles devra être prévu dans la composition architecturale, intégré au pan de couverture. Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,00 m de longueur.

- Les volumes secondaires sur l'arrière pourront être couverts en zinc, en cuivre ou en verre.
- Les souches de cheminée devront faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les descentes et gouttières seront réalisées en zinc, cuivre naturel ou prépatiné ou fonte.

- **Seuls pourront être couverts en terrasse** les parties annexes, petits volumes, sur les pans de façade arrière.

Les terrasses pourront être végétalisées et donner lieu à un traitement d'attique formant couronnement.

INTERDICTIONS

- La mise en place de toitures en arc de cercle.
- Toute imitation de matériaux traditionnels (fausse tuile).
- Tuiles : toute coloration sombre, brune.
- La mise en oeuvre de tuiles plates.
- Toute mise en oeuvre de matériaux brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.
- La mise en oeuvre de couvertures ou d'éléments dans des tons clairs (blanc ou similaire) ou non usuels à l'exception des interventions sur les constructions existantes de type T6.
- La pose saillante des châssis de toit.
- L'emploi de PVC (descentes et gouttières).
- Les antennes et paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public qui dessert la construction.

- Couronnements en terrasse :

La finition ne devra pas être une simple étanchéité. Celle-ci ne pourra pas être réalisée à base de matériau bitumineux ou de matériaux réfléchissant ou brillant.

«Les couronnements devront reprendre les caractéristiques de toiture des bâtiments patrimoniaux» :

L'objectif de l'AVAP de Paris-Jardins est de maintenir le paysage architectural patrimonial : les nouvelles constructions doivent se fondre à celui-ci, discrètement, avec modestie. De fait, les toitures seront traitées comme celles des constructions traditionnelles de Paris-Jardins.

Les toitures en ardoises étant exceptionnelles ou réservées à des secteurs particuliers (grande Perspective, Cour d'Honneur), il a été décidé de n'autoriser pour les constructions neuves que les toitures en tuiles de terre cuite.

4.3 MENUISERIES, SERRURERIES (extensions et constructions nouvelles autonomes)

OBLIGATIONS

Leur type et dessin sera adapté à l'architecture de la construction. En tout état de cause, il sera sobre et adapté au paysage architectural de Paris-Jardins.

+ Les menuiseries et leurs parties métalliques devront être peintes.

+ Les menuiseries en acier ou aluminium devront être peintes en usine.

+ Les garde-corps à créer en bois ou métal peint seront de préférence scellés en tableau.

- Fenêtres :

Les ouvrants des fenêtres et des baies pourront être constitués soit :

+ d'ouvrants à la française;

+ de panneaux coulissants;

+ de panneaux oscillo-battants.

- Occultation des baies :

Elle sera assurée soit par :

- des persiennes métalliques ou en bois repliables en tableau,

- des volets battants, en bois plein sans écharpe ou persiennés ouvrants à la française,

- des panneaux coulissants en bois plein sans écharpe ou persiennés si le dispositif est en adéquation avec l'architecture.

Les volets roulants devront être placés à l'intérieur des constructions (mécanisme et volet).

Portes :

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

INTERDICTIONS

- Les coffrages de volets roulants extérieurs.
- Les menuiseries de porte d'entrée métalliques.
- Les dessins de serrureries complexes, les modèles régionaux hors contexte, les modèles «rustiques».
- Le PVC pour les portes et volets.



Exemples d'éléments de serrurerie ne correspondant pas au style du paysage architectural de Paris-Jardins.

4.4 TRAITEMENT DES TOITURES (extensions et constructions nouvelle autonomes)

OBLIGATIONS

4.4.1 Couvertures en tuiles

- Les tuiles utilisées seront exclusivement des tuiles mécaniques à emboîtement, en terre cuite, de coloration rouge clair.
- Les pentes des couvertures seront comprises en 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,00 m.
- Les toitures pourront comporter des demi-croupes;
- Elles présenteront un traitement d'avant-toit.

4.4.2 Couvertures en ardoises

Les ardoises utilisées seront des ardoises naturelles fixées au crochet, de coloration bleu gris.

4.4.3 Installations d'énergie solaire

- Seules les productions d'énergie domestique sont autorisées dans le périmètre de l'AVAP.
- Dans tous les cas, tout dispositif de production d'énergie sera considéré et traité comme un élément d'architecture participant à la composition et à la compréhension de la construction. Il sera intégré au bâti sans être saillant, en cohérence avec la composition architecturale de l'édifice. Il devra être groupé pour éviter le mitage de la toiture. Il sera posé sans saillie sur le pan de toiture.

4.4.4 Antennes

- Toute coloration sombre, brune.
- La mise en oeuvre de tuiles plates.

- L'utilisation de l'ardoise pour les constructions neuves en dehors des cas d'extension de construction existante couverte en ardoises.
- Tout matériau d'imitation.

- L'installation d'antennes paraboliques ou de tout système de radio-fréquence.

INTERDICTIONS

Le captage de cette énergie réclame des conditions d'exposition spécifiques : orientation préférentielle au Sud, inclinaison optimale allant de 30° à 60°.



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

Mauvais exemple :



- panneaux en saillie sur le pan de toiture;
- absence de composition, disposition anarchique, sans respect de l'ordonnement de la façade

5 - Constructions secondaires : annexes, garages, Cabanes de jardin

OBLIGATIONS

La hauteur des constructions annexes sera limitée à :

+2,20 m à l'égout du toit pour les toitures à pente et 3.50 m au faîtage;

+2,70 m à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse.

Les annexes d'une emprise au sol supérieure à 8m² devront être traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâtiment principal.

- Seules sont admises les constructions en dur.

INTERDICTIONS

L'usage des matériaux suivants en façade et en toiture :

+ Plastiques ou assimilés

+ Tôle ou bac acier

+ Shingle



Cabanon de jardin d'origine

Outre les règles se rapportant aux constructions existantes et nouvelles dans le secteur de Paris-Jardins, les règles suivants devront être respectées :

OBLIGATIONS

1 IMPLANTATION :

Les constructions nouvelles devront respecter l'ordonnancement général «en queue de billard» dessiné par Walter.

La distance de tout point des constructions neuves aux limites séparatives sera supérieure ou égale à 2,50 m.

Les extensions seront adossées aux façades arrières des constructions. Un adossement mineur sur les façades latérales sera admis afin de permettre une bonne intégration du volume nouveau.

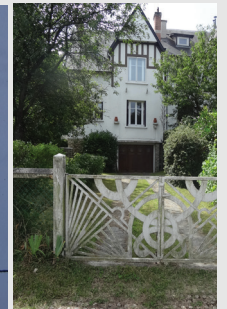
2 ARCHITECTURE :

Les toitures des constructions nouvelles seront constituées de couvertures en ardoises (Mansard) ou de toitures terrasses.

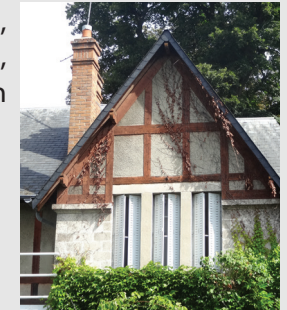
Les ravalements des extensions visibles depuis la Perspective seront blancs ou dans des tons très clairs.

INTERDICTIONS

- La création de terrasse le long des façades donnant sur la Perspective.
- L'implantation des constructions à une distance des limites séparatives inférieure à 2,50 m.
- L'implantation de constructions nouvelles sur les façades donnant sur la Perspective.
- Toute couleur de ravalement autre que le blanc ou ton très clair.
- Tout autre matériaux de couverture que l'ardoise pour les toitures autres que terrasses.
- Le stationnement des véhicules côté Perspective.



Gros grain de l'enduit, faux pans de bois, souche de cheminée en brique...



Outre les règles se rapportant aux constructions existantes et nouvelles dans le secteur de Paris-Jardins, les règles suivantes devront être respectées :

OBLIGATIONS

1 IMPLANTATION :

Les constructions nouvelles devront respecter l'ordonnancement général dessiné par Walter.

2 ARCHITECTURE :

Les toitures des constructions nouvelles seront constituées soit :

- + de couvertures en ardoises, dans l'esprit des deux pavillons d'entrée à la cour d'honneur (Mansard);
- + soit de toitures terrasses.

Les façades des constructions seront enduites ou peintes en blanc.

INTERDICTIONS

- Toute couleur de ravalement autre que le blanc.
- Tout autre matériaux de couverture que l'ardoise pour les toitures autres que terrasses.
- Le stationnement des véhicules, côté Cour d'Honneur.



Clôtures béton de la cour d'honneur

3 - Dispositions pour les parcelles

OBLIGATIONS

1 ACCÈS AUX PARCELLES

Les parcelles seront accessibles par :

- des passages piétonniers.
- des passages permettant l'accès des véhicules motorisés.

Chaque lot devra pouvoir donner lieu à l'aménagement d'un accès carrossable, dans la limite d'un seul accès carrossable sur une même voie.

Toutefois, un deuxième accès carrossable pourra être aménagé :

- + en cas d'impossibilité de faire stationner deux véhicules par un même accès et pour les parcelles dont l'accessibilité est peu adaptée.

+ avenue de Villeneuve et chemin du bocage.

Sur les trottoirs, les accès aux portillons ou portails seront réalisés en pierre et d'une largeur identique à celle des accès.

2 STATIONNEMENT

- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être aménagé sur le lot des aires de stationnement ou garages permettant de loger 2 voitures. Les places commandées seront autorisées à condition qu'il existe au moins une place non commandée par parcelle.

- Le sol des aires de stationnement découvertes devra être perméable (evergreen, stabilisé, éventuellement béton lavé).

- La desserte du stationnement couvert sur la parcelle sera traitée en surfaces perméables (evergreen, stabilisé à l'exclusion de pavage béton) sauf dans le cas d'un accès à un garage enterré, en limitant la surface imperméable au minimum nécessaire (bande de roulement).

Le traitement du ruissellement des eaux devra être pris en compte.

3 CLÔTURE DES PARCELLES

3.1 Clôtures

OBLIGATIONS

- Les éléments de clôture répertoriés devront être conservés et restaurés : portails, portillons, éléments de clôture béton...

- La limite sur le domaine public devra être marquée par des clôtures.

Les clôtures seront linéaires, marquant la limite d'emprise publique. Elles seront constituées d'un «grillage simple torsion» ou en «grillage ondulé» fin, maillé et transparent, maille environ 55X55 mm de forme quadrangulaire, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

- Les grillages ne devront être rendus opaques ni par le développement d'une végétation dense, ni par la pose de système d'opacification (canisses, pare-vue...).

- Les grillages pourront reposer sur des poteaux et piles d'une hauteur de 1,50 m maximum et d'une épaisseur inférieure à 0,30 cm.

- Les grillages reposeront sur un muret de soubassement maçonné cimenté ou enduit sur son intégralité de 0,30 m maximum de haut et d'une épaisseur comprise entre 0,10 et 0,20 m de large.

- Les couleurs des clôtures et de leurs éléments constitutifs seront sobres, claires ou foncées.

- Les boîtes aux lettres au format normalisé seront montées sur poteau et non encastrées dans des éléments maçonnés.

INTERDICTIONS

- La suppression d'éléments repérés.
- L'opacification des grillages.
- La pose de panneaux soudés préfabriqués industriels et en plaques bétons sur voie publique, chemin...
- L'usage du PVC : piles, poteaux, grillage, portails et portillons.

ILLUSTRATIONS//EXPLICATIONS

Le paysage de Paris-Jardins est très lié à la qualité du paysage dessiné par la transparence et la finesse de ses clôtures, par les portails et portillons qui rythment les rues.

L'inventaire du patrimoine a permis un inventaire exhaustif de ceux-ci, en vue de leur protection et de leur restauration.



Poteau béton



Potelet métallique



Grillage tressé



Les panneaux soudés préfabriqués industriels sont peu qualitatifs : un «grillage ondulé» est imposé sur le territoire de Paris-Jardins



Panneaux soudés



Occultation par haie trop dense

- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales et ne peuvent pas dépasser la hauteur du grillage (cf liste des plantes recommandées).

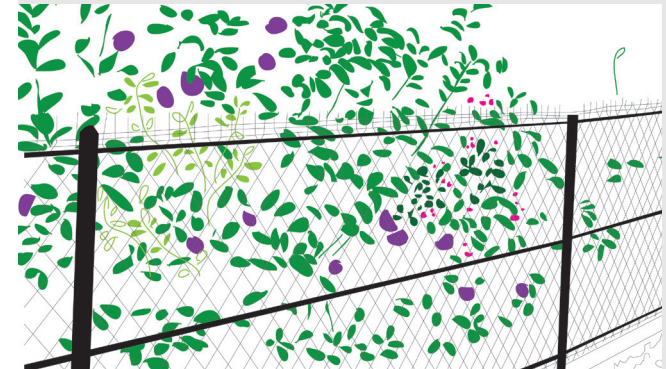
- Les essences grimpantes sur le grillage sont autorisées. Le tressage de plantes sur le grillage est autorisé même encouragé.

INTERDICTIONS

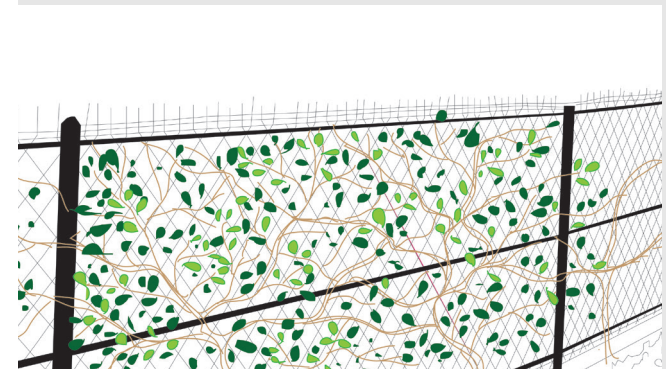
Les clôtures en panneaux soudés préfabriqués industriels et en plaques bétons.



Haies vives tressées



Les haies vives



Plantes grimpantes

3.2 Portillons et portails

OBLIGATIONS

- Les portillons et portails sur une même parcelle devront être identiques (nonobstant la présence d'un élément repéré et protégé).

- Les portillons et portails seront en bois ou métal de rythme vertical (barreaudage vertical). Ils pourront comporter une base opaque dans leur tiers inférieur (0,50 m de hauteur maximum).

+ Dans les secteurs inondables, les clôtures, portillons et portails devront être intégralement ajourés.

+ Sur les voies suivantes, les portails pourront être occultés en totalité : Chemin des Écoliers, Allée du Dimanche et Allée des Hautes Futaies.

- Le dessin des portillons et portails soit :

+ reprendra le dessin des portails et portillons existants signifiés comme patrimoniaux,

+ affichera un dessin simple (traverse supérieure horizontale ou légèrement cintrée).

Les éléments de barreaudage ne devront pas avoir une largeur supérieure à 0,15 m.

- Les portails seront à deux vantaux et d'une largeur inférieure à 3,50 m (sauf **Allée de Villeneuve et Chemin du Bocage**).

- Les portillons auront une largeur maximale de 1,20m.

INTERDICTIONS

- La suppression d'éléments repérés.

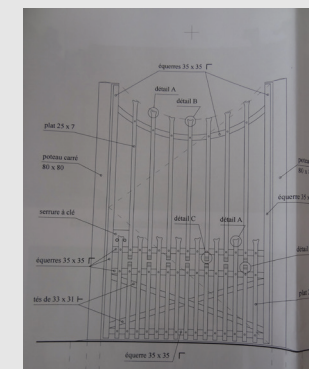
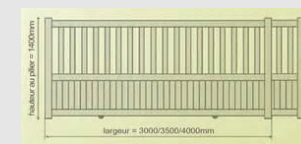
- L'opacification des grillages, portails et portillons à l'exception des voies autorisées (Chemin des Écoliers, Allée du dimanche et Allée des Hautes Futaies).

- La mise en place d'éléments d'une hauteur supérieure à 1,50 m (1,80 m Chemin des Écoliers, Allée des Hautes Futaies et Allée du Bois du Dimanche).

- L'usage du PVC : piles, poteaux, grillage, portails et portillons.

- La mise en oeuvre d'éléments en pierre reconstituée ou de parements pierres.

Le diagnostic du patrimoine a permis un inventaire exhaustif des portillons et portails en vue de leur protection.



Reproduction à l'identique d'un portillon, Cornic architecte



L'opacification du portail est interdite à l'exception de trois voies dérogatoires

A ACCÈS, CLÔTURES

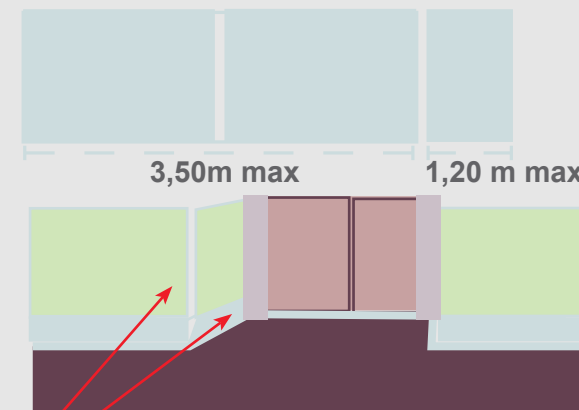
OBLIGATIONS

Allée de Villeneuve et Chemin du Bocage, afin de faciliter l'accès à la parcelle :

- la largeur des portails pourra être supérieure à 3,50m : dans ce cas, le portail aménagé devra reprendre le type de rythme des portails existants augmenté de la largeur d'un portillon piéton.
- les portails pourront être implantés en retrait des clôtures. Le traitement de sol devra marquer une continuité : par rapport au trottoir d'une part, et par rapport à la parcelle d'autre part, afin de ne pas donner l'impression d'une «béance» ouvrant sur le jardin.
- des portails coulissants pourront être installés. Leur dessin devra reprendre une partition à deux vantaux.

ILLUSTRATIONS//EXPLICATIONS

Exemples de types de dessin possibles



Traitement identique sur rue et retour



3.3 Secteurs particuliers

OBLIGATIONS

Cour d'honneur

Les clôtures en béton préfabriquées devront être maintenues en place et restaurées.

Les clôtures seront constituées d'éléments ajourés en béton préfabriqué, montés sur poteaux béton, similaires au type existant.

Leur hauteur sera de 1,20 m.

Les portails seront en bois ou métal ajouré et peint en blanc. Ils seront de même hauteur que la clôture et fixés soit sur des poteaux béton, soit sur des potelets métalliques peints.

Perspective

Les clôtures seront réalisées en lisses de béton peintes en blanc fixées sur des poteaux béton. Leur hauteur sera déterminée par l'existant. Ces clôtures de type «haras» peuvent le cas échéant être doublées d'une haie vive à feuillage caduque, plantée en quinconce à 50 cm en retrait et taillée à la hauteur de la clôture.

Les portails seront en bois ou métal ajouré et peint en blanc. Ils seront de même hauteur que la clôture et seront fixés soit sur des poteaux béton, soit sur des potelets métalliques peints en blanc.

Les clôtures envahies par la végétation devront être dégagées et repeintes de façon à relier visuellement le château à la Perspective par la continuité des lisses blanches.

INTERDICTIONS

- La suppression d'éléments repérés.
- L'opacification des grillages, portails et portillons.
- La mise en oeuvre d'éléments d'une hauteur supérieure à celle des éléments existants patrimoniaux.
- L'usage du PVC : piles, poteaux, grillage, portails et portillons.



Clôtures béton de la cour d'honneur



Style haras de la Grande Perspective

1 PISCINES

OBLIGATIONS

Les piscines et leurs équipements seront implantés avec un retrait minimum de 4 m des limites séparatives.

Les piscines couvertes seront limitées à 35 m² d'emprise au sol.

INTERDICTIONS

L'implantation d'une piscine entre la voie principale et la façade principale de la construction.

2 DISPOSITIFS DIVERS

OBLIGATIONS

Les équipements de type pompe à chaleur et autres éléments techniques devront répondre aux normes acoustiques en vigueur. Ils devront donner lieu à un travail d'intégration, soit au sein d'un coffrage adapté et de qualité, soit par l'intermédiaire de la plantation d'une haie les masquant.

INTERDICTIONS

- L'implantation entre la voie principale et la façade principale de la construction.
- L'implantation sur la façade principale des construction.
- Toute implantation visible du domaine collectif
- La mise en place d'écran de mauvaise qualité (éléments plastiques).

4-Dispositions paysagères

1- LES ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER

OBLIGATIONS

Les espaces paysagers protégés sont les suivants :

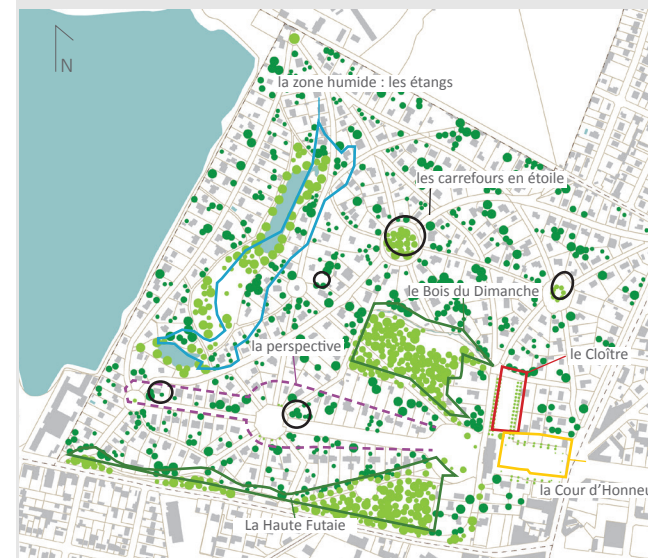
- L'axe du château : la perspective
- La cour d'honneur
- Les carrefours en étoile (place de l'étoile, place de la lyre, parc au daims, place des vergers, la lanterne)
- Le cloître
- Les boisements (La Haute Futaie, le Bois du Dimanche)
- Les zones humides

L'action globale sur le paysage de Paris-Jardins devra contribuer à conserver, entretenir et protéger ces espaces paysagers et à accompagner la mutation vers des modes de gestion durable et différenciée.

- Les végétaux des différents espaces paysagers de Paris-Jardins devront être entretenus régulièrement et remplacés par des professionnels qualifiés*.
- Les arbres dont l'état phytosanitaire le justifie seront abattus par un professionnel qualifié*.

INTERDICTIONS

Les emprises des différents espaces identifiés comme espaces paysagers structurants ne pourront pas être réduites ni supprimées.



Maintenir l'emprise des différentes entités paysagères



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

2- LA GESTION DES ESPACES PLANTÉS

La taille en vert et la taille hivernale seront mises en place.

La taille des arbres pendant la période d'apparition des feuilles et juste après la chute des feuilles devra être limitée.

INTERDICTIONS

La taille radicale des arbres.



A gauche : cet arbre auquel il manque des branches de grosse section en partie basse est promis à un dépérissement rapide et irrémédiable.

A droite : un arbre avec un port naturel



Ce double alignement de tilleuls taillé en rideau est suivi et taillé régulièrement.

3- LES ARBRES «REMARQUABLES, STRUCTURANTS ET REMARQUÉS»

OBLIGATIONS

Ces arbres devront être protégés. Lorsqu'un arbre pose trop de problèmes et présente un danger potentiel, il est nécessaire dans un premier temps de faire réaliser un diagnostic par un professionnel pour établir une prescription sérieuse permettant d'assurer la sécurité des personnes et des objets.

Arbres isolés

Les arbres répertoriés comme remarquables, structurants pour l'avenir et remarqués seront à préserver. Ils ne pourront être abattus que si leur état phytosanitaire le nécessite. Dans ce cas, un arbre de port équivalent devra être replanté au même emplacement.

Alignements

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

INTERDICTIONS

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

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

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

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

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

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



Étang des Platanes



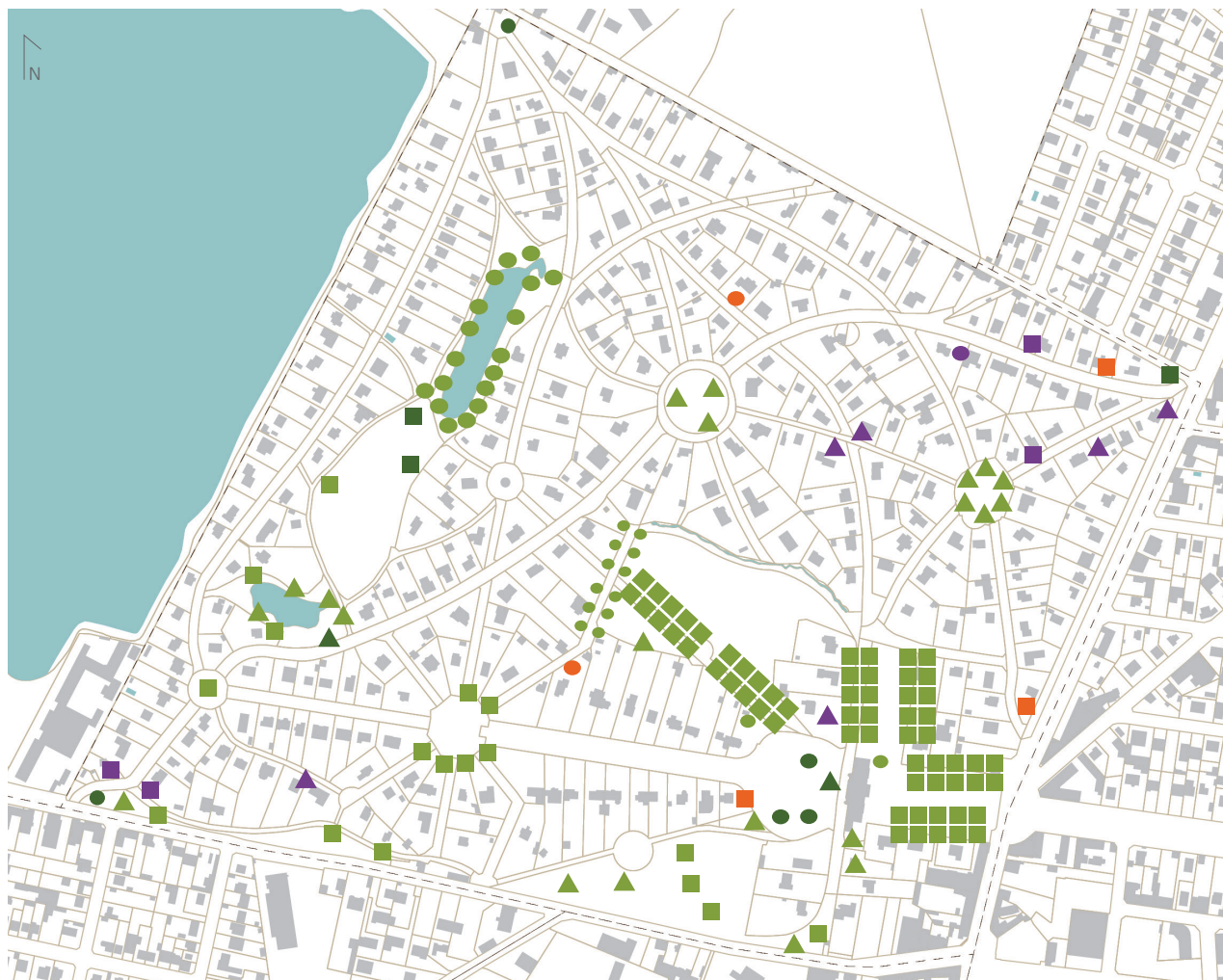
Cèdre du Liban



Érable sycomore



Séquoia géant



LES ARBRES REMARQUABLES

Dans l'espace collectif :

- Les conifères remarquables
- Les feuillus remarquables

Dans l'espace privé :

- Les conifères remarquables
- Les feuillus remarquables

LES ARBRES STRUCTURANTS POUR LE FUTUR

Dans l'espace collectif :

- Les feuillus structurants

Dans l'espace privé :

- Les conifères structurants
- Les feuillus structurants

LES ARBRES REMARQUÉS

Dans l'espace collectif :

- ▲ Les conifères remarquables
- ▲ Les feuillus remarquables

Dans l'espace privé :

- ▲ Les feuillus remarquables

1- LES LIMITES

1.1 - Limites concordantes

OBLIGATIONS

Les limites concordantes seront maintenues, entretenues et restaurées dans leurs dispositions.



CLÔTURES CONCORDANTES À MAINTENIR

- Murs de soutènement en pierre meulière
- Murs en pierre meulière
- Grille

LES PERCEMENTS PIÉTONS ET VOITURES

- Piétons
- Passage piéton possible mais fermé
- Voitures

CLÔTURES DISCORDANTES À MODIFIER

- Mur de soutènement et haies monospécifiques
- Mur en béton ou mur en pierre abîmé

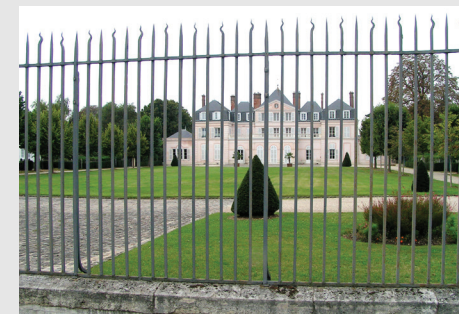
1.2 Limites à remettre à la place des limites discordantes

1.2.1 Grille en fer forgé selon le modèle de grille du domaine

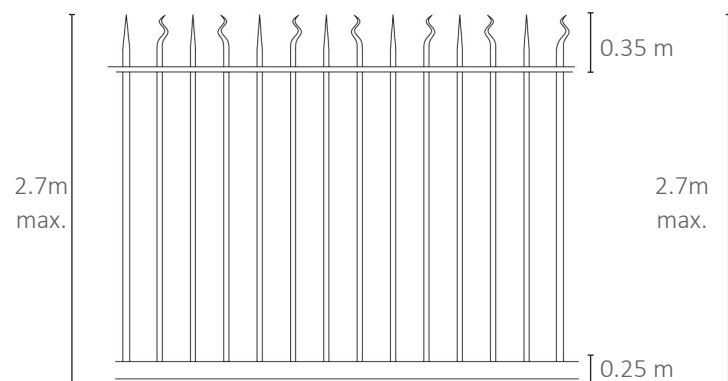
OBLIGATIONS

La couleur de la grille devra être identique sur l'ensemble du domaine pour une meilleure homogénéité. La couleur gris-bleue foncée RAL 5003 a été retenue.

Seules des haies vives pourront être placées derrière ces grilles, celles-ci feront 1,5m max.



Les limites réalisées en remplacement des limites discordantes devront suivre les modèles historiques déjà existants. L'artisan ferronnier ou le maçon devra faire des relevés des grilles et des murs en meulière déjà en place et se référer à ces modèles pour construire les nouvelles limites.

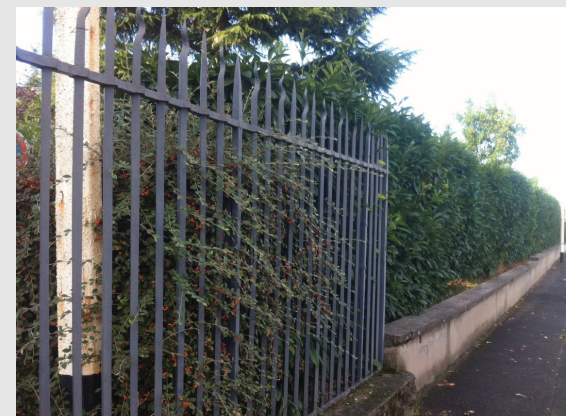
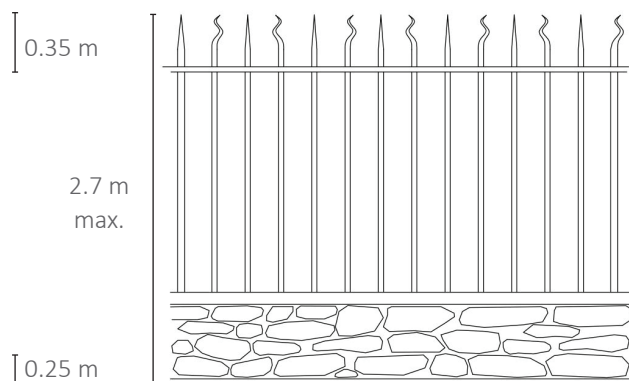


1.2.2 Mur bahut inspiré du modèle de la grille du domaine

OBLIGATIONS

La couleur de la grille doit être identique sur l'ensemble du domaine pour une meilleure homogénéité. La couleur gris-bleue foncée RAL 5003 a été retenue.

Seules des haies vives pourront être placées derrière ces grilles, celles-ci feront 1,5 m max.



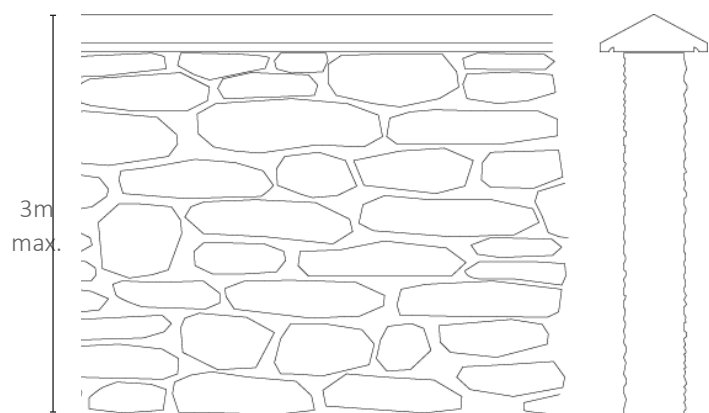
Les limites réalisées en remplacement des limites discordantes devront suivre les modèles historiques déjà existants. L'artisan ferronnier ou le maçon devra faire des relevés des grilles et des murs en meulières déjà en place et se référer à ces modèles pour construire les nouvelles limites.

1.2.3 Mur en meulière

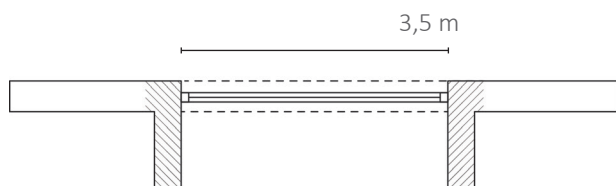
OBLIGATIONS

Les murs en meulière à l'image de ceux déjà présents sur le site pourront remplacer certaines limites discordantes : dans ce cas, ils auront une hauteur comprise entre 2,20 et 3 m max.

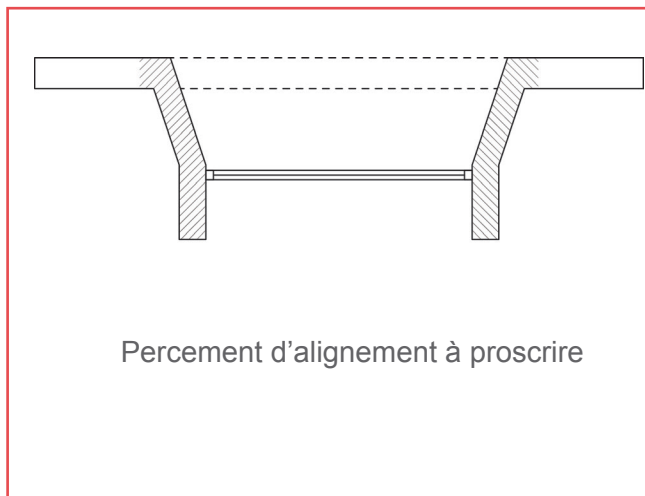
Les couvertines en haut du mur seront maintenues en cas de restauration ou rénovation.



La largeur maximale des percements des murs en meulière sera inférieure à 3,5 m de large



INTERDICTIONS



Les limites réalisées en remplacement des limites discordantes devront suivre les modèles historiques déjà existants. Le maçon devra faire des relevés des murs en meulière déjà en place et se référer à ces modèles pour construire les nouvelles limites.



Mur coulé ou projeté de béton



Mur surélevé d'agglomérés ou de clôtures métalliques

2- LES VOIES CARROSSABLES

OBLIGATIONS

Les trottoirs seront à réaliser, conserver ou entretenir en sol stabilisé ou en terre végétale jusqu'au domaine privatif. Ils pourront être également engazonnés ou fleuris.

Sur les trottoirs, les accès aux portillons ou portails seront réalisés en pierre et d'une largeur identique à celle des accès.

Les ralentisseurs seront réalisés en pavés de pierre posés de manière à former une surface concave.

Les caniveaux en pavés de pierre existants seront conservés et entretenus dans leur aspect premier.

Les caniveaux et les bordures créés seront en pierre.

INTERDICTIONS

- Les caniveaux et bordures en pierres existants ne pourront pas être remplacés par d'autres matériaux.

- La pierre reconstituée ne peut pas être utilisée en remplacement de la pierre naturelle.



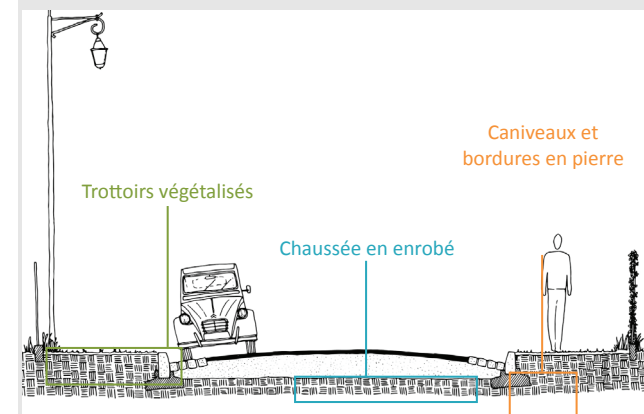
Les bordures en pierre naturelle sont à conserver



Ralentisseur concave en pierre

> Encourager les plantations de vivaces et de bulbeuses sur les trottoirs

> En cas de travaux, l'ensemble de la voirie carrossable pourra être réalisé selon la coupe schématique ci-dessous: les caniveaux et bordures sont en pierre, la chaussée en enrobé les trottoirs pourront être végétalisés.



Type de voie recommandé

3- LES VOIES PIÉTONNES

OBLIGATIONS

Le profil de la voie et son emprise sont à conserver. Les matériaux perméables et les techniques traditionnelles, durables et économiques seront choisis en priorité.

Les caniveaux en pavés de pierre existants seront conservés et entretenus dans leur aspect premier, leur emplacement sur la chaussée pourra varier : soit au centre, soit de part et d'autre.

Les caniveaux et les bordures créés seront en pierre.

Pour assurer l'accès des personnes à mobilité réduite, les sols des allées piétonnes pourront être réalisés en stabilisé renforcé au verre.

INTERDICTIONS

L'usage de l'enrobé pour les voies piétonnes.

> Maintenir une unité et une qualité des aménagements de voirie de Paris-Jardins ; renforcer la sécurité et le confort des promeneurs, notamment à mobilité réduite.

MATÉRIAUX IMPERMÉABLES DÉSTRUCTURANTS

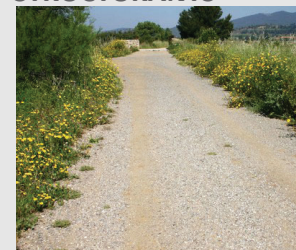


Grave bitume

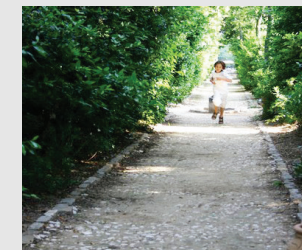


Enrobé

EXEMPLES DE MATÉRIAUX PERMÉABLES STRUCTURANTS



Chemin en terre stabilisé à la chaux



Mélange terre/pierre



Allée engazonnée



Chemins en graviers

4- LES RÉSEAUX D'EAU DU FRAIS RUISSEAU



Aujourd'hui, les diverses pièces d'eau sont alimentées par une source gisant au niveau de la forêt de Sénart. Celle-ci passe en souterrain sous l'avenue Marcelin Berthelot, sous la Cour d'Honneur et débouche dans le bois du Dimanche sous l'appellation du « Frais Ruisseau ». Le Frais Ruisseau repasse en souterrain puis resurgit au niveau de l'étang des Platanes, puis de l'étang du Miroir pour se jeter dans le lac de la base de loisirs, l'Étang Laveyssière.

> Un relevé de la canalisation pour s'assurer de sa conservation dans les projets futurs est souhaitable.

> En cas de travaux, il est souhaitable de réaliser des regards de visite tous les 50 m.



Le Frais Ruisseau

OBLIGATIONS

En cas de travaux de modification du réseau d'adduction d'eau de Paris-Jardins, une étude hydraulique sera réalisée pour démontrer le bon fonctionnement du réseau à l'issue des travaux.

En cas de travaux, les canalisations en grès seront remplacées par des canalisations en béton. Les canalisations devront présenter une couverture de 60 cm minimum.

INTERDICTIONS

- Boucher le réseau d'eau et les regards de visite.
- Canaliser le Frais Ruisseau dans sa partie émergente.

5- LE MOBILIER

OBLIGATIONS

Les réseaux électriques devront être enterrés.

Les mobiliers seront peints dans la teinte RAL 5003.

Les mobiliers en bois pourront être traités avec une lasure RAL 8019.

Une utilisation homogène des bancs, des candélabres et des poubelles sera mise en place.

La mise en lumière des bâtiments et des arbres sera réalisée en utilisant des éclairages de basse consommation (type LED). L'insertion de spots et projecteurs sera étudiée pour réduire leur impact paysager.

Les potelets et les barrières seront en bois pour les boisements.

Les potelets et les barrières seront en ciment sur le reste de la cité jardin.

INTERDICTIONS

Les potelets en plastique sur l'ensemble du territoire de Paris-Jardins.



Les candélabres présents à Paris-Jardins. L'insertion paysagère des projecteurs peut être améliorée.



Les bancs seront à conserver et à remplacer à l'identique si besoin



Les potelets et les barrières seront en bois pour les boisements et en ciment pour le reste de la cité-jardin : les potelets en plastique sont interdits partout.

1- LA PERSPECTIVE - AXE DU CHÂTEAU

OBLIGATIONS

- La partie centrale (pelouse) de la Perspective devra conserver son emprise actuelle et conserver son caractère ouvert.

- Le long de la Perspective, les clôtures reprendront les caractéristiques des clôtures historiques et seront réalisées en lisses de béton peintes en blanc fixées sur des poteaux en béton.

Les nouvelles clôtures de types «haras» seront de même hauteur que celles déjà présentes.

Elles pourront être doublées d'une haie vive plantée d'une hauteur maximum d'1,5 m composée de plusieurs essences indigènes (cf listes de végétaux recommandés).

Les portails et portillons seront en métal ou en bois peints en blancs et ajourés, de même hauteur que les clôtures.

La lisse de la clôture haute sera parallèle à la pente.

- Les trottoirs seront maintenus en gazon, ils pourront être fleuris de vivaces et bulbeuses.

Sur les trottoirs, les accès piétons seront réalisés en pavés de grès, ils seront d'une largeur identique à celles des accès.

INTERDICTIONS

- Les bordures et les caniveaux en grès situés le long de la voirie ne pourront pas être remplacés par d'autres matériaux.

- L'aménagement de nouvelles portes charretières est interdit sur le linéaire de la Perspective.

- Réduction de la partie centrale du grand tapis vert par rapport à sa situation actuelle.

- La plantation d'arbustes sur la partie centrale ou de tout autre élément altérant le caractère ouvert de la Perspective.



Le tapis vert central est tondu régulièrement, une gestion moins intensive type prairie pourrait être envisagée sur certaines parties de cet espace.



Les caniveaux et bordures seront à conserver



Exemple de gestion dans le parc du château de Sassenage

2- LA COUR D'HONNEUR

OBLIGATIONS

- La grille d'entrée et ses murets sont à conserver à l'identique, l'accès réservé aux piétons est à conserver.
- Les pavages en pierre et les bordures en grès sont à préserver et entretenir.
- Les allées en graviers sont maintenues ou remplacées par du stabilisé renforcé pour assurer l'accessibilité PMR.
- L'ensemble de l'espace sera maintenu libre.
- L'espace central sera traité en pelouse.
- Les tilleuls du double alignement sont conservés et entretenus.
- Les clôtures mitoyennes seront en béton préfabriqué ajourées, montées sur des poteaux en béton, similaires au modèle existant. Celles-ci sont d'une hauteur de 1,20 m.
- Les portails seront en bois ou en métal ajourés et peints. Ils seront de la même hauteur que les clôtures.



Vue à vol d'oiseau de la Cour d'Honneur après les transformations



Le double alignement de tilleuls rappelle la continuité de l'avenue Marcelin Berthelot

En cas de maladies, la banquette en ifs qui double les clôtures peut être remplacée par des charmes, des hêtres ou du buis.

3 - LES CARREFOURS EN ÉTOILE

OBLIGATIONS

3.1 Le Parc aux Daims

La grille et son portillon qui ceinturent l'espace central seront conservés, entretenus ou refaits à l'identique. La couleur sera RAL 5003.

La topographie en cuvette liée à son utilité de bassin d'orage sera conservée.

3.2 La Place des Vergers

Les tilleuls seront préservés, entretenus ou replantés à l'identique.

Les bordures en grès autour du rond-point et à ses abords seront à préserver.

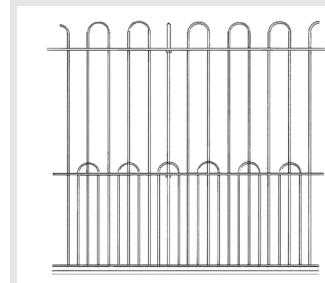
La zone en stabilisé sur la partie centrale sera préservée et entretenue ainsi que les parties engazonnées en périphérie.

3.3 La Lanterne

Le bâtiment de la lanterne et ses serrureries seront préservés et entretenus.

ILLUSTRATIONS//EXPLICATIONS

LE PARC AUX DAIMS



Parc aux Daims : les bambous ont pris beaucoup de place. Ils devront être arrachés.

LA PLACE DES VERGERS



La Place des Vergers est à conserver dans ses dispositions actuelles

LA LANTERNE



La Lanterne est à conserver dans ses dispositions actuelles

OBLIGATIONS

3.4 La place de l'Étoile

Les clôtures en lisse de béton existante seront conservées.

Ailleurs, les clôtures pourront soit répondre à la règle générale sur les clôtures, soit être constituées de lisse de béton peinte en blanc, de hauteur identique à celles présentes dans la première partie de la perspective.

Ces clôtures de types «haras» pourront être doublées d'une haie vive plantée d'une hauteur maximum d'1,5 m composée de plusieurs essences indigènes (cf listes de végétaux en annexe).

Autour du rond-point, les féviers d'Amérique seront maintenus, entretenus et remplacés à l'identique si nécessaire.

3.5 La place de la Lyre

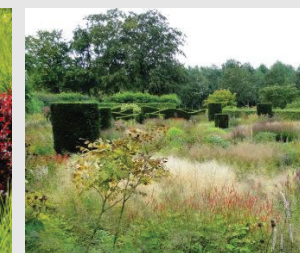
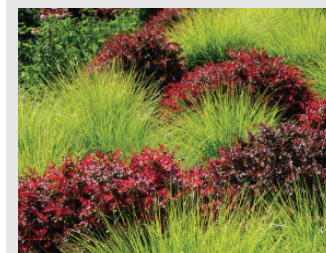
La hauteur des plantations ne devra pas dépasser 1,5 m.



La place de l'étoile pourra faire l'objet d'un aménagement paysager afin d'être revalorisée.



La place de la Lyre pourra faire l'objet d'un aménagement paysager afin d'être revalorisée. Des essences indigènes avec des formes plus naturelles pourront être sélectionnées.



La place de l'étoile et la place de la Lyre pourront être traitées avec un dessin qui mélange les formes géométriques (topiaires) et un aspect plus naturel.



Clôtures de type «haras» doublées de haies

4- LE CLOÎTRE

OBLIGATIONS

Le Cloître devra conserver ses caractéristiques actuelles.

Le double alignement de tilleuls autour du Cloître, planté récemment, devra être entretenu afin de veiller à la bonne conduite et au bon entretien de cet aménagement paysager structurant pour le futur de Paris-Jardins.

La bordure en pierre accueillant l'aération d'une galerie souterraine est à conserver et entretenir si besoin.

INTERDICTIONS

- L'extension de la zone de stationnement par rapport à son emprise actuelle.
- La plantation de végétation arbustive ou de toute végétation haute autour du parking pouvant former écran à la lecture de l'ensemble de la surface centrale.

Le Cloître existe depuis le XVIIIème siècle dans le parc. Cet espace assez atypique est très représentatif de Paris-Jardins.

Le double alignement de tilleuls argentés qui l'entoure vient d'être replanté. Son centre est engazonné, une partie est traitée en stabilisé et sert de parc de stationnement. De part et d'autre, les chemins piétons sont d'un côté en enrobé et de l'autre en graviers.



État actuel du cloître

La bordure en pierre permettant l'aération des galeries souterraines est à conserver en l'état



5- ÉTANGS ET COURS D'EAU

PRESCRIPTIONS

- Les étangs, la grotte et le ruisseau seront restaurés à l'identique.
- Les éléments parasites autour de l'étang des Platanes seront à éviter.

INTERDICTIONS

- La réduction de l'emprise des étangs et pièces d'eau.
- La destruction des divers éléments en rocailles : étangs, grottes, cascade, ruisseau...
- La canalisation et le recouvrement du Frais Ruisseau dans sa partie émergente.



L'étang Sec



L'étang du Miroir



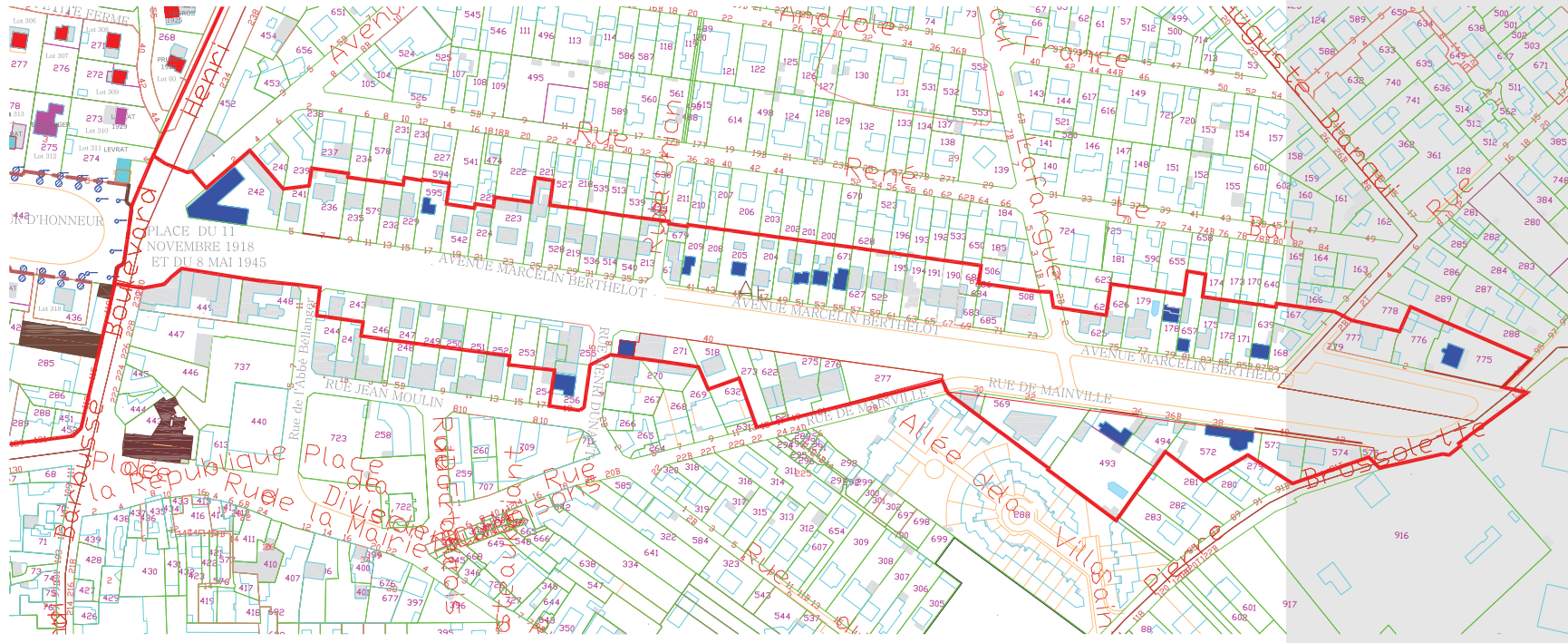
Les éléments parasites autour de l'étang des Platanes seront à éviter






Les étangs, la grotte et le ruisseau sont à restaurer à l'identique

Cette aire prend en compte le paysage de l'avenue au sens large, englobant les murs de clôture des propriétés la bordant.

> Maintenir une qualité du paysage bâti en lien avec la qualité urbaine et paysagère de l'avenue Marcelin Berthelot



-  Périimètre de l'aire
-  Bâti protégé
-  Murs ou clôture à maintenir

1 Dispositions architecturales et urbaines

1- Les constructions existantes :

OBLIGATIONS

L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural seront respectées et maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

Un soin particulier sera apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de parement et/ou de modénature spécifiques à la construction.

La création de nouveaux percements s'intégrera dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs prévus pour être apparents seront préservés (pierre de meulière, brique...)

La réfection de toiture respectera le style et matériau de la construction existante s'ils sont de qualité.

INTERDICTIONS

- Toute implantation de construction nouvelle entre la façade principale des constructions repérées d'intérêt patrimonial et la limite d'emprise publique.
- La démolition des constructions d'intérêt patrimonial.
- La surélévation des constructions d'intérêt patrimonial.



Pavillons : 51, 53, 55 av. Marcelin Berthelot



8 rue Henri Dunant

2- Les constructions futures :

2.1 Insertion urbaine

OBLIGATIONS

Implantation :

Les constructions seront obligatoirement implantées avec un retrait minimal de 7 m de l'alignement.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas ces dispositions, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant seront admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres.
- La surélévation n'excède pas 1,50 m à l'aplomb de la façade concernée.

Quel que soit le type d'implantation de la construction, la façade donnant sur l'avenue Marcelin Berthelot sera traitée comme une façade principale.

Gabarit :

Rive nord, le gabarit des constructions est fixé à 6 m à l'égout ou à l'acrotère, 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

Rive Sud, le gabarit des constructions est fixé à 7 m à l'égout ou à l'acrotère, 11 m au faîtage.

INTERDICTIONS

Toute implantation de construction nouvelle entre la façade principale des constructions repérées d'intérêt patrimonial et la limite d'emprise publique.

Implantation :

- Rive Nord : les constructions sont globalement implantées en retrait de l'alignement de la voie, à une distance moyenne entre 10 et 15 m, ce qui ménage des espaces de jardin particulièrement lisibles dans le paysage urbain et permet de rendre lisible l'échelle de l'avenue.

- Rive sud : une grande hétérogénéité d'implantation mais aussi de qualité de bâti.

Gabarit

Le gabarit est assez variable mais est sensiblement plus modeste rive nord, dont le paysage urbain est constitué exclusivement de villas et pavillons, que rive sud qui présente un paysage architectural plus varié.

2.2 Règles architecturales

2.2.1 Façades

OBLIGATIONS

Les murs des façades sur les rues seront traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

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

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

La couleur des enduits sera de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée pourront recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne pourront être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Sur les façades principales donnant sur la voie, les caissons de volets roulants seront installés à l'intérieur des constructions.

Les pignons aveugles feront l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

2.2.2 Toitures

OBLIGATIONS

- Les combles et toitures présenteront une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures seront soit traitées avec des pentes, soit en terrasse : dans ce cas, elles feront l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) garantissant une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

- Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout devra correspondre au minimum à 75% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.

- L'éclairage des combles sera assuré :

- + par des ouvertures en lucarnes,
- + par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants,
- + par des ouvertures en pignon.

La longueur cumulée des lucarnes en saillie sans être accolées sera inférieure au tiers de la longueur de la façade. Un seul rang d'ouvertures de toit sera autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis seront de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

- Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructure (souche de cheminée et ventilation, cage d'ascenseur, locaux techniques, etc...).

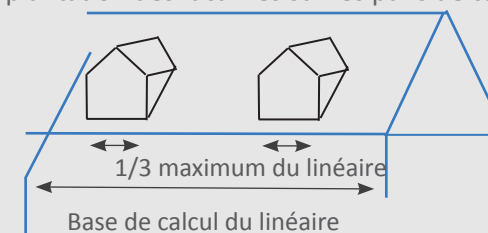
- Les panneaux solaires installés sur les pans de couverture seront encastrés dans la toiture et positionnés au plus près et parallèlement au faîtage du toit. Ils devront être intégrés à la composition architecturale des constructions et être disposés harmonieusement sur la toiture.

INTERDICTIONS

- Toute coloration de tuile sombre.
- Toute mise en œuvre d'imitation de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.)

ILLUSTRATIONS//EXPLICATIONS

Implantation des lucarnes sur les pans de toiture :



Les panneaux solaires seront installés de préférence soit sur les fonds de parcelle, de plain pied non visibles de l'espace public, soit sur les parties de couverture des constructions basses, extensions basses, appentis, annexes, garages, auvents, marquises, etc...



Mauvais exemple :

- panneaux en saillie sur le pan de toiture;
- absence de composition, disposition anarchique, sans respect de l'ordonnancement de la façade.

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



**2 Dispositions
paysagères**

1- Structure paysagère de l'avenue Marcelin Berthelot

OBLIGATIONS

- La structure paysagère telle qu'elle existe depuis l'origine est à préserver dans son intégralité et dans le respect de ses proportions : une allée centrale de douze mètres et deux contre-allées de six mètres. Le quadruple alignement continu sur sept cent mètres devra être préservé.

Tout ouvrage et aménagement devront s'inscrire dans un projet global de mise en valeur de la structure historique de l'allée et de la perspective vers le Château.

- L'espacement existant entre les arbres permettant une bonne densité devra être conservé en cas de plantation.

- La plantation de tilleuls le long de cette avenue est historique. Cette essence doit être maintenue lors des opérations de plantation. En cas de maladies généralisées à l'ensemble de l'alignement, le tilleul pourra être changé pour une essence de même port (platane, charme). L'installation d'une seule essence d'arbre sera imposée sur tout le linéaire de l'avenue.

- La protection des végétaux et leur bon développement sera à prendre en compte lors des aménagements futurs (protection des troncs contre le vandalisme et les brûlures solaires, protection des collets, dalle de répartitions et mélange terre/pierre pour la protection des racines...)

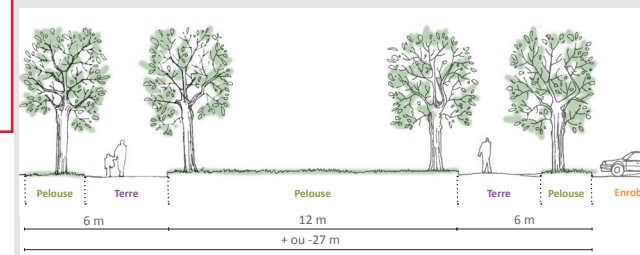
INTERDICTIONS

- Afin de maintenir et mettre en valeur les vues vers le château, de mettre en place des éléments (plantations, mobiliers) qui pourraient obstruer les vues et fragmenter l'avenue.

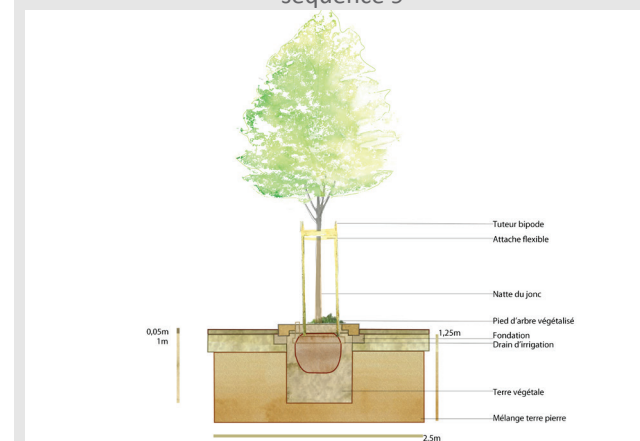
- De donner à la voiture plus de place qu'aujourd'hui et d'augmenter les surfaces d'aires de stationnement.

- Sur la partie centrale de l'avenue, de terrasser à moins de 3 mètres de l'axe des arbres.

Les proportions de l'avenue Marcelin Berthelot et sa situation dans l'axe du château sont des éléments structurants de la composition urbaine de cette partie de Draveil. Aujourd'hui, la double perspective est entravée par les divers éléments qui se trouvent dans l'axe tels que le monument aux morts, les aires de stationnements, le traitement des voies.



Coupe existante de l'avenue Marcelin Berthelot ,
séquence 9



Coupe schématique de la protection des arbres à mettre
en place

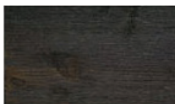
2- Traitement des limites de l'avenue Marcelin Berthelot

OBLIGATIONS

Tout nouvel aménagement devra prendre en compte la dimension patrimoniale et paysagère de l'avenue.

- Côté impair, le mur bahut est imposé sur tout le linéaire. La hauteur de cette clôture ne peut pas dépasser au total 1,5 m. Le soubassement ne peut pas dépasser 0,50 m. Cette hauteur pourra être supérieure, de 1 m maximum, s'il fait office de mur de soutènement. La grille ajourée sera en profilés métalliques peints.
- Les clôtures pourront être doublées par une haie vive.
- Les clôtures, portillons et portails seront en bois ou en métal ajourés et peints. Si ces éléments sont en métal, ils pourront être vernis dans les couleurs RAL 7024 (gris) 6009 (verts) ou 5003 (bleue) . S'ils sont en bois, ils pourront être protégés par une lasure RAL 8019.
- Côté pair, les murs en pierres naturelles de l'avenue seront conservés.

Les murs en béton et les grilles devront être remplacés par des murs en pierre ou enduits. Les murs reconstruits devront être de la même hauteur que les murs en pierre. Ils seront soit pleins sur toute leur hauteur, soit constitués d'un mur bahut surmonté d'un ouvrage de serrureries.



Propositions de lasures naturelles pour le mobilier bois

RAL 8019

Propositions de nuances RAL pour le mobilier métallique

7024

6009

5003

gris

verts

bleues

INTERDICTIONS

- Les clôtures en PVC, les panneaux occultants, les plaques béton et les panneaux soudés préfabriqués industriels.
- Les bordures et caniveaux en béton.
- Sur l'ensemble de l'avenue, la création de portes charretières, à l'exception des parcelles suivantes :
AE 579
AE 760
AE 740

Le long de cet axe majeur, les usages sont multiples : aires de stationnements, circulations automobiles, promenades piétonnes et cyclistes, aires de repos et de jeux... Les aménagements et leur mise en œuvre sont plutôt hétérogènes et dégradés.



Côté impair, les murs bahuts sont imposés

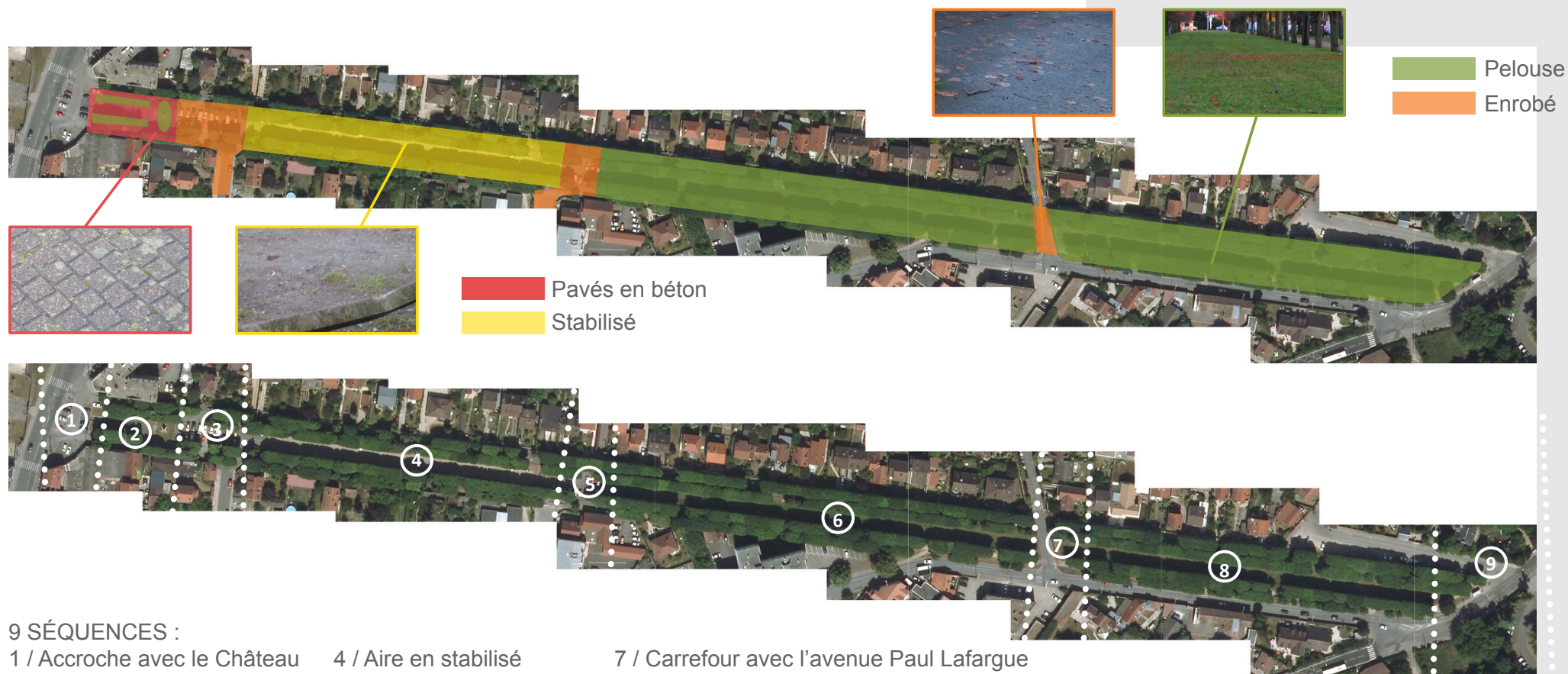


Côté pair, les murs en pierres sont à conserver

3- Traitement des sols existants de l'avenue Marcelin Berthelot

L'avenue Marcelin Berthelot se découpe en plusieurs séquences dont les usages varient.

Afin d'harmoniser cet axe, il est primordial de bien aménager de manière logique chaque type de séquence en terme de nature des matériaux et du traitement des sols.



9 SÉQUENCES :

- 1 / Accroche avec le Château
- 2 / Monument aux morts
- 3 / Aire de stationnement 1

- 4 / Aire en stabilisé
- 5 / Aire de stationnement 2
- 6 / Pelouse

- 7 / Carrefour avec l'avenue Paul Lafargue
- 8 / Pelouse
- 9 / Carrefour avec la rue Pierre Brossolette

4 - Traitement des séquences 1 et 2 de l'avenue Marcelin Berthelot

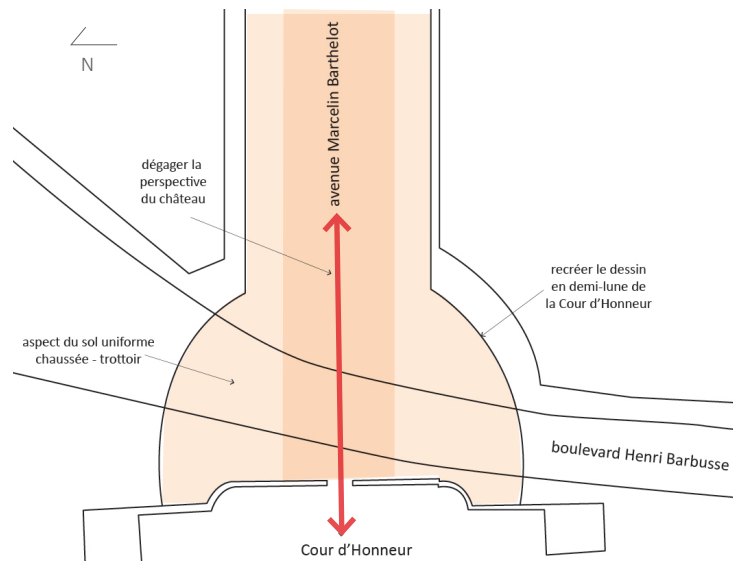
OBLIGATIONS

Les espaces compris entre l'avenue Henri Barbusse et la rue de l'Abbé Bellanger retrouveront une continuité avec le château par un aménagement qualitatif.

Les aménagements devront permettre de recréer une continuité entre le château et l'avenue Marcelin Berthelot en affirmant la composition urbaine en demi-lune qui va de la Cour d'Honneur jusqu'à l'avenue Marcelin Berthelot.

Un traitement de sol unitaire, en pierre naturelle, accentuera la figure en demi-lune.

Les bordures et les caniveaux seront réalisés en grès ou dans une pierre de teinte beige/ocre.



Principes d'aménagement des séquences 1 et 2

INTERDICTION

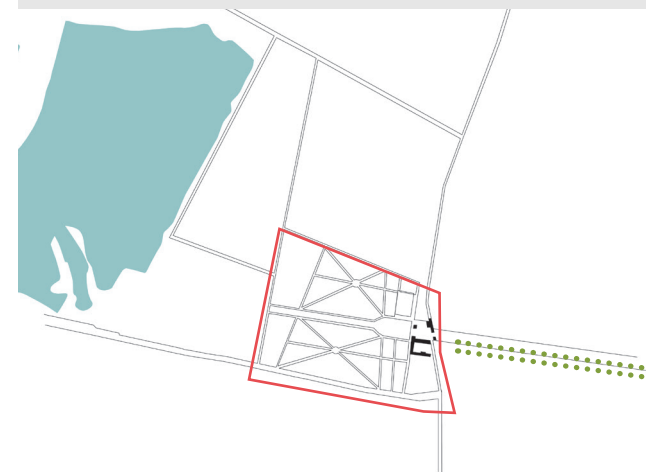
- Le stationnement dans l'axe de la perspective du château.
- La plantation d'arbustes ou la pose de mobilier qui pourraient encombrer les vues.

ILLUSTRATIONS//EXPLICATIONS

L'axe du château du domaine de Paris-Jardins est un axe majeur de l'organisation urbaine de cette partie de la ville.



Carte postale ancienne de l'avenue Marcelin Berthelot



Les terres de Breban en 1720
(Plan parcellaire des terres de Breban de 1719-1720)

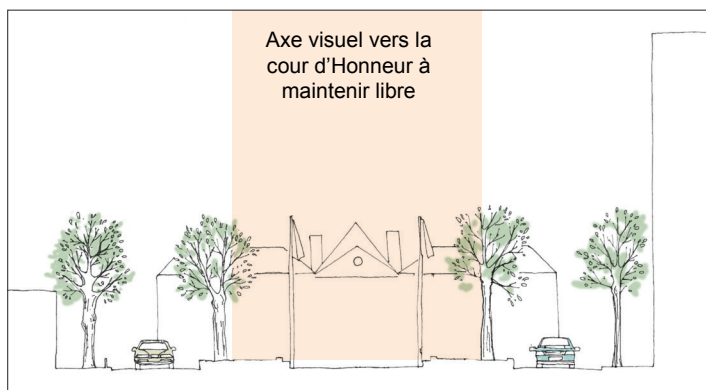
OBLIGATIONS

5- Traitement des séquences 3 à 9 de l'avenue Marcelin Berthelot

Afin de conserver à l'avenue Marcelin Berthelot son aspect d'ancienne allée cavalière, les matériaux devront répondre à un objectif de simplicité et de naturel. La recherche d'une perméabilité des sols devra être mise en oeuvre.

Chaque séquence sera traitée de manière homogène et devra participer de l'harmonie générale de l'avenue :

- Les sols des voies de desserte des parcelles seront soit en pierre naturelle, soit en revêtements de teinte beige/ocre.
- Les sols des parkings implantés au milieu de l'avenue seront en pierre naturelle de teinte beige/ocre ou en stabilisé renforcé ou végétalisés.
- Les sols des allées piétonnes seront en pierre naturelle ou en stabilisé de teinte beige/ocre.
- Les sols de la rue de Mainville devront répondre à un objectif de qualité en lien avec le paysage de l'avenue.
- Les bordures et les caniveaux seront réalisés en grès ou dans une pierre de teinte beige/ocre.



Sol parking végétalisé



Sol en stabilisé pour les allées piétonnes

1- Les réseaux d'eau du Frais Ruisseau

OBLIGATIONS

- En cas de travaux de modification du réseau d'adduction d'eau de Paris-Jardins, une étude hydraulique devra être réalisée pour démontrer le bon fonctionnement du réseau à l'issue des travaux.

- En cas de travaux, les canalisations devront être remises en place avec une couverture de 60 cm minimum.

INTERDICTIONS

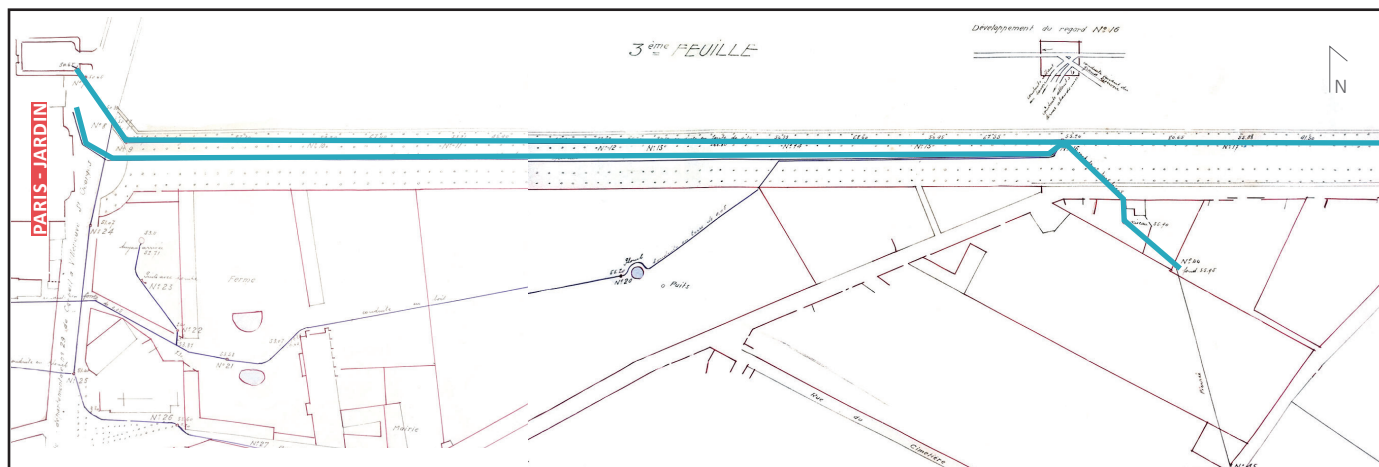
Le bouchement du réseau d'eau et des regards de visite.

Aujourd'hui, les diverses pièces d'eau qui se trouvent dans le domaine de Paris-Jardins sont alimentées par une source gisant au niveau de la forêt de Sénart. Celle-ci passe en souterrain sous l'avenue Marcelin Berthelot.



Le Frais Ruisseau

Cartes historiques des réseaux hydrauliques de l'avenue Marcelin Berthelot (1926)



2- Mobilier de l'avenue Marcelin Berthelot

PRESCRIPTIONS

- Les mobiliers en métal seront traités avec une peinture dans la couleur RAL 5003
- Les mobiliers en bois seront protégés par une lasure RAL 8019

Propositions de nuances RAL pour le mobilier métallique

7024

gris

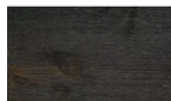
5003

bleues

6009

verts

Proposition de lasure



RAL 8019

INTERDICTIONS

Les mobiliers routiers de couleurs criardes et peu qualitatifs, afin de conserver un environnement plus neutre et naturel tout au long de l'avenue Marcelin Berthelot.

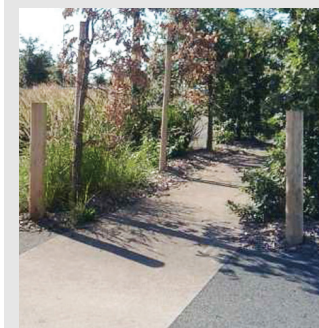
Le mobilier existant de l'avenue Marcelin Berthelot est hétérogène, désuet et parfois dégradé. Une uniformisation du mobilier urbain tout le long de cet axe lui redonnerait de la valeur et une meilleure lisibilité.



Bancs en bois



Parking vélos



Potelets en bois

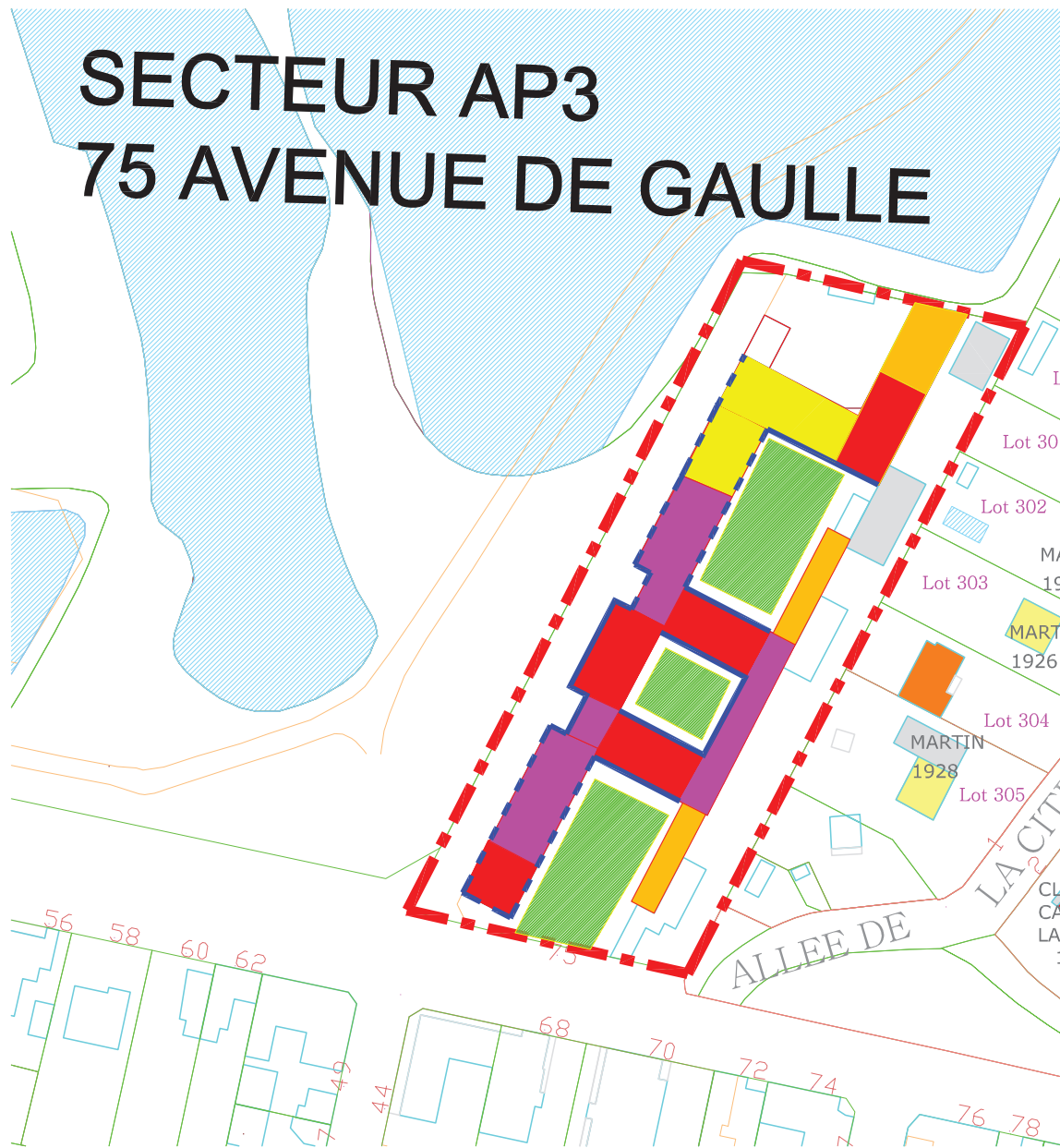


Poubelle vigipirate










Protection pelouses

SECTEUR AP3 75 AVENUE DE GAULLE



Légende réglementaire :

-  Maintien du gabarit obligatoire
-  Surélévation possible à R+1 max
-  Surélévation possible à R+2
-  Surélévation ou démolition possible avec reconstruction à R+1 max
-  Façade à maintenir au niveau des salles de cours
-  Soubassement à maintenir (rez-de-chaussée)
-  Cour à maintenir et à mettre en valeur

1- Les constructions existantes :

1.1 Façades

OBLIGATIONS

L'architecture (et notamment les modénatures) des constructions ou parties de constructions repérées comme historiques seront respectées et maintenues.

Un soin particulier sera apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant à la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction : encadrement et appuis de baies, traitement du soubassement).

Les murs conserveront leur traitement originel.

La réfection de toiture respectera le style et matériau de la construction existante s'ils sont de qualité.

La proportion entre les parties pleines et les parties vides sera conservée.

- Restauration des briques :

Les parements en brique seront maintenus, restaurés par hydrogommage des briques, remplacement en tiroir quand nécessaire, rejointoiement au mortier de chaux. Une eau forte pourra être appliquée sur la brique pour la protéger. Les joints devront être posés en retrait des briques (tirés au fer à joint).

INTERDICTIONS

- La surélévation des constructions repérées au document graphique réglementaire comme devant conserver leur gabarit actuel.

- Les parements en briques ne pourront être habillés, peints, enduits, badigeonnés ou masqués.

- L'installation d'antennes relais ou de tout autre dispositif de radio-fréquence dans l'emprise de l'École.



1.2 Menuiseries

OBLIGATIONS

- Les menuiseries des baies recevront un traitement homogène sur l'ensemble des façades. Elles s'inspireront des dessins d'origine.
- Les menuiseries devront être peintes dans des tons foncés.
- Elles ne pourront être occultées par des éléments en PVC.
- Les menuiseries et serrureries des portes d'entrée sur rue seront conservées et restaurées.

INTERDICTIONS

La mise en oeuvre de matériaux plastiques (PVC).



2- Les constructions futures:

OBLIGATIONS

- Les modifications de volume (extension, surélévation) devront :

+ respecter les prescriptions de gabarit figurées au plan réglementaire.

La hauteur maximale des constructions nouvelles devra être inférieure de manière significative à la hauteur maximale des bâtiments les plus hauts existants.

+ se référer à la trame rationnelle des façades ainsi qu'à son écriture architecturale.

- L'architecture des bâtiments nouveaux pourra afficher une écriture franchement contemporaine tant au niveau de l'expression architecturale qu'au niveau des matériaux employés.

La partie supérieure des constructions devra afficher une tonalité sombre.

- Les constructions seront couvertes :

+ soit en toiture terrasse donnant lieu à un traitement de qualité;

+ soit avec des éléments de très faible pente en zinc.

INTERDICTIONS

- L'implantation en adossement sur les façades ou éléments de façade des constructions repérés d'intérêt patrimonial est interdite.

- L'installation d'antennes relais ou de tout autre dispositif de radio-fréquence dans l'emprise de l'École.



Vue depuis l'école sur la Perspective et le château.



L'école s'inscrit en contrebas de la Perspective et constitue un écran par rapport au coteau de Seine. Il s'agit donc de ne pas renforcer cet effet d'écran.

OBLIGATIONS

Les dispositions constructives et aménagements portant sur les bâtiments et les espaces libres qui favorisent le développement durable seront encouragés dans le périmètre de l'AVAP.

Ces dispositions concernent notamment :

- l'isolation renforcée par l'intérieur des bâtiments.
 - l'emploi de matériaux naturels largement recyclables, de provenance locale.
 - l'utilisation des eaux pluviales pour les besoins en eau sanitaire.
 - l'implantation et la volumétrie des constructions neuves adaptées aux conditions climatiques et sans bouleversement des topographies existantes.
 - l'emploi de matériaux d'aménagement extérieur favorisant l'absorption des eaux de pluie.
 - la ventilation raisonnée, évitant les dispositifs de rafraîchissement, consommateurs d'énergie.
 - l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire thermique, géothermie, chauffage bois...).
- Cependant, les dispositifs traditionnels devront être privilégiés. Lorsque ces nouvelles dispositions ont un impact sur l'aspect des constructions, on devra se conformer aux prescriptions du règlement de l'AVAP.

2.1 Solaire

OBLIGATIONS

- Seules les productions d'énergie domestiques seront autorisées dans le périmètre de l'AVAP.
- Dans tous les cas, les dispositifs de captage d'énergie solaire doivent être considérés et traités comme des éléments d'architecture participant à la composition et à la compréhension de la construction. Ils seront intégrés au bâti sans être saillants, et en cohérence avec la composition architecturale de l'édifice. Ils devront être groupés pour éviter le mitage de la toiture.

AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS

- Les façades solaires sont autorisées sur les façades arrières (non visibles de l'espace public) des constructions ne présentant pas d'intérêt architectural et des constructions neuves, et sous réserve de la qualité architecturale du projet et d'une insertion satisfaisante dans le site.
- La façade devra alors s'inscrire dans un projet architectural. Les capteurs solaires seront intégrés au projet architectural dès la conception du projet, et seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière. Dans tous les cas, il sera recherché :
 - + une cohérence de composition de façade,
 - + la réalisation d'un calepinage régulier qui compose la façade.

2.2 Le bois :

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

Le captage de l'énergie solaire réclame des conditions d'exposition spécifiques : orientation préférentielle au Sud, inclinaison optimale allant de 30° à 60° :

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



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

Le bois :

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

2.3 Éoliennes :

OBLIGATIONS

Les petites éoliennes (de type « domestique ») pour un usage local pourront être acceptées sur les secteurs paysagers (ou collectifs de Paris-Jardins) après accord du STAP sur un projet d'implantation dessiné.

2.4 La géothermie :

OBLIGATIONS

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

Les équipements de type pompe à chaleur et autres éléments techniques devront répondre aux normes acoustiques en vigueur. Ils devront être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public. Sauf impossibilité technique, ils doivent être inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe et donner lieu à un travail d'intégration, soit au sein d'un coffrage adapté et de qualité, soit par l'intermédiaire de la plantation d'une haie les masquant.

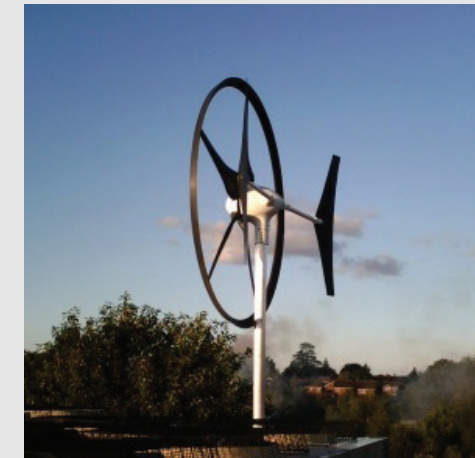
Lorsque les ouvrages techniques ne sont pas inscrits dans un bâti, ils doivent être peints en noir ou gris foncé.

INTERDICTIONS

- En raison de leur impact visuel trop fort dans le paysage, l'implantation d'éoliennes destinées à la revente de l'énergie produite, sur l'ensemble des secteurs de l'AVAP.
- L'implantation d'éoliennes, y compris de type domestique, sur les parcelles privées.

INTERDICTIONS

- L'implantation entre la voie principale et la façade principale de la construction.
- L'implantation sur la façade principale des constructions.
- Toute implantation visible du domaine collectif.
- La mise en place d'écran de mauvaise qualité (éléments plastiques).



Deux configurations existent :

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

3.1 Isolation extérieure des façades et isolation des toitures

3.1.1 Isolation extérieure des façades

L'isolation des bâtiments par l'extérieur est autorisée :

- pour les constructions ne présentant pas de modénatures ou d'épiderme appareillé (enduit) dans les conditions décrites dans le règlement.

- pour les constructions récentes sans qualité patrimoniale attestée, et ne présentant pas de modénatures.

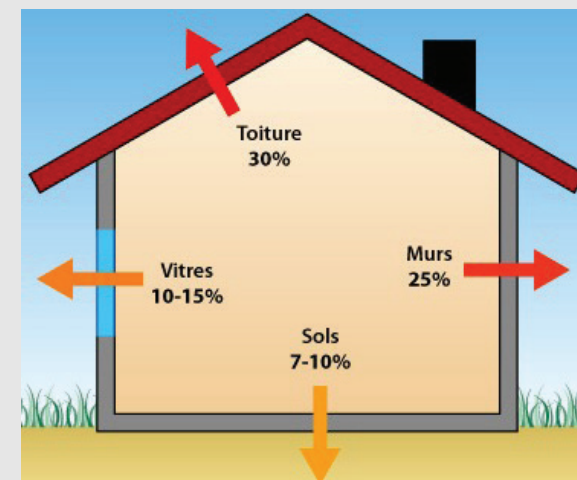
L'isolation par l'extérieur sera alors autorisée sous réserve de la qualité architecturale du projet et d'une insertion satisfaisante dans le site et à condition que l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect des autres façades de l'immeuble.

L'aspect du parement extérieur des façades sera adapté à la nature et à l'aspect de l'épiderme originel. Il devra être le fruit de la réalisation d'un projet architectural d'ensemble. Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.

3.1.2 Isolation des toitures :

Les toitures pourront être isolées, sans réhausse de plus de 50 cm. Dans ce cas, les rives devront être traitées et habillées. Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.



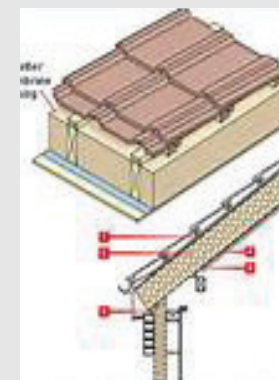
Répartition des pertes d'énergie sur le bâti non isolé.

L'AVAP propose plusieurs types d'intervention visant à améliorer les qualités thermiques des constructions :

- interventions sur les couvertures
- interventions sur les façades
- interventions sur les percements et menuiseries

Les plus importantes déperditions de chaleur se font par la toiture :

il est donc utile d'envisager l'isolation des combles pour améliorer le confort thermique des constructions. Cette isolation peut être réalisée soit par l'intérieur, soit par l'extérieur. Une isolation par l'intérieur, sur le plancher des combles si possible, n'altère pas l'aspect des toitures. Une isolation par l'extérieur (au-dessus des chevrons) est envisageable lorsque l'on refait la toiture.



L'amélioration la plus importante des performances thermiques d'un bâti ancien s'obtient par le renforcement de l'isolation de la toiture.

3.2 Menuiseries :

- Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique.

- Le renouvellement des menuiseries devra être réalisé sur l'ensemble de la façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale.

- Immeuble repéré appartenant à une typologie patrimoniale

Lorsque la menuiserie ancienne le permet, les vitrages d'origine pourront être remplacés par des doubles vitrages minces qui conservent les petits bois de la fenêtre.

Dans le cas où la menuiserie ne le permettrait pas, il faudra :

+ utiliser un vitrage filant, avec petits-bois fictifs collés et assemblés dans les montants verticaux, et pose d'un intercalaire noir,

+ utiliser un simple vitrage épais,

+ rajouter des fenêtres ou des volets intérieurs.

- Cas d'une maison ordinaire

Les menuiseries pourront être remplacées dans leur intégralité à condition que leur dessin, la partition des vitrages, la forme générale des profils ainsi que le matériau dans lequel elles ont été conçues à l'origine soient respectés (une maison des années 1950 pouvant recevoir des menuiseries acier).



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

3.3 - Architecture bioclimatique

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

- Implantation des constructions :

Dans cet esprit, on privilégiera une orientation des constructions favorisant des ouvertures généreuses au Sud pour les pièces de vie.

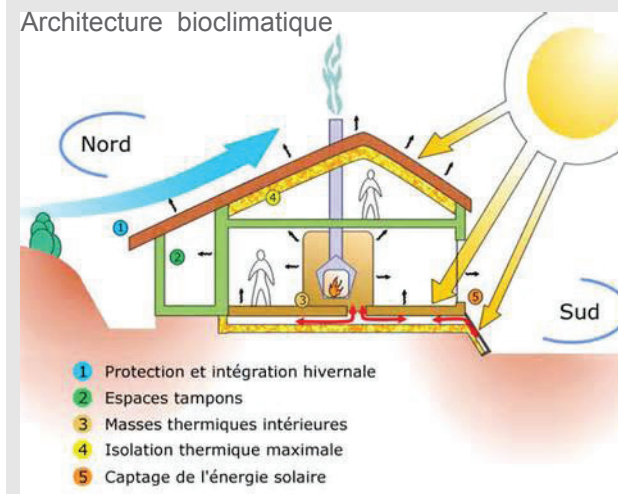
Les logements traversants (2 orientations principales) favorisent la circulation de l'air.

- Ouvertures :

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

- Autres éléments architecturaux :

Les débords de toiture, balcons..., sources d'ombre, permettent de diminuer la température sur les façades de la construction.



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

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

Dans le cas de constructions avec toitures en pente, les débords de toiture sont imposés.

- De la même manière, afin de préserver une bonne qualité environnementale et préserver le maintien de la biodiversité,

les aménagements de jardins et leur entretien devront veiller à :

+ L'arrêt de l'emploi de pesticides chimiques et leur remplacement par des techniques traditionnelles mécaniques;

+ La conservation de sols perméables, en particulier sur les voies et allées privées;

+ La plantation de plantes adaptées au contexte, l'arrêt de la plantation de plantes invasives (type herbe de la Pampa et bambous);

+ Le compostage, la récupération des déchets verts.



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

1 LES ESSENCES LOCALES ET HORTICOLES RECOMMANDÉES

POUR LES ALIGNEMENTS

- *Acer platanoides* L., Erable plane
- *Aesculus hippocastanum* L., Marronnier commun
- *Carpinus betulus*, Charme commun
- *Castanea sativa*, Châtaignier commun
- *Fraxinus excelsior*, Frêne commun
- *Juglans*, Noyer (commun, hybride, noir)
- *Platanus ×acerifolia*, Platane commun (arbre de parc)
- *Quercus robur*, Chêne pédonculé
- *Quercus petraea*, Chêne sessile
- *Quercus pyrenaica*, Chêne tauzin
- *Tilia*, Tilleul (à petites feuilles et à grandes feuilles)

POUR LES BORDS DES ÉTANGS ET LES ZONES HUMIDES

- *Alnus glutinosa*, Aulne glutineux
- *Cornus sanguinea*, Cornouiller sanguin
- *Frangula dodonei*, Bourdaine
- *Fraxinus excelsior*, Frêne commun
- *Populus tremula*, Tremble
- *Prunus spinosa*, Prunellier
- *Quercus robur*, Chêne pédonculé
- *Salix alba*, Saule blanc
- *Salix cinerea*, Saule cendré
- *Salix caprea*, Saule marsault
- *Ulmus*, Orme

LES BOISEMENTS

- *Acer campestre*, Erable champêtre
- *Carpinus betulus*, Charme commun
- *Castanea sativa*, Châtaigniers commun
- *Corylus* L., Noisetier

- *Fagus sylvatica*, Hêtre commun
- *Fraxinus excelsior*, Frêne commun
- *Malus sylvestris*, Pommier franc
- *Prunus avium*, Merisier
- *Pyrus pyraster*, Poirier sauvage
- *Quercus robur*, Chêne pédonculé
- *Quercus petraea*, Chêne sessile
- *Sorbus torminalis*, Alisier torminal
- *Sorbus domestica* L., Cormier
- *Tilia*, Tilleul (à petites feuilles et à grandes feuilles)

LES HAIES CHAMPÊTRES

- *Carpinus betulus*, Charme commun
- *Castanea sativa*, Châtaignier commun
- *Cornus sanguinea*, Cornouiller sanguin
- *Corylus a vellana.*, Noisetier
- *Cytisus scoparius*, Genêt à balais
- *Euonymus europaeus*, Fusain d'Europe
- *Fagus sylvatica*, Hêtre commun
- *Frangula dodonei*, Bourdaine
- *Fraxinus excelsior*, Frêne commun
- *Ilex aquifolium*, Houx
- *Ligustrum vulgare*, Troène commun
- *Mespilus germanica* L., Néflier
- *Prunus avium*, Merisier
- *Prunus spinosa*, Prunellier
- *Pyrus pyraster*, Poirier sauvage
- *Quercus cerris*, Chêne chevelu
- *Quercus petraea*, Chêne sessile
- *Quercus pyrenaica*, Chêne tauzin
- *Quercus robur*, Chêne pédonculé
- *Rhamnus cathartica*, Nerprun purgatif
- *Sambucus nigra*, Sureau noir

- *Salix alba*, Saule blanc
- *Salix cinerea*, Saule cendré
- *Salix caprea*, Saule marsault
- *Sorbus torminalis*, Alisier torminal
- *Tilia*, Tilleul (à petites feuilles et à grandes feuilles)
- *Ulex europaeus* L., Ajonc d'Europe
- *Ulmus*, Orme
- *Viburnum opulus*, Viorne obier

LES ESSENCES HORTICOLES COMPATIBLES POUR LES HAIES CHAMPÊTRES

- *Amelanchier ovalis* Medik, Amélanancier commun
- *Spartium junceum*, Genêt d'Espagne
- *Malus*, Pommier (variétés anciennes)
- *Prunus cerasifera*, Prunier myrobolan
- *Prunus padus*, Cerisier à grappes
- *Pyrus*, Poirier variétés anciennes
- *Ligustrum japonicum*, Troène du Japon
- *Salix purpurea*, Saule pourpre
- *Viburnum tinus* L., Viorne tin

LE PLESSAGE ET LE TRESSAGE

- *Acer campestre*, Erable champêtre
- *Carpinus betulus*, Charme commun
- *Cornus sanguinea*, Cornouiller sanguin
- *Ligustrum vulgare*, Troène commun
- *Quercus cerris*, Chêne chevelu
- *Quercus petraea*, Chêne sessile
- *Quercus pyrenaica*, Chêne tauzin
- *Quercus robur*, Chêne pédonculé
- *Salix alba*, Saule blanc
- *Salix cinerea*, Saule cendré
- *Salix caprea*, Saule marsault
- *Viburnum opulus*, Viorne obier

1 LES ESSENCES LOCALES ET HORTICOLES RECOMMANDÉES

ARBRES

- Alisier blanc *Sorbus aria* (calcaires)
- Alisier torminal *Sorbus torminalis* (secs et plutôt calcaires)
- Aulne glutineux *Alnus glutinosa* (humides)
- Bouleau pubescent *Betula pubescent* (frais à humides, plutôt acides)
- Bouleau verruqueux *Betula pendula* (acides, plutôt secs)
- Charme commun *Carpinus betulus* (neutres)
- Châtaignier commun *Castanea sativa* (pauvres, sableux, acides à neutres)
- Chêne pédonculé *Quercus robur* (riches et frais)
- Chêne pubescent *Quercus humilis* (calcaires)
- Chêne sessile *Quercus petraea* (plutôt acides et secs)
- Cormier *Sorbus domestica* (riches)
- Érable champêtre *Acer campestre* (neutres et riches)
- Frêne élevé *Fraxinus excelsior* (frais à humides, terrains rudéralisés)
- Hêtre commun *Fagus sylvatica* (acides ou calcaires, frais bien drainés)
- Merisier *Prunus avium* (neutres)
- Orme champêtre *Ulmus minor* (riches et frais)
- Orme de montagne *Ulmus glabra* (frais)
- Poirier sauvage *Pyrus pyraeaster* (calcaires)
- Pommier sauvage *Malus sylvestris* (Tous types)
- Sorbier des oiseleurs *Sorbus acuparia* (acides)
- Tilleul à larges feuilles *Tilia platyphyllos* (riches et frais)
- Tilleul à petites feuilles *Tilia cordata* (riches, neutres ou peu calcaires)

- Tremble *Populus tremula* (frais)

ARBUSTES

- Ajonc d'Europe *Ulex europaeus* (acides)
- Aubépine à deux styles *Crataegus laevigata* (neutres à acides)
- Aubépine à un style *Crataegus monogyna* (Tous types)
- Bourdaine *Frangula dodonei* (humides, acides ou calcaires)
- Cassissier *Ribes nigrum* (humides)
- Cerisier de Sainte-Lucie *Prunus mahaleb* (calcaires ou sablo-calcaires)
- Cornouiller mâle *Cornus mas* (calcaires)
- Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea* (calcaires et riches)
- Épine-vinette *Berberis vulgaris* (calcaires)
- Fusain d'Europe *Euonymus europaeus* (riches en azote, neutres à calcaires)
- Genêt à balais *Cytisus scoparius* (modérément acides)
- Genévrier commun *Juniperus communis* (calcaires)
- Groseillier à maquereau *Ribes uva-crispa* (plutôt riches et frais)
- Groseillier rouge *Ribes rubrum* (riches, frais à humides)
- Houx *Ilex aquifolium* (acides et assez frais)
- Néflier *Mespilus germanica* (acides et assez secs)
- Nerprun purgatif *Rhamnus cathartica* (calcaires)
- Noisetier *Corylus avellana* (doux)
- Prunellier *Prunus spinosa* (Tous types)
- Saule à oreillettes *Salix aurita* (humides)

- Saule à trois étamines *Salix triandra* (humides)
- Saule blanc *Salix alba* (humides)
- Saule cendré *Salix cinerea* (humides)
- Saule des vanniers *Salix viminalis* (humides)
- Saule fragile *Salix fragilis* (humides)
- Saule marsault *Salix caprea* (tous types)
- Saule pourpre *Salix purpurea* (humides)
- Saule roux *Salix acuminata* (humides)
- Sureau noir *Sambucus nigra* (riches)
- Viorne lantane *Viburnum lantana* (non acides)
- Viorne obier *Viburnum opulus* (frais à humides)

ARBRISSEAUX

- Ajonc nain *Ulex minor* (humides et acides)
- Bruyère cendrée *Erica cinerea* (très acides)
- Callune *Calluna vulgaris* (acides)
- Daphné lauréole *Daphne laureola* (calcaires ou limoneux profonds)
- Eglantier *Rosa canina* (riches, neutres à calcaires)
- Fragon petit-houx *Ruscus aculeatus* (assez riches, de préférence meubles)
- Rosier à petites fleurs *Rosa micrantha* (calcaires ou sablo-calcaires)
- Rosier agreste *Rosa agrestis* (calcaires ou sablo-calcaires)
- Rosier des champs *Rosa arvensis* (riches et frais)
- Rosier rouillé *Rosa rubiginosa* (calcaires et secs)
- Rosier tomenteux *Rosa tomentosa* (calcaires)

2 AVENUE MARCELIN BERTHELOT : CONSTRUCTIONS REPÉRÉES



Pavillon : 17 av. Marcelin Berthelot



Villa : 41 av. Marcelin Berthelot



Villa Art Déco : 45 av. Marcelin Berthelot



Pavillons : 51 53 55 av. Marcelin Berthelot

2 AVENUE MARCELIN BERTHELOT : CONSTRUCTIONS REPÉRÉES

CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES PROTÉGÉES



Pavillon : 79 av. Marcelin Berthelot



Pavillon : 81 av. Marcelin Berthelot



Pavillon : 87 av. Marcelin Berthelot



Villa : 93 rue Pierre Brossolette

2 AVENUE MARCELIN BERTHELOT : CONSTRUCTIONS REPÉRÉES



Maison de Villégiature : 36 rue de Mainville



Maison de Villégiature : 38 rue de Mainville

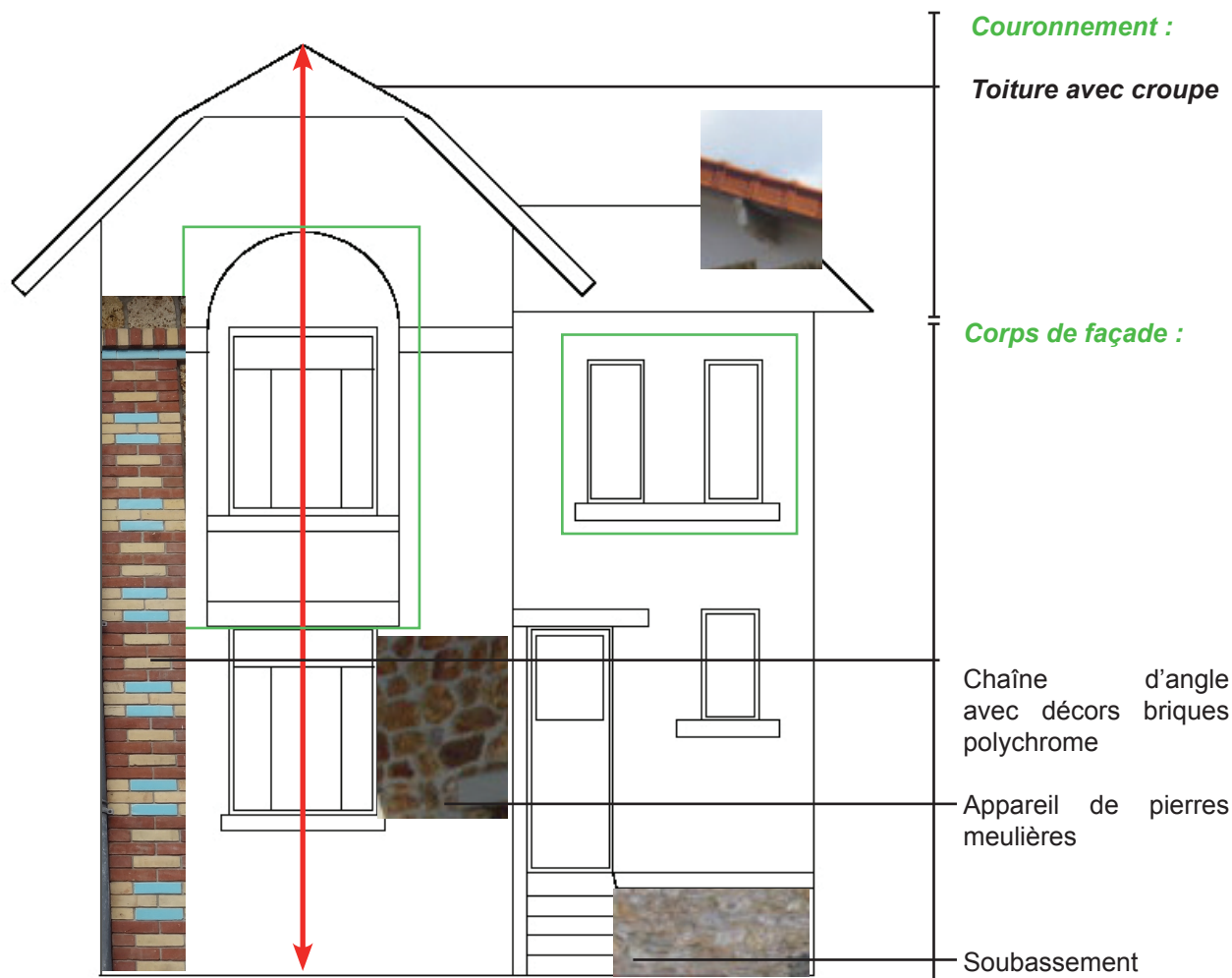


8 rue Henri Dunant



19 rue Jean Moulin

Lucarne feunière



Pavillons Villas



LA FAÇADE

Chaînage

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

Chaux traditionnelle

Matériau anciennement employé dans la construction traditionnelle avant le développement du ciment et du béton. La chaux est produite par calcination de pierres calcaires. On distingue :

La chaux aérienne (dite aussi grasse) qui fait sa prise à l'air. Produit traditionnellement employé dans les mortiers pour les constructions anciennes. Sacs estampillés CI chez les marchands de matériaux.

La chaux hydraulique naturelle (ou maigre) qui fait sa prise à l'eau. Produit employé plus rarement dans les maçonneries directement exposées à l'eau (fondations etc...). Sacs estampillés Nhl chez les marchands de matériaux.

Efflorescence de sels

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

Enduit

Les enduits protègent les façades. Différents types de mise en oeuvre existent, adaptés au support.

Sur les constructions traditionnelles, les enduits sont généralement fins. Les parties planes de la façade sont réalisées en plâtre et chaux naturelle fin teinté dans la masse et coupé à la berthelée.

Les constructions plus récentes, à partir des années 1930, reçoivent des enduits présentant souvent un grain et une texture plus grossiers, avec un effet de matière. Ce type de mise en oeuvre n'est pas adapté aux façades traditionnelles.

Épaufrure

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

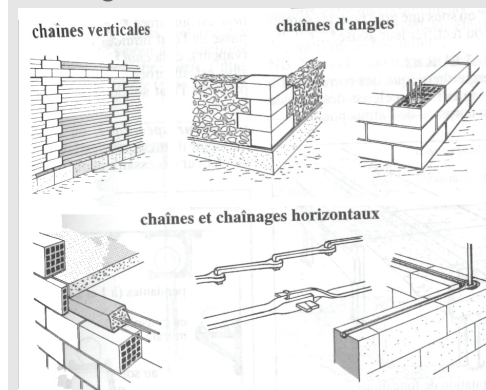
Eau forte

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

Gommage

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

Chaînages



Enduits traditionnels



Enduit lissé



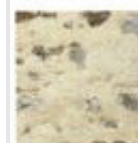
Enduit brossé



Enduit taloché

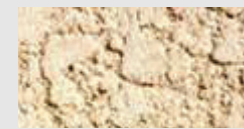


Enduit gratté



Enduit à pierre
vue

Enduits modernes



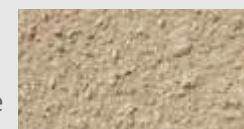
Enduit jeté à la
truelle



Enduit écrasé



Enduit ribé



Enduit tyrolien

LA FAÇADE

Granulométrie

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

Harpe ou Harpage

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

Joint

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

Linteau

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

Mortier

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

Mortier de chaux

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

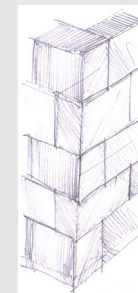
Mortier de réparation de pierre

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

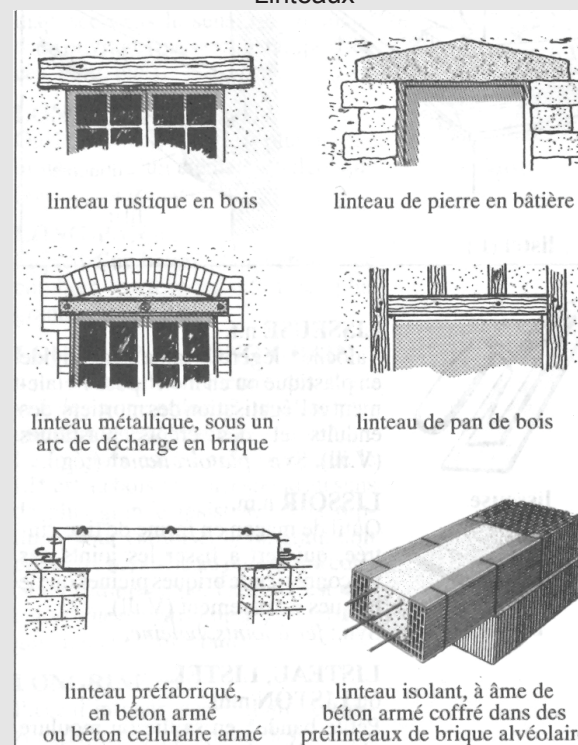
Patine d'harmonie

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

Harpage de pierres



Linteaux



LA BAIE

Allège

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

Appui de baie

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

Croisée

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

Embrasure

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

Encadrement de baie

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

Dormant

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

Ébrasement

Disposition convergente des côtés d'une embrasure.

Feuillure

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

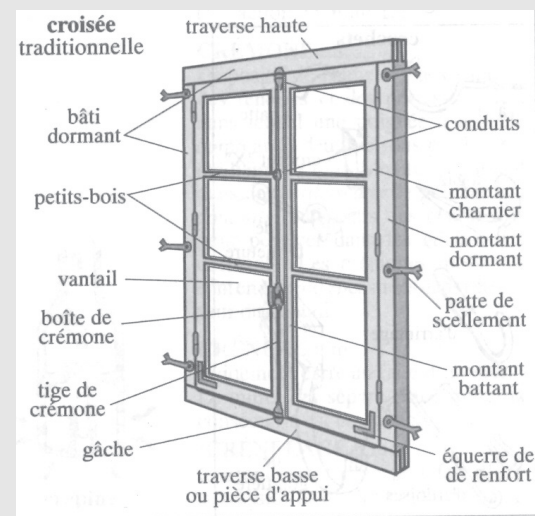
Garde-corps

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

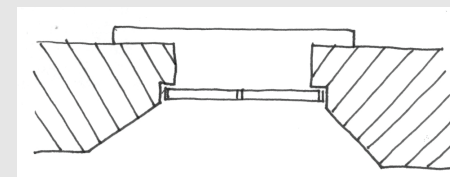
Lambrequins

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

Croisée



Ébrasement



Garde-corps



LA BAIE

Store

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

Vantail

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

OCCULTATION :

Persiennes :

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

Contrevent :

Volets à deux battants ouvrant vers l'extérieur.

Volet roulant

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

Persiennes



Contrevent battant (à la française)



Volets roulants



à coffrage extérieur à coffrage intérieur

LE COURONNEMENT

Appentis

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

Comble brisé

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

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

Corniche

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

Croupe

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

Dauphin

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

Lucarnes

Traditionnellement utilisées pour l'éclairage, la ventilation et/ou l'accès aux combles, elles sont de deux types sur les constructions anciennes :

- lucarnes sur le versant de toiture
- lucarnes engagées dans le mur

Les jouées sont les parties verticales latérales et triangulaires, comprises entre la toiture et le toit.

Rive - Rive de tête - Rive adossée - Rive droite

Extrémité latérale d'un pan de toiture.

Une rive est dite «de tête» si sa rive supérieure n'est pas son faîtage.

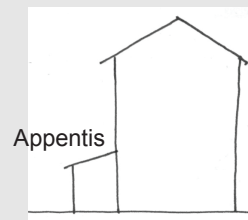
Une rive est dite «adossée» lorsqu'elle rentre en contact avec un autre pan de mur d'une construction adjacente.

Une rive est dite «droite» si elle est parallèle à la ligne de plus grande pente.

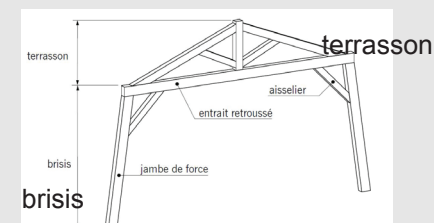
Solin

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

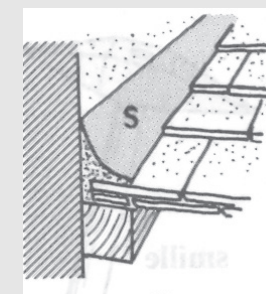
Toitures à demi-croupe



Toitures à combles brisés



Lucarnes



URBANISME

Gabarit-enveloppe :

Ensemble des lignes droites qui forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Il est défini selon les cas par la hauteur au faîtage, la hauteur à l'égout ou la hauteur à l'acrotère.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Hauteur à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.