

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DU CENTRE
DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT DU CENTRE
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre et Loire

COMMUNE DE CORMERY

CORMERY

ELABORATION D'UNE
AIRE DE MISE EN VALEUR DE
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

REGLEMENT AVAP

Arrêt du projet le 12 janvier 2015



Agence BAILLY - LEBLANC
Patrimoine-Urbanisme & Architecture

Téléphone : 01 47 97 92 24

bailly.leblanc@architectesdupatrimoine.eu

8, rue de la Mare
75 020 PARIS

Fax : 01 47 97 93 31

THALWEG Paysage
Paysagiste

Téléphone : 01 48 59 16 36

contact@thalwegpaysage.com

2, rue Navoiseau
93 100 MONTREUIL

SOMMAIRE

Organisation du règlement	4
Objet du règlement	4
1 – DISPOSITIONS GENERALES	5
La portée de l'A.V.A.P.	5
La délimitation de l'A.V.A.P.	5
Définitions	7
2 – REGLEMENT	
A. RÈGLES GÉNÉRALES	11
I - REGLES GENERALES CONCERNANT LE PATRIMOINE BATI	11
<u>Article 0</u> - Règles générales relatives à la démolition des immeubles existants	11
<u>Article 1</u> - Règles générales relatives aux immeubles ou parties d'immeuble remarquables, à conserver	11
<u>Article 2</u> - Règles générales relatives aux immeubles ou parties d'immeuble, intéressants, à conserver	15
<u>Article 3</u> - Règles générales relatives aux édifices pouvant être conservés, améliorés ou remplacés	23
II - REGLES GENERALES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI	27
<u>Article 4</u> - Règles générales pour la préservation des espaces végétalisés	27
<u>Article 5</u> - Règles générales pour la préservation des espaces publics	29
III - REGLES GENERALES APPLICABLES AUX AMENAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS VIS-A-VIS DES ELEMENTS PAYSAGERS	31
<u>Article 6</u> - Aménagement et constructions concernées par les vues protégées	31
<u>Article 7</u> - Aménagement et construction aux abords d'éléments de patrimoine protégés	31
B. RÈGLES COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX PROJETS ARCHITECTURAUX	40
I - REGLES CONCERNANT LE BATI EXISTANT	40
<u>Article 8</u> - L'entretien et la restauration des toitures existantes conservées	40
<u>Article 9</u> - L'évolution des toitures des édifices existants conservés	40
<u>Article 10</u> - L'entretien et la restauration des façades existantes conservées	42
<u>Article 11</u> - L'évolution des façades des édifices existants conservés	46
II - REGLES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES,	48
<u>Article 12</u> - L'implantation des constructions neuves de type logement, bureaux (autres que les adjonctions aux constructions existantes)	48
<u>Article 13</u> - La hauteur des constructions neuves de type logement, bureaux	48
<u>Article 14</u> - L'aspect extérieur des constructions neuves de type logement, bureaux	48
<u>Article 15</u> - Règles relatives à l'implantation, la hauteur, l'aspect extérieur des constructions neuves de type équipement structurant	48
III - REGLES PARTICULIERES AU COMMERCE, A L'ARTISANAT ET AUX SERVICES	50
<u>Article 16</u> - L'aménagement des devantures dans le bâti existant	50
<u>Article 17</u> - Le mobilier des terrasses	52
<u>Article 18</u> - L'aménagement des enseignes	52
IV - REGLES PARTICULIERES AUX CLOTURES	56
<u>Article 19</u> - L'entretien des clôtures existantes d'intérêt patrimonial	56
<u>Article 20</u> - La réalisation de clôtures nouvelles	56
V - REGLES RELATIVES AU SOUS-SECTEUR AVAP 1 (Champ Rigault)	56
VI - REGLES RELATIVES AU SOUS-SECTEUR AVAP 2 (Chaumenier)	58
ANNEXES	
Annexe 1 : Carte complémentaire des vues	
Annexe 2 : Lexique illustré	

Nota : Dans les pages qui suivent, les illustrations et indications portées sur les pages à entête "recommandations" ne sont pas opposables aux tiers.

Organisation du règlement

Le règlement se présente sous la forme de prescriptions réglementaires opposables au tiers accompagnées d'illustrations et de recommandations architecturales (pages « illustrations » dont le fond est de couleur grise) pour permettre une meilleure compréhension et expliquer le sens de certains articles réglementaires.

Après une partie de définitions, un premier chapitre concerne les règles générales applicables au patrimoine bâti, au patrimoine non bâti et aux relations de voisinage immédiat.

Une seconde partie est consacrée plus particulièrement : aux projets architecturaux, à la mise en valeur du patrimoine bâti existant, à la construction neuve, aux clôtures, aux aménagements commerciaux (devanture, enseigne et terrasse)

L'objet du règlement

En amont de toute intervention publique ou privée de restauration ou de projet de construction neuve ou d'aménagement au sein de l'A.V.A.P., la grande qualité et la diversité du patrimoine cormerien imposent une "démarche patrimoniale".

En effet, le seul moyen d'atteindre l'objectif de la mise en valeur du patrimoine à préserver est de respecter scrupuleusement les principes fondamentaux suivants, sur lesquels s'appuie la règle du jeu commune définie dans le règlement des pages suivantes :

- ***connaître l'histoire et l'architecture du lieu d'intervention ;***
- ***entretenir, restaurer ou faire évoluer le patrimoine avec le maximum de rigueur archéologique ;***
- ***conserver le maximum de son authenticité ;***
- ***permettre l'émergence d'une architecture contemporaine de qualité, respectueuse des spécificités locales en harmonie avec l'environnement existant.***

Cette authenticité étant le meilleur garant de la qualité architecturale et de la valeur historique de l'édifice et de la ville.

Il en est de même pour la promotion d'une architecture contemporaine qui participe pleinement à cette dimension qualitative du paysage urbain cormerien ; la connaissance historique, urbanistique et architecturale du milieu est le meilleur support à la création.

Le présent cahier de prescriptions réglementaires se veut donc être autant un guide pour la conception architecturale contemporaine, la réhabilitation ou la démolition des immeubles anciens, la réfection de devantures commerciales qu'une base d'appréciation commune entre l'État et la Ville pour la gestion quotidienne des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1 – DISPOSITIONS GENERALES

La portée de l'A.V.A.P.

La loi du 7 janvier 1983 complétée par la loi du 8 janvier 1993 en créant les Z.P.P.A.U.P. a répondu essentiellement à trois objectifs :

- adapter la servitude des abords des monuments historiques aux circonstances de lieux et lui donner un corps de règles, ainsi qu'aux sites inscrits,
- renforcer la protection du patrimoine urbain et paysager,
- donner aux communes un rôle actif et responsable dans la gestion et la mise en valeur de leur patrimoine.

La loi du 12 juillet 2010 dite du Grenelle II de l'Environnement a remplacé les Z.P.P.A.U.P. par les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine : A.V.A.P.. Le décret d'application de l'A.V.A.P. est paru le 19 décembre 2011.

Comme la protection des abords de monuments historiques et celle des sites inscrits, l'A.V.A.P. est une servitude d'utilité publique. Elle ne remplace pas le P.L.U., mais vient le compléter (au titre des annexes et servitudes d'utilités publiques).

L'A.V.A.P. détermine donc un périmètre et des modalités de protection et de mise en valeur, adaptés aux caractéristiques du patrimoine local et qui s'appliquent à l'intérieur de ce périmètre. Les périmètres de servitude de protection des abords des monuments historiques sont suspendus dans le périmètre de l'A.V.A.P. en revanche, ils subsistent en dehors du périmètre de l'A.V.A.P.. Les sites inscrits sont suspendus sur le périmètre de l'A.V.A.P. les sites inscrits subsistent en dehors du périmètre de l'A.V.A.P..

Les effets des protections au titre des Monuments Historiques (classés et inscrits) ainsi que les sites classés subsistent.

L'Architecte des Bâtiments de France est, au nom de l'État, garant de la préservation du patrimoine. Il intervient donc pour vérifier la conformité de chaque projet avec les dispositions de l'A.V.A.P. A cette fin, aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles et des espaces situés à l'intérieur de l'A.V.A.P. : transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement, aménagement, ... ne peut être effectuée sans son accord préalable.

Dans certains cas, l'Architecte des Bâtiments de France peut juger nécessaires des adaptations exceptionnelles des modalités de l'A.V.A.P. et assortir son avis de prescriptions supplémentaires, motivées par la particularité du projet et de son environnement, pour des raisons d'ordre esthétique, historique, technique, urbain ou paysager.

La délimitation de l'A.V.A.P.

Le périmètre de l'A.V.A.P. de Cormery englobe au plus juste les éléments de patrimoine repérés et analysés lors de l'étude.

Ses limites ont cherché à coïncider autant que possible avec les limites des zones du P.L.U. et réciproquement. ; le règlement répond également aux orientations urbanistiques du P.A.D.D. (plan d'aménagement et de développement durable) du P.L.U.

Le règlement de l'A.V.A.P. :

- vient compléter celui des zones du P.L.U. pour ce qui concerne principalement l'article 11 et en particulier la prise en compte des directives de la Loi Grenelle II de l'Environnement du 12 juillet 2010,

- répond également aux orientations urbanistiques du P.A.D.D. (plan d'aménagement et de développement durable) du P.L.U. approuvé le 10.07.2006

Tout élément technique, transformateur, coffret électrique, boîte aux lettres, ou mobilier urbain doit tenir compte et s'intégrer dans l'espace urbain ou naturel tant dans son implantation, aspect, couleur et matériau.

Pour rappel : toute installation de mobilier urbain dans l'espace de l'A.V.A.P. doit faire l'objet d'une demande adressée à l'Architecte des Bâtiments de France

CORMERY

Périmètre de l'A.V.A.P.



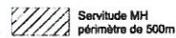
Périmètre de l'AVAP



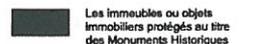
Sous secteur 1 de l'AVAP (Champ Rigault)



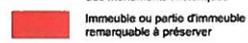
Sous secteur 2 de l'AVAP (Chaumenier)



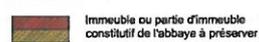
Servitude MH périmètre de 500m



Les immeubles ou objets immobiliers protégés au titre des Monuments Historiques



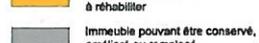
Immeuble ou partie d'immeuble remarquable à préserver



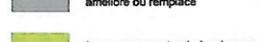
Immeuble ou partie d'immeuble constituant de l'abbaye à préserver



Immeuble intéressant à réhabiliter



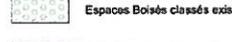
Immeuble pouvant être conservé, amélioré ou remplacé



Les espaces naturels à préserver



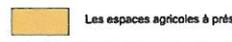
Espaces Boisés classés existants



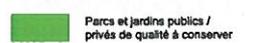
Espaces Boisés à préserver



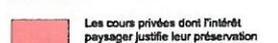
Les espaces agricoles à préserver



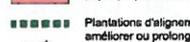
Parcs et jardins publics / privés de qualité à conserver



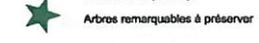
Les cours privées dont l'intérêt paysager justifie leur préservation



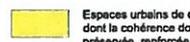
Plantations d'alignement à conserver, améliorer ou prolonger



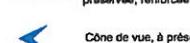
Arbres remarquables à préserver



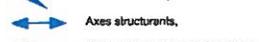
Espaces urbains de qualité, dont la cohérence doit être préservée, renforcée ou restituée.



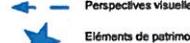
Cône de vue, à préserver



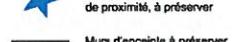
Axes structurants,



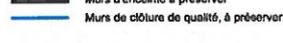
Perspectives visuelles, à préserver



Éléments de patrimoine de proximité, à préserver



Murs d'enceinte à préserver

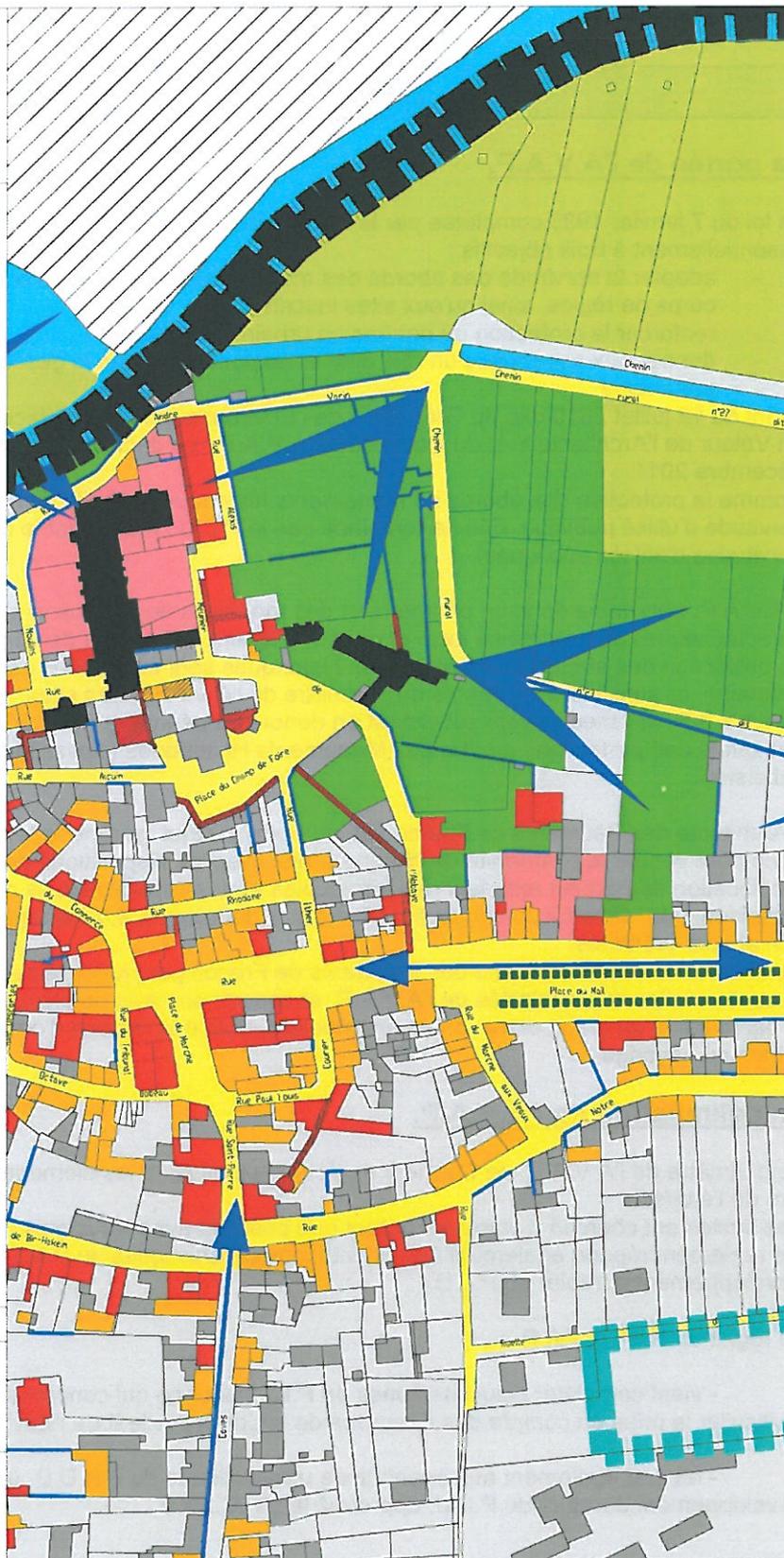


Murs de clôture de qualité, à préserver



AGENCE BAILLY-LEBLANC
Patrimoine Urbanisme Architecture
8 rue de la Mare 75020 PARIS
Tel: 01 47 97 92 24 Fax: 01 47 97 93 31

THALWEG Paysage
2, rue Navoiseau
93100 MONTREUIL
Tel : 06 01 83 64 31 Fax : 01 48 59 16 36



Extrait du plan de délimitation de l'A.V.A.P

Remarque : Les indications graphiques du plan de délimitation s'appuient sur le plan de cadastre. Or, ce plan représente les masses bâties par des polygones sans distinction des différents corps de bâtiment qui les composent ; par exemple, le cadastre ne distingue pas la véranda du pavillon contre lequel elle s'appuie, il englobe les deux dans un même polygone. Il peut donc s'avérer qu'un polygone soit noté d'une couleur impliquant une protection patrimoniale sur le corps de bâtiment principal et sur un bâtiment secondaire alors que le corps de bâtiment secondaire peut ne pas présenter d'intérêt patrimonial. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité pour la détermination plus fine des protections attachées à ce polygone.

Définitions

L'inventaire du patrimoine cormerien a permis de classer les éléments patrimoniaux repérés en plusieurs catégories selon leur nature, leur degré de qualité et les différentes entités géographiques et typologiques :

a) - Les éléments du patrimoine architectural cormerien

Chacun des immeubles ou objets immobiliers identifiés par le plan de délimitation de l'A.V.A.P. a fait l'objet d'une évaluation portée selon une échelle de valeur comportant 6 degrés :

-  - Les immeubles ou objets immobiliers d'intérêt patrimonial majeur, protégés au titre des Monuments Historiques, sont inscrits en poché noir sur le plan ;
-  - Les immeubles ou parties d'immeuble remarquables, non protégés au titre des Monuments Historiques, mais dont l'intérêt patrimonial majeur ou certain justifie leur conservation, sont inscrits en poché rouge dense dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. et légendés : « immeuble ou partie d'immeuble remarquables à conserver » ;
-  - Les immeubles ou parties d'immeuble, non protégés au titre des Monuments Historiques, présentant des vestiges encore en place des éléments constitutifs de l'Abbaye de Cormery sont inscrits en poché rouge rayé de noir ou orange rayé de noir dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. et légendés : « immeuble ou partie d'immeuble constitutif de l'Abbaye de Cormery à préserver » ;
-  - Les immeubles ou parties d'immeuble intéressants, ou appartenant à un ensemble urbain, non protégés au titre des Monuments Historiques dont l'intérêt patrimonial reconnu (jugés d'intérêt local) justifie leur préservation et impose a priori de les conserver, sont inscrits en poché orange dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. et légendés : « Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter » ;
-  - Les immeubles ou objets immobiliers dont l'intérêt patrimonial a été jugé insuffisant pour qu'ils soient retenus dans le plan d'intérêt patrimonial cormerien ne sont donc pas protégés et sont indiqués par une trame de points gris dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. et légendés : « Immeuble pouvant être conservé, amélioré ou remplacé ».
-  - Les maçonneries des murs d'enceinte, de clôtures ou de soutènement dont l'intérêt patrimonial reconnu (jugées intéressantes) justifie leur préservation et qu'il est impératif de conserver, sont inscrites en filet rouge et bleu dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. ; il convient également d'en préserver les abords ;
-  - Les petits monuments ou fragments d'intérêt patrimonial local sont inscrits à protéger dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. sous la forme d'une étoile bleue. Ils doivent donc être conservés et restaurés.

b) - Les éléments du patrimoine urbain et paysager

Les espaces urbains

-  - Les espaces urbains publics ou privés ont aussi fait l'objet d'une évaluation du point de vue de la qualité du paysage urbain. Ils sont indiqués dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. par un poché jaune en tant qu'espaces urbains de qualité, dont la cohérence doit être préservée, renforcée ou restituée. Il s'agit de la cohérence entre le traitement de l'espace lui-même (sol, plantations, mobilier...) et les façades des constructions qui le bordent ainsi que de l'homogénéité (ou la monumentalité) de ces façades et clôtures entre elles..
-  - Les plantations d'alignement d'arbres. Elles sont indiquées dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. par un pointillé vert en tant que plantation d'alignement à conserver, améliorer ou prolonger. Les arbres remarquables à conserver sont indiqués par une étoile verte. D'une manière générale, les arbres présents dans le périmètre de l'A.V.A.P. doivent être conservés. Leur abattage est soumis à une demande d'autorisation en mairie.

Les espaces verts et espaces libres

Les espaces agricoles, boisés, parcs, jardins et cours ont été classés en quatre catégories :

-  - Les espaces naturels, agricoles, (en prairie ou en culture) dont l'intérêt paysager justifie leur préservation sont indiqués par une trame de couleur beige dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P.
-  - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont indiqués par une trame de couleur vert foncé dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P.
-  - Les parcs et jardins composés et plantés, publics ou privés, ou les jardins potagers dont l'intérêt paysager certain justifie leur conservation (construction interdite ou limitée) sont indiqués dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. par une trame de couleur vert moyen,
-  - Les cours privées dont l'intérêt paysager justifie leur préservation ou leur restitution sont indiquées par une trame de couleur rose dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P.



- Les jardins ou cours dont l'intérêt paysager réduit ne justifie pas l'inscription au plan d'intérêt patrimonial sont laissés en gris clair

D'une manière générale, l'ensemble des bâtiments ainsi que l'ensemble des espaces présents dans le périmètre de l'AVAP sont soumis à des règles de voisinage immédiat en cas d'aménagement urbain, de construction ou d'intervention architecturale sur le bâti existant.

Ces règles assurent la préservation de la qualité du paysage urbain et de la cohérence d'ensemble de ce territoire particulier.

- La préservation directe du patrimoine bâti

Elle vise :

- la conservation et l'entretien des éléments authentiques ;
- la restauration des éléments endommagés, la restitution des spécificités originelles de la composition architecturale, voire de dispositions disparues, dans un souci de rigueur archéologique. Les exigences de cette restitution seront fonction de la valeur patrimoniale du bâti ;
- à encadrer l'évolution du patrimoine lors des nécessaires travaux d'adaptation de ces constructions aux modes de vie contemporains, afin qu'ils respectent l'intérêt patrimonial de chaque élément ;
- à fixer les conditions d'une extension possible qui assure la cohérence avec les éléments patrimoniaux existants; ce qui ne signifie pas copie ou pastiche. Elle peut autoriser aussi, dans certains cas, le renouvellement du bâti.

- La préservation directe du patrimoine non bâti

Elle vise :

- le maintien, l'entretien ou la restitution de la composition paysagère propre aux jardins et espaces urbains remarquables (organisation, plantations...) ainsi qu'aux cours et jardins privés.

La préservation des vues sur le patrimoine cormerien

Les différentes perceptions visuelles du patrimoine cormerien majeur repérées comme les plus remarquables et qu'il convient de préserver de l'intrusion intempestive d'élément dénaturant, sont indiquées sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. de la façon suivante :



- les perspectives et perspectives cachées (ou échappée visuelle) sont repérées par une flèche bleue foncée en trait pointillé. Tout élément bâti, non bâti ou tout aménagement situé dans cet angle de vue, depuis son origine, est concerné et règlementé par l'A.V.A.P..



- les cônes de vue sont repérés par des angles bleus dont la pointe est située à l'origine de la vue, Tout élément bâti, non bâti ou tout aménagement qui est situé dans leur angle de vue depuis leur origine, est concerné et règlementé par l'A.V.A.P..

Les espaces concernés par les champs de vision des vues remarquables sont répertoriés sur la carte complémentaire des vues en annexe du présent règlement.

ILLUSTRATIONS

Une architecture homogène est celle d'un bâti qui a conservé toute sa composition initiale et ses matériaux d'origine, aucune intervention n'est venue l'altérer, les actions successives d'entretiens ou de restaurations ont été réalisées avec des matériaux et mises en œuvre similaires.
Un lexique illustré en fin de document, précise les éléments caractéristiques de ces façades.

Exemples de bâtiments remarquables à conserver (en rouge sur le plan de l'A.V.A.P.).



2 - REGLEMENT

A. RÈGLES GÉNÉRALES

I. REGLES GENERALES CONCERNANT LE PATRIMOINE BATI

Il est rappelé que toute intervention sur le patrimoine bâti (démolition, travaux sur construction existante, extension) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

Article 0 - Règles générales relatives à la démolition des immeubles existants

0.1 • La démolition des immeubles inscrits dans le périmètre de l'A.V.A.P. ne peut être autorisée que sous réserve des indications portées sur le Plan de délimitation de l'A.V.A.P. joint en annexe au présent règlement. Elle doit faire l'objet du dépôt préalable d'une demande d'autorisation administrative auprès du service urbanisme.

0.2 • Si au cours de travaux de démolition sont dégagés des vestiges archéologiques, des traces d'architecture ou sculpture ancienne (notamment, bas-reliefs, baies moulurées ou devantures commerciales anciennes...) inconnus au moment de la délivrance du permis de construire ou de démolir, ils doivent être signalés à la Mairie (Direction de l'Urbanisme), à l'ABF (architecte des bâtiments de France) et à la D.R.A.C. (Direction Régionale des Affaires Culturelles); les travaux engagés pourront être poursuivis après avis des services ci-dessus et dans la mesure où le projet ne modifie pas la destination éventuelle de ces éléments architecturaux ou archéologiques.

Article 1 - Règles générales relatives aux « immeubles ou parties d'immeuble remarquables, à conserver » (des règles communes et complémentaires sont développées p.26)

1.1 • Démolition

1.1.1 • La démolition des constructions indiquées en rouge sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. n'est pas autorisée.

1.1.2 • La démolition de constructions annexes, corps de bâtiment secondaires ou de clôtures, faisant partie de la composition d'ensemble et d'une architecture cohérente avec celle des constructions indiquées en rouge sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. n'est pas autorisée.

1.2 • Entretien restauration

1.2.1 • Les constructions indiquées en rouge sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. comme "immeuble ou partie d'immeuble remarquable, à conserver", doivent être entretenues et, si nécessaire, restaurées (gros œuvre, stabilité, composition). La restauration a pour but de consolider et de mettre en valeur les constructions en les débarrassant si nécessaire, des apports qui les ont dénaturées ou dégradées dans la mesure du possible.

1.2.2 • L'entretien de ces constructions s'effectue en maintenant le maximum d'éléments patrimoniaux structurels et décoratifs dans le respect de l'authenticité d'origine de la construction.

Toitures : les toitures doivent conserver ou retrouver si nécessaire, les formes, pentes, types de matériaux de couverture, détails et ornements de toit, cheminées, etc..., d'origine de la construction.

Façades : les façades doivent conserver les mêmes matériaux que les matériaux d'origine. Ainsi, il ne peut être appliqué d'enduit sur des façades non destinées à l'être. Inversement, si un enduit fait partie des dispositions originelles, il doit être conservé et entretenu ou refait avec l'aspect de finition originel et l'ensemble des effets de modénature qui en structurent la composition.

De même, les éléments décoratifs (de sculpture, ferronnerie, menuiserie, céramique, faïence, ou peinture, etc...) ainsi que les systèmes d'occultation d'origine (volet, contrevent, persienne) sont conservés, restaurés ou restitués.

1.2.3 • La restauration (lorsque ces constructions ont subi des dégradations) sera effectuée à l'identique de la composition originelle : mêmes matériaux de façade et de couverture dans le respect de chaque catégorie typologique. Toute intrusion de matériaux ou de mises en œuvre étrangers au type architectural est interdite, sauf après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour des cas d'application de techniques contemporaines de restauration visant le même objectif.

ILLUSTRATIONS

Exemples de bâtiments remarquables à conserver
(en rouge sur le plan de l'A.V.A.P.).



PRESRIPTIONS REGLEMENTAIRES

1.2.4 • La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés (moultres de la modénature, garde-corps, persiennes par exemple...) s'impose. Elle sera exigée lors des demandes d'autorisation de travaux. Elle sera effectuée dans la rigueur archéologique, à l'appui, quand ils existent, de documents écrits ou graphiques (exemple : plans d'origine, gravures, photos anciennes, peintures, cartes postales anciennes, publications...) obtenus à la suite de recherches archivistiques précises ou à l'exemple d'éléments subsistants ou retrouvés.

1.3 • Evolution

1.3.1 • Les surélévations, modifications ou tous travaux de transformation qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale de ces constructions sont interdits. Notamment, en aucune manière, les divisions foncières et immobilières partageant un même immeuble ne doivent apporter de différences dans les traitements de chacune des parties (ravalements, matériaux de revêtement ou de couverture, matériaux et traitement des menuiseries, clôture commune...). Indépendamment du statut, copropriété horizontale ou verticale d'un même immeuble, la notion d'appartenance à une même unité architecturale doit imposer le respect de l'homogénéité architecturale du bâtiment.

1.3.2 • La modification de la toiture : Les surélévations ou modifications du volume, de la forme, des matériaux ou de l'aspect de la toiture des immeubles indiquées en rouge sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. ne sont pas autorisées sauf pour la restitution du volume originel ou des interventions qui ne portent pas atteinte aux éléments patrimoniaux (de composition, de décor...) existants et conservés.

1.3.3 • La modification des façades : Les modifications de la composition, de l'aspect ou du décor des façades des immeubles indiquées en rouge sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. sont interdites sauf s'il s'agit d'interventions qui tendent à restituer l'homogénéité archéologique et architecturale du bâti ou qui ne portent pas atteinte aux éléments patrimoniaux (de composition, de décor...) existants et conservés.

1.3.4 • Dans le cas de changement de destination d'anciens bâtiments nécessitant l'ouverture des façades ou pignons, les nouveaux percements devront tendre à conserver l'homogénéité existante ou restituer une nouvelle homogénéité de leur composition (rythme des travées, proportions, traitement architectural...).

1.4 • Les adjonctions et extensions

1.4.1 • Si elle ne porte pas atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale d'un immeuble ou partie d'immeuble indiqués en rouge sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P., l'adjonction extérieure d'une construction, d'une installation ou d'un équipement (ascenseur, par exemple) à cet élément patrimonial peut être autorisée. En revanche, aucun appareil de chauffage, ventilation, de filtrage des fumées ou climatisation ne peut être apparent en façade ou en toiture de ces immeubles. Les conduits de fumée ou ventilation ne peuvent être apparents en façade ; en toiture, ils seront réalisés en souche de cheminée à l'identique de celles environnantes.

Les antennes paraboliques, en râteaux ou treillis ainsi que les antennes relais de téléphonie mobile doivent être dissimulées à la vue depuis tout lieu accessible au public. Les antennes relais de téléphonie mobile ne doivent pas être laissées à nu.

Les capteurs solaires de production d'eau chaude sanitaire et les capteurs solaires de production d'électricité sont interdits sur les immeubles ou parties d'immeuble remarquables à conserver, sauf s'ils sont conformes aux prescriptions de l'article 11.1 ci-après du présent règlement.

1.4.2 • Les extensions réduites de ces édifices (annexes secondaires), en adjonction ou en appentis au volume principal, peuvent être autorisées si elles n'entraînent pas une diminution sensible de l'espace (cour ou jardin) où elles sont construites et si elles s'inscrivent dans la continuité de la composition de façade, soit reprenant les mêmes caractéristiques que l'architecture de celui-ci (exemple : mêmes matériaux, même mise en œuvre, même système structurel, même grammaire décorative, de façon à fondre ces interventions comme une partie intégrante de l'ouvrage originel), soit par un volume le plus transparent possible (véranda de structure métallique la plus fine possible et en produits strictement verriers, avec maintien de l'aspect extérieur de la façade à l'intérieur du volume réalisé). Des dispositions différentes et justifiées qui ne nuisent pas à la qualité architecturale des bâtiments adjacents et à la qualité de l'espace public pourront faire l'objet d'un accord après examen conjoint de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.4.3 • Si des extensions importantes (en terme de gabarit par rapport au volume principal) de ces édifices protégés doivent être réalisées, elles doivent être de préférence d'expression architecturale contemporaine, conformes aux règles relatives aux constructions neuves (éditées ci-après aux articles 12 à 15) ; toutefois, la transition entre l'édifice existant et l'extension devra faire l'objet d'un soin et d'une étude particulière (volume de liaison réduit assurant bien la transition entre les deux types architecturaux, par exemple). Le cas échéant, les extensions seront conformes aux modes constructifs, matériaux, mise en œuvre et expression architecturale du bâtiment d'origine.

ILLUSTRATIONS

Les rangs de façades homogènes



Exemples de bâtiments appartenant à des rangs de façades homogènes et participant du paysage urbain de Cormery : des constructions situées à l'alignement des voies, de gabarit similaire, et dont les éléments de façades sont en continuité : continuité de matériaux, de ligne de corniche, de bandeau, régularité retrouvée dans le percements des baies.

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Article 2 - Règles générales relatives aux «immeubles ou parties d'immeuble intéressants, à conserver» (des règles communes et complémentaires sont développées p.26)

2.1 • Démolition

2.1.1 • La démolition des constructions indiquées en orange sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. est interdite; ces constructions devant être à priori maintenues, entretenues et, si nécessaire, restaurées. Toutefois, la démolition de ces constructions peut être exceptionnellement autorisée, sous réserve de l'article 0.2 ci-dessus, si après avis conjoint et favorable (et/ou favorable sous réserves) de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France, leur état rend techniquement ou économiquement trop difficile leur restauration ou la restitution de leur homogénéité architecturale originelle et si le projet de reconstruction ou d'aménagement en remplacement assure le maintien de la cohérence urbaine et paysagère.

2.1.2 • La démolition de constructions annexes, corps de bâtiment secondaire ou de clôtures, situées aux abords et accompagnant de façon cohérente les constructions indiquées en orange sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. est également à éviter sauf, et sous réserve de l'article 0.2 ci-dessus, si, après avis conjoint et favorable (et/ou favorable sous réserves) de la Ville et de l'architecte des Bâtiments de France, leur état rend techniquement ou économiquement trop difficile leur restauration ou la restitution de leur homogénéité architecturale d'origine et si un projet de reconstruction en remplacement assure le maintien de la cohérence urbaine et paysagère.

2.2 • Entretien restauration

2.2.1 • Les constructions indiquées sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. comme "immeuble ou partie d'immeuble intéressant, à conserver", doivent être entretenues et, si nécessaire, restaurées (gros œuvre, stabilité, composition) si nécessaire. La restauration a pour but de consolider et de mettre en valeur les constructions en les débarrassant si nécessaire, des apports qui les ont dénaturées ou dégradées dans la mesure du possible.

2.2.2 • Pour l'entretien de ces immeubles, le maintien du maximum d'éléments patrimoniaux structurels et décoratifs, existants s'impose dans le respect de l'authenticité d'origine.

Toitures : les toitures conserveront ou retrouveront des formes, pentes, types de matériaux de couverture, détails et ornements de toit, cheminées, etc..., comparables à ceux d'origine de la construction.

Façades : les façades conservent des matériaux similaires à ceux d'origine. Ainsi, il ne peut être appliqué d'enduit sur des façades non destinées à l'être. Inversement, si un enduit fait partie des dispositions originelles, il doit être conservé et entretenu ou refait avec l'aspect de finition originel et l'ensemble des effets de modénature qui en structurent la composition

De même, les éléments décoratifs (de sculpture, ferronnerie, menuiserie, céramique, faïence ou peinture, etc....) ainsi que les systèmes d'occultation d'origine (volets, contrevents, persiennes, etc) sont conservés, restaurés ou restitués.

2.2.3 • La restauration (lorsque ces constructions ont subi des dégradations) sera effectuée en cherchant à restituer la composition originelle : mêmes types de matériaux de façade et de couverture dans le respect de chaque catégorie typologique. Toute intrusion de matériaux ou de mises en œuvre étrangers au type architectural est à éviter; ils ne peuvent être autorisés qu'après avis de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France pour des cas d'application de techniques contemporaines de restauration visant le même objectif.

2.2.4 • La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés (chaînage d'angle, pilier, bandeaux d'étage, modénatures d'enduits, par exemple) peut être exigée. Dans ce cas, elle doit être effectuée alors dans un souci d'homogénéité avec les éléments subsistants ou de cohérence avec la catégorie typologique de la construction.

2.3 • Evolution

2.3.1 • Les surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de la toiture des «immeubles indiquées en orange sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P., ne sont autorisées que si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, grammaire décorative). Les pans de toiture doivent conserver la même inclinaison ; le faitage et les égouts du toit sont donc élevés de la même hauteur. En aucune manière, la surélévation d'un seul pan ou d'une partie de pan ne peut être autorisée. Elles peuvent faire l'objet de prescriptions particulières de l'Architecte des Bâtiments de France. Toutefois, des dispositions différentes et justifiées qui ne nuisent pas à la composition originelle pourront faire l'objet d'un accord après examen conjoint de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

ILLUSTRATIONS

La pierre dans l'architecture de Cormery

On note dans la région les natures de pierres suivantes

tendre grain fin beige verdâtre.

- Pierre de Truyes calcaire lacustre de Touraine calcaire gris, dur, présentant des cavités.
- Pierre dure de Loches (tuffeau jaune) calcaire gréseux beige-verdâtre assez dur.
- Pierre d'Esvres (calcaire lacustre de Touraine) calcaire beige, dur, concrétionné.
- Pierre de Chédigny (calcaire lacustre de Touraine) calcaire beige, dur, concrétionné

On note également l'emploi de tuf karstique dans l'abbaye de Cormery.

Le tuffeau et le calcaire lacustre

Taillé en grand appareil (25 x 35), le tuffeau est généralement mis en œuvre de deux façons :

- Soit il assure la structure de la totalité de la façade et de son décor sculpté (grands édifices anciens religieux ou civils, façades « nobles » sur les rues principales, maisons de ville du 19e siècle). Il est apte à réaliser des linteaux clavés, des ouvrages de stéréotomie, trompes, voûtes plates ;

- Soit il assure seulement un chaînage, généralement des chaînes en harpe, aux angles de façades et en encadrement de baies (depuis la fin du 16e siècle). Un enduit est alors nécessaire en affleurement de la pierre, pour couvrir l'essentiel des murs de remplissage en moellons.

Des calcaires plus durs (Calcaires lacustres) sont employés au pavement des rues, aux emmarchements et seuils.



ILLUSTRATIONS

Les types de façades

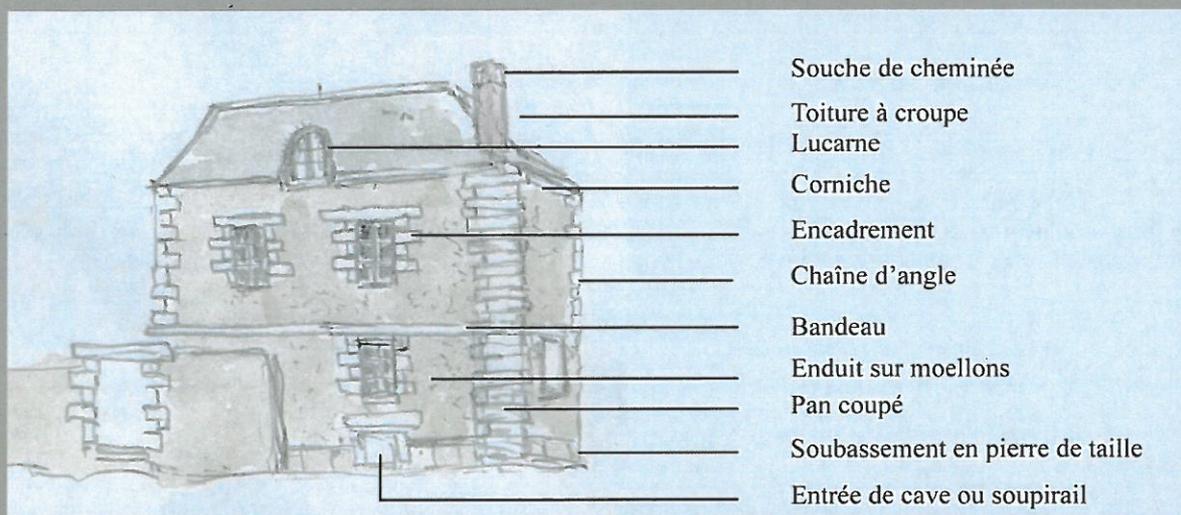
En dehors des quelques façades en pan de bois qui subsistent et quelques façades de brique, les constructions antérieures à la fin du XIXe sont principalement constituées :

De façades sobres en pierres et moellons grossiers destinés à être enduits et dont les seuls éléments restant apparent sont les pierres des corniches, des chaînes d'angle, des linteaux et des encadrements de baies.

De façades en pierre de taille, appareillées, laissées apparentes, et présentant un certain nombre de décors sculptés ou des moulurations, frises, pilastres, denticules(..).

Les pierres dures (calcaires lacustres) sont souvent utilisées en soubassements, pour les seuils ou les appuis bas.

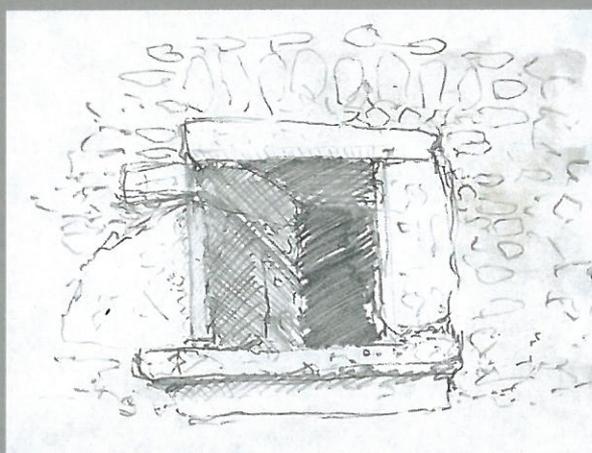
Les pierres plus tendres comme le tuffeau, sont généralement utilisées pour les corniches, les bandeaux, les encadrements de baies, les éléments sculptés.



Lexique général des éléments de composition architecturale



Chaîne d'angle en harpe de calcaire lacustre,



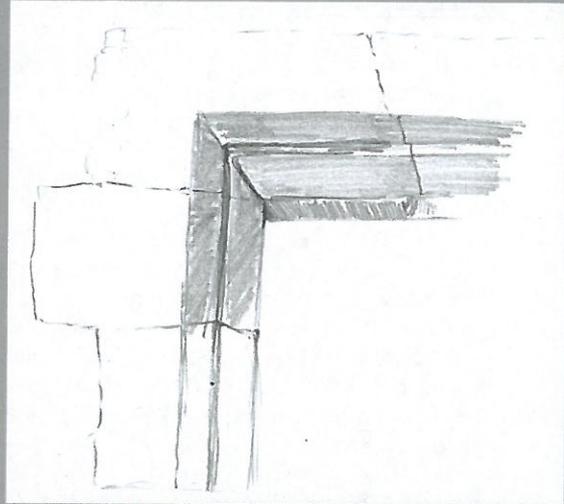
Encadrement de baie en calcaire lacustre

Les chaînes d'angle, ou des chaînes intermédiaires assurent la stabilité des ouvrages en maçonnerie. Les linteaux et jambages en pierre assurent une bonne répartition des charges de part et d'autre d'une ouverture.

Les pierres de calcaire lacustre sont souvent taillées irrégulièrement. Le reste des murs est constitué de moellons enduits.

L'enduit doit être réalisé à la chaux naturelle, il doit présenter une irrégularité de grain et une finition brossée pour ne pas trop contraster avec ces pierres cavernieuses et irrégulières.

ILLUSTRATIONS



Encadrements de baies dont les pierres comportent une finition en chanfrein, plus ou moins élaborée.

Ces matériaux présentent les traces d'outils et d'un certain savoir-faire, issus du territoire et de l'histoire locale, d'où l'importance de les préserver et de les mettre en valeur.



De nombreux remploi de matériaux, (souvent des vestiges des bâtiments de l'abbaye démolis se retrouvent dans les structures. (Remploi d'une pierre de pile à colonnettes ?)



Les pierres en tuffeau des façades en pierres ou des chaînes d'angles et encadrement de baies sont souvent de taille plus régulière et lisse. Dans ce cas, et si le reste de la façade est destiné à être enduit, un enduit lissé apposé au nu de la pierre, sera plus approprié.

ILLUSTRATIONS

Les désordres observés

Le tuffeau est une pierre tendre et fragile qui tend à se dégrader :

- par ravinement, sous l'action des ruissellements d'eaux pluviales.
- éclatements de pierre au niveau des corniches et des bandeaux, ils sont dûs fréquemment à des infiltrations d'eau et des écarts de température importants. Les éléments métalliques sujets à la corrosion ou fichés dans la pierre sans interfaces permettant leurs dilatations provoquent également des éclatements.
- par les revêtements étanches à la vapeur d'eau (enduit ciment ou à la chaux hydraulique artificielle) recouvrant les ouvrages en pierre ou maçonnés et provoquant des rétentions d'humidité qui peuvent être importantes et irréversibles.
- Par un rejointoiement en ciment, étanche à la vapeur d'eau. L'évaporation de l'humidité par les joints aux mortier de chaux naturelle n'étant plus assurée, l'évaporation s'effectue par la pierre entraînant des désordres : effritements phénomènes de desquamations.
- par le remplacement de pierres par des blocs de nature et de porosité différentes et donc inappropriées.



Eclatement de la pierre tuffeau et effet de desquamation.

Les principes de restaurations :

Les parements en pierre, destinés à être vus à l'origine de la construction, doivent être entretenus et restitués nettoyage du support doit être approprié.

Les techniques de mise en valeur :

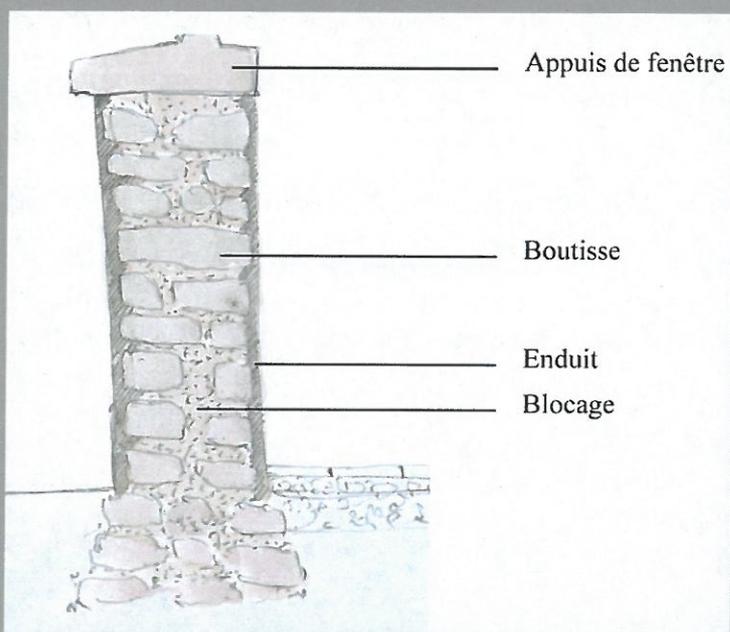
Le nettoyage doit se faire avec des techniques douces appropriées : par nébulisation, sous faible pression (pression de l'eau du robinet) et avec un léger brossage pour enlever les mousses et les salissures.

Le remplacement des éléments dégradés doit être réalisé avec des éléments de même nature, couleur, porosité et dureté que le matériau d'origine.

En cas de fissures au niveau des percements et des chaines d'angle, il faut prévoir le changement des pierres détériorées. Le rebouchage des trous en façade peut se faire avec des bouchons de pierres. Les traces d'usure, les petits trous sont à conserver.

ILLUSTRATIONS

Les enduits



Les moellons sont souvent jointoyés à fleur, au nu de la pierre afin de régulariser la surface de la façade.

Ils sont parfois montés sans souci d'appareillage et sans volonté esthétique.

Ils sont alors, dans ce cas, destinés à être enduit au mortier de chaux.

Les enduits de chaux naturelle permettent la respiration du bâti ancien, la régulation de l'hygrométrie interne, le renforcement du confort thermique.

Les enduits protègent la façade des eaux de pluie, les enduits dégradés ont tendance à accentuer les entrées d'eau. Ce qui provoque des décollements plus importants d'enduit.



Enduit à pierre vue



Parement enduit



Enduit ciment entraînant des problèmes d'humidité

ILLUSTRATIONS

Entretien et restauration des enduits

Dans le cas de façades enduites, des sondages préalables à toute intervention doivent être effectués de manière à déterminer la structure du bâti.

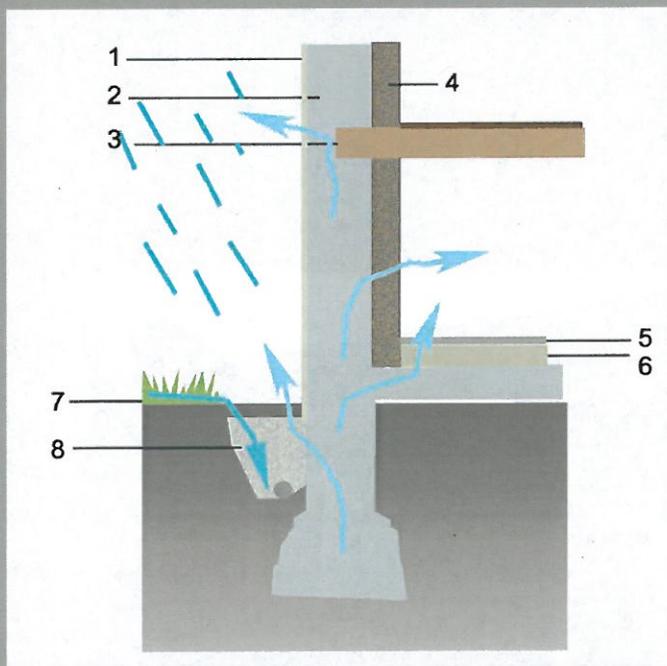
Les choix de restauration de l'état antérieur de la façade, en pierre par exemple, ou d'un enduit seront fonction des résultats de ces sondages.

L'introduction du ciment en enduit ou en structure peut, à terme, perturber gravement la stabilité de l'édifice.

En effet, les enduits ciment, étanches à la vapeur d'eau, emprisonnent l'humidité dans les maçonneries, entraînant :

- la détérioration des pierres en tuffeau, la pierre qui évacue l'humidité s'effrite derrière le parement en ciment,
- des condensations importantes dans les logements, la détérioration des boiseries, une perte de confort thermique,
- des microfissures dans l'enduit trop raide pour suivre les mouvements naturels de la structure, ce qui entraîne une perte de potentiel thermique,
- des remontées de sels dans les structures, des auréoles de salpêtre dans les zones les plus humides.

Les revêtements étanches inadaptés doivent être déposés, particulièrement en pied de murs. Les sols urbains et intérieurs doivent être perméables et respirants. Au niveau des sols, de part et d'autre des murs de maçonnerie, une bande sanitaire composée de matériaux respirants peut être aménagée sur une vingtaine de centimètres, il en résultera une rapide amélioration au niveau du confort intérieur et du confort thermique.



Gestion de l'humidité dans le bâti traditionnel

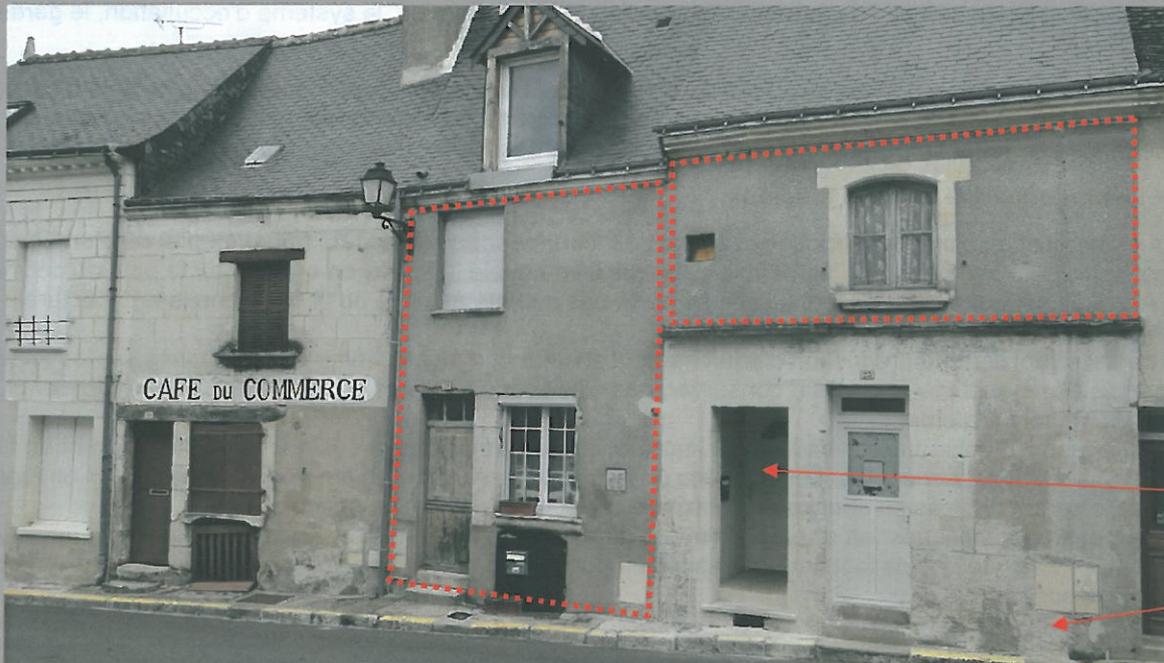
- 1-Enduit chaux
- 2-Mur en maçonnerie de pierre ou de brique
- 3-Poutre en bois
- 4-Mortier de chaux
- 5-Chape de chaux
- 6-Dalle de béton de chanvre (isolant)
- 7-Sol perméable
- 8-Drain adapté à la construction

ILLUSTRATIONS

Les principes de mise en valeur des façades :

Les problèmes rencontrés

Certains immeubles anciens ont perdu une part de leur qualité architecturale originelle lors de travaux successifs : ravalement avec perte de modénature, suppression des contrevents persiennés, disparition des pans de bois sous un enduit excessif, enduit ciment...



Enduit
ciment
inadapté

Traitement
peu qualitatif
du rez de
chaussée :
- porte en
recul par
rapport à la
façade,
- enduit
ciment
inadapté



Percements
inadaptés

Les événements et les modifications des percements d'origine mutilent la composition architecturale de la façade.

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

2.3.2 • **La modification des façades** : Les modifications de la composition (simplification des modénatures, suppression de baies ou percement de nouvelles ouvertures, par exemple), de l'aspect (notamment, des menuiseries, des éléments d'occultation, des revêtements muraux) ou du décor (sculpture, ferronnerie, céramique, faïence ou peinture, entre autres) des façades des immeubles indiquées en orange sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P., ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à leur unité ou leur homogénéité architecturale.

Les percements nouveaux entrepris sur les façades de ces constructions ne sont autorisés que s'ils s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, grammaire décorative) et reprennent les formes, dimensions et proportions des percements existants ainsi que leur décor (notamment, l'encadrement des baies, les menuiseries, le système d'occultation, le garde-corps, si besoin...).

2.3.3 • Dans le cas de modification du rez de chaussée nécessitant la modification partielle de la façade, les nouveaux percements devront tendre à conserver l'homogénéité existante ou restituer une nouvelle homogénéité de leur composition (rythme des travées, proportions, traitement architectural...).

2.4 • Les adjonctions et les extensions

2.4.1 • L'adjonction d'une construction, d'une installation (panneaux solaires, par exemple) ou d'un équipement (ascenseur, par exemple) à un "immeuble ou partie d'immeuble indiqués en orange sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale de cet élément patrimonial.

Les capteurs solaires de production d'eau chaude sanitaire et d'électricité ne sont autorisés sur les immeubles ou parties d'immeuble intéressant à conserver, que s'ils sont conformes aux prescriptions de l'article 11.1 ci-après du présent règlement.

Aucun appareil de chauffage, ventilation, climatisation ou filtrage de fumées ne peut être apparent en façade ou en toiture de ces immeubles. Les conduits de fumée ou ventilation ne peuvent être apparents en façade ; en toiture, ils seront réalisés en souche de cheminée à l'identique de celles environnantes.

Les antennes paraboliques, en râteaux ou treillis ainsi que les antennes relais de téléphonie mobile doivent être dissimulées à la vue depuis tout lieu accessible au public. Les antennes relais de téléphonie mobile ne doivent pas être laissées à nu.

2.4.2 • Les extensions réduites de ces édifices (annexes secondaires), en adjonction ou en appentis au volume principal, peuvent être autorisées si elles n'entraînent pas une diminution sensible (cour ou jardin) où elles sont construites et si elles s'inscrivent dans la continuité de la composition de façade, soit reprenant les mêmes caractéristiques que l'architecture de celui-ci (exemple : mêmes matériaux, même mise en œuvre, même système structurel, même grammaire décorative, de façon à fondre ces interventions comme une partie intégrante de l'ouvrage originel), soit par un volume le plus transparent possible (véranda de structure métallique la plus fine possible et en produits strictement verriers, avec maintien de l'aspect extérieur de la façade à l'intérieur du volume réalisé). Des dispositions différentes et justifiées qui ne nuisent pas à la qualité architecturale des bâtiments adjacents et à la qualité de l'espace public pourront faire l'objet d'un accord après examen conjoint de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.4.3 • Si des extensions importantes (en terme de gabarit par rapport au volume principal) de ces édifices protégés doivent être réalisées, elles doivent être de préférence d'expression architecturale contemporaine, conformes aux règles relatives (édictees ci-après aux articles 12 à 15) ; toutefois, la transition entre l'édifice existant et l'extension devra faire l'objet d'un soin et d'une étude particulière (volume de liaison réduit assurant bien la transition entre les deux types architecturaux, par exemple). Le cas échéant, les extensions seront conformes aux modes constructifs, matériaux, mise en œuvre et expression architecturale du bâtiment d'origine.

Article 3 - Règles générales relatives aux « édifices pouvant être conservés, améliorés ou remplacés » (des règles communes et complémentaires sont développées p.26)

3.1 • Démolition

3.1.1 • Pour les autres constructions indiquées en gris au sein du plan de délimitation de l'A.V.A.P. comme "édifice pouvant être conservé et amélioré ou remplacé", la démolition peut être autorisée :

- si ces constructions ne présentent pas un intérêt patrimonial particulier, inconnu lors de la création de l'A.V.A.P. (constructions anciennes dont l'aspect a été très dénaturé ou constructions récentes dont l'intérêt patrimonial n'est pas encore reconnu),

- ou sous réserve de l'article 0.2 ci-dessus.

Pour ces constructions, leur entretien et leur restauration doivent suivre les règles édictées pour l'entretien et la restauration du patrimoine ci-dessous. Les modifications, surélévation ou toute autre intervention devront

ILLUSTRATIONS

Les problèmes rencontrés



Autre exemple d'éventrement d'un rez de chaussée déséquilibrant la composition de la façade et dénaturant le chaînage d'angle en pierre de taille.



Le nouveau percement ne respecte pas la hauteur du linteau ancien et les chaînages en pierre des pénétrations.

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

à la fois tendre à restituer leur qualité architecturale (si elle a été précédemment altérée) et prolonger leurs lignes de composition existante. S'il leur est préféré la solution démolition-reconstruction, celle-ci devra alors suivre les règles édictées ci-après, relatives aux constructions neuves.

3.2 • Entretien restauration

3.2.1 • Pour l'entretien des constructions existantes, conservées, indiquées en gris sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P., le maintien d'éléments structurels et décoratifs à caractères patrimoniaux subsistants et leur restauration dans le respect de leur authenticité d'origine peuvent être demandés.

3.2.2 • Pour leur restauration, la restitution de matériaux similaires à ceux d'origine selon des mises en œuvre traditionnelles peut être demandée. La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés peut également être demandée. Elle doit être effectuée alors dans un souci d'homogénéité avec les éléments subsistants ou en cohérence avec la catégorie typologique de la construction.

3.3 • Evolution

3.3.1 • Dès lors que les "édifices pouvant être conservés et améliorés ou remplacés" indiqués en gris sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. sont conservés, les travaux de surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de leur toiture, suivent les mêmes règles que celles édictées à l'article 3.2 ci-dessus.

3.3.2 • Les transformations du volume de toiture sont autorisées sur ces édifices sous réserve d'en améliorer l'aspect et d'en respecter la composition d'ensemble de l'immeuble et de son environnement.

3.3.3 • Les transformations de façades sur les immeubles indiqués en gris sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. sont autorisées. Toutefois, des prescriptions particulières d'aspect peuvent être édictées par l'Architecte des Bâtiments de France ou la collectivité territoriale dans le souci du respect de l'aspect qualitatif de la zone protégée.

3.4 • Les adjonctions et les extensions

3.4.1 • L'adjonction d'une construction, d'une installation (panneaux solaires, par exemple) ou d'un équipement (ascenseur, par exemple) à un immeuble indiqué en gris sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P., est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale de cet immeuble.

Toutefois, les capteurs solaires de production d'eau chaude sanitaire et d'électricité ne sont autorisés sur les édifices pouvant être conservés, améliorés ou remplacés, que s'ils sont conformes aux prescriptions de l'article 11.1 ci-après du présent règlement.

Aucun appareil de chauffage, ventilation, climatisation ou filtrage de fumées ne peut être apparent en façade ou en toiture de ces immeubles. Les conduits de fumée ou ventilation ne peuvent être apparents en façade ; en toiture, ils seront réalisés en souche de cheminée à l'identique de celles environnantes.

Les antennes paraboliques, en râdeaux ou treillis ainsi que les antennes relais de téléphonie mobile doivent être dissimulées à la vue depuis tout lieu accessible au public. Les antennes relais de téléphonie mobile ne doivent pas être laissées à nu.

3.4.2 • Pour ces immeubles indiqués en gris sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P., les extensions en adjonction ou en appentis au volume principal, sont possibles si elles n'entraînent pas une diminution profonde (cour ou jardin) où elles sont construites et sous réserves des articles qui suivent, notamment, les articles 4, 6, 7, 12 à 15. et sous réserve des autres règlements d'urbanisme de la ville. Des dispositions différentes et justifiées qui ne nuisent pas à la qualité architecturale des bâtiments adjacents et à la qualité de l'espace public pourront faire l'objet d'un accord après examen conjoint de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

ILLUSTRATIONS

Des dispositions caractéristiques à préserver



Certaines dispositions participant de la distribution des caves et du rez de chaussée et de la composition de de la façade sont à remarquer et à préserver. Ces éléments agrémentent également le paysage urbain.

II . REGLES GENERALES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI

Il est rappelé que toute intervention sur le patrimoine non bâti (travaux d'entretien ou d'aménagement) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

Article 4 - Règles générales pour la préservation et la mise en valeur des espaces végétalisés

4.1 • - Les espaces boisés classés à conserver ou à préserver indiqués par une trame de couleur vert foncé dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. sont protégés ; leur entretien suivra les prescriptions du code forestier.

4.2 • Les espaces naturels ou agricoles indiqués par une trame de couleur beige doivent être entretenus pour conserver ou restituer leur composition d'ensemble.

4.2.1 • Les rives de l'Indre doivent demeurer plantées, les plantes aquatiques y sont protégées. Afin de préserver la faune locale, les arbres morts ne sont coupés que s'ils présentent un risque pour la sécurité; les arbres menaçants doivent être élagués pour empêcher leur chute dans l'eau et le risque d'arrachement d'une partie de la berge.

Tout arbre de haute tige abattu à l'exception de ceux constituant les peupleraies, devra être compensé ou remplacé par un arbre de haute tige de même essence si celle-ci est compatible avec la vie en bord de rivière pour préserver, notamment, les alignements plantés les fronts boisés et la biodiversité. Ce sont les racines (très profondes pour certaines essences : aulne, frêne, saule ...) qui retiennent la terre et renforcent les berges, il est donc important d'y maintenir les arbres. Toutefois, les peupleraies importées progressivement sur les rives de l'Indre ne sont pas protégées car leur caractère n'est pas local et leurs présences tendent à boucher les vues paysagères.

Tout autre matériau que le bois et autre matériau végétal est interdit pour le maintien des berges ou le traitement des rives.

- La pratique du fascinage : pour les secteurs les plus atteints. Les berges érodées sont protégées par un ensemble de branchages et de fagots de branches sur plusieurs épaisseurs et maintenues contre la berge par des pieux de pins. Les fagots sont recouverts de sable et/ou de terre, la végétation naturelle peut ainsi s'installer de nouveau.
- La pratique du clayonnage ou tressage pour les berges faiblement érodées. Le clayonnage est formé de tresses de branches souples autour de pieux de saules ou d'aulnes, l'ensemble épouse le contour de la berge.

4.2.2 • Les chemins d'accès, de desserte, de promenade et de pêche, qui animent ces rives demeurent en terre battue (damée) ou en stabilisé drainant et engravillonnés non bitumineux. Ces chemins peuvent être réunis ou prolongés par des pontons en bois.

4.3 • Les espaces indiqués en vert clair au plan de délimitation de l'A.V.A.P. en tant que « parc et jardin composés et plantés, public ou privés dont l'intérêt paysager justifie leur conservation » doivent être entretenus pour conserver ou restituer leur composition d'ensemble.

Pour préserver l'unité de ces cours et jardins, les divisions foncières doivent respecter les implantations et formes des partitions existantes de leur propre composition paysagère.

La démolition de constructions annexes, vétustes, bâties dans ces espaces libres (cour ou jardin) indiqués par une trame de couleur rose et vert clair, en adjonction de constructions principales, peut être exigée pour restituer le volume de l'espace originel ou dégager et mettre en valeur la façade masquée de ces bâtiments principaux.

4.4 • La constructibilité de ces espaces libres : parcs, jardins et cours privées, indiqués par une trame de couleur rose et vert clair, y est réduite. Les constructions neuves n'y sont admises qu'en adjonction des constructions existantes (sous réserve des règles édictées ci-avant), et à condition de tenir compte de l'unité - à conserver ou restituer - de la composition paysagère de la cour ou du jardin: axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées, de façon à préserver l'unité de l'ensemble.

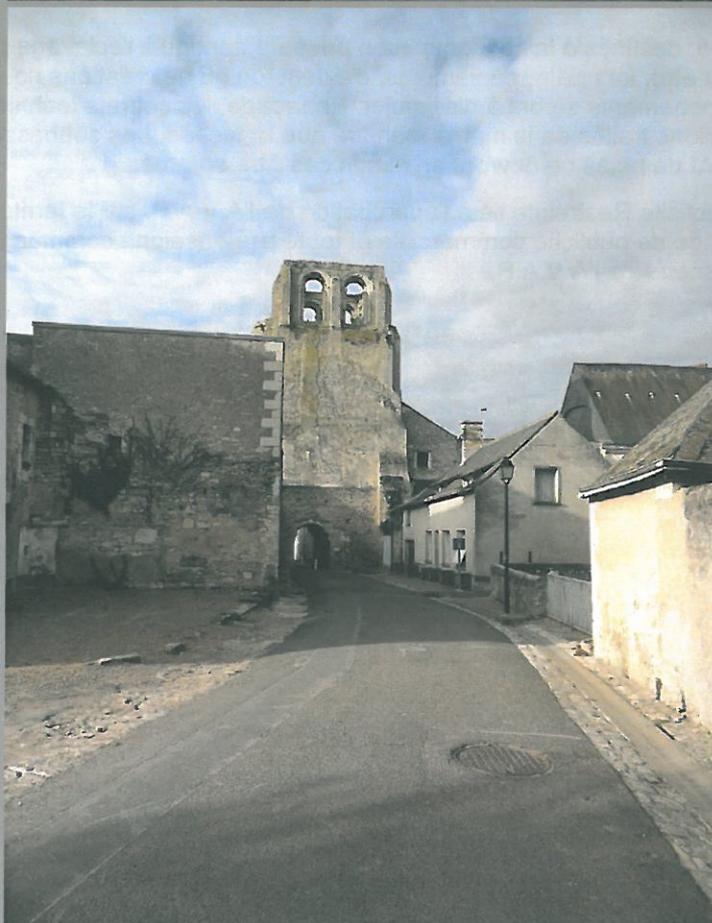
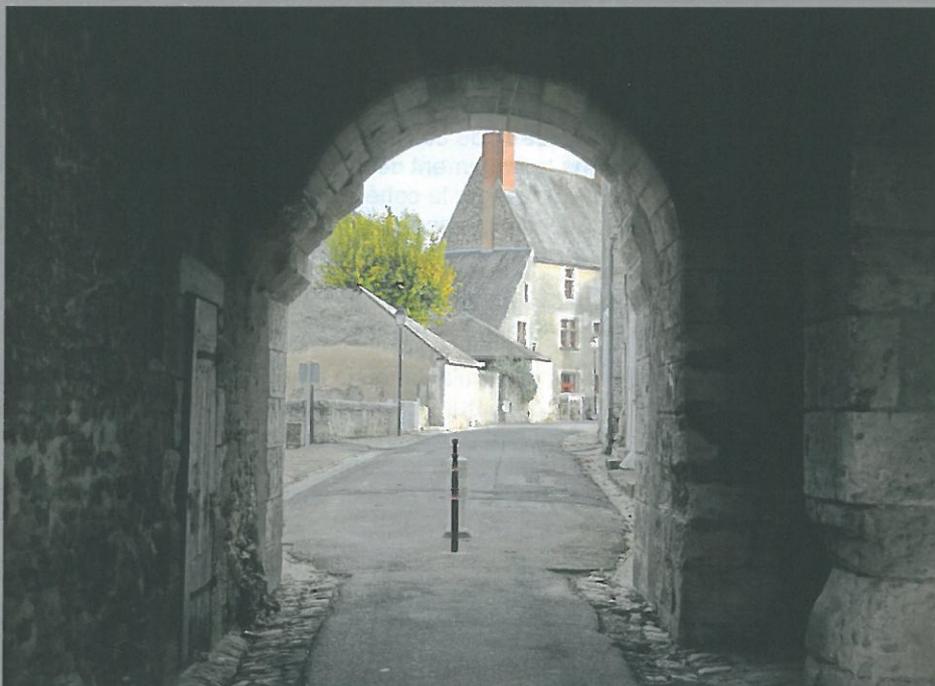
4.5 • Les pavages, dallages, fontaines, kiosques, pergolas, serres de jardin, emmarchements, bancs et autres aménagements construits, constitutifs des cours et jardins, indiqués par une trame de couleur rose et vert clair, et présentant un intérêt patrimonial, sont conservés et entretenus. Le traitement des sols d'allées y est maintenu en stabilisé non bitumineux.

4.6 • La matérialisation au sol des aires de stationnement doit être la plus discrète possible, des matériaux naturels tels que pavés bois ou pavés pierre peuvent être utilisés

ILLUSTRATIONS

Les espaces de qualité :

Exemples d'espaces urbains de qualité, dont la cohérence doit être préservée, renforcée ou restituée. Les vues pittoresques préservées.



PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

4.6 . Les jardins potagers

4.6.1 • Le découpage parcellaire doit conserver ses proportions actuelles dominantes.

4.6.2 • Les chemins d'accès aux jardins demeurent réalisés en terre battue, en stabilisé drainant et engravillonnés.

Article 5 - Règles générales pour la préservation et la mise en valeur des espaces publics

5.1 • Les alignements existants des espaces publics ou privés (rues, places, passages, venelles...) indiqués au plan de délimitation de l'A.V.A.P. en tant qu' « espaces urbains de qualité dont la cohérence doit être préservée, renforcée ou restituée » doivent être à priori maintenus.

5.2 • Les travaux d'entretien ou les aménagements nouveaux de ces espaces publics ou privés doivent maintenir ou restituer la plus grande homogénéité dans le traitement des sols, des plantations, unicité de ton et de forme du mobilier..., de façon à privilégier l'unité du paysage, la cohérence avec les caractéristiques historiques ou paysagères de l'entité patrimoniale à laquelle ils appartiennent de façon à en marquer l'identité et en faciliter la lisibilité.

5.3 • Les travaux d'aménagements nouveaux des espaces publics ou privés s'efforceront de réduire, autant que possible la taille et le nombre des éléments de mobilier urbain.

5.4 • Les dispositifs destinés à organiser ponctuellement la circulation ou le stationnement des véhicules, ou les équipements collectifs sur domaine public (ralentisseurs de circulation, créneaux de stationnement, îlots directionnels, conteneurs d'ordures ménagères...), ne doivent pas entraîner une multiplication des matériaux, formes, panneaux signalétiques, éléments de mobilier urbain ; leur implantation et les solutions d'aménagement devront tenir compte des éléments patrimoniaux environnants pour ne pas en altérer l'organisation paysagère et la perception.

5.5 • Les plantations existantes sur le domaine public indiquées au plan de délimitation de l'A.V.A.P. doivent être maintenues, entretenues et renouvelées avec les mêmes essences ou des essences de même nature. La taille des plantations d'alignement doit être reproduite conformément aux caractéristiques de composition de l'époque de leur création données, notamment par des documents figurés anciens (photographies, plans, cartes postales).

5.6 • Les câbles d'alimentation en électricité, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, et les réseaux de télécommunications doivent être, lors de remaniements, d'extension ou de créations nouvelles de réseaux, enfouis ou encastrés. Les branchements seront à dissimuler. En façade, les coffrets techniques seront regroupés et masqués par des portillons traités de la même manière que la façade. Les soubassements en pierre et les modénatures d'encadrement de baies ne devront en aucun cas être entamés.

5.7 • A défaut de révision des Zones de Publicité Restreinte lié à l'approbation de l'A.V.A.P. sur le territoire communal, tout nouveau panneau d'affichage de publicité commerciale et toute pré-enseigne commerciale ou artisanale sont interdits à l'intérieur du périmètre de l'A.V.A.P..

ILLUSTRATIONS

Les espaces de qualité : Renforcement de l'appréhension des espaces par les cheminements



L'écran végétal que forment les peupleraies devrait être à terme remplacé par un paysage plus adapté au milieu naturel. L'appréhension des reliefs et du paysage des rives de l'Indre en sera renforcée.



Les espaces naturels, les jardins potagers clos de murets en pierre sont à préserver. Les liaisons piétonnes entre les différents espaces paysagers sont à préserver et à encourager et peuvent participer de la mise en valeur du patrimoine de Cormery.

III . REGLES GENERALES APPLICABLES AUX AMENAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS VIS-A-VIS DES ELEMENTS PAYSAGERS

Il est rappelé que toute intervention sur le patrimoine bâti ou non bâti (démolition, travaux sur construction existante, extension) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

Article 6 - Aménagement et constructions concernées par les vues protégées

6.1 • Tout aménagement d'une construction existante ou de l'espace qui l'accompagne ou toute construction neuve, situé sur un terrain concerné par une vue perspective ou un cône de vue, repéré au plan de délimitation de l'A.V.A.P., ne doit pas porter atteinte à la cohérence urbaine et à la qualité paysagère que procure cette vue.

6.2 • Il en est de même des aménagements sur des terrains indiqués en espaces naturels ou agricoles et indiqués en beige dans l'A.V.A.P. ; ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère que procure cet espace.

6.3 • Les aménagements ou les constructions entrepris sur un espace concerné par une vue perspective de qualité repérée au plan de délimitation de l'A.V.A.P. doit préserver ou restituer les spécificités du cadre de la vue dans lequel il s'inscrit : en terme de matériaux, couleurs, effets visuels nocturnes et diurnes.

6.4 • Toute construction entreprise dans le cône de vue d'une vue protégée, repéré au plan de délimitation l'A.V.A.P. doit tenir compte du type d'urbanisme, des types architecturaux et/ou du type de composition paysagère de l'entité paysagère particulière dans laquelle celui-ci est situé et ne pas s'y inscrire en terme de rupture ou d'opposition, mais au contraire, en terme de continuité ou prolongement cohérent, sauf s'il s'agit d'exprimer une monumentalité particulière et exceptionnelle justifiée par le programme (équipement structurant).

Rappel : Les antennes, relais hertziens, panneaux solaires sont interdits dans le cône de vue protégés, repérés au plan de délimitation l'A.V.A.P..

Article 7 - Aménagement et construction au voisinage d'éléments de patrimoine protégés

7.1 • Tout aménagement d'espace ou toute construction sur un terrain situé au voisinage immédiat (tels que définis dans la présentation générale ci-avant) d'un élément de patrimoine architectural ou paysager de qualité, repéré au plan de l'A.V.A.P., ne doit en aucun cas porter atteinte à son unité architecturale ou à sa cohérence paysagère.

A cet effet, le projet doit tenir compte du type architectural ou du type de composition paysagère de l'élément patrimonial ou des éléments patrimoniaux dont il est voisin, et du type d'urbanisme de l'entité patrimoniale particulière dans laquelle celui-ci est situé. Ainsi les relations de bon voisinage induites par la proximité de ces éléments patrimoniaux avec le projet ne doivent pas s'inscrire en terme de rupture ou d'opposition, mais au contraire, en terme de continuité ou prolongement cohérent, sauf s'il s'agit d'exprimer une monumentalité particulière justifiée par le programme d'équipement structurant.

7.2 • Toute construction entreprise au voisinage d'un élément architectural de qualité repéré au plan de l'A.V.A.P. (monuments historiques, immeubles à conserver, clôtures de qualité, éléments de petit patrimoine, parcs et jardins de qualité, jardins potagers) doit respecter les principes d'urbanisme et de paysage selon lesquels s'organisent les constructions de l'entité patrimoniale, notamment, l'implantation par rapport à l'alignement des voies, aux limites mitoyennes, la composition "bâti / non bâti" sur la parcelle, le volume des constructions, la hauteur des constructions voisines, en particulier celles qui sont inscrites « à conserver » (en noir, en rouge ou en orange) au plan de délimitation de l'A.V.A.P.

7.3 • Tout aménagement ou toute construction entrepris au voisinage d'un espace urbain de qualité repéré au plan de délimitation de l'A.V.A.P. doit respecter les principes d'implantation, de volume et de composition architecturale (façades et toiture) des constructions voisines ou paysagère (clôtures, masses boisées, masses bâties) qui font l'homogénéité d'ensemble des rives bordant cet espace.

ILLUSTRATIONS

La démarche patrimoniale :

Les Aménagements et les constructions nouvelles au voisinage des éléments de patrimoine.

Comme pour les projets situés dans une perspective monumentale ou un cône de vue, la réalisation d'un aménagement ou d'une construction au « voisinage » d'un élément de patrimoine protégé par l'A.V.A.P. (qu'il s'agisse d'un bâtiment, d'une cour, d'un jardin ou d'un espace urbain) doit, au final, apparaître en cohérence avec son contexte architectural, urbain ou paysager.

Pour atteindre cette cohérence souhaitée, la démarche « patrimoniale » est une manière de conception intelligente qui permet d'y arriver.

Elle consiste à se poser les bonnes questions, par exemple :

- *quelles sont les caractéristiques urbaines du quartier, de l'îlot (processus historique de croissance, découpage parcellaire, organisation du bâti et des espaces libres sur ces parcelles, épannelage des hauteurs, ...) ?*
- *quelles sont les caractéristiques architecturales des constructions protégées par l'A.V.A.P. à proximité (typologie, forme, matériaux, couleurs...) ?*
- *quelles sont les lignes, masses, couleurs, dominantes du paysage ?*

Généralement ces informations sont abordées dans le rapport de présentation de l'A.V.A.P.

- *Est-ce que le projet proposé s'inscrit dans ce voisinage dans un esprit de continuité de ses caractéristiques architecturale, urbaines et paysagères ?*

Ce questionnement ne réduit pas le champ de la création architecturale ; les résultats peuvent être extrêmement variés. Il ne s'agit que d'entretenir des relations historiques, physiques, culturelles, esthétiques, de « bon voisinage » avec son environnement collectif.

Ce sont principalement ces questions que les services instructeurs vont se poser pour instruire le dossier de demande administrative d'urbanisme ou d'aménagement.

Il importe donc au demandeur d'apporter les éléments de réflexion témoignant de cette démarche et l'argumentaire de son résultat



ILLUSTRATIONS

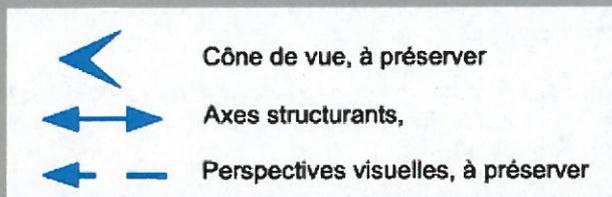
La mise en valeur des vues remarquables et pittoresques

Le patrimoine immatériel de Cormery est constitué par les **différents points de vue remarquables**, sur les monuments comme la tour Saint Paul ou le clocher de Notre-Dame-de-Fougeray, les **vues pittoresques** depuis les rues anciennes bordées de maisons et de murs de clôture, les vues sur les anciens jardins de l'Abbaye ou sur la rivière, les vues vers le grand paysage de la vallée de l'Indre, du plateau agricole.

L'appréhension du bourg et de son écrin paysager est également importante pour la compréhension du site et cet aperçu est donné à voir **depuis les voies d'accès, vues lointaines ou vues depuis les entrées de ville, les différents cheminements piétons**.

Ces vues cadrées, cône de vue resserrés ou plus larges, **les perspectives visuelles** créées par une forme d'urbanisme maîtrisée ou spontanée, **les axes structurants** de l'organisation urbaine sont à préserver dans leur ensemble. En effet, un **projet ou une intervention urbaine** peut avoir un **impact important sur la qualité** de ce patrimoine immatériel.

Le plan de délimitation de l'AVAP recense 3 types de vision de la Ville et de son paysage à préserver :



Carte complémentaire des vues proches depuis le centre-ville et ses accès



ILLUSTRATIONS

Les espaces (de teintes claire) sont concernés par les champs de vision des vues remarquables à préserver.



Les axes structurants sont également à fort enjeux paysager, ils appartiennent à la catégorie : espace de qualité dont la cohérence doit être préservée, améliorée ou renforcée.



Vue depuis la départementale : passé le seuil que constitue le pont, c'est l'entrée de Ville par laquelle on découvre Cormery. L'intervention sur le Moulin, les rives de l'Indre, les aménagements urbains du pont et de la voie, les interventions autour de la tour Saint Paul sont concernés par les enjeux de préservation des vues.

ILLUSTRATIONS



La rue Nationale : les constructions nouvelles, les interventions sur les toitures et sur les façades (matériaux, couleur, devanture commerciale et enseigne, contrevent et persiennes, menuiseries), les aménagements urbains de la voie et signalétique sont concernés par les enjeux de préservation des vues.



Les vues depuis le mail vers l'église de Notre-Dame-de-Fougeray: les interventions sur les façades et toitures existantes, sur les murs de clôture et leurs portillons, les constructions nouvelles et les aménagements urbains (et leur mobilier) ne doivent pas entraver ou perturber la vue vers le monument.

ILLUSTRATIONS



Les murs de clôture et leurs portillons, les aménagements urbains (et leur mobilier) et la signalétique routière ne doivent pas entraver ou perturber les vues vers les monuments...



Ou les vues pittoresques depuis les rues anciennes ou les cheminements piétons

ILLUSTRATIONS



*Vue lointaine sur le clocher de
Notre-Dame-de-Fougeray*



Vue lointaine sur la tour Saint Paul

ILLUSTRATIONS



L'axe structurant cohérent du mail

Le dégagement des vues sur le grand paysage et la commune de Truyes



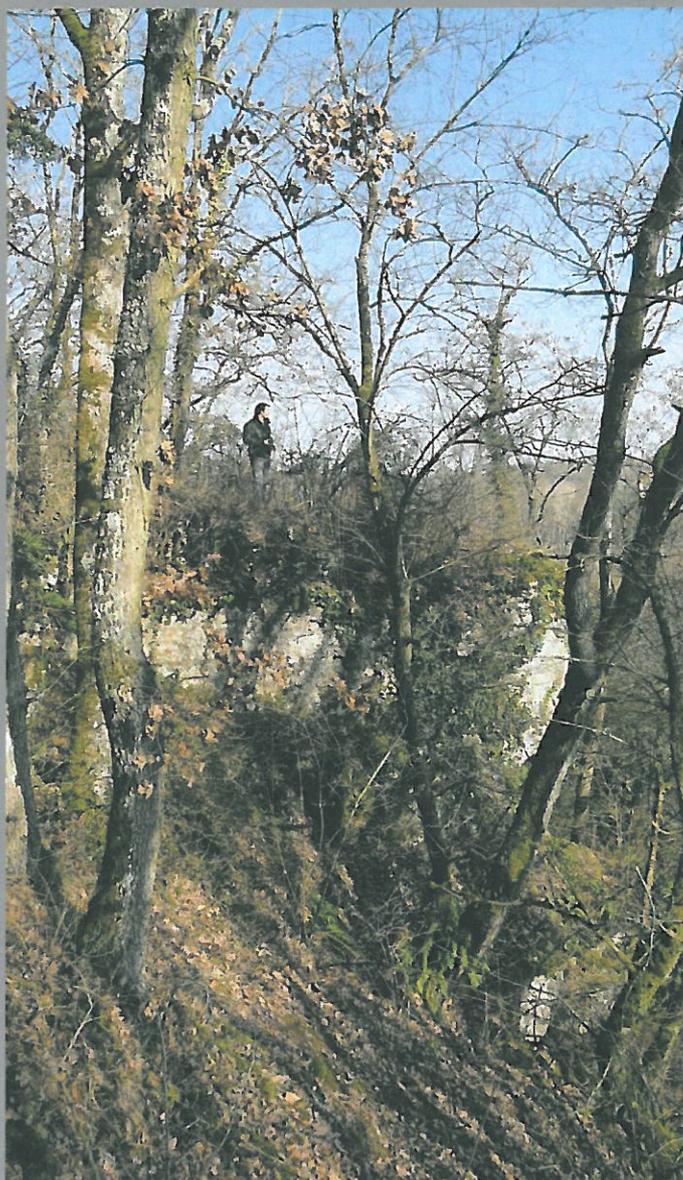
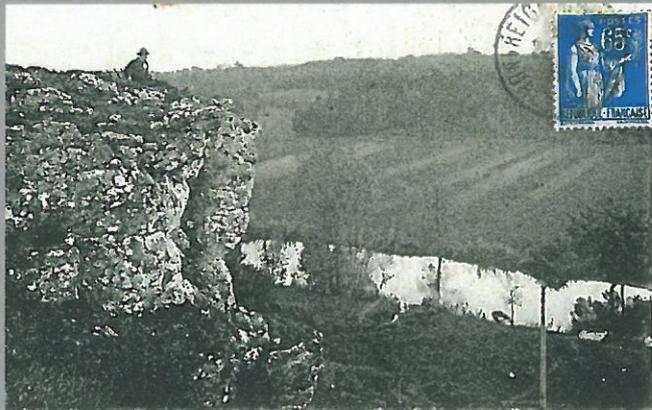
En jaune : les espaces à libérer à termes de ce type de végétation pour un mode de gestion plus adapté aux rives de l'Indre et à la perception du paysage urbain et naturel.

La vallée de l'Indre est dominée par les peupleraies qui engendrent une fermeture de l'espace.

Cette fermeture paysagère engendre des vues très courtes, le regard butte sans cesse sur une végétation massive. Au hasard de certaines prairies non plantées de peupliers, les sinuosités de l'Indre se dévoilent, le regard s'échappe, se laissant guider par le cours de l'eau, avant de se heurter à une peupleraie » (Atlas des paysages Dreal Centre, La vallée de l'Indre). Elles font écran entre Cormery et Truyes, villages pourtant très rapprochés, dont les clochers devaient être autrefois en covisibilité.

ILLUSTRATIONS

La mise en valeur du site du Rocher de la Pinone



Par rapport à la situation de début du siècle, le paysage apparaît fermé par le développement végétal, notamment par le volume occupé par de nombreuses peupleraies.

Souvent mal entretenues, ces peupleraies sont, ici comme sur d'autres vallées, appelées à disparaître.

A l'examen d'anciens clichés photographiques (les cartes postales 1900), on remarque, comme c'est souvent le cas, un développement des boisements sur des zones de coteaux non cultivables.

Ces côtes présentaient il y a cent ans un aspect dénudé de pelouses sèches, dû à la pratique de la pâture. Elles sont aujourd'hui gagnées par la végétation (buxaie sur sols calcaires, tapis de mousses).

Cette végétation a entraîné la disparition d'anciens points de vue qui faisaient la renommée de la « Petite Suisse » de Courçay : le site du Rocher de la Pinone, situé à l'un des points culminants de la commune, a perdu l'intérêt « touristique » qu'il avait à la Belle Epoque.

Ce lieu qu'on ne visite plus est aujourd'hui devenu totalement ignoré.

Il convient de retravailler la masse végétale afin de dégager les anciens points de vue et de réaménager les cheminements anciens, respectueux de l'environnement vers ce lieu remarquable.

B. RÈGLES COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES AUX PROJETS ARCHITECTURAUX

I. REGLES CONCERNANT LE BATI EXISTANT CONSERVE Immeuble ou partie d'immeuble remarquable (en aplat rouge), immeuble ou partie d'immeuble intéressant (en aplat orange) et Immeuble pouvant être conservé, amélioré ou remplacé (en aplat gris foncé) sur lesquels les interventions sont à mener dans les règles de l'art.

Article 8 - L'entretien et la restauration des toitures existantes conservées

8.1 • Les couvertures traditionnelles doivent être conservées, restaurées ou restituées selon leur composition d'origine.

8.2 • Les souches de cheminées, anciennes et de qualité sont conservées.

Pour certains immeubles remarquables, à conserver, il pourra être demandé de restituer des souches anciennes disparues.

Les nouveaux conduits de fumée ou de ventilation doivent être intégrés dans des souches communes de section rectangulaire.

8.3 • Les éléments de gouttières, de chéneaux, les descentes d'eaux pluviales et leurs accessoires, en P.V.C., sont interdits. Les dauphins doivent être en fonte, les descentes et chéneaux, en zinc ou cuivre patinés.

8.4 • Sont proscrits : les ardoises de fibrociment ou de ciment peint, les bardeaux bitumineux, les tôles ondulées métalliques ou peintes, les plaques de fibrociment ou en PVC et tous matériaux précaires ou imitant les matériaux anciens.

Les matériaux traditionnels de couverture (petites tuiles plates de pays en terre cuite 65 unités au m²) ou les couvertures en ardoises naturelles sont conservés ou remplacés par des matériaux neufs de même nature, forme et couleurs que les matériaux d'origine. Lorsque le type de matériaux d'origine de la construction a disparu, il doit être restitué.

Lorsque la couverture en petite tuile plate à presque totalement disparue ou a été majoritairement remplacée par de l'ardoise sur les bâtiments indiqués en orange ou en gris sur le plan de délimitation de l'AVAP, sa restitution n'est pas automatique (couverture non visible depuis l'espace public de qualité et de la tour Saint Paul).

Dans des cas très spécifiques et après accord conjoint de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Ville, des matériaux similaires aux matériaux traditionnels pourront être utilisés.

Article 9 - L'évolution des toitures des édifices existants conservés

9.1 • L'éclairage des combles peut être réalisé par des lucarnes, des fenêtres de toit, à l'aide de tabatières (ou châssis de toit)

9.2 • si aucune baie n'éclaire le comble, l'éclairage par lucarne(s) doit être privilégié. Ces lucarnes doivent correspondre par leur composition à la typologie architecturale du bâtiment. Elles doivent, notamment, être plus hautes que larges, et de dimensions qui n'excèdent pas en largeur et hauteur celles des baies de l'étage inférieur.

9.3 • Les fenêtres de toit ne sont autorisées qu'à encadrement fin, à condition que leurs proportions soient plus hautes que larges, que leurs dimensions soient inférieures en largeur celles des baies de l'étage inférieur, qu'ils soient posés totalement encastés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit) et que leur teinte soit de tonalité similaire à celle de la couverture.

Les fenêtres de toit ne doivent pas être accolées afin de limiter l'impact visuel de celles-ci sur les toitures (matériaux, teinte et aspect différents).

Les volets roulants extérieurs sur fenêtre de toit ou sur les lucarnes ne sont pas autorisés.

Les fenêtres de toit doivent s'éloigner autant que possible des arêtiers, du faîtage ou des rives ; elles sont axées soit sur les travées de baies de façades, soit sur les trumeaux de la façade et composés avec la façade. Les fenêtres de toit ne sont pas autorisées sur les brisis des toitures mansardées. L'éclairage des combles doit être réalisé par des lucarnes à fronton ou œil-de-bœuf dont le faîtage ne dépasse pas en hauteur le membron (articulation entre brisis et terrassons).

Deux niveaux de fenêtres de toit pour un même pan de toit ne sont pas autorisés.

ILLUSTRATIONS

La mise en valeur de l'architecture et du paysage urbain :

Les toitures et les couvertures



Les petites tuiles plates, matériau local à privilégier sont progressivement remplacées ou partiellement remplacées par des ardoises, ces dénaturations de toitures couvertes de matériaux bigarrés sont à éviter.



Matériau
de
couverture
inadapté

Les tuiles plates « grand moule », les tuiles ondulées, ainsi que les couvertures de couleur « chocolat » sont à éviter ; il vaut mieux leur préférer des tuiles « petit moule » de couleur ocre foncé.

Les tuiles de rives sur les lucarnes sont trop épaisses et en alourdissent la petite toiture

Les châssis de toit sont mieux intégrés lorsque leurs proportions rectangulaires sont plus hautes que larges

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

9.4 • Aucune isolation thermique ou phonique par l'extérieur ne peut être autorisée sur les toitures des immeubles remarquables ou intéressants indiqués à conserver (en noir, en rouge ou en orange) au plan de délimitation de l'A.V.A.P.

Article 10 - L'entretien et la restauration des façades existantes conservées

10.1 • Les murs en maçonnerie de pierre de taille

10.1.1 • La règle est le respect de l'architecture. On peut imposer un retour à la pierre de taille si l'immeuble était en pierre à l'origine, mais enduit par la suite.

La restauration a pour but de consolider et de mettre en valeur les constructions en les débarrassant des apports qui les ont dénaturées ou dégradées.

10.1.2 • Les murs, chaînages, encadrements de baies et modénatures, en pierre de taille conçus à l'origine en pierre apparente, sont traités comme tel.

10.1.3 • Pour les murs en pierre de taille, les parements doivent être simplement nettoyés à l'eau sous pression de l'eau du robinet (faible pression) et sans adjonction de détergent ou par micro gommage à faible pression. Tout procédé agressif (lavage haute pression ou sablage) est proscrit. Les blocs trop dégradés seront remplacés par une pierre qui par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapproche le plus de celle d'origine et respectant leur appareillage. Dans le cas de façade en tuffeau, si l'eau ne peut être employée (roche trop poreuse) un jet d'air peut la remplacer.

10.1.4 • Les joints seront beurrés au nu de la pierre (sans creux ni saillie) au mortier de chaux aérienne et sable, ou au mortier de chaux aérienne et sable et poudre de pierre, conformément à la mise en œuvre d'origine. Il est recommandé de pratiquer des essais avant réalisation de l'ensemble de la façade.

10.1.5 • Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre de taille ou les joints, à l'exception de badigeon au lait de chaux.

10.2 • Les façades en maçonnerie composite de moellons

10.2.1 • Les façades dont la structure maçonnée est constituée de moellons et de chaînages en pierre de taille, doivent recevoir un enduit. Celui-ci doit recouvrir les plages de moellons jusqu'au nu des pierres de chaînage (sans saillie, sauf si celle-ci est d'origine). Seuls certains murs pignons ou de clôture, ou encore certains murs d'anciennes constructions annexes peuvent n'être enduits qu'« à pierre vue » ; laissant transparaître les moellons.

10.3 • Les enduits

10.3.1 • Les enduits respecteront par leur nature, leur composition, leur aspect (couleur, finition) la typologie architecturale et archéologique des constructions. Les enduits doivent être repris à l'aide des mortiers de chaux aérienne naturelle et sable, colorés dans la masse par incorporation de gravier et sables locaux, ou de tuileau concassé, dressés à la truelle, talochés fin et leur parement doit être lavé. Le respect des différents dosages de l'enduit selon les parties de la façade est indispensable : soubassements et bases de murs, avec un enduit plus solide et plus rugueux, enduit plus fin pour le reste de la façade ; pour les éléments de modénature (encadrements de baies, bandeaux filants, chaînages) : l'enduit doit être à grain très fin, et à parement lissé. Quel que soit le type d'enduit, il est recommandé de pratiquer des essais et échantillons à soumettre à l'Architecte des Bâtiments de France avant réalisation de l'ensemble de la façade.

10.3.2 • Sont interdits : les enduits dits "rustiques", à gros grains d'orge ou creusés à coups de truelle, les enduits ciment en particulier sur les soubassements de façade en pierre de taille, les enduits plastiques monocouches. Toutefois, les enduits au balais, "tyrolien" sont autorisés s'il s'agit de restaurer à l'identique les enduits d'origine correspondant à certaines typologies d'architecture (éclectiques, Art Nouveau ou Art Déco).

10.3.3 • On attachera un soin tout particulier à la conservation des éléments de modénature ou de décoration (encadrements de baie...) et notamment à la restauration de la corniche supportant les égouts des toitures, qu'elle soit un simple cache abouts de chevrons, moulurée ou portée par des modillons de pierre ou de bois ; dans ce dernier cas, un relevé précis du profil doit être effectué avant tout ravalement. Ces éléments de modénature ou de décoration doivent être restitués lorsque les ravalements passés les ont fait disparaître et refaits en pierre ou en bois. Par contre, il est inutile de rajouter des moulurations de modénature sur les façades de maisons qui n'en présentaient pas à l'origine.

ILLUSTRATIONS

Les façades, l'importance de leurs traitements pour le paysage urbain



Les maçonneries en moellons sont destinées à être enduites et non découvertes. Seuls les murs de clôture, les pignons aveugles n'étaient, autrefois, enduits qu'à « pierre vue », par économie..

Les ravalements excessifs entraînent souvent des gommages importants des modénatures de façade et détériorent le paysage urbain.

L'isolation par l'extérieur des façades est interdite lorsqu'elle risque de masquer les éléments de composition de la façade. Les matériaux précaires sont à éviter.



Façade dont les modénatures ont disparues suite au ravalement



Façade sur laquelle il n'est pas envisageable d'apposer une isolation par l'extérieur : présence de modénatures de pierre, (appuis de fenêtre, bandeau d'étage, corniche)

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

10.4 • Les façades en briques

10.4.1 • Les façades qui ont été conçues en brique ou pierre de taille et brique apparentes à dessins polychromes, ou avec pour certaines des incrustations de céramiques, doivent être restaurées à l'identique.

10.4.2 • Pour leur remise en état, les mêmes matériaux, avec des dimensions et couleurs analogues doivent être utilisés. Le nettoyage se fait à la brosse, à l'aide d'eau à l'eau sous pression de l'eau du robinet (faible pression) sans adjonction de détergent. La réfection des joints se fera au mortier de chaux aérienne ; le remplissage devra être beurré au nu de la brique (sans creux ni saillie) hormis pour certaines typologies comme l'Art Déco (joints creux).

10.4.3 • Aucune peinture ne doit être appliquée sur la brique, ses joints ou sur les éléments de décor de céramique. La peinture est tolérée sur les éléments de structure en béton (linteaux, encadrements...).

10.5 • L'isolation thermique et phonique

Aucune isolation thermique ou phonique par l'extérieur ne peut être autorisée en façades des immeubles remarquables ou intéressants indiqués à conserver (en noir, en rouge ou en orange) au plan de délimitation de l'A.V.A.P. Toutefois, certains pignons aveugles pourront recevoir une isolation extérieure si la composition architecturale de l'immeuble le permet et après accord du propriétaire voisin si le pignon est situé en mitoyenneté. Dans ce cas, la finition du complément d'isolation, le traitement du pignon et de l'angle formé par le retour de la façade doivent s'harmoniser avec l'ensemble du bâtiment. Dans le cas où la façade en retour est ornée de modénature, il conviendra d'effectuer les finitions adéquates afin de ne pas perturber les effets décoratifs.

10.6 • Les ouvertures

Les ouvertures doivent être maintenues ou restituées dans leurs proportions et leurs matériaux d'origine de l'immeuble.

10.6.1 • Les menuiseries traditionnelles sont conservées et restaurées ou restituées :

- portes d'entrée pleines ou à panneaux en bois peint ; les impostes vitrées et ferronneries ;
- châssis de fenêtre à "petits carreaux" (rectangulaires plus hauts que larges) seulement pour les maisons antérieures au XIX^{ème} siècle ;
- châssis de fenêtre à petits bois partageant le vitrage à grands carreaux (2 ou 3 dans la hauteur) ;
- châssis à découpage particulier sur les typologies éclectiques, Art Nouveau ou Art Déco pittoresque à restaurer à l'identique.

Ces menuiseries comportant pièces d'appui et jet d'eau arrondis.

10.6.2 • En cas de remplacement, la section des profils doit se rapprocher le plus possible de celles des menuiseries existantes. Afin de vérifier leur harmonie, des dessins de détails ou échantillons peuvent être exigés. Pour les ouvertures de fenêtre, les ferronneries sont à préserver et à restaurer ; de nouveaux modèles proches des modèles traditionnels existants peuvent être posés (garde-corps en fonte...). En cas de remplacement des menuiseries, les éléments de quincaillerie ancienne, archéologiquement intéressants (targette, loquet, crémones, espagnolette, poussoir, heurtoir...), sont récupérés et réutilisés.

10.6.3 • Les fenêtres dites « de rénovation » en bois s'intégrant dans les anciens châssis conservés, peuvent être autorisés sous réserve de présentation des profils et de l'accord conjoint de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Ville.

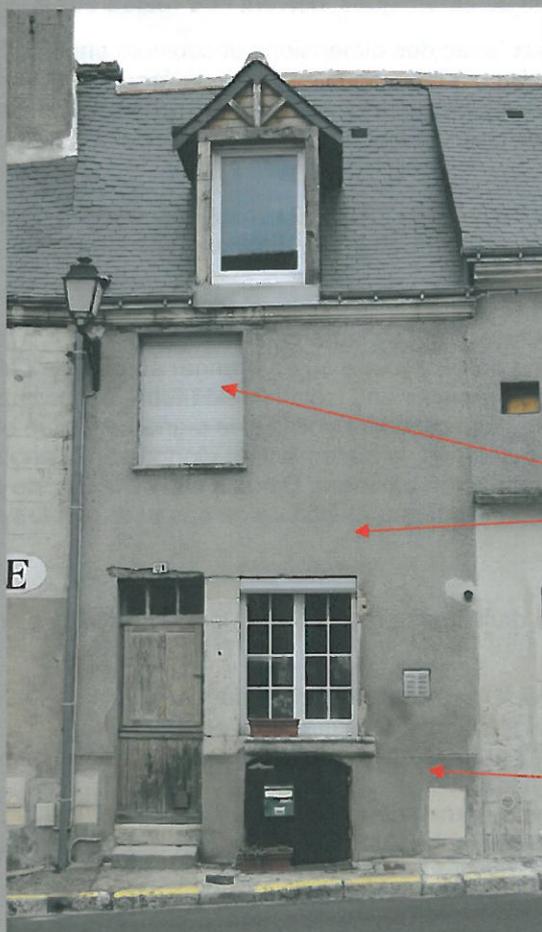
10.6.4 • Les contrevents et volets, importants également pour l'équilibre de composition des façades, doivent aussi être conservés, et ceux qui ont été enlevés lors de ravalements antérieurs, restitués. Les contrevents seront en bois et peints (non vernis) ; ils doivent être pleins, assemblés par trois barres horizontales sans écharpes, ou au 1/3 supérieur persienné au rez-de-chaussée, totalement persiennés à l'étage (avec lames arasées).

10.6.5 • Les volets roulants extérieurs sont interdits. Les volets intérieurs doivent être de teinte sombre.

10.6.6 • Les portails de "passage charretier" anciens doivent également être conservés, et ceux qui ont été dénaturés lors de transformations antérieures, restitués. Les portes nouvelles et nouveaux portails seront conformes à la typologie architecturale de la façade de référence. On évitera les battants "à cassettes" pour leur préférer des battants à lames verticales.

ILLUSTRATIONS

Les façades, l'importance de leurs traitements pour le paysage urbain



Au fil des ans, la disparition progressive des éléments de décor, de modénature ou, notamment, les persiennes et contrevents appauvrit considérablement la qualité de la composition de la façade.

Les volets roulants extérieurs réclament des coffres dénaturants les linteaux des baies ; La restitution des persiennes et des contrevents sont à encourager pour leurs capacités à protéger l'intérieur du bâti des baisses et des hausses de température extérieure.

Les coffres de volets roulant doivent plutôt être disposés à l'intérieur de la façade.

L'enduit ciment est inadapté.



La chaîne d'angle en pierre de taille doit être préservée de toute adjonction technique

L'enduit ciment est inadapté

L'adjonction en façade de câbles, tuyaux, climatiseurs, antennes paraboliques et de tout élément technique de ce type est une injure au domaine public ; elle doit être intégrée à la construction et ne doit pas apparaître en façade.



PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

10.6.7 • Les menuiseries (fenêtres et portes d'entrée ou de service) en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) sont interdites.

Les menuiseries (fenêtres et portes d'entrée ou de service) en aluminium sont autorisées sur les façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve de présentation des profils et de l'accord conjoint de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Ville.

Les portes de garage en PVC ou en tôle nervurée sont interdites.

En cas de remplacement de menuiseries existantes, elles doivent être dans le même matériau que celui d'origine de l'immeuble, de préférence en bois quand l'existant l'était, peintes et non vernies.

Les fenêtres et les encadrements de baies peuvent être peints, à l'exception du blanc pur ou cassé dans des nuances claires de gris ou de gris coloré un peu plus foncées que le fond de façade, les contrevents et persiennes dans les mêmes nuances plus ou moins claires.

Les grilles d'allège et les barres d'appuis doivent être peintes dans les mêmes teintes plus ou moins foncées. Les portes, les portails et les portes de garage sont dans les mêmes teintes et dans les mêmes tons que les volets ou plus foncés. Pour les bâtiments des faubourgs, des teintes plus soutenues peuvent être autorisées sous réserve de présentation du nuancier et de l'accord conjoint de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Ville

10.6.8 • Les mises en teintes des menuiseries (fenêtres et portes, encadrements en bois des baies), contrevents et volets, grilles de garde-corps et d'appuis, devantures commerciales, doivent s'harmoniser entre elles et avec les enduits ou matériaux de parement des façades.

Article 11 - L'équipement technique des édifices existants conservés

11.1.1 • Les capteurs solaires de production d'eau chaude sanitaire ou d'électricité ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles du domaine public, les perspectives et vues de qualité, les cours et les jardins de qualité et non visibles depuis la tour Saint Paul et s'ils sont parfaitement intégrés à la composition architecturale des éléments de la construction (façade, toiture, terrasse...), notamment, posés dans les conditions définies ci-après :

Les capteurs solaires de production d'eau chaude sanitaire, lorsqu'ils sont acceptés, doivent être intégrés à la toiture dans les mêmes conditions que les fenêtres de toit (cf. article 9.3 ci-dessus). Ils ne peuvent être disposés en façades ou pignons que sur les bâtiments non protégés par l'A.V.A.P. (bâtiments en gris dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P.).

Les dispositifs individuels de production d'électricité, répondant à l'article 11.1.1 ci-dessus, ne sont tolérés en façades ou toiture que sur les bâtiments non protégés par l'A.V.A.P. (bâtiments en gris dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P.) et s'ils s'apparentent par leur aspect à une verrière ou une travée de fenêtres.

Les éoliennes individuelles (non blanches) de petite taille et intégrée à la composition architecturale des éléments de la construction (façade, toiture, terrasse...), non visibles depuis le domaine public et les cours et jardins de qualité, peuvent être autorisées.

11.1.2 • Les capteurs solaires de production d'électricité sont autorisés s'il s'agit de dispositifs collectifs de production d'énergie coopérative ou mutualisée, répondant à l'article 11.1.1 ci-dessus, sur des toitures non accessibles, d'importantes superficies.

11.2 • Les antennes paraboliques, en râtaeux ou treillis ainsi que les antennes relais de téléphonie mobile doivent être dissimulées à la vue depuis tout lieu accessible au public. Les antennes relais de téléphonie mobile ne doivent pas être laissées à nu.

11.3 • Rappel : L'installation extérieure d'un climatiseur, d'une antenne ou parabole de télévision ou autre équipement technologique, accroché en façade, est interdite. Ils doivent nécessairement être installés à l'intérieur du bâtiment ; les bouches d'aération doivent être dissimulées derrière une grille à maille fine.

Tout percement dans la façade pour une installation de ce type ou pour la création d'un conduit d'évacuation (ventouse) ou de ventilation doit respecter les éléments de la composition de la façade.

11.4 • L'aspect et l'emplacement des coffrets de branchement, comptages et de coupure des divers réseaux (électricité, gaz, eau, télécom...) et leurs installations annexes, seront étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles et à respecter l'architecture dans laquelle ils s'insèrent. Ces coffrets seront donc dissimulés derrière des portillons traités de la même manière que la façade (ou mur de clôture) et dans les mêmes tons que les menuiseries voisines de l'immeuble ou du porche (cf. ci-contre).

11.5 • L'installation de digicodes ou interphones doit respecter les moulurations des piédroits de portes ou portails.

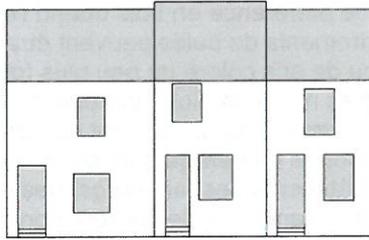
11.6 • Les boîtes aux lettres seront installées à l'intérieur des bâtiments, dans les parties communes (couloirs, porches...) des immeubles collectifs, ou encastrées en façade, dissimulées derrière des portillons identiques à ceux des coffrets ci-dessus, pour les habitations individuelles.

ILLUSTRATIONS

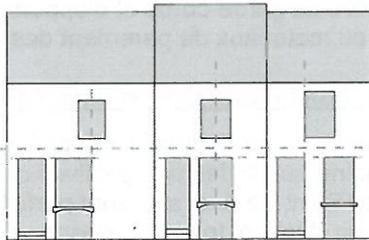
La réhabilitation et l'insertion des projets dans le paysage urbain, sur la trame parcellaire existante

Parcelle étroite :
travée unique

Avant travaux



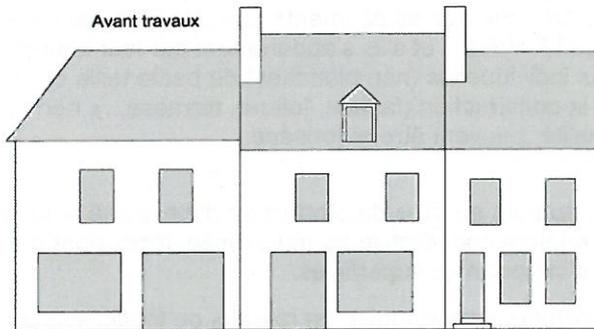
Après travaux



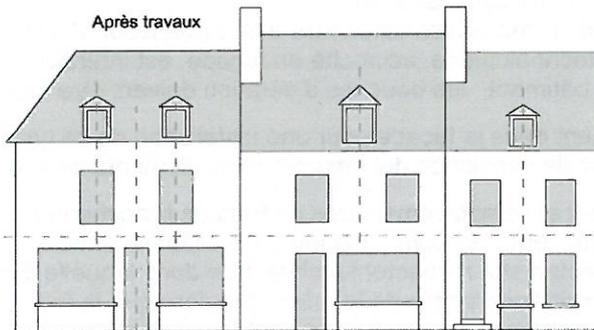
Porte + Fenêtre / Accès cave
= Ensemble jumelé

Parcelle large :
deux travées

Avant travaux



Après travaux



Devanture en applique bois

Deux lucarnes axées

Devantures en feuillure

Accès cave
retrouvé

Une lucarne centrée

II - REGLES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Article 12 - L'implantation des constructions neuves hors équipement structurant (autres que les adjonctions aux constructions existantes)

12.1 • Toute opération de reconstruction ou d'aménagement doit respecter ou restituer le parcellaire ancien avec son rythme (maintien des traces subsistantes..).

12.2 • Les volumes nouveaux doivent prolonger, par leur implantation, leur forme et leur hauteur, l'organisation de l'entité patrimoniale ou la continuité urbaine et bâtie (alignement de la rue, velum de l'îlot...) dans laquelle ils s'insèrent, que celle-ci soit à l'alignement des voies (situation la plus courante) ou en retrait de l'alignement, sur ou en retrait de limites parcellaires selon le contexte urbain.

12.3 • Dans le cas de parcelles larges sur lesquelles le bâtiment n'occupe pas la totalité de la largeur, l'alignement sur le domaine public doit être prolongé par un mur de clôture jusqu'à la limite du fond voisin réalisé dans les mêmes matériaux que le bâtiment.

Article 13 - La hauteur des constructions neuves hors équipement structurant

13.1 • Pour assurer une continuité urbaine des fronts de rue, la hauteur des constructions nouvelles doit s'inscrire dans le velum des constructions figurées sur le plan de délimitation A.V.A.P. en rouge ou orange du plan de délimitation de l'A.V.A.P, les plus proches, et éviter de créer ou découvrir des murs-pignons latéraux, aveugles, d'une hauteur supérieure à un étage.

Article 14 - L'aspect extérieur des constructions hors équipement structurant

14.1 • Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

14.2 • Les toitures ou éléments de superstructure des constructions nouvelles doivent s'inscrire dans un gabarit prismatique respectant les lignes générales de pente et de faîtages ainsi que la coloration dominante des toitures des édifices de l'A.V.A.P. environnants ; elles doivent en assurer autant que possible la continuité. L'installation de capteurs solaires est autorisée s'ils sont parfaitement intégrés aux façades et toitures et suivent les mêmes prescriptions que pour les bâtiments conservés (cf. article 11.1 ci-avant)

14.3 • Le long des voies bâties en continuité d'alignement, les façades devront respecter, par leur composition, la trame ancienne donnée par les façades voisines, à la fois en horizontalité (hauteur des niveaux) et en verticalité (rythme des façades et de leurs percements), ainsi que les matériaux employés et les couleurs.

14.4 • Dans la composition des façades, la proportion de pleins (murs) l'emporte sur celle des vides (percements et baies) ; les percements seront réguliers, nettement plus hauts que larges, de proportions proches de celles des percements traditionnels cormérien. Les revêtements de façade doivent assurer la traduction contemporaine des "modénatures" spécifiques aux façades traditionnelles du centre de Cormery.

14.5 • Sont interdits, pour les constructions neuves et leurs annexes, toute imitation grossière de matériaux telle que : fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, ainsi que pour les portes de garage, les volets et contrevents, l'usage du P.V.C.

Article 15 - Règles relatives à l'implantation, la hauteur, l'aspect extérieur des constructions neuves de type équipement structurant

15.1 • Concernant la construction neuve d'un édifice d'intérêt public majeur (équipement structurant, public ou privé), pour lequel il convient d'affirmer une certaine monumentalité, des souplesses peuvent être accordées vis-à-vis d'un respect strict des règles d'intégration ci-dessus. Notamment :

- la règle du respect de la trame parcellaire : le projet, s'il est justifié, peut s'en dégager ;
- la règle d'implantation : le projet, s'il est justifié, peut inscrire tout ou partie de sa façade en retrait de l'alignement ;
- la règle de hauteur : le projet, s'il est justifié, peut inscrire tout ou partie de sa superstructure au-dessus du vélum général des édifices protégés de l'A.V.A.P. sous réserve toutefois, de l'application des articles 6 et 7 ci-avant ;
- la règle d'aspect des toitures, des façades ainsi que les matériaux utilisés, vis-à-vis du contexte urbain environnant : le projet, s'il est justifié, peut s'en dégager sous réserve, toutefois de l'application des articles 6 et 7 ci-avant.

ILLUSTRATIONS

Un équipement structurant est un équipement recevant du public, à vocation administrative, éducative, sanitaire et sociale, commerciale, culturelle ou culturelle ..., public ou privé, à fort impact urbain. Du fait de sa complexité, la conception d'un équipement structurant peut s'affranchir de certaines règles tout en prenant en compte le contexte historique et urbain de Cormery et en s'appuyant sur celui-ci.

L'architecture commerciale et les aménagements commerciaux dans le paysage urbain



Les devantures d'anciennes boutiques et d'anciens ateliers sont à conserver et à restaurer.

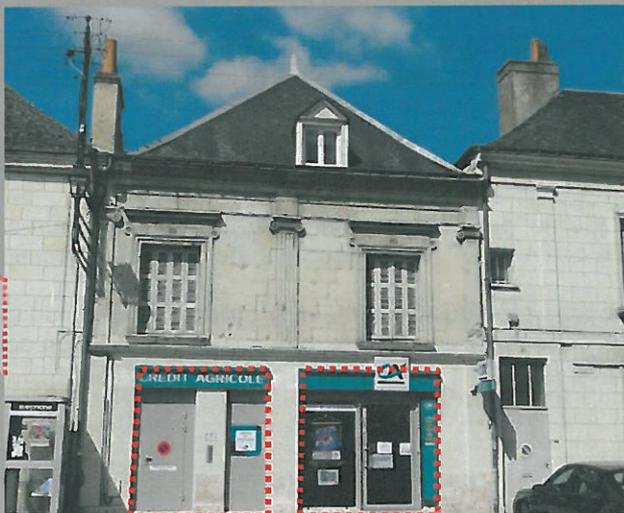


L'occupation de plusieurs immeubles par la même activité doit se traduire par autant de devanture que d'immeubles.

Les formes hétéroclites, les matériaux précaires et agressifs, les éventrements des rez-de-chaussée et les couleurs violentes sont à éviter.



Percements
inadaptés



III. REGLES PARTICULIERES AU COMMERCE, A L'ARTISANAT ET AUX SERVICES

Article 16 - L'aménagement des devantures

16.1 • Les devantures commerciales sont limitées au rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage ou à défaut, celui des pièces d'appui des baies de cet étage, sauf si l'immeuble a été conçu dès l'origine pour comporter une activité s'étendant en étage et s'il s'agit de bâtiments modernes ou récents ne présentant pas d'intérêt architectural particulier.

16.2 • Leur composition doit respecter le rythme parcellaire et les caractéristiques architecturales des façades du front bâti dans lequel elles s'insèrent.

- Le regroupement de locaux contigus au rez-de-chaussée de plusieurs immeubles existants ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades d'immeubles concernés.

- Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles.

- La composition de la devanture doit faire correspondre, autant que possible, les parties vides (baies) et les parties pleines (trumeaux) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages. En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Il peut être exigé qu'un poteau ou trumeau supprimé soit restitué. Seules les allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.

16.3 • Les accès aux étages doivent être maintenus ou recréés hors du cadre de l'agencement commercial et associé à la façade de l'immeuble.

16.4 • Les matériaux de placage ou de bardage (formica, PVC, alu brossé, inox,...) sont interdits, de même que les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, fausses poutres). Le nombre de matériaux employés pour la réalisation de la devanture (vitrage compris) est limité à trois.

16.5 • Les devantures anciennes présentant un intérêt architectural doivent être conservées et restaurées, dans le respect de l'archéologie d'origine. Les éléments de charpente bois ou de maçonnerie du rez-de-chaussée, destinés dès l'origine de la construction à rester apparents, doivent être dégagés et restaurés selon les règles énoncées dans les pages précédentes.

16.6 • Pour les devantures ne présentant pas d'intérêt architectural particulier et destinées à être remplacées, il sera établi, avant l'établissement d'un projet de modification, par sondages ou déposes partielles, un relevé des dispositions anciennes masquées par la présente devanture. Les vestiges qui pourraient être découverts à cette occasion doivent être restaurés, réintégrés et mis en valeur. De même, les descentes de charge, le rythme des pleins, des vides, des trames parcellaires, la structure des percements (linteaux) doivent être respectés. Les éléments de maçonnerie du rez-de-chaussée, destinés dès l'origine de la construction à rester apparents, doivent être dégagés et restaurés selon les règles énoncées dans les pages précédentes.

16.7 • Pour les devantures adossées à des bâtiments contemporains, le traitement se fera en harmonie avec l'environnement architectural dans lequel elles s'insèrent.

16.8 • Pour les immeubles construits avant le 18^e siècle (structures et maçonnerie destinés à demeurer apparents), les devantures doivent être en feuillure, c'est-à-dire établies à l'intérieur et en retrait des baies (au minimum de 16 cm) en libérant les tableaux destinés à rester visibles. Dans ces cas, les poteaux, piédroits et linteaux seront alors restaurés en reprenant les mêmes matériaux, couleurs et éléments de modénature que ceux de la façade en étage.

16.9 • Pour les immeubles construits au 18^e siècle et postérieurement, les devantures peuvent être soit en feuillure (cf. article précédent), soit en applique, c'est-à-dire constituées d'un coffrage plaqué sur la façade et ne dépassant pas 15 cm de saillie par rapport au nu du mur de façade. Les devantures en applique sont constituées, à l'image des devantures traditionnelles de Cormery, d'un coffrage en bois, à tableaux moulurés, bandeaux et corniche, peint dans les tons prescrits pour les menuiseries traditionnelles en harmonie avec les teintes des étages supérieurs. *[Illustration à prévoir]*

16.10 • Les stores-bannes mobiles sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, totalement dissimulés en position de fermeture. Les toiles doivent être de couleur unie et leur lambrequin droit, sans publicité. Les auvents fixes sont également autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, et à condition d'être individualisés par percement.

ILLUSTRATIONS

L'implantation des enseignes commerciales dans le paysage urbain



La prolifération des enseignes sur les façades (et des climatiseurs) les rendent illisibles

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

16.11 • Les systèmes d'occultation et de protection nocturne (rideaux ou volets roulants) doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture. Les coffres d'enroulement doivent être invisibles en façade (aucune saillie sur l'extérieur par rapport à l'aplomb du mur de façade) ; ils doivent être individualisés par percement, ajourés (lames micro-perforées) et si possible disposés du côté intérieur des vitrines.
La teinte des volets roulants doit être soit identique à celle de la façade de la devanture soit sombre.

Article 17 – Le mobilier des terrasses de cafés et restaurants

17.1 • Les créations de terrasses construites avec parois vitrées continues, supérieures à 1,50 m de haut et toiture (même démontables) sur le domaine public sont interdites. Elles peuvent être autorisées sur les trottoirs de certaines places urbaines de superficie suffisante sans apporter de gêne à la circulation piétonne.

17.2 • Sont autorisées les installations de toile : stores bannes (avec lambrequins et bas volets), et parasols, non publicitaires, mobiles ou avec le minimum d'ancrage dans le sol et de telle sorte qu'ils n'apportent aucune gêne pour la circulation piétonne. Ces installations et le mobilier (tables et chaises, éléments de chauffage) doivent pouvoir être rentrés dans les locaux commerciaux pour la période hors exploitation.

17.3 • Les toiles des stores bannes et parasols doivent demeurer dans les tons unis et sans publicité.

17.4 • Les éléments de mobilier en matières plastiques et de style "salon de jardin" en monoblocs thermoformés, sont interdits.

17.5 • Les établissements développant des terrasses sur un même espace urbain protégé par l'A.V.A.P. doivent harmoniser les couleurs des toiles des stores bannes et parasols ainsi que la forme du mobilier de leurs installations.

Article 18 - L'aménagement des enseignes

18.1 • Toute autorisation de pose d'enseigne ou de modification est à solliciter auprès des services de la Ville. Elle est accordée exclusivement à l'exploitant du commerce ou de l'activité à signaler ; l'enseigne doit donc être retirée de la façade par ce dernier en fin d'exploitation.

18.2 • Le nombre des enseignes est limité à une enseigne en applique (sur la devanture) et une enseigne drapeau (perpendiculaire à la devanture) pour chaque devanture sur une même rue.

18.3 • Sont interdits :

- . tout dispositif modifiant les proportions ou masquant les motifs d'architecture des façades de l'immeuble,
- . les enseignes lumineuses du type caisson, sauf si la tranche est inférieure à 8 cm d'épaisseur,
- . les dispositifs pivotants, clignotants ou cinétiques,
- . les messages lumineux défilants,
- . les enseignes au-dessus des marquises ou auvents,
- . les enseignes sur balcons, corniches ou toitures,
- . les enseignes scellées au sol, sauf pour les équipements structurants qui présentent un intérêt architectural tel qu'il est souhaitable de ne pas masquer la façade, et sous réserve que l'espace au sol le permette,
- . les signalétiques composées de fils néons soulignant extérieurement les éléments d'architecture de la devanture ou de l'immeuble abritant l'activité.

18.4 • Les vitrines seront dégagées de tout dispositif d'affichage d'autocollants de couleur agressive. Seuls peuvent être admis les autocollants portant du texte (horaires d'ouverture, informations pratiques) et affichés de manière discrète.

18.5 • Les enseignes bandeau des devantures en applique seront inscrites directement sur le tableau supérieur du coffrage d'habillage. Les enseignes des devantures en feuillure seront en lettres séparées, placées au-dessus du linteau de la ou des baies de la devanture, au-dessous des pièces d'appui des baies du premier étage, et de préférence fixées directement sur la façade (dans les joints des maçonneries si la façade est en pierre).

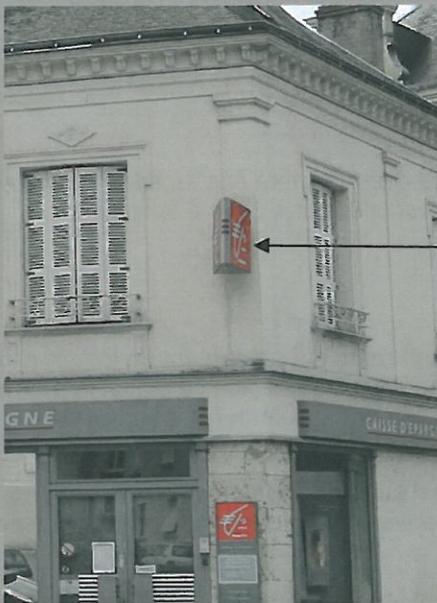
18.6 • La longueur de l'enseigne ne doit pas être supérieure à celle de la devanture commerciale. Elle doit respecter la trame parcellaire et architecturale et laisser libre la porte d'accès aux étages et son imposte. Leurs inscriptions seront réalisées avec un graphisme simple et lisible. La taille des lettres de l'enseigne ne dépassera pas 30 cm de hauteur ; elles peuvent être lumineuses ou bénéficier d'un éclairage discret (par fibres optique) ou d'un rétro-éclairage (DEL).

18.7 • Dans le seul cas où le commerce ou service est situé uniquement dans les étages et ne peut se signaler convenablement au rez-de-chaussée, des enseignes en applique peuvent être admises sur les lambrequins des baies.

ILLUSTRATIONS

L'implantation des enseignes commerciales dans le paysage urbain

Mieux vaut choisir une enseigne symbolique facile à lire et retenir



Les enseignes en potence ne doivent pas être implantées sur des éléments de décor des façades.

Les éléments de fixation ne doivent pas être fichés dans les pierres (risque d'éclatement à termes des pierres de taille) mais plutôt insérés dans les joints.

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

18.8 • Les enseignes drapeau ou en potence seront disposées de préférence en limite latérale des devantures et ne dépassent pas :

- en hauteur, les pièces d'appui des baies du premier étage,
- en saillie, 80 cm du nu du mur de façade,
- en surface 0,50 m²

Les enseignes en surplomb de la chaussée sont interdites.

18.9 • Les enseignes drapeaux peuvent être découpées dans des plaques fines de matériaux traditionnels (tôle, bois...) ou contemporains (altuglas...), peintes ou sérigraphiées et bénéficieront d'un éclairage direct, de préférence. Elles peuvent faire l'objet de traitements originaux sous réserve d'être de qualité et en harmonie avec l'environnement (devanture, façade, autres enseignes de la rue...). Les sources lumineuses d'éclairage des enseignes seront les plus discrets possibles.

18.10 • Elles ne doivent pas être fixées sur des éléments de modénature afin de ne pas altérer l'architecture existante. De même, elles ne doivent pas nuire à la vue d'un élément patrimonial ou d'un ensemble (rue ou place) dans le cône des vues protégées par l'A.V.A.P..

ILLUSTRATIONS

Les murs de clôture dans le paysage urbain

Les murs d'enceinte, de soutènement ou de clôture et leurs ferronneries participent au paysage urbain caractéristique de Cormery, ils doivent être entretenus selon leur anciennes dispositions ou réalisés avec des matériaux locaux et respirant afin d'assurer leur pérennité et une bonne gestion de l'eau.

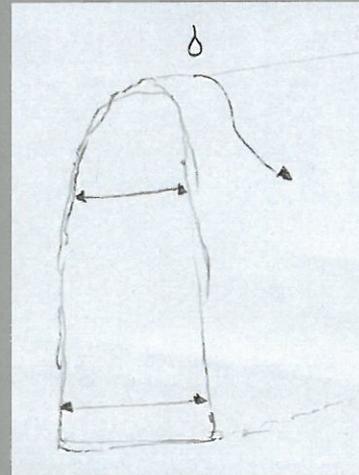
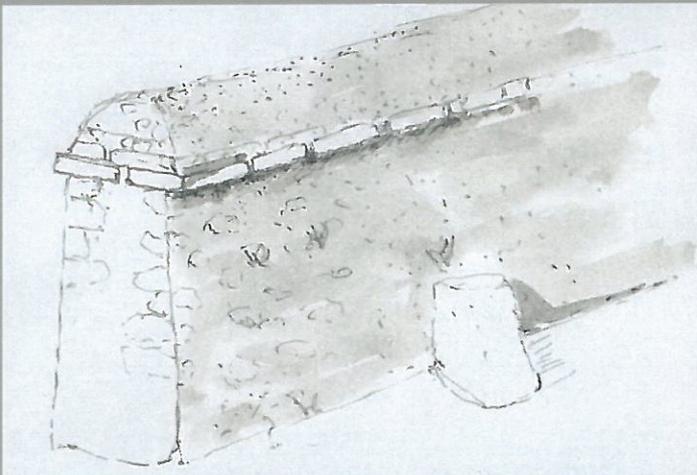
Les murs assurent également la pérennité des trames parcellaires anciennes.

Les murs des jardins potagers permettent une protection aux vents et font office de support pour les arbres fruitiers, renvoyant la chaleur emmagasinée durant la journée.

Les maçonneries hourdées au mortier de chaux naturelle servent de support également à certaines espèces de sedum et fougères qui participent de la biodiversité de Cormery.

Le traitement du chaperon du mur est primordial. L'eau de pluie ne doit pas s'infiltrer et doit être renvoyée au-delà du mur, un ressaut est souvent aménagé en pierre à cet effet en base du chaperon.

Le fruit du mur doit être suffisant pour assurer la stabilité du mur de clôture ou de soutènement.



Le chaperon doit assurer l'évacuation des eaux de pluie

La base du mur doit être plus large pour assurer une bonne stabilité.



IV - REGLES PARTICULIERES AUX CLOTURES

Article 19 – L'entretien des clôtures existantes d'intérêt patrimonial

19.1 • Les clôtures de qualité repérées au plan de délimitation de l'A.V.A.P. doivent être conservées entretenues et, si nécessaire, restaurées, ainsi que les portes et escaliers, portails, piliers et chaînages qui les animent. Leur démolition est interdite.

Article 20 – La réalisation de clôtures nouvelles

20.1 • Les clôtures visibles du domaine public, à caractère industriel telles que grillages, panneaux préfabriqués en béton ou en grille métallique, sont interdites. Les éléments de clôtures (barreaudage, grilles...) en P.V.C. sont interdits. Les clôtures sur rue le long des espaces de qualité inscrits dans l'A.V.A.P., doivent être réalisées à l'image des clôtures anciennes et traditionnelles sur rue (cf. ci-dessus).

20.2 • Les clôtures nouvelles sur rue doivent avoir un aspect similaire et une hauteur voisine de celle des clôtures anciennes, protégées par l'A.V.A.P. situées dans la rue ou dans l'îlot ; une hauteur supérieure peut être admise pour les poteaux d'angle et les piliers supportant les vantaux des grilles ou portails d'accès. Elles peuvent être constituées soit d'un mur plein en maçonnerie enduite à pierre vue ou apparente (pierres, briques), soit constituées d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 m de haut surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ; cette partie supérieure pouvant être partiellement occultée par une tôle festonnée à concurrence des 3/4 de sa hauteur.

La grille doit être peinte de couleur sombre en harmonie avec l'environnement.

Les créations de grilles de ferronnerie à caractère contemporain sont autorisées si elles participent pleinement à l'accompagnement et à la mise en valeur de l'architecture et du paysage cormerien.

V - REGLES RELATIVES AU SOUS-SECTEUR AVAP 1, Champ Rigault (encadré rose)

Il est rappelé que toute intervention dans le périmètre de l'AVAP (démolition, travaux sur construction existante, extension) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

Article 21 - Aménagement et constructions concernées par les vues protégées

21.1. Tout aménagement d'une construction existante ou de l'espace qui l'accompagne ou toute construction neuve, situé sur un terrain concerné par une vue perspective ou un cône de vue, repéré au plan de délimitation de l'A.V.A.P., ne doit pas porter atteinte à la cohérence urbaine et à la qualité paysagère que procure cette vue.

Article 22 - La hauteur des constructions neuves hors équipement structurant

22.1. La hauteur des constructions nouvelles doit s'inscrire dans le velum des constructions rouges ou oranges du plan de délimitation de l'A.V.A.P., les plus proches.

Article 23 – Les toitures

23.1. Les matériaux de couverture réfléchissants sont à éviter, les couvertures végétalisées sont autorisées.

Article 24 – L'équipement technique des constructions existantes ou nouvelles

24.1. Les capteurs solaires de production d'eau chaude sanitaire ou d'électricité ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles des perspectives et vues de qualité, et non visibles depuis la tour Saint Paul.

Ils doivent être parfaitement intégrés à la composition architecturale des éléments de la construction (façade, toiture, terrasse...) et de préférence situés en partie basse des toitures ou des annexes.

24.2. Les éoliennes individuelles (non blanches) de petite taille et intégrée à la composition architecturale des éléments de la construction (façade, toiture, terrasse...), non visibles depuis le domaine public et les cours et jardins de qualité, peuvent être autorisées.

Article 25 – les clôtures

25.1. Les clôtures à claire voie en bois vertical sont préférables à l'installation de structures métalliques et grillagées. La végétalisation des parcelles et des clôtures est à encourager.

ILLUSTRATIONS

LEGENDE

Aménagement des espaces communs

-  Périmètre du lotissement
-  Voirie de desserte interne des lots
-  Chemins piétons
-  Dalotage béton
-  Zone de stationnement sur espace commun en accès
-  Accès et stationnement non obligatoires sur espace privé de dimension 3x5 mètres maximum
-  Gazon
-  Noue implantation
-  Bassin d'orage
-  Principaux arbres à planter
-  Arbres existants à conserver
-  Murs sur domaine public

Constructibilité des parcelles

-  Zone d'implantation de la partie principale de la construction
-  Limite d'implantation des volumes à étage
-  Implantation obligatoire en encochenne
-  Marge de recul de 5m le long des voies principales et des allées, pour finalisation des constructions
-  Petite hachure en encochenne de façade relatives par l'urbanisme
-  Hais de clôture obligatoire entre de volumes adjacents
-  Possibilité de construction à l'alignement (hauteur maximale de 3.00m ou à défaut l'alignement de la base)
-  Logements locatifs sociaux
-  Parcelles privées non constructibles
-  Parcelles styles contemporains
-  Parcelles styles traditionnels



SEPTEMBRE 2013
A.U.P. ATARAXIA

PLAN DE COMPOSITION
CHAUMENIER

Commune de Cormery (37)

VI - REGLES RELATIVES AU SOUS-SECTEUR AVAP 2 – Chaumenier (encadré bleu ciel)
Prescriptions pour la construction de maisons individuelles sur le site du chaumenier

Article 26- Typologie des constructions

26.1. Le site du Chaumenier est exclusivement destiné à accueillir des maisons individuelles sur lots libres.

Article 27- Modes d'implantation

27.2. Le « Plan de Composition » de chaque îlot précisera graphiquement les modalités d'implantation en fonction du tracé des voies internes de desserte. Ce plan sera conçu de façon à prendre en compte l'ensoleillement de chaque logement et son intimité par rapport aux espaces communs et aux constructions voisines.

27.3. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

27.3.1. Le long des voies mixtes et placettes de distribution intérieures des îlots constructibles et le long des chemins piétons et vélos, les constructions pourront être implantées dans les mêmes conditions que par rapport aux limites séparatives.

27.3.2. Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction et à l'écart de l'espace public sauf si l'abri fait l'objet d'une conception singulière participant à la cohérence architecturale de l'ensemble des constructions de la parcelle.

27.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

27.4.1. Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites latérales séparatives sauf si elles sont à l'alignement. Les implantations en limite latérale ou des reculs concernant le premier étage, sont indiqués sur le plan de composition.

27.4.2. Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :

- sur une limite séparative latérale sur une profondeur de 12 mètres à partir de l'alignement ou du recul imposé par l'article 6 ou par un plan d'ensemble approuvé par l'autorité compétente.
- à une distance supérieure ou égale à 3 m de la dite limite.

27.4.3. En dehors de cette profondeur, les extensions doivent être réalisées :

- soit en limite(s) séparative(s), si leur hauteur totale au droit de la limite est inférieure à 3.50 m
- soit à une distance supérieure ou égale à 3 m des dites limites.

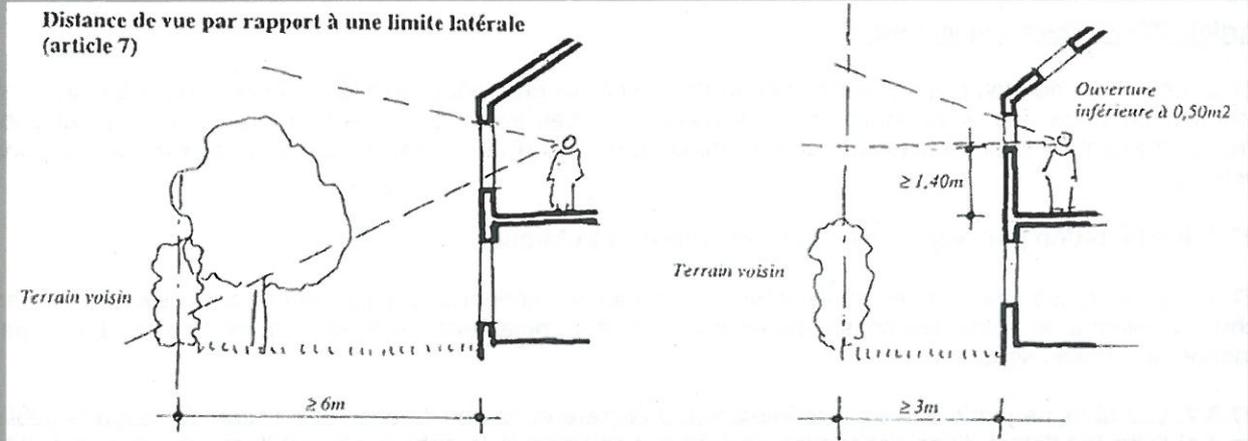
27.4.4. Les annexes et abris de jardin doivent être réalisés :

- soit en limite(s) séparative(s), si leur hauteur totale au droit de la limite est inférieure à 3.50 m et que la limite ne borde pas l'espace public.
- Soit en limite(s) séparative(s), si leur hauteur totale au droit de la limite est inférieure à 3.50 m et que leur conception soit singulière et corresponde à l'architecture de la construction principale.
- soit à une distance supérieure ou égale à 3 m des limites.

27.4.5. Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de toute limite séparative.

ILLUSTRATIONS

Distance de vue par rapport à une limite latérale
(article 7)



PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

27.5. Distance de vue

27.5.1. Dans tous les cas, les ouvertures des étages devront être situées à une distance de la limite mitoyenne la plus proche (mesurée perpendiculairement au plan de l'ouverture) d'au moins 6 mètres pour celles du premier étage et 9 mètres pour celles des éventuels combles. Ces distances ne concernent pas les petites ouvertures, situées à plus de 1.40 m des planchers, nécessaires à l'éclairage et la ventilation des salles d'eau, petites cuisines etc. ...

Article 28- Implantation des constructions sur une même propriété

28.1. Les constructions faisant l'objet d'un même permis de construire devront être implantées de façon à favoriser au maximum l'ensoleillement, la vue et l'intimité des logements. Une distance de vue d'au moins 12 mètres pourra être exigée entre les ouvertures (de pièces principales) de logements différents se faisant vis-à-vis ; cette distance pourra être réduite au niveau du rez-de-chaussée si un écran végétal ou minéral est établi entre ces ouvertures. Elle peut également être réduite si ces ouvertures sont fortement décalées par rapport à la vue directe.

28.2. L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

Article 29- Emprise au sol

29.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'assiette foncière constructible.

Article 30- Hauteur

30.1. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

30.2. La hauteur maximale des constructions principales est de 9 m au faîtage.

30.3. La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage.

30.4. La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage.

Article 31- Conception architecturale et matériaux

Les prescriptions précédentes favorisent une diversité volumétrique qui servira de base à une expression architecturale également diversifiée. L'unité de l'opération est assurée par le traitement des espaces structurants et des clôtures. Quelques principes devront cependant être pris en compte :

31.1. Prise en compte des qualités de base de la maison individuelle

L'essentiel du programme est destiné à répondre à la demande de la population à la recherche d'une maison individuelle. La conception des logements et leur mode de groupement devront donc intégrer les qualités de base de celle-ci, à savoir : l'accès direct à partir d'une voie ou d'un chemin piéton, la proximité d'un garage et d'un débarras, la présence d'un espace extérieur privatif (sous forme d'un jardin ou d'une grande terrasse). Ces qualités devront être prises en compte jusque dans l'aménagement du rez-de-chaussée de l'immeuble collectif.

31.2. Intégration des espaces de services et coffrets techniques

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les déchets, en attente de collecte. Les conteneurs ne doivent pas être visibles depuis les espaces communs.

Les boîtes aux lettres et les coffrets de branchement ou de comptage des réseaux techniques devront être soigneusement intégrés soit aux clôtures soit au bâti.

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

31.3. Orientation au soleil et vue

La conception des logements et leur mode de groupement devront permettre un bon ensoleillement des pièces principales. Les volumes seront étudiés pour profiter au mieux des apports énergétiques du soleil.

31.4. Possibilité d'évolution et d'extension

Des possibilités d'évolutions intérieures devront être proposées pour l'ensemble des typologies de logements de façon à ce que chaque habitant puisse s'approprier au mieux son cadre de vie quotidien. Pour les maisons groupées avec de petits terrains destinées à l'accession à la propriété, de véritables possibilités d'extension devront être proposées en surélévation (ou aménagement de combles) ou au sol.

31.5. Qualité des matériaux et de leur mise en œuvre

Les matériaux devront offrir des garanties de bon vieillissement et de possibilité d'entretien. Une attention particulière sera portée à la réalisation des parties hautes (corniche, acrotère) et basses des façades dont le vieillissement est toujours plus rapide.

Les enduits monocouche grattés ne seront admis que s'ils sont soigneusement protégés en partie haute.

Article 32- Expression architecturale

32.1. Généralités

32.1.1 Les constructions et installations ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

32.1.2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

32.1.3. Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

32.1.4. Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

32.1.5. Une architecture d'expression contemporaine est admise.

32.1.6. D'une manière générale le volume des constructions et la composition de leur façade devront s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel régional, ce qui n'exclut pas une architecture contemporaine prenant en compte des matériaux et des dispositions liés à une réflexion sur le développement durable.

32.1.7. Les surélévations et sous élévations de terrains sont autorisés sous réserve de se limiter au niveau de la voirie et de tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement des constructions voisines.

32.1.8. Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale. Chaque volume à son matériau.

32.1.9. Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés avec faitage sur la limite séparative et si leur hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.

32.1.10. Les garages en sous-sol sont interdits. Des exceptions sont autorisées lorsque la topographie le justifie.

32.1.11. Couleur : le blanc pur est interdit.

ILLUSTRATIONS

L'écriture architecturale **traditionnelle** (T) est défini par un volume principal de la construction couvert d'une toiture à deux pans avec des appentis ou extensions couverts d'une toiture de pentes similaires. Des extensions avec toiture terrasse pourront être tolérées.

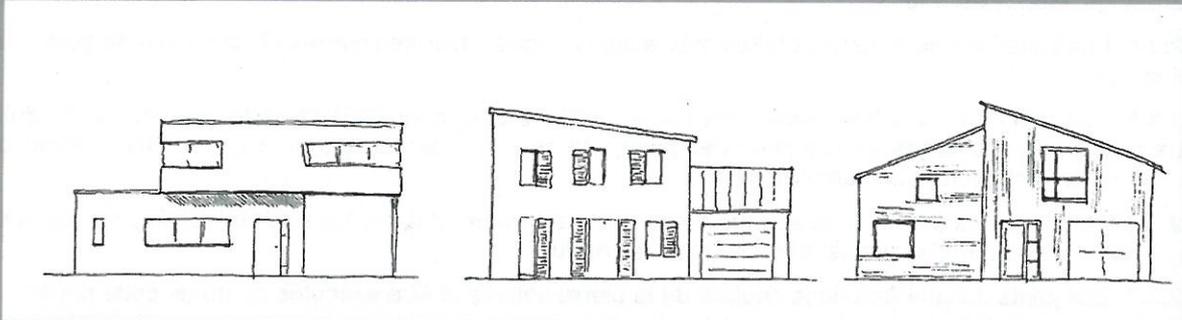


croquis n°1

croquis n°2

croquis n°3

L'écriture architecturale **contemporaine** (C) est défini par des constructions couvertes de toitures terrasses, monopans ou à deux pans de pentes faibles. Les constructions avec toitures terrasses doivent être composées de plusieurs volumes.



croquis n°4

croquis n°5

croquis n°6

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

32.2. Ecriture architecturale

32.2.1 Chaque parcelle a reçu un attribut selon une écriture architecturale : traditionnelle (T) ou contemporaine (C). Cela signifie que les constructions devront satisfaire par leurs caractéristiques architecturales à l'attribut du lot.

32.2.2 L'écriture architecturale « traditionnelle » (T) est défini par un volume principal de la construction couvert d'une toiture à deux pans avec des appentis ou extensions couverts d'une toiture de pentes similaires. Des extensions avec toiture terrasse pourront être tolérées.

32.2.3 L'écriture architecturale « contemporaine » (C) est défini par des constructions couvertes de toitures terrasses, monopans ou à deux pans de pentes faibles. Les constructions avec toitures terrasses doivent être composées de plusieurs volumes.

32.3. Façades

32.3.1. Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

32.3.2. Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

32.3.3. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc....) est interdit.

32.3.4. Les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois,... sont interdites.

32.3.5. Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale. Ils doivent être plus hauts que larges à l'exception des portes de garage. Des exceptions pourront être tolérées dans le cas d'une architecture contemporaine.

32.3.6. Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

32.3.7. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

32.3.8. Les annexes devront présenter le même aspect que le bâtiment principal. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise s'il est teinté de couleur sombre.

32.3.9. L'usage du PVC sur les façades est interdit. Cela inclut les menuiseries, les gouttières et descentes d'eau pluviales, les volets battants, les portes d'entrée et de garage, les baguettes d'angles pour enduits, (...)

32.3.10. Les gouttières doivent être intégrées aux façades (nantaise, havraise, corniche ou chéneaux).

32.4. Menuiseries

32.4.1 Le choix des menuiseries et des couleurs devront s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels et contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage en respectant l'ambiance chromatique de la commune.

32.4.2. Les menuiseries doivent être de couleur plus sombre que les façades

32.4.3. Pour les portes d'entrée sont autorisées les portes de couleurs sombres en harmonie avec la façade du bâti. Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

32.4.4 Les coffres des volets roulants doivent être dissimulés dans la maçonnerie. Les volets roulants métalliques sont tolérés avec un RAL 7016 (ou de teinte équivalente aux menuiseries).

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

32.5 Toitures

32.5.1. Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec des pentes comprises entre 35 et 50 degrés. Des pentes plus faibles pourront être tolérées pour les toitures en zinc. Les toitures terrasses ou monopans pourront être autorisées sur une architecture contemporaine.

32.5.2 Des terrasses pourront être admises pour la couverture de volumes secondaires (sous l'égout de la toiture principale) : cf : croquis n°2 page 50.

32.5.3 Pour les couvertures, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle.
- La tuile plate de ton brun rouge respectant les pentes et le module traditionnel.
- La couverture des bâtiments annexes sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le bâtiment principal.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions d'expression contemporaines, des couvertures différentes et de conception nouvelle sont admises, tant par les matériaux utilisés que par la forme, en particulier le zinc prépatiné ou teinté ou le cuivre. Le bac acier est interdit.

32.6 - Ouvertures sur toiture

32.6.1. Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

32.6.2. Le volume des lucarnes ne devra pas avoir une hauteur supérieure à la moitié de celle du versant de toiture correspondant.

32.6.3. Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien assis » sont interdites.

32.6.4. Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

32.6.5. Le fronton et les tympanes doivent être en bois ou en maçonnerie.

32.6.7. Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

32.6.8. Les sorties de toit seront maçonnées de section minimale 50 x 50 cm, ou en inox patiné ou teinté.

32.6.9. Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture et doivent présenter un format maximum de 0.78 m de large par 0.98 m de haut.

32.6.10. Les éventuels panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la construction

Article 33- Vérandas et Serres

33.1. Seules sont autorisées les vérandas qui ne sont pas visibles de la voie et si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

33.2. Elles doivent être accolées à la construction principale.

33.3. Elles doivent être dans les mêmes tons que les menuiseries des fenêtres.

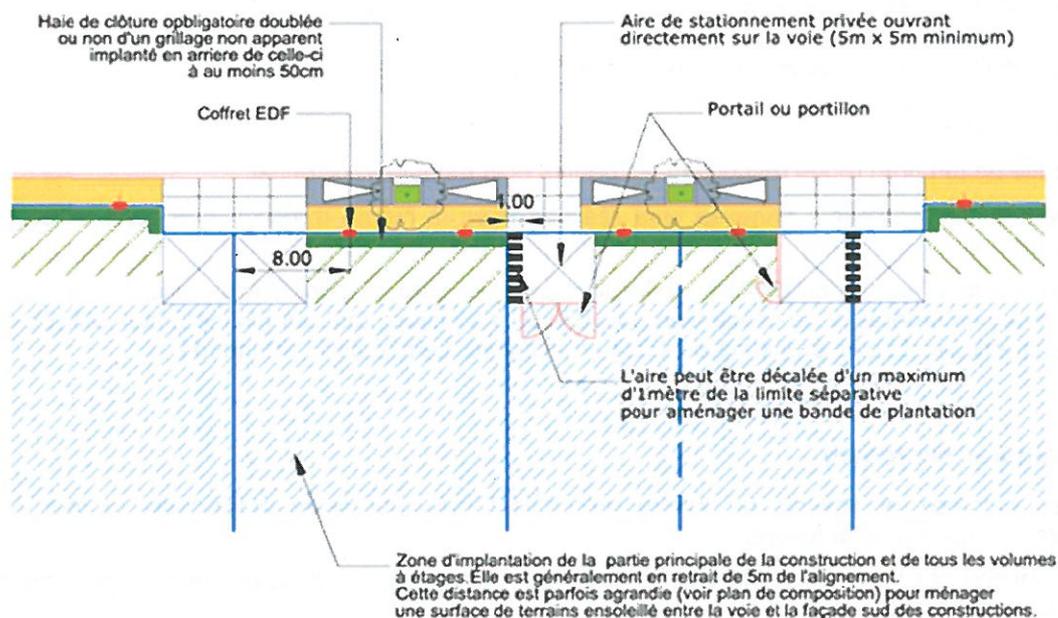
33.4. Elles ne doivent pas être en PVC.

33.5. Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle est partie intégrante de la composition du projet.

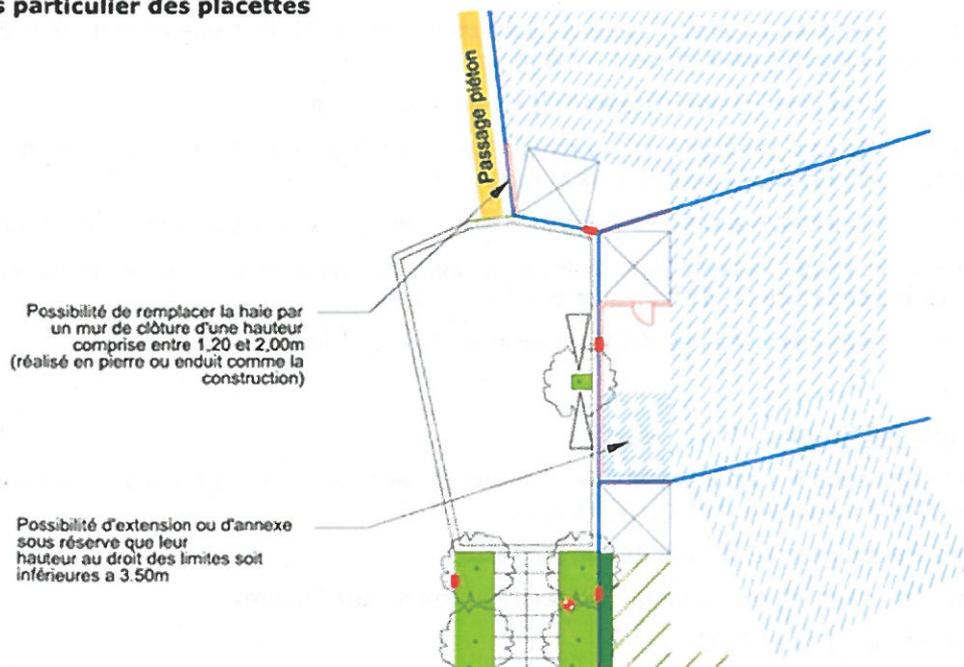
ILLUSTRATIONS

Implantation par rapport aux voies des constructions, clôtures et aires de stationnement

.Cas général



.Cas particulier des placettes



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Article 34 - Clôtures

34.1. Le Plan de Composition précise les linéaires de clôture où ces haies sont obligatoires ; la plantation de ces haies sera réalisée par l'Aménageur sur les parcelles privées, leur entretien restera à la charge de chaque propriétaire. Ces haies seront constituées d'essences mélangées issues de la palette végétale régionale.

34.2. Le long des voies existantes et des voies de desserte internes des îlots constructibles ainsi qu'en limite des espaces verts, les clôtures seront constituées de haies doublées ou non d'un grillage non apparent (implanté en arrière de celles-ci à au moins 50 cm de la limite de parcelle).

34.3. Les éventuels grillages doivent être en acier galvanisé non gainé à maillage large afin de faciliter le développement de la haie de part et d'autre du grillage. Les soubassements maçonnés sont interdits pour la même raison.

34.4. Le long des placettes de desserte et des chemins piétons ainsi qu'en limites séparatives de lots, les clôtures peuvent être constituées soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,20 et 2,00 m (réalisé en pierres de pays ou enduits comme la construction), soit d'une haie doublée ou non d'un grillage non apparent (implanté en arrière de celle-ci à au moins 50 cm de la limite de parcelle).

34.5. Les portails doivent être traités avec simplicité et être constitués d'un seul matériau (hors ferrures).

34.6. Les portails en PVC sont interdits.

34.7. Les portails doivent être implantés en retrait de l'alignement à la limite de l'aire de stationnement.

34.8. Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

34.9 Dans le cadre d'une réfection ou construction d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés (ou pierres vues)

Article 35 - Stationnements

35.1. Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

35.2. Chaque construction nouvelle devra prévoir un minimum de deux emplacements de stationnement par unité logement sur sa parcelle.

35.3. Dans le cas de logements groupés, les places de stationnement pourront être aménagées sur des placettes attenantes.

35.4. Elles doivent présenter un certain degré de perméabilité.

35.5. Les places de stationnement des lots libres de construction seront réalisées sous forme d'une aire non close ouvrant directement sur la voie de desserte ; cette aire aura une profondeur minimale de 5 mètres, une largeur comprise entre 6 et 7 mètres pour recevoir les deux stationnements obligatoires par logement individuel. La position de cette aire peut être décalée d'un maximum d'1mètre de la limite séparative pour ménager une bande de plantation.

35.6. Le traitement des aires de stationnement devra faire l'objet d'une attention particulière et être mis en œuvre dès la fin des travaux de construction de la maison :

Les revêtements autorisés sont :

- Calcaire ou falun compacté.
- Dallage coulé en place, surface balayée, avec joints larges gazonnés réalisés avec un tasseau
- Dallage en pierres naturelles ou béton gris préfabriqué, avec joints gazonnés
- Mélange terre-pierre
- Sable stabilisé
-

ILLUSTRATIONS

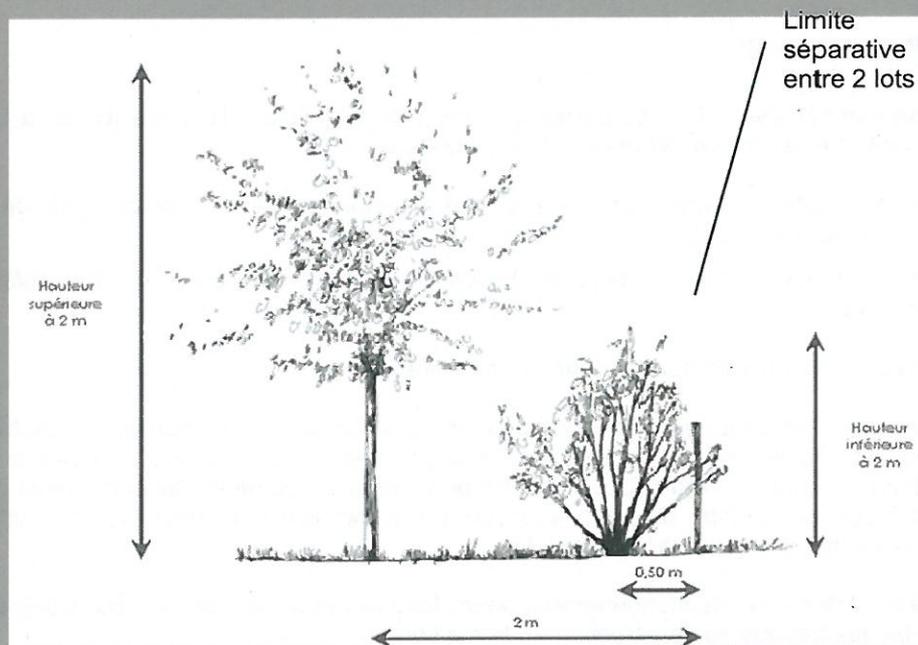
Stratégie végétale

Les végétaux doivent être choisis en fonction de leurs caractéristiques biologiques. Ils sont choisis pour leurs rusticités (résistance au gel), pour leur besoin en ce qui concerne la nature du sol (acide, neutre ou basique), sa qualité (riche ou pauvre en matière nutritive), leurs besoins en eau... Ainsi la reprise et le développement de la plante seront assurés.

Il convient également de choisir les végétaux en fonction de leur taille future. Lorsqu'on le plante, l'arbre est de taille réduite, mais au bout de 5, 10, 20 ans et au-delà son volume aura considérablement amplifié. Il faut donc lors de son achat et de sa plantation avoir pris connaissance de sa "taille adulte", que le pépiniériste ou les livres spécialisés auront indiquée.

En limites séparatives, les végétaux devront être plantés à au moins 0,50 m de la limite si la haie est maintenue à moins de 2 m de hauteur. Si les végétaux sont maintenus à une hauteur égale ou supérieure à 2 m, l'ensemble sera planté à deux mètres minimum de la limite.

Les haies mono-spécifiques sont interdites et certaines espèces sont proscrites : Laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ; Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*) ; Laurier tin (*Viburnum tinus*) ; Thuja (*Thuja sp.*) ; Cyprès (*Cupressus sp.*) ; Faux Cyprès (*Chamaecyparis sp.*)



PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Article 36 - Espaces libres et plantations

36.1. Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

36.2. Végétalisation des espaces libres de construction.

36.2.1 Tout projet de construction doit proposer un projet de paysagement. Il développera une bonne symbiose entre le bâti et la végétation. Cette intégration est importante sur la parcelle mais également avec les autres terrains et l'urbanisation déjà existante. La volonté de participer à une image cohérente du quartier mais également sur la silhouette du village dans son ensemble rend le paysage plus harmonieux et plus convivial.

36.2.2 Si la parcelle est pourvue d'arbres, d'arbustes, de haies et que leur état phytosanitaire est satisfaisant il convient de les conserver et de les entretenir. Ces végétaux devront faire l'objet d'une protection lors des travaux afin de ne pas mettre en péril leur développement.

Les surfaces libres de construction peuvent être traitées en jardin d'ornement et/ou en jardin vivrier (potager et verger).

Palette végétale de la ZAC pour information

F - Bosquet de repérage et de fond de perspective



Aesculus hippocastanum



Acer pennsylvanicum



Cercia siliquastrum



Tilia platyphyllos

G - Bosquet de Tulpiers



Liliodendron fulpileta



Liliodendron tulipifera

H - Alignement d'accompagnement de voirie



Prunus serrulata 'Shirotae'



Fraxinus excelsior



Paulownia tomentosa



Pyrus callaryana 'chanticleer'



Sophora japonica

I - Arbres d'ombrage des placettes



Paulownia tomentosa



Koeleria paniculata



Prunus serrulata 'Shirotae'

K - Bosquets de cerisier



Prunus avium 'Bigoneaux'



Prunus avium 'Bigoneaux'

Palette végétale de la ZAC pour information

A - Alignement de Platanes



Platanus x acerifolia (en cèpe)



Platanus x acerifolia

B - Haies de Chamilles



Carpinus betulus (coloration automnale)



Carpinus betulus

C - Bosquet de Cèdres



Cedrus atlantica



Cedrus atlantica

D - Corridor biologique



Acer campestre



Prunus spinosa (coloration automnale)



Syringa vulgaris



Syringa vulgaris 'Mrs Lemoine'



Sambucus nigra



Corylus avellana



Prunus spinosa (barason)

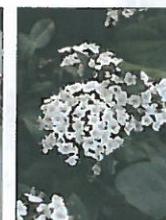
E - Haies de façades



Amelanchier canadensis



Calliopa boanieri Pratisson



Viburnum tinus



Viburnum tarenii



Deutzia x hybrida 'Père Lise'



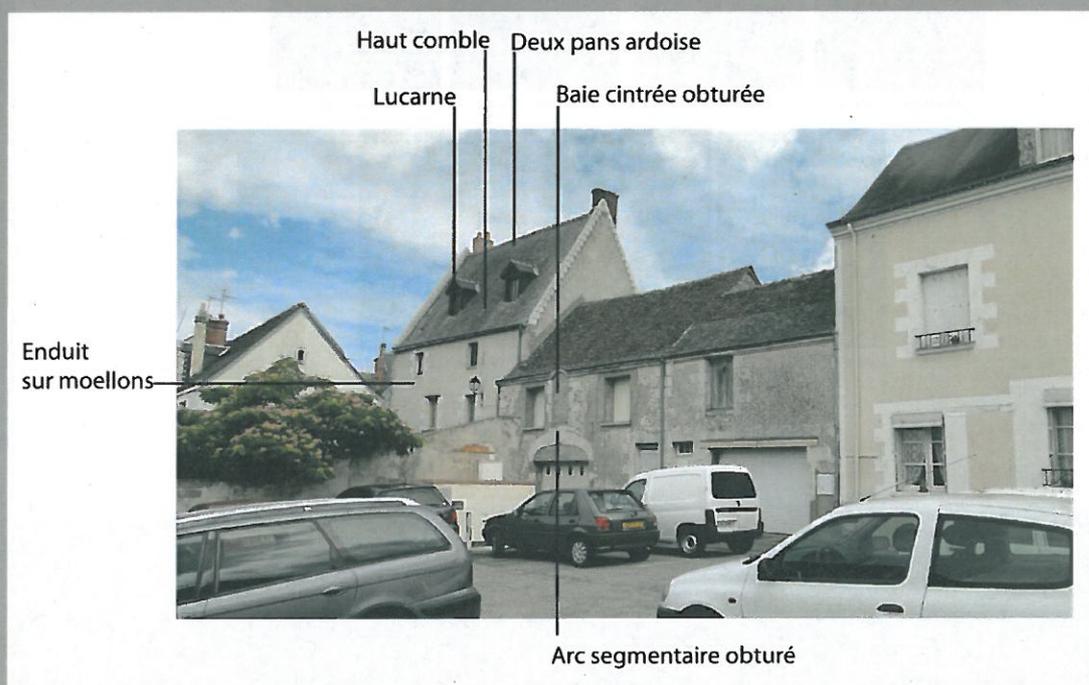
Euonymus japonicus



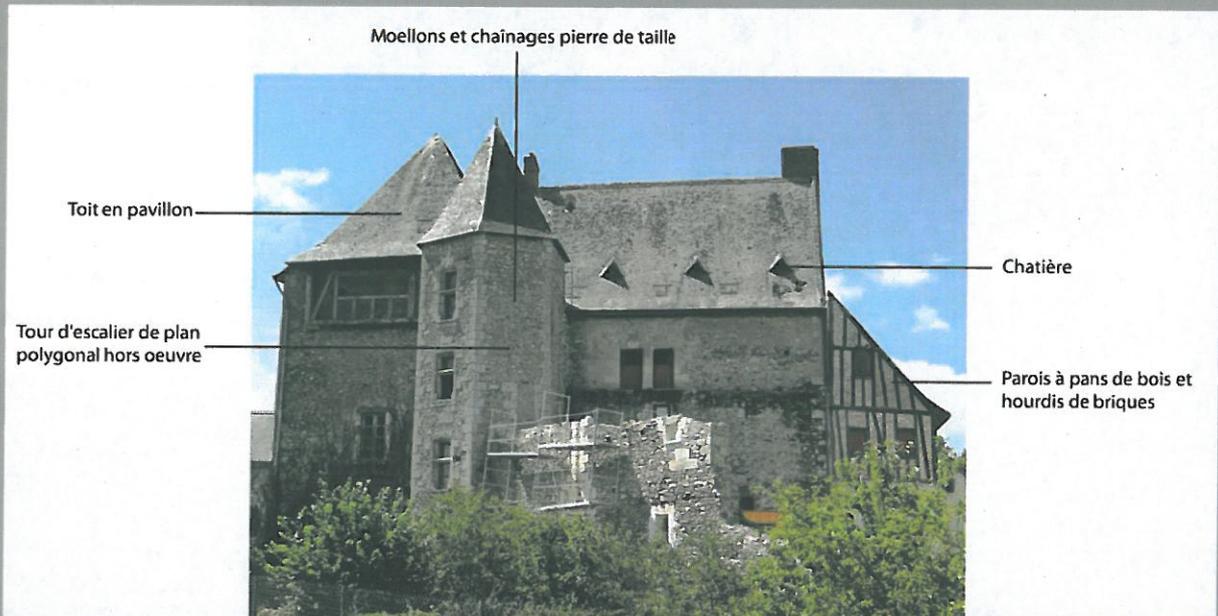
Deutzia scabra 'Candissima'

Lexique illustré

Architecture Médiévale et Renaissance



Architecture Médiévale et Renaissance



Le logis de l'Abbé, le haut comble du Logis principal laissant supposer une charpente remarquable



Architecture Classique

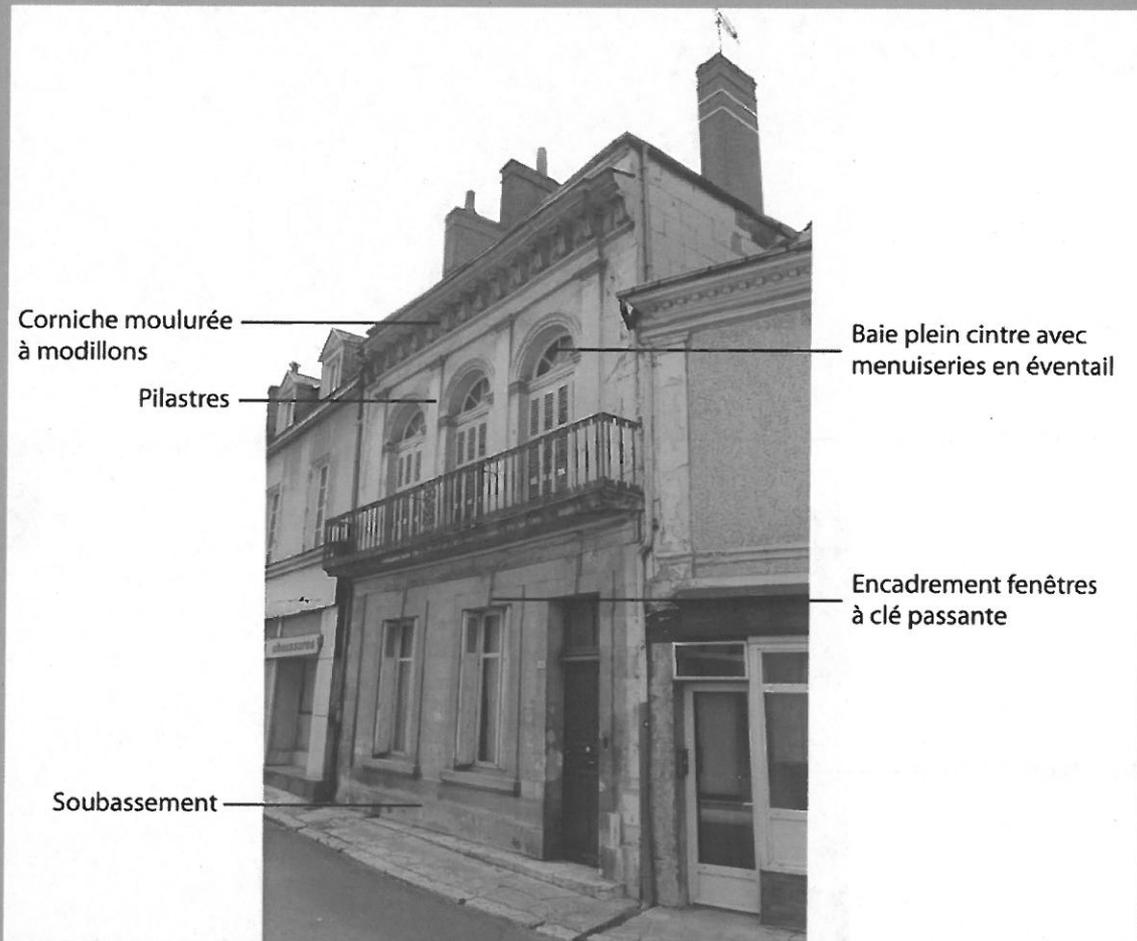


Baie cintrée à claveaux

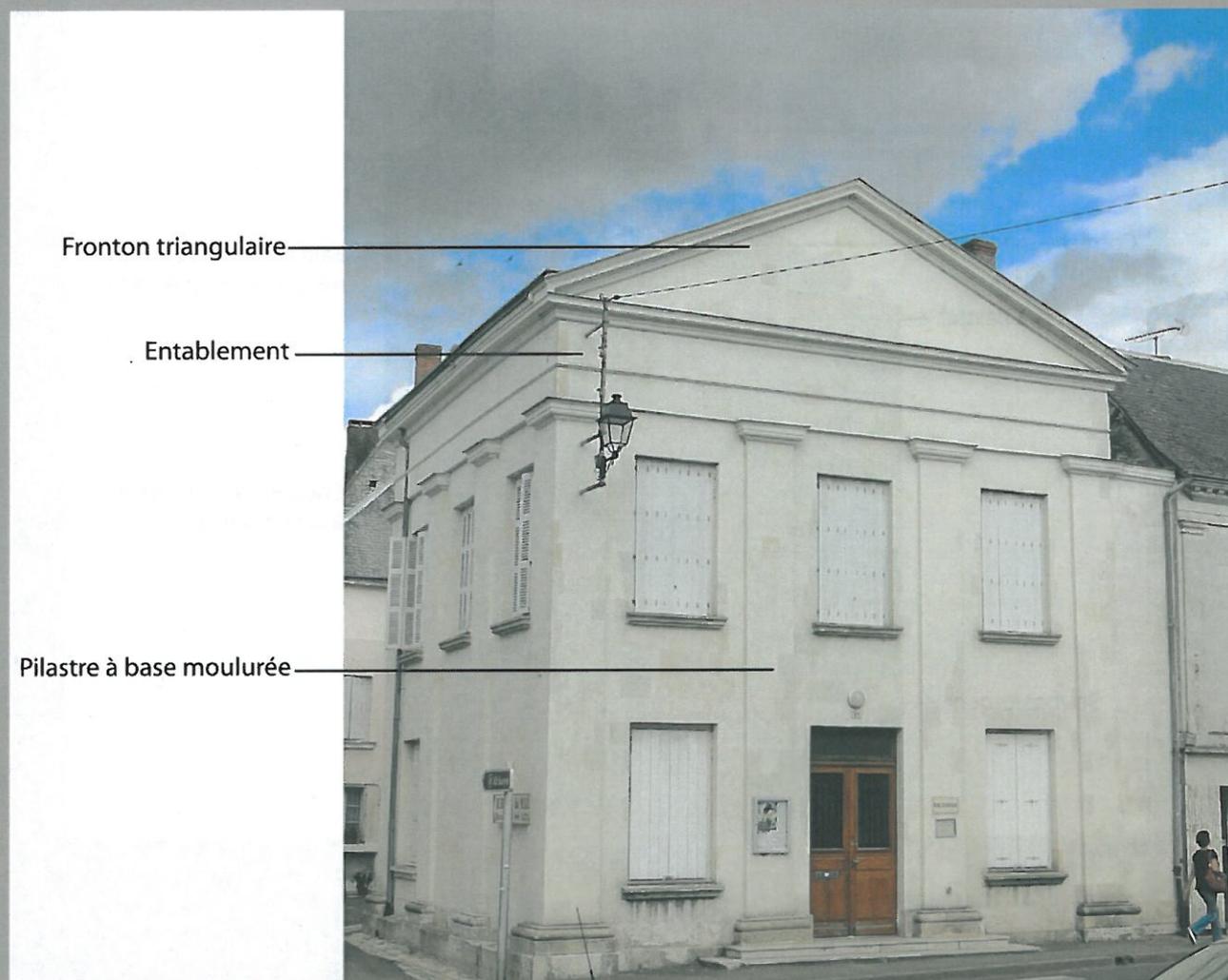
Lucarne passante

Corniche à gorge à profil segmentaire

Architecture Néoclassique



Architecture Néoclassique

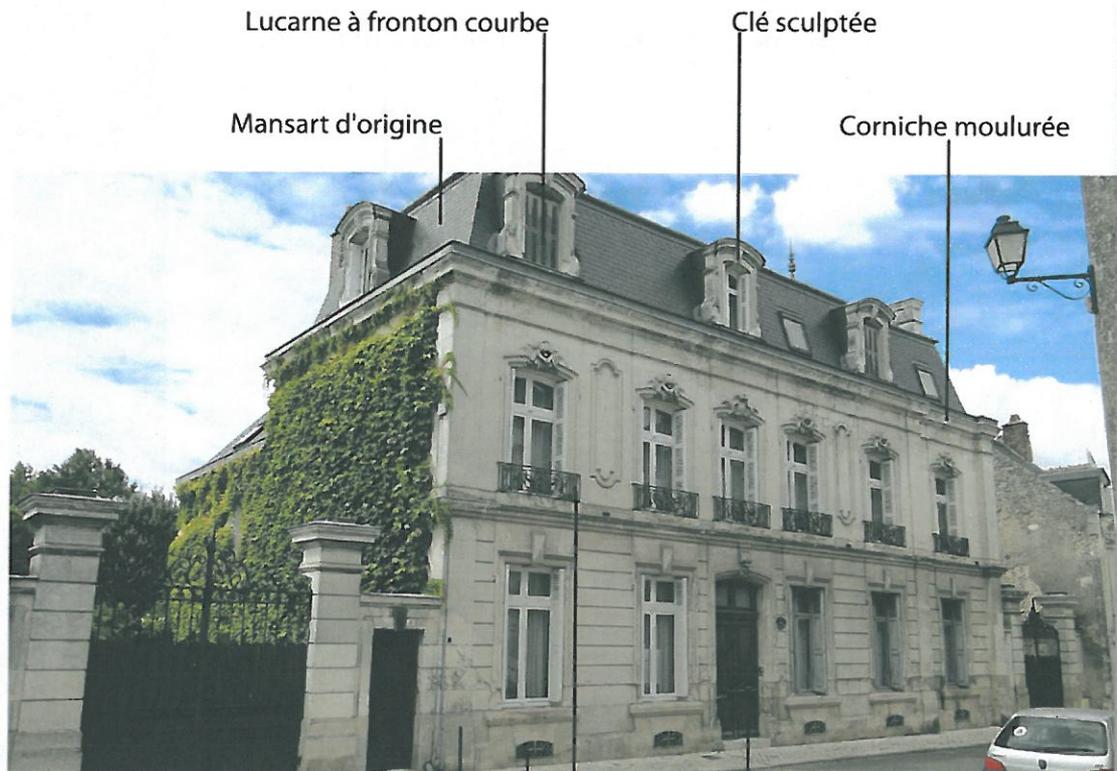


Fronton triangulaire

Entablement

Pilastre à base moulurée

Batiment fin 19e siècle



Lucarne à fronton courbe

Clé sculptée

Mansart d'origine

Corniche moulurée

Portail en ferronnerie
entre deux pilastres
pierre moulurée

Pilastre d'angle

Cave

Ferronnerie

Porte bois deux vantaux

HOTEL PARTICULIER

