

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.12.4. ANNEXES DU RÈGLEMENT

COMMUNE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



SOMMAIRE

X. Saint-Maur-des-Fossés

- X.1. Listes des commerces autorisés le long des linéaires « restreints »
- X.2. Espèces végétales cibles et espèces végétales invasives
- X.3. Fiches conseil travaux (façade, toiture etc.)
- X.4. Cahier de recommandations architecturales

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

X. SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

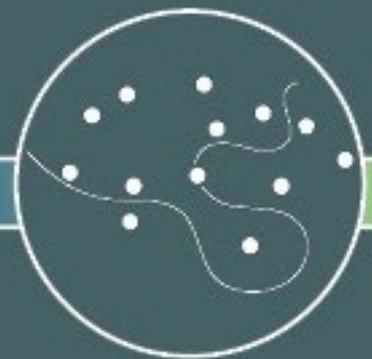
X.1. Listes des commerces autorisés le long des linéaires
« restreints »

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



Listes des commerces autorisés le long des linéaires « restreints » (articles 2)

La liste des codes NAF autorisés sur ces linéaires de commerces obligatoires restreints est la suivante.

10 Industries alimentaires

- 10.11Z Transformation et conservation de la viande de boucherie
- 10.12Z Transformation et conservation de la viande de volaille
- 10.13A Préparation industrielle de produits à base de viande
- 10.13B Charcuterie
- 10.20Z Transformation et conservation de poisson, de crustacés et de mollusques
- 10.31Z Transformation et conservation de pommes de terre
- 10.32Z Préparation de jus de fruits et légumes
- 10.39A Autre transformation et conservation de légumes
- 10.39B Transformation et conservation de fruits
- 10.51C Fabrication de fromage
- 10.52Z Fabrication de glaces et sorbets
- 10.71A Fabrication industrielle de pain et de pâtisserie fraîche
- 10.71B Cuisson de produits de boulangerie
- 10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
- 10.71D Pâtisserie
- 10.72Z Fabrication de biscuits, biscottes et pâtisseries de conservation
- 10.73Z Fabrication de pâtes alimentaires
- 10.83Z Transformation du thé et du café
- 10.85Z Fabrication de plats préparés

14 Industrie de l'habillement

- 14.11Z Fabrication de vêtements en cuir
- 14.12Z Fabrication de vêtements de travail
- 14.13Z Fabrication de vêtements de dessus
- 14.14Z Fabrication de vêtements de dessous
- 14.19Z Fabrication d'autres vêtements et accessoires
- 14.20Z Fabrication d'articles en fourrure
- 14.31Z Fabrication d'articles chaussants à mailles
- 14.39Z Fabrication d'autres articles à mailles

15 Industrie du cuir et de la chaussure

- 15.12Z Fabrication d'articles de voyage, de maroquinerie et de sellerie
- 15.20Z Fabrication de chaussures

35 Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné

35.14Z Commerce d'électricité

41 Construction de bâtiments

- 41.10A Promotion immobilière de logements
- 41.10B Promotion immobilière de bureaux
- 41.10C Promotion immobilière d'autres bâtiments
- 41.10D Supports juridiques de programmes
- 41.20A Construction de maisons individuelles
- 41.20B Construction d'autres bâtiments

45 Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles

- 45.11Z Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers
- 45.19Z Commerce d'autres véhicules automobiles
- 45.20A Entretien et réparation de véhicules automobiles légers
- 45.20B Entretien et réparation d'autres véhicules automobiles
- 45.31Z Commerce de gros d'équipements automobiles
- 45.32Z Commerce de détail d'équipements automobiles
- 45.40Z Commerce et réparation de motocycles

47 Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles

- 47.11A Commerce de détail de produits surgelés
- 47.11B Commerce d'alimentation générale
- 47.11C Supérettes
- 47.11D Supermarchés
- 47.11E Magasins multi-commerces
- 47.11F Hypermarchés
- 47.19A Grands magasins
- 47.19B Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
- 47.21Z Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
- 47.22Z Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
- 47.23Z Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
- 47.24Z Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
- 47.25Z Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
- 47.26Z Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
- 47.29Z Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
- 47.30Z Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
- 47.41Z Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
- 47.42Z Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
- 47.43Z Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
- 47.51Z Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
- 47.52A Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)
- 47.52B Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m² et plus)
- 47.53Z Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé

- 47.54Z Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
- 47.59A Commerce de détail de meubles
- 47.59B Commerce de détail d'autres équipements du foyer
- 47.61Z Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
- 47.62Z Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
- 47.63Z Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
- 47.64Z Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
- 47.65Z Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
- 47.71Z Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
- 47.72A Commerce de détail de la chaussure
- 47.72B Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
- 47.73Z Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
- 47.74Z Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
- 47.75Z Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
- 47.76Z Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
- 47.77Z Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
- 47.78A Commerces de détail d'optique
- 47.78B Commerces de détail de charbons et combustibles
- 47.78C Autres commerces de détail spécialisés divers
- 47.79Z Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
- 47.81Z Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés
- 47.82Z Commerce de détail de textiles, d'habillement et de chaussures sur éventaires et marchés
- 47.89Z Autres commerces de détail sur éventaires et marchés

49 Transports terrestres et transports par conduites

- 49.31Z Transports urbains et suburbains de voyageurs
- 49.32Z Transports de voyageurs par taxis
- 49.39A Transports routiers réguliers de voyageurs
- 49.39B Autres transports routiers de voyageurs
- 49.41A Transports routiers de fret interurbains
- 49.41B Transports routiers de fret de proximité
- 49.41C Location de camions avec chauffeur
- 49.42Z Services de déménagement
- 49.50Z Transports par conduites

53 Activités de poste et de courrier

- 53.10Z Activités de poste dans le cadre d'une obligation de service universel
- 53.20Z Autres activités de poste et de courrier

55 Hébergement

- 55.10Z Hôtels et hébergement similaire
- 55.20Z Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée

56 Restauration

- 56.10A Restauration traditionnelle
- 56.10B Cafétérias et autres libres-services
- 56.10C Restauration de type rapide
- 56.21Z Services des traiteurs
- 56.29A Restauration collective sous contrat
- 56.29B Autres services de restauration n.c.a.
- 56.30Z Débits de boissons

58 Edition

- 58.11Z Édition de livres
- 58.12Z Édition de répertoires et de fichiers d'adresses
- 58.13Z Édition de journaux
- 58.14Z Édition de revues et périodiques
- 58.19Z Autres activités d'édition
- 58.21Z Édition de jeux électroniques
- 58.29A Édition de logiciels système et de réseau
- 58.29B Édition de logiciels outils de développement et de langages
- 58.29C Édition de logiciels applicatifs

59 Production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision; enregistrement sonore et édition musicale

- 59.11A Production de films et de programmes pour la télévision
- 59.11B Production de films institutionnels et publicitaires
- 59.11C Production de films pour le cinéma
- 59.12Z Post-production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision
- 59.13A Distribution de films cinématographiques
- 59.13B Édition et distribution vidéo
- 59.14Z Projection de films cinématographiques
- 59.20Z Enregistrement sonore et édition musicale

60 Programmation et diffusion

- 60.10Z Édition et diffusion de programmes radio
- 60.20A Édition de chaînes généralistes
- 60.20B Édition de chaînes thématiques

61 Télécommunications

- 61.10Z Télécommunications filaires
- 61.20Z Télécommunications sans fil

- 61.30Z Télécommunications par satellite
- 61.90Z Autres activités de télécommunication

62 Programmation, conseil et autres activités informatiques

- 62.01Z Programmation informatique
- 62.02A Conseil en systèmes et logiciels informatiques
- 62.02B Tierce maintenance de systèmes et d'applications informatiques
- 62.03Z Gestion d'installations informatiques
- 62.09Z Autres activités informatiques

63 Services d'information

- 63.11Z Traitement de données, hébergement et activités connexes
- 63.12Z Portails Internet
- 63.91Z Activités des agences de presse
- 63.99Z Autres services d'information n.c.a.

69 Activités juridiques et comptables

- 69.10Z Activités juridiques
- 69.20Z Activités comptables

70 Activités des sièges sociaux ; conseils de gestion

- 70.10Z Activités des sièges sociaux
- 70.21Z Conseil en relations publiques et communication
- 70.22Z Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion

75 Activités vétérinaires

- 75.00Z Activités vétérinaires

77 Activités de location et location-bail

- 77.11A Location de courte durée de voitures et de véhicules automobiles légers
- 77.11B Location de longue durée de voitures et de véhicules automobiles légers
- 77.12Z Location et location-bail de camions
- 77.21Z Location et location-bail d'articles de loisirs et de sport
- 77.22Z Location de vidéocassettes et disques vidéo
- 77.29Z Location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques
- 77.31Z Location et location-bail de machines et équipements agricoles
- 77.32Z Location et location-bail de machines et équipements pour la construction
- 77.33Z Location et location-bail de machines de bureau et de matériel informatique
- 77.34Z Location et location-bail de matériels de transport par eau
- 77.35Z Location et location-bail de matériels de transport aérien
- 77.39Z Location et location-bail d'autres machines, équipements et biens matériels n.c.a.
- 77.40Z Location-bail de propriété intellectuelle et de produits similaires, à l'exception des œuvres soumises à copyright

78 Activités liées à l'emploi

78.10Z Activités des agences de placement de main-d'œuvre

78.20Z Activités des agences de travail temporaire

78.30Z Autre mise à disposition de ressources humaines

79 Activités des agences de voyage, voyagistes, services de réservation et activités connexes

79.11Z Activités des agences de voyage

79.12Z Activités des voyagistes

79.90Z Autres services de réservation et activités connexes

80 Enquêtes et sécurité

80.10Z Activités de sécurité privée

80.20Z Activités liées aux systèmes de sécurité

80.30Z Activités d'enquête

84 Administration publique et défense ; sécurité sociale obligatoire

84.11Z Administration publique générale

84.12Z Administration publique (tutelle) de la santé, de la formation, de la culture et des services sociaux, autre que sécurité sociale

84.13Z Administration publique (tutelle) des activités économiques

84.21Z Affaires étrangères

84.22Z Défense

84.23Z Justice

84.24Z Activités d'ordre public et de sécurité

84.25Z Services du feu et de secours

84.30A Activités générales de sécurité sociale

84.30B Gestion des retraites complémentaires

84.30C Distribution sociale de revenus

85 Enseignement

85.10Z Enseignement pré-primaire

85.20Z Enseignement primaire

85.31Z Enseignement secondaire général

85.32Z Enseignement secondaire technique ou professionnel

85.41Z Enseignement post-secondaire non supérieur

85.42Z Enseignement supérieur

85.51Z Enseignement de disciplines sportives et d'activités de loisirs

85.52Z Enseignement culturel

85.53Z Enseignement de la conduite

85.59A Formation continue d'adultes

85.59B Autres enseignements

85.60Z Activités de soutien à l'enseignement

86 Activités pour la santé humaine

- 86.10Z Activités hospitalières
- 86.21Z Activité des médecins généralistes
- 86.22A Activités de radiodiagnostic et de radiothérapie
- 86.22B Activités chirurgicales
- 86.22C Autres activités des médecins spécialistes
- 86.23Z Pratique dentaire
- 86.90A Ambulances
- 86.90B Laboratoires d'analyses médicales
- 86.90C Centres de collecte et banques d'organes
- 86.90D Activités des infirmiers et des sages-femmes
- 86.90E Activités des professionnels de la rééducation, de l'appareillage et des pédicures-podologues
- 86.90F Activités de santé humaine non classées ailleurs

87 Hébergement médico-social et social

- 87.10A Hébergement médicalisé pour personnes âgées
- 87.10B Hébergement médicalisé pour enfants handicapés
- 87.10C Hébergement médicalisé pour adultes handicapés et autre hébergement médicalisé
- 87.20A Hébergement social pour handicapés mentaux et malades mentaux
- 87.20B Hébergement social pour toxicomanes
- 87.30A Hébergement social pour personnes âgées
- 87.30B Hébergement social pour handicapés physiques
- 87.90A Hébergement social pour enfants en difficultés
- 87.90B Hébergement social pour adultes et familles en difficultés et autre hébergement social

88 Action sociale sans hébergement

- 88.10A Aide à domicile
- 88.10B Accueil ou accompagnement sans hébergement d'adultes handicapés ou de personnes âgées
- 88.10C Aide par le travail
- 88.91A Accueil de jeunes enfants
- 88.91B Accueil ou accompagnement sans hébergement d'enfants handicapés
- 88.99A Autre accueil ou accompagnement sans hébergement d'enfants et d'adolescents
- 88.99B Action sociale sans hébergement n.c.a.

90 Activités créatives, artistiques et de spectacle

- 90.01Z Arts du spectacle vivant
- 90.02Z Activités de soutien au spectacle vivant
- 90.03A Création artistique relevant des arts plastiques
- 90.03B Autre création artistique
- 90.04Z Gestion de salles de spectacles

91 Bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles

- 91.01Z Gestion des bibliothèques et des archives
- 91.02Z Gestion des musées
- 91.03Z Gestion des sites et monuments historiques et des attractions touristiques similaires
- 91.04Z Gestion des jardins botaniques et zoologiques et des réserves naturelles

93 Activités sportives, récréatives et de loisirs

- 93.11Z Gestion d'installations sportives
- 93.12Z Activités de clubs de sports
- 93.13Z Activités des centres de culture physique
- 93.19Z Autres activités liées au sport
- 93.21Z Activités des parcs d'attractions et parcs à thèmes
- 93.29Z Autres activités récréatives et de loisirs

94 Activités des organisations associatives

- 94.11Z Activités des organisations patronales et consulaires
- 94.12Z Activités des organisations professionnelles
- 94.20Z Activités des syndicats de salariés
- 94.91Z Activités des organisations religieuses
- 94.92Z Activités des organisations politiques
- 94.99Z Autres organisations fonctionnant par adhésion volontaire

95 Réparation d'ordinateurs et de biens personnels et domestiques

- 95.11Z Réparation d'ordinateurs et d'équipements périphériques
- 95.12Z Réparation d'équipements de communication
- 95.21Z Réparation de produits électroniques grand public
- 95.22Z Réparation d'appareils électroménagers et d'équipements pour la maison et le jardin
- 95.23Z Réparation de chaussures et d'articles en cuir
- 95.24Z Réparation de meubles et d'équipements du foyer
- 95.25Z Réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie
- 95.29Z Réparation d'autres biens personnels et domestiques

96 Autres services personnels

- 96.01B Blanchisserie teinturerie de détail
- 96.03Z Services funéraires
- 96.04Z Entretien corporel
- 96.09Z Autres services personnels n.c.a.

97 Activités des ménages en tant qu'employeurs de personnel domestique

- 97.00Z Activités des ménages en tant qu'employeurs de personnel domestique

98 Activités indifférenciées des ménages en tant que producteurs de biens et services pour usage propre

98.10Z Activités indifférenciées des ménages en tant que producteurs de biens pour usage propre

98.20Z Activités indifférenciées des ménages en tant que producteurs de services pour usage propre

99 Activités des organisations et organismes extraterritoriaux

99.00Z Activités des organisations et organismes extraterritoriaux

Commerces autorisés sur les bords de Marne avec possibilité restreinte de types de commerce

Les codes NAF autorisés sont les suivants :.2

47 Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles

47.64Z Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé

50 Transports par eau

50.30Z Transports fluviaux de passagers

55 Hébergement

55.10Z Hôtels et hébergement similaire

55.20Z Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée

56 Restauration

56.10A Restauration traditionnelle

56.30Z Débits de boissons

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

X. SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

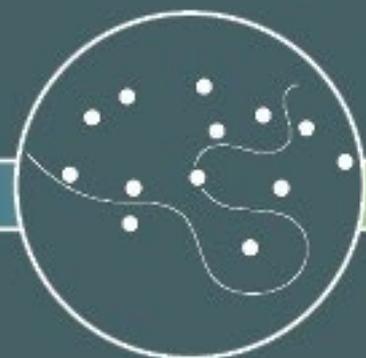
X.2. Espèces végétales cibles et espèces végétales invasives

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

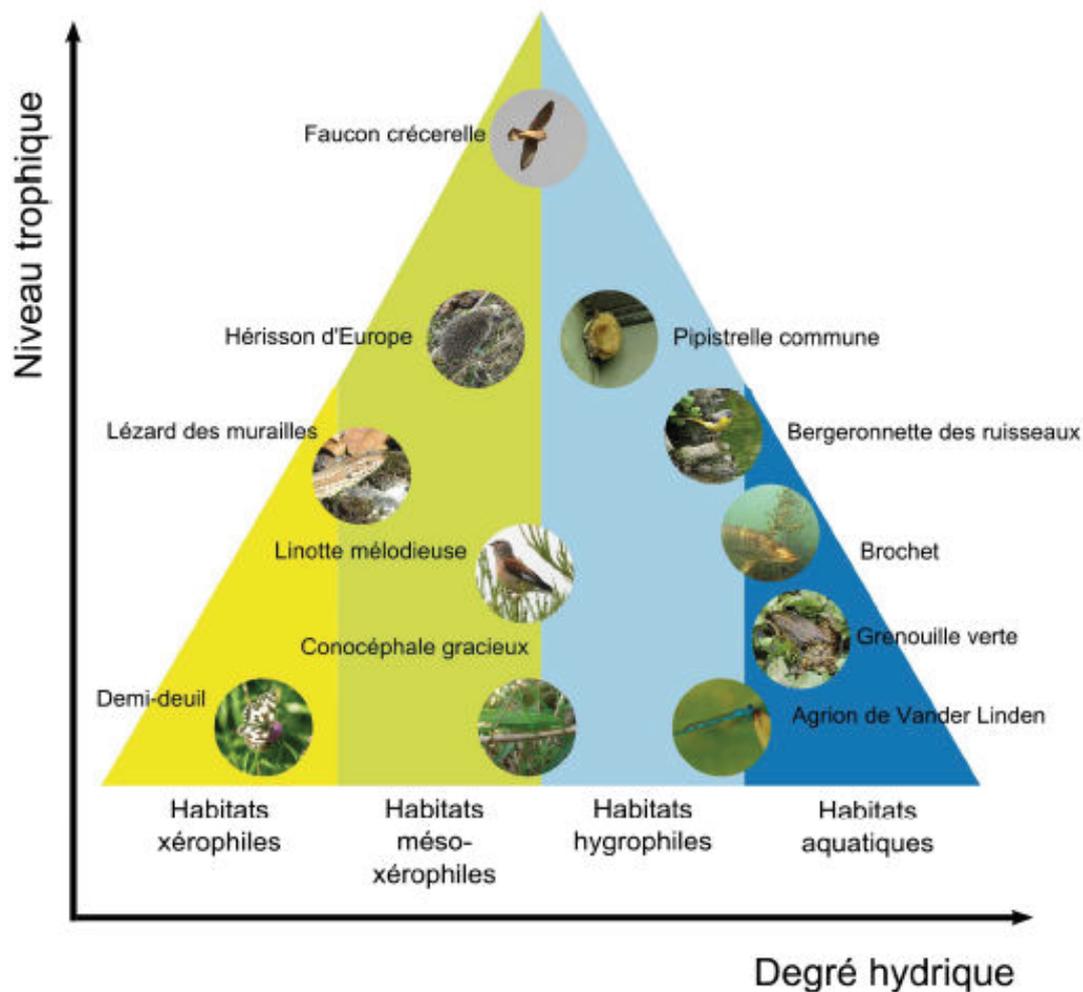
PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



Espèces végétales cibles (recommandées)

ESPECES CIBLES RETENUES POUR LA CONCEPTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (SOURCE TRANS-FAIRE, SAUF MHNT POUR L'AGRION, O LIVE GOBAGES POUR LE BROCHET ET SISCO POUR LA BERGERONNETTE)



EXIGENCES ECOLOGIQUES SIMPLIFIEES DES ESPECES CIBLES RETENUES POUR LA CONCEPTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Nom scientifique	Nom commun	Exigences écologiques
<i>Melanargia galathea</i>	Demi-deuil	Thermophile Prairies maigres et pelouses, dans des stations humides et sèches, bois clairs, clairières, bords de routes
<i>Ruspolia nitidula</i>	Conocéphale gracieux	Prairies humides, endroits incultes et pelouses sèches à graminées élevées Friches urbaines et industrielles et talus de bords de routes Exigences thermiques élevées Œufs pondus dans les tiges des végétaux
<i>Erythromma lindenii</i>	Agrion de Vander Linden	Eaux stagnantes ou à faible courant (lacs, étangs, gravières, canaux, rivières, fleuves lents) et riches en végétation Végétation émergée pour se poser
<i>Carduelis cannabina</i>	Linotte mélodieuse	Milieu naturel associant deux éléments : espaces découverts à végétation herbacée basse ou clairsemée (nourriture) et buissons (refuge, reproduction) Présence de perchoirs dégagés et peu élevés
<i>Rana kl. esculenta</i>	Grenouille verte	Plan d'eau mésotrophe à eutrophe, stagnant, aux berges bien exposées
<i>Esox lucius</i>	Brochet	Milieus lenticules (rivières à courant lent, bras morts, fleuves, étangs et lacs riches en végétation) Eaux de bonne qualité, non acides et bien oxygénées Site de ponte favorable de type zone humide, zone inondable avec un niveau d'eau suffisant pendant toute la période de frai Présence de poissons, amphibiens, écrevisses, lézards, canetons, rongeurs...
<i>Podarcis muralis</i>	Lézard des murailles	Micro habitats secs (pierres sèches, tas de bois...) Sol meuble sous pierre, sans végétation développée Maintien des possibilités de déplacement (passage au sol)
<i>Motacilla cinerea</i>	Bergeronnette des ruisseaux	Présence d'eau, de préférence des eaux courantes Végétation de rive et cavités à proximité (refuge, reproduction) Sensibilité à l'usage d'insecticides
<i>Erinaceus europaeus</i>	Herisson d'Europe	Mosaïque de milieux Sites d'hibernation : tas de bois, tas de feuilles, sous un arbuste ou tout autre endroit à l'abri du froid et du vent Maintien des possibilités de déplacement (passage au sol) Sensibilité à l'usage d'insecticides
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Pipistrelle commune	Présence de gîtes Maintien des possibilités de déplacement (continuités des haies et alignements d'arbres) Sensibilité à la pollution lumineuse globale
<i>Falco tinnunculus</i>	Faucon crécerelle	Anthropophile Milieux ouverts ou semi-ouverts Sites de nidification : cavités dans les falaises ou les bâtiments, anciens nids dans les arbres ou les pylônes électriques

Les espèces végétales invasives

« Le terme « invasive » s'applique aux taxons exotiques qui, par leur prolifération dans les milieux naturels ou semi-naturels entraînent des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes où ils se sont établis. Des problèmes d'ordre économique (gêne pour la navigation, la pêche, les loisirs, les cultures) mais aussi d'ordre sanitaire (toxicité, réactions allergiques...) sont fréquemment pris en considération et s'ajoutent aux nuisances écologiques. » Cette liste a été fortement inspirée des travaux de Serge Muller (2004) et de Lavergne (CBN mascarin), puis ajustée à la région Ile-de-France et complétée.

Plusieurs catégories ont été distinguées :

0 : Taxon exotique insuffisamment documenté, d'introduction récente sur le territoire, non évaluable ;

1 : Taxon exotique non invasif, naturalisé de longue date ne présentant pas de comportement invasif et non cité comme invasif avéré dans un territoire géographiquement proche ou taxon dont le risque de prolifération est jugé faible par l'analyse de risque de Weber & Gut (2004) ;

2 : Taxon invasif émergent dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de risque de Weber & Gut (2004) ou cité comme invasive avérée dans un territoire géographiquement proche ;

3 : Taxon exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de route, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées) ;

4 : Taxon localement invasif, n'ayant pas encore colonisées l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies ;

5 : Taxon invasif, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies.

NB : Seules les catégories 5, 4 et 2 peuvent être considérées comme des espèces posant des problèmes.

Référence utilisée :

FILOCHE S., RAMBAUD M., BEYLOT A., HENDOUX F. *Catalogue de la flore vasculaire d'Ile-de-France (rareté, protections, menaces et statuts)*. Version complète 2a / avril 2014. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2014. 195 p.

Espèces Invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Acer negundo</i>	Erable negundo	Nat. (S.)	AR	3
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux	Nat. (E.)	AC	4
<i>Amaranthus albus</i>	Amarante blanche	Nat. (S.)	R	1
<i>Amaranthus blitoides</i>	Amarante fausse-blette	Nat. (S.)	RR	1
<i>Amaranthus blitum</i>	Amarante livide	Ind.	R	1
<i>Amaranthus blitum</i>	Amarante échancrée	Nat. (S.)	?	1
<i>Amaranthus deflexus</i>	Amarante couchée	Nat. (S.)	AR	1
<i>Amaranthus graecizans</i>	Amarante africaine	Nat. (S.)	RR	1
<i>Amaranthus graecizans</i>	Amarante des bois	Ind.	RR	1
<i>Amaranthus hybridus</i>	Amarante hybride	Nat. (E.)	CC	3
<i>Amaranthus retroflexus</i>	Amarante réfléchie	Nat. (E.)	AC	1
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie à feuilles d'Armoise	Nat. (S.)	RR	2
<i>Ammi majus</i>	Ammi élevé	Ind.	R	1
<i>Armoracia rusticana</i>	Raifort	Nat. (S.)	RR	1
<i>Artemisia absinthium</i>	Absinthe	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Artemisia annua</i>	Armoise annuelle	Nat. (S.)	R	1
<i>Artemisia verlotiorum</i>	Armoise des frères Verlot	Nat. (S.)	R	3
<i>Arum italicum</i>	Arum d'Italie	Nat. (E.)	AC	1
<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse-fougère	Nat. (S.)	RR	2
<i>Barbarea intermedia</i>	Barbarée intermédiaire	Nat. (S.)	?	1
<i>Berteroa incana</i>	Alysson blanc	Nat. (S.)	R	1
<i>Bidens frondosa</i>	Bident à fruits noirs	Nat. (S.)	AR	2
<i>Bothriochloa barbinodis</i>	Barbon andropogon	Acc.	.	2
<i>Bromus diandrus subsp.</i>	Brome raide	Nat. (S.)	?	1
<i>Bromus inermis</i>	Brome sans-arêtes	Nat. (S.)	AR	1
<i>Bromus madritensis</i>	Brome de Madrid	Nat. (S.)	RRR	1

Espèces Invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Buddleja davidii</i>	Buddleia du père David	Nat. (E.)	C	3
<i>Bunias orientalis</i>	Bunias d'Orient	Nat. (S.)	RR	1
<i>Carex divisa</i>	Laïche divisée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Centaurea stoebe</i>	Centaurée du Rhin	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Chenopodium ambrosioides</i>	Chénopode fausse-ambrosie	Nat. (S.)	RR	1
<i>Chenopodium bonus-henricus</i>	Chénopode du bon Henri	Ind.	?	1
<i>Chimaphila umbellata</i>	Pyrole en ombelle	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Colutea arborescens</i>	Baguenaudier	Nat. (S.)	R	1
<i>Conyza bonariensis</i>	Vergerette de Buenos Aires	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Conyza canadensis</i>	Vergerette du Canada	Nat. (E.)	CCC	3
<i>Crassula helmsii</i>	Crassule de Helms	Acc.	.	2
<i>Datura stramonium</i>	Stramoine commune	Nat. (E.)	AC	1
<i>Dianthus caryophyllus</i>	Oeillet giroflée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Doronicum plantagineum</i>	Doronic à feuilles de plantain	Nat. (S.)	RR	1
<i>Duchesnea indica</i>	Fraisier d'Inde	Nat. (E.)	AC	3
<i>Dysphania botrys</i>	Chénopode botryde	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Dysphania pumilio</i>	Chénopode couché	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Egeria densa</i>	Elodée dense	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada	Nat. (S.)	R	2
<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée à feuilles étroites	Nat. (S.)	RR	4
<i>Epilobium ciliatum</i>	Epilobe cilié	Nat. (S.)	AR	2
<i>Eragrostis minor</i>	Eragrostis faux-pâturin	Nat. (E.)	C	1
<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle	Nat. (E.)	C	3
<i>Erigeron sumatrensis</i>	Vergerette de Sumatra	Nat. (E.)	C	3
<i>Erodium moschatum</i>	Bec-de-grue musqué	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Euphorbia lathyris</i>	Euphorbe des jardins	Nat. (E.)	C	1
<i>Euphorbia maculata</i>	Euphorbe à feuilles tachées	Nat. (S.)	R	1

Espèces Invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Foeniculum vulgare</i>	Fenouil commun	Nat. (S.)	AR	1
<i>Galega officinalis</i>	Sainfoin d'Espagne	Nat. (E.)	AC	3
<i>Galinsoga parviflora</i>	Galinsoga à petites fleurs	Nat. (S.)	R	1
<i>Galinsoga quadriradiata</i>	Galinsoga cilié	Nat. (E.)	AC	1
<i>Goodyera repens</i>	Goodyère rampante	Nat. (S.)	RR	1
<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour	Nat. (S.)	RR	3
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase	Nat. (S.)	RR	4
<i>Hirschfeldia incana</i>	Hirschfeldie grisâtre	Nat. (S.)	R	1
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Hydrocotyle fausse-renoncule	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Hyssopus officinalis</i>	Hysope	Ind.	RRR	1
<i>Impatiens balfouri</i>	Balsamine de Balfour	Nat. (S.)	RR	2
<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap	Nat. (S.)	RR	2
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya	Nat. (S.)	RR	2
<i>Impatiens parviflora</i>	Balsamine à petites fleurs	Nat. (S.)	R	3
<i>Inula helenium</i>	Inule grande aunée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Isatis tinctoria</i>	Pastel des teinturiers	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun	Nat. (E.)	CC	1
<i>Juncus tenuis</i>	Jonc grêle	Nat. (E.)	C	3
<i>Laburnum anagyroides</i>	Aubour faux-ébénier	Nat. (E.)	AC	1
<i>Lagarosiphon major</i>	Grand lagarosiphon	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Lathyrus latifolius</i>	Gesse à larges feuilles	Nat. (E.)	C	1
<i>Lemna minuta</i>	Lentille d'eau minuscule	Nat. (S.)	AR	4
<i>Lepidium densiflorum</i>	Passerage à fleurs serrées	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Lepidium didymum</i>	Corne-de-cerf didyme	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lepidium draba</i>	Passerage drave	Nat. (E.)	AC	1
<i>Lepidium graminifolium</i>	Passerage à feuilles de graminée	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lepidium latifolium</i>	Passerage à feuilles larges	Nat. (S.)	RR	1

Espèces invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Lepidium virginicum</i>	Passerage de Virginie	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lolium multiflorum</i>	Ivraie multiflore	Nat. (S.)	AR	1
<i>Lomelosia argentea</i>	Scabieuse argentée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie à grandes fleurs	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Matricaria discoidea</i>	Matricaire fausse-camomille	Nat. (E.)	CC	1
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne cultivée	Nat. (E.)	?	1
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne bâtarde	Nat. (S.)	RR ?	1
<i>Melissa officinalis</i>	Mélisse officinale	Nat. (E.)	AC	1
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle aquatique	Subsp.	.	2
<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisannuelle	Nat. (S.)	AR	3
<i>Oenothera glazioviana</i>	Onagre à sépales rouges	Nat. (S.)	R	3
<i>Onobrychis viciifolia</i>	Sainfoin	Nat. (S.)	R	1
<i>Oxalis corniculata</i>	Oxalide corniculée	Nat. (E.)	AC	1
<i>Oxalis dillenii</i>	Oxalide de Dillénus	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Oxalis fontana</i>	Oxalide des fontaines	Nat. (E.)	AC	1
<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-vierge commune	Nat. (E.)	AC	3
<i>Paspalum dilatatum</i>	Paspale dilaté	Nat. (S.)	?	2
<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique	Nat. (S.)	AR	3
<i>Poa infirma</i>	Paturin grêle	Nat. (S.)	?	1
<i>Polycarpon tetraphyllum</i>	Polycarpon à quatre feuilles	Nat. (S.)	RR	1
<i>Polypogon monspeliensis</i>	Polypogon de Montpellier	Nat. (S.)	RR	1
<i>Populus alba</i>	Peuplier blanc	Nat. (E.)	AC	1
<i>Populus x canescens</i>	Peuplier grisard	Nat. (E.)	C	1
<i>Portulaca oleracea</i>	Pourpier cultivé	Nat. (E.)	CC	1
<i>Potentilla recta</i>	Potentille dressée	Nat. (S.)	R	1
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	Nat. (E.)	AC	2
<i>Prunus padus</i>	Cerisier à grappes	Nat. (S.)	R	1

Espèces invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif	Nat. (S.)	R	4
<i>Prunus x fruticans</i>	Prunellier à gros fruits	Nat. (S.)	RR	1
<i>Pyrola chlorantha</i>	Pyrole à fleurs verdâtres	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Quercus pyrenaica</i>	Chêne des Pyrénées	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Reseda alba</i>	Réséda blanc	Nat. (S.)	RR	1
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon	Nat. (E.)	C	5
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline	Nat. (S.)	?	2
<i>Reynoutria x bohemica</i>	Renoué de Bohême	Nat. (E.)	?	5
<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron des parcs	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	Nat. (E.)	CCC	5
<i>Rostraria cristata</i>	Koelérie fausse-fléole	Nat. (S.)	RR	1
<i>Rumex patientia</i>	Epinard-oseille	Nat. (S.)	RR	1
<i>Rumex scutatus</i>	Oseille ronde	Nat. (S.)	NRR	1
<i>Salvia verticillata</i>	Sauge verticillée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Saponaria officinalis</i>	Saponaire officinale	Ind.	C	1
<i>Scutellaria altissima</i>	Scutellaire élevée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap	Nat. (S.)	AR	3
<i>Sinapis alba</i>	Moutarde blanche	Nat. (S.)	RR	1
<i>Sisymbrium altissimum</i>	Sisymbre élevé	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Sisymbrium irio</i>	Vélaret	Nat. (S.)	RR	1
<i>Sisymbrium loeselii</i>	Sisymbre de Loesel	Nat. (S.)	RR	1
<i>Sisymbrium orientale</i>	Sisymbre d'Orient	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada	Nat. (E.)	C	3
<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre	Nat. (E.)	AC	3
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	Nat. (S.)	RR	1
<i>Symphotrichum lanceolatum</i>	Aster à feuilles lancéolées	Nat. (S.)	AR	3
<i>Symphotrichum novi-belgii</i>	Aster de Virginie	Nat. (S.)	RR	3
<i>Symphotrichum x salignum</i>	Aster à feuilles de saule	Nat. (S.)	RR	3
<i>Tanacetum parthenium</i>	Grande camomille	Nat. (S.)	R	1

Espèces Invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Taxus baccata</i>	If	Nat. (E.)	C	1
<i>Tragus racemosus</i>	Bardanette à grappes	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Trifolium hybridum</i>	Trèfle hybride	Nat. (S.)	?	1
<i>Tripleurospermum inodorum</i>	Matricaire inodore	Ind.	CCC	1
<i>Vallisneria spiralis</i>	Vallisnérie en spirale	Nat. (S.)	RR	1
<i>Veronica filiformis</i>	Véronique filiforme	Nat. (S.)	R	1
<i>Veronica peregrina</i>	Véronique voyageuse	Nat. (S.)	RR	1
<i>Veronica persica</i>	Véronique de Perse	Nat. (E.)	CCC	1
<i>Vicia pannonica</i>	Vesce de Hongrie	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Vicia pannonica</i>	Vesce striée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Vicia sativa</i>	Vesce cultivée	Nat. (E.)	CC	1

Statut Ile-de-France :

Ind : taxons indigènes (autochtones ou spontanés) sont des plantes faisant partie du cortège «originel » de la flore d'un territoire, dans la période bioclimatique actuelle.

Nat : les taxons naturalisés sont des plantes non indigènes, introduites volontairement ou non par les activités humaines après la mise en place des grands flux intercontinentaux et devenues capables de se reproduire naturellement d'une manière durable, parfois de façon dynamique.

Nat. (E.) = Eurynaturalisé Plante non indigène ayant colonisé un territoire nouveau à grande échelle.

Nat. (S.) = Sténonaturalisé Plante non indigène se propageant localement en persistant au moins dans certaines de ses stations.

Subsp. : Les taxons subspontanés sont des plantes volontairement introduites par l'Homme pour la culture, l'ornement, la revégétalisation des bords de routes, etc... et qui, échappés de leur culture initiale, sont capables de se maintenir sans nouvelle intervention humaine mais sans s'étendre et en ne se mêlant peu ou pas à la flore Indigène.

Rareté IDF : indicateur de fréquence :

CCC : extrêmement commun

CC : Très Commun

C : Commun

AC : Assez Commun

AR : Assez Rare

R : Rare

RR : Très rare

RRR : extrêmement rare

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

X. SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

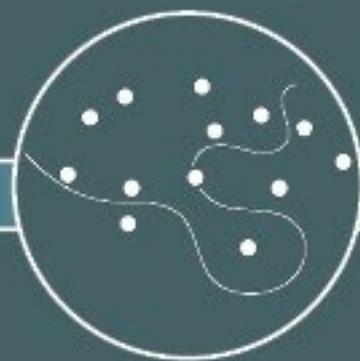
X.3. Fiches conseil travaux (façade, toiture, etc.)

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



Observer, identifier avant de réaliser des travaux

Cette fiche a été élaborée de façon à vous guider dans la lecture du patrimoine architectural de la ville, en fonction des différents types de constructions existantes.

Les différentes constructions de Saint-Maur, du XIX^{ème} siècle aux années 1950-60, reflètent des modes de vie, des tendances stylistiques et des caractéristiques constructives variées. Quelques grandes familles d'architectures se dégagent, correspondant à divers stades d'évolution de la ville.

Avant d'entreprendre des travaux, il est important de savoir comment se situe la construction existante dans l'histoire et d'identifier les caractéristiques formelles et constructives pour mieux les respecter et les mettre en valeur.

1) Grandes demeures et villas bourgeoises XIX^{ème} siècle

Dans la première moitié du XIX^e siècle, le territoire de Saint-Maur accueille plusieurs domaines aménagés comme lieux de villégiature à proximité de Paris.

Ces demeures de plaisance présentent une certaine variété dans les dispositions générales et les décors architecturaux. ces demeures se caractérisent par l'expression d'une certaine monumentalité, mais la recherche d'originalité typique des constructions de villégiature permet des emprunts assez libres à l'architecture de châteaux des siècles précédents.

Les références varient entre la première Renaissance, l'architecture Louis XIII en brique et pierre ou les façades classiques avec pilastres et frontons.

La seconde moitié du XIX^e siècle voit l'apparition des maisons bourgeoises, toujours situées dans un terrain planté mais de dimensions plus réduites.

Ces demeures sont des résidences principales, leur architecture reprend l'organisation et les éléments décoratifs de l'architecture classique des châteaux en les simplifiant

Ces maisons bourgeoises présentent des caractéristiques communes :

- implantation au milieu de la parcelle, entre un espace d'accès et un jardin ;
- plan rectangulaire proche du carré,
- façades symétriques comportant un sous-bassement, un rez-de-chaussée surélevé, un premier étage et un comble aménagé dans un toit à la Mansart ou à 4 pentes,
- axe de l'entrée souligné par une grille d'accès soignée, un perron, une marquise

au rez-de-chaussée ou un balcon devant la fenêtre centrale du premier étage,
- façade principale comportant le plus souvent trois travées.

Le plus souvent, les façades sont traitées en maçonnerie de moellons ou briques enduites, avec de fines modénatures qui ressortent par une légère variation de ton par rapport aux parements unis.



2) Maisons de ville et immeubles collectifs anciens XIX^{ème} siècle



Les maisons et les immeubles collectifs anciens se situent dans les noyaux les plus anciens de Saint-Maur. Ces constructions sont situées à l'alignement des rues et occupent toute la largeur disponible en s'adossant aux constructions mitoyennes. Les deux groupes de bâtiments de cette typologie se définissent par rapport à leurs destinations et à leurs dimensions :

- les maisons de ville, destinés à être habités par une seule famille et comprenant les locaux affectés à l'activité (commerce ou activité artisanale),
- les immeubles collectifs, édifiés sur des parcelles plus larges, sont divisés en appartements destinés à la location.

Les maisons de ville occupent des parcelles de sept à dix mètres et comportent généralement un seul niveau au-dessus du rez-de-chaussée, avec parfois des combles aménagés. Les immeubles collectifs investissent des parcelles plus larges (souvent des parcelles d'angle) et comportent deux ou trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Les façades de ce bâti ancien sont caractérisées par leur sobriété et par la disposition régulière des ouvertures, souvent organisée autour d'un axe central.

Le décor architectural est relativement simple. Il peut se limiter à des bandeaux marquant les étages, à la corniche de couronnement et aux entourages des

baies. Dans les édifices plus cossus, le décor architectural peut se développer : le rez-de-chaussée est parfois souligné par un traitement en bossage ; des chaînes marquent les angles et encadrent les travées centrales ou latérales pour rythmer la façade.

L'organisation des façades et les éléments de décor font donc toujours référence à la tradition classique. Les décors architecturaux sont réalisés généralement en enduit plâtre et chaux.

3) Maisons de villégiatures Autour de 1900

Edifiées au tournant du XX^{ème} siècle, ces maisons témoignent d'un changement profond dans la conception de l'habitat et la production architecturale : à une volonté de rationalisation des espaces s'associe une volonté de renouvellement des formes et des techniques.

Ces maisons de villégiatures se caractérisent par une variété des sources d'inspirations et une recherche d'originalité qui en font de magnifiques villas éclectiques.

La diversité des volumes, des parements et des détails décoratifs est néanmoins soumise à la nécessité de répondre aux besoins de confort et à une spécialisation des pièces.

Il n'est donc pas étonnant de relever des caractéristiques communes :

- les bâtiments sont isolés dans la parcelle, implantés en retrait et agrémentés d'un grand jardin

- la maison est généralement surélevée par rapport au sol. D'une part pour des raisons architecturales : les pièces à vivre bénéficient d'une vue sur le jardin et sur l'environnement extérieur (paysage des bords de marne par exemple) et recherche d'une certaine monumentalité avec traitement d'un péron et d'un porche d'entrée surélevé. D'autre part, pour des raisons techniques, dans un souci de salubrité (isolation par rapport au sol) et afin d'échapper aux inondations (présence de la marne).

- le plan est souvent en L avec des variantes

- chaque étage accueille une fonction différente (le sous-sol pour les pièces de service, le rez-de-chaussée surélevé pour les pièces à vivre, l'étage et les combles pour les chambres),

- des éléments spécifiques permettent une transition entre intérieur et extérieur (vérandas, terrasses, bow-windows),

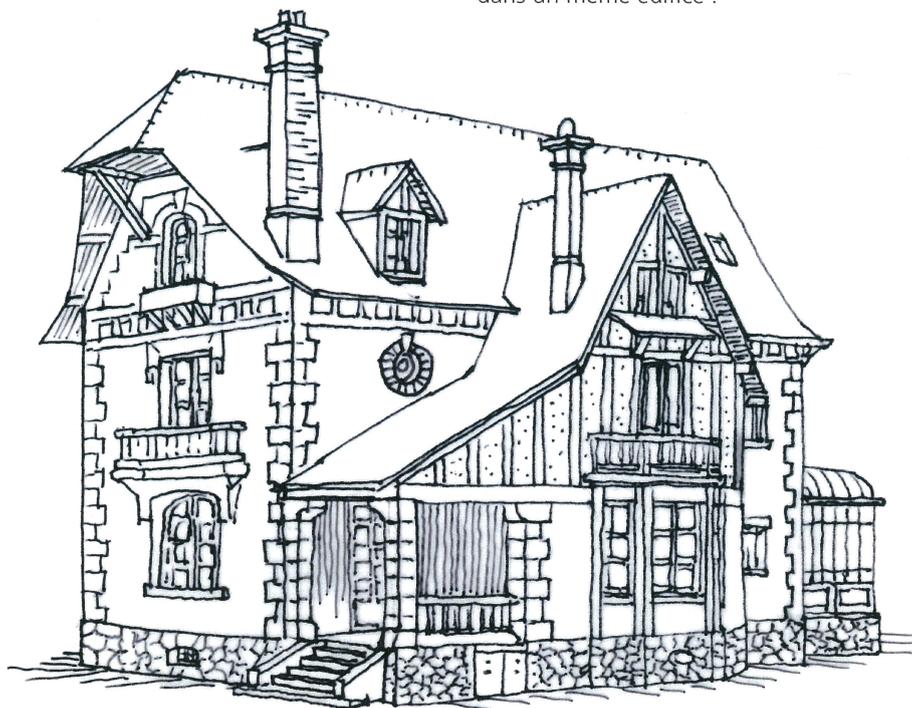
- l'articulation des espaces intérieurs est déclarée dans l'articulation de volumes distincts, dont l'organisation est soulignée par les dispositions complexes des toitures.

La recherche d'originalité et d'effets pittoresques peut s'exprimer à travers :

- l'utilisation de nouveaux matériaux de construction (métal, béton, fonte, céramique, briques industrielles),

- la récupération des éléments de l'architecture rurale régionale (pan-de-bois, toitures débordantes, pignon sur rue)

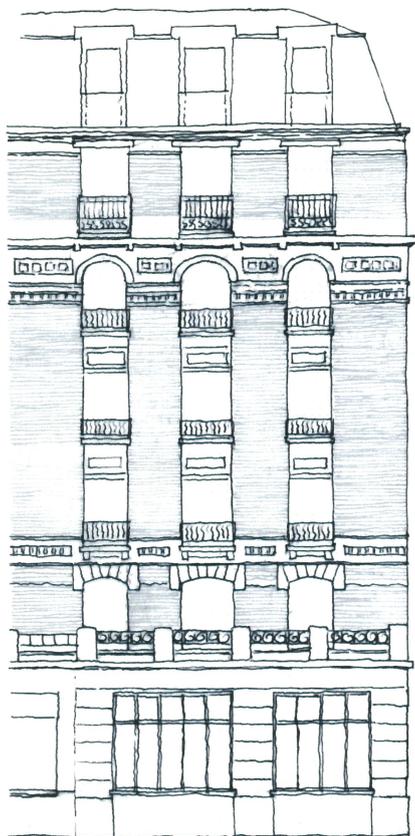
- la référence à des architectures plus ou moins lointaines dans le temps ou dans l'espace (néo-médiéval, néo-mauresque, anglo-normande) et le plus souvent mêlées dans un même édifice .



4) Immeubles de rapport début du XXe siècle

Les immeubles collectifs construits au début du XXe siècle ont contribué à densifier le tissu urbain de Saint-Maur.

Situés à l'alignement des rues, comme les immeubles collectifs plus anciens, ces immeubles de rapport sont plus élevés que les précédents (4 ou 5 étages) et profitent du renouvellement des techniques et de l'industrialisation des éléments constructifs : ossature métal ou béton, briques ou moellons de meulière apparents, décors céramique, tuiles mécaniques, persiennes métalliques...



Les façades s'organisent généralement en trois parties :

- le soubassement (comprenant le rez-de-chaussée et parfois un entresol) est traité différemment par rapport au reste de la façade (parement en pierre ou plâtre, effet de bossage) ,
- les étages courants, généralement en maçonnerie apparente, sont de hauteur régulière,
- le couronnement est formé par un dernier étage souligné par un balcon, une corniche ou un décor particulier des parties hautes et de la toiture.

Les éléments décoratifs se concentrent au pourtour des ouvertures, en créant souvent un contraste de couleurs et de matériaux. Dans les parcelles plus étroites (quatre ou cinq travées de fenêtres) ont été réalisés des petits immeubles collectifs qui reprennent les dispositions de ceux décrits ci-dessus dans des proportions plus modestes.

5) Maisons et pavillons entre-deux-guerres

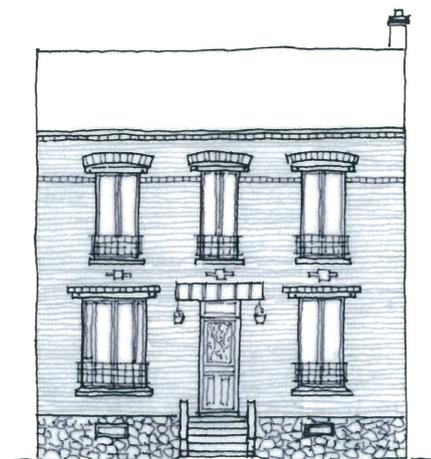
Dans la période de l'entre-deux-guerres, la maison individuelle comme résidence principale devient plus accessible. Pour s'adapter aux possibilités de tous, les habitations se déclinent dans tous les formats: maisons, pavillons, et maisons jumelles ou en série qui permettait des économies de terrain et une réduction des coûts de construction.

Ces habitations présentent des volumes ramassés, ou en L, et se situent retrait par rapport à la rue, même dans des parcelles de taille réduite. Les dispositions des plans et des ouvertures montrent une volonté de rationaliser les espaces et d'assurer un certain confort.

Les solutions architecturales peuvent varier selon les dimensions des bâtiments, mais présentent certaines caractéristiques communes :

- le rez-de-chaussée est surélevé par rapport au sol pour assurer la salubrité de la construction,
- les pavillons plus modestes comportent uniquement un rez-de-chaussée et des combles, mais généralement un premier étage accueille les chambres et est surmonté par des combles aménagés,

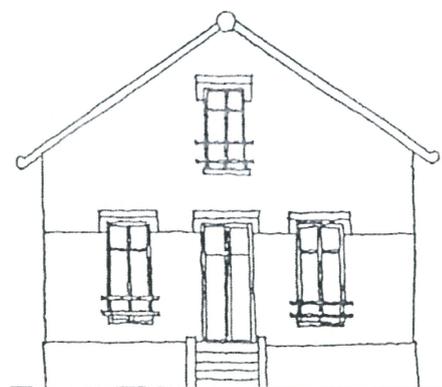
- les maçonneries sont apparentes (brique ou moellons de meulière) ou protégées par un revêtement enduit qui imite un parement en gros moellons,
- les encadrements des baies, les ferronneries et les clôtures sont soignées et reprennent, plus sobrement, les formes variées élaborées par l'architecture des maisons de villégiature



Le souci apporté aux éléments de décor dans ces constructions relativement modestes enrichit les façades : briques, céramique, terre cuites des décors de toitures, bois peint des charpentes apparentes, métal peint des garde-corps, marquises... Les décors restent simples, mais chaque ouvrage est identifié et participe à l'harmonie de l'ensemble.

A l'introduction des nouveaux matériaux correspond une amélioration du confort des logements. L'agrandissement des ouvertures et leur spécialisation (grandes fenêtres pour les pièces principales, petites fenêtres pour les pièces de service) soulignent cette évolution.

Comme pour les villas éclectiques, l'étendue des références architecturales permet de mettre en œuvre des décors variés, qui montrent la diversité des sources d'inspiration même dans des immeubles collectifs où les coûts de construction sont limités.



6) Villas et immeubles modernes, années 1930-1950

A partir des années 1930, quelques maisons individuelles mais surtout des immeubles collectifs marquent une rupture par rapport à la production architecturale de leur temps. Cette typologie est marquée par un changement du décor architectural qui s'éloigne considérablement des formes classiques ou éclectiques :

- les modénatures qui marquent les étages et les couronnements sont ici des simples bandeaux,
- les consoles et les balustrades sont réinterprétées dans des formes décoratives géométriques,
- les types de parement se réduisent à la brique apparente, aux maçonneries en béton enduit ou, plus rarement, en béton brut.

Pour les immeubles collectifs, implantés à l'alignement des rues, les façades reprennent les trois registres de façade des immeubles de rapport : soubassement, étages courants et couronnement. Mais s'y superpose une volonté de verticalité introduite par des avancées ou bow-windows animant les façades au droit des fenêtres des pièces principales.

Ces constructions « modernes », qui profitent du renouvellement des techniques constructives (ossature métal ou béton, toiture terrasse, persiennes métalliques), représentent une phase importante dans l'industrialisation progressive de la construction.

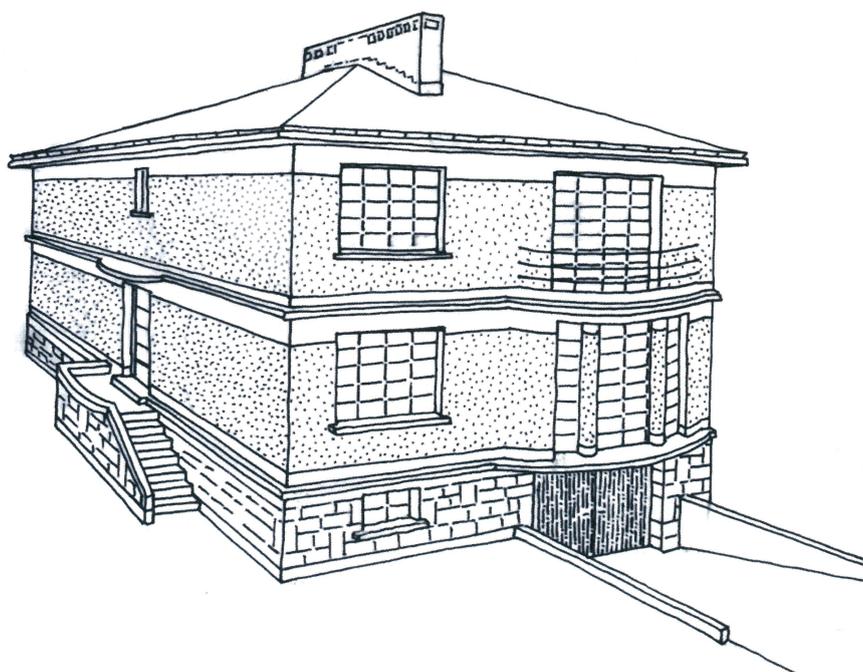
On trouve également dans le tissu urbain Saint-Maurien un certain nombre de maisons des années 50. Implantées en général en retrait par rapport à la rue, elles font preuve d'une grande rationalité, tant dans le traitement volumétrique que dans celui des décors.

Le plan est en général compact et traduit une volonté de faire communiquer au maximum les pièces intérieures ; celles-ci doivent être fonctionnelles, spacieuses et lumineuses. En conséquence, les baies généreuses renvoient aux pièces principales qu'elles éclairent, certaines bénéficient de larges rotondes.

Un grand toit coiffe la construction, bien souvent à quatre pentes.

Avec l'avènement de l'automobile, le garage est intégré à la maison et le sous-sol comprenant non seulement le stationnement mais aussi des pièces telles que buanderies, chaufferies, voir pièces à vivre. Le niveau de l'habitation est donc celui du premier étage souvent accessible par un escalier extérieur et un espace de balcon ou loggia surplombant le jardin.

L'utilisation généralisée du béton armé n'empêche pas le recours à d'autres matériaux de parement tels que la brique ou le moellon de calcaire. Ces moellons apparents sont alors employés, soit pour identifier un niveau particulier sur toute une hauteur d'étage, soit pour trouver une liaison entre deux fenêtres par une bande horizontale.



Cette fiche a été élaborée de façon à vous guider dans la lecture du patrimoine architectural de la ville, en fonction des différents types de constructions existantes. Patrimoine architectural qu'il est nécessaire de prendre en compte pour assurer son respect et sa mise en valeur.

Une série de 5 autres fiches de recommandations ont été réalisées pour vous aider à réaliser vos travaux dans le respect des caractéristiques du bâti existant ; elles donnent des préconisations mais n'ont, en aucun cas, une valeur réglementaire.

- Fiche conseil N°2 : Entretien une façade : les modénatures et les percements
- Fiche conseil N°3 : Entretien une façade : le ravalement
- Fiche conseil N°4 : Modifier la toiture
- Fiche conseil N°5 : Créer un agrandissement
- Fiche conseil N°6 : Aménager les abords

Ces fiches conseil sont disponibles auprès du service permis de construire de la mairie de Saint-Maur-des-Fossés.

Entretenir une façade : les modénatures et les percements

Cette fiche a été élaborée pour vous aider à réaliser vos travaux dans le respect des caractéristiques du bâti existant ; elle donne des préconisations mais n'a, en aucun cas, une valeur réglementaire.



Les éléments en saillie protègent la façade contre l'eau de pluie et les salissures.

Les modénatures

Les modénatures sont les éléments de décor d'une façade : bandeaux et corniches, frontons, encadrements de baies, médaillons et frises...

Jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, ils sont généralement réalisés en plâtre ou en pierre ; au tournant du XX^{ème} siècle, les matériaux se diversifient considérablement : briques polychromes ou vernissées, céramique, grès flammé...

Ces modénatures ont également une fonction de protection :

- contre les infiltrations et le ruissellement des eaux de pluie : corniches et bandeaux
- protection contre les chocs mécaniques : soubassement

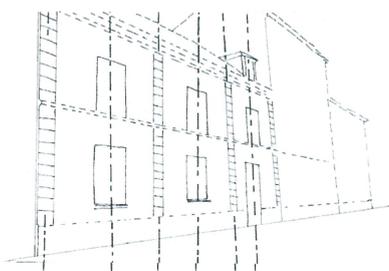


Les percements

Avec les modénatures, les percements sont les principaux éléments qui rythment les façades.

Dès le XVIII^{ème} siècle, ils sont disposés de manière régulière, alignés verticalement autour de l'axe de symétrie du bâtiment.

A partir du début du XX^{ème} siècle, une plus grande liberté de composition apparaît. Une grande variété de formes et de tailles de baies voit le jour sur les façades des maisons de villégiature. C'est la perception depuis l'intérieur qui prime : on passe d'un modèle unique de baies, à des types de fenêtres correspondant aux différentes pièces d'habitation.



Composition ordonnancée des rythmes verticaux des baies et des rythmes horizontaux des bandeaux

Les menuiseries et les systèmes d'occultation jouent un rôle dans le dessin et l'animation de la façade. Les matériaux employés, les proportions, les types d'ouvrants, le découpage des ouvrants sont fonction des période de construction.



Les modénatures

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés.

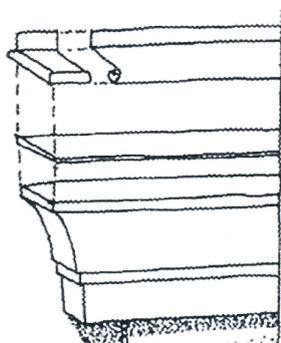
En cas de fortes dégradations, ces éléments seront reconstitués, dans la mesure du possible.

Dans le cas où le précédent ravalement aurait déjà gommé leurs éléments de décor de la façade, et si l'état des enduits nécessite une nouvelle intervention type piochage, la possibilité de reconstituer cette modénature sera étudiée.

Architecture fin XIX^{ème} siècle :

Les éléments moulurés peuvent être reconstitués à l'aide d'un calibre (découpé suivant le profil de la moulure que l'on veut).

Les bandeaux doivent être protégés par une bavette en zinc.



Protection des bandeaux par une bavette en zinc

Architecture debut XX^{ème} siècle :

Les modénatures pourront être reconstituées, vernies ou peintes selon les matériaux qui les composent. Au cas où la maçonnerie doit rester enduite, on fera néanmoins ressortir quelques éléments simples tels que les bandeaux, les encadrements et les chaînes d'angles. Le soubassement sera réalisé à l'aide d'un mortier suffisamment résistant et qui permettra la respiration du support.



Différence de couleur et de texture entre l'encadrement de baie et l'enduit de façade

Les percements

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes définis par le dessin de la façade.

- Respecter les rythmes existants des ouvertures, qui contribuent, avec les modénatures à la composition de la façade. Dans le cas de création de baies, respecter impérativement ces alignements verticaux.

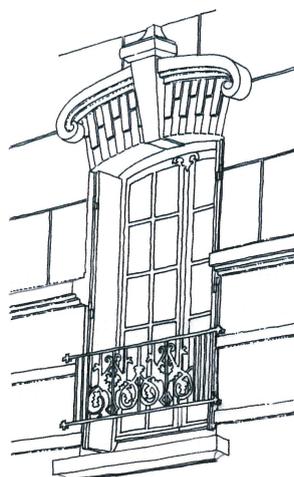
- Conserver les dimensions et l'aspect d'origine des baies (les petits bois ne seront pas nécessairement conservés).

Les menuiseries

Dans le cas où les menuiseries seraient remplacées, quelque soit le matériau employé, les profils utilisés devront garder le même système d'ouverture (à la française, oscillo-battant...). Les vitrages doivent garder la même géométrie et les mêmes proportions afin de conserver le même clair de vitrage qu'à l'origine.

- Conserver les menuiseries bois dans la mesure du possible. Les profils seront peints à la laque microporeuse, satinée ou brillante, dans des couleurs complémentaires et coordonnées à celles de la façade et des volets.

- Les menuiseries métalliques seront soit conservées, soit remplacées par des profils métalliques (aluminium ou acier laqué) dont l'aspect se rapproche au maximum du modèle original.



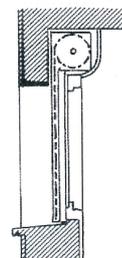
Les occultations

Le remplacement des occultants se fera, dans la mesure du possible, par un système identique à l'existant.

- On veillera, dans le cas de volets persiennés à lames horizontales arasées à la française de ne pas les remplacer par des volets pleins à écharpe et barres.
- Dans le cas où la pose de volets roulants est impérative, veiller à une intégration harmonieuse dans le bâti : pose du coffre à l'intérieur, au-dessus de l'ouverture.



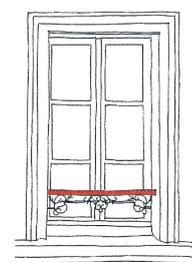
Volet caractéristique de l'architecture du XIX^{ème} siècle : volet persienné avec des lames arasées à la française.



Volet roulant avec coffre à l'intérieur

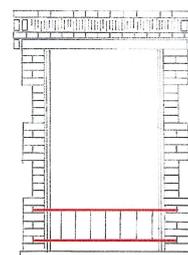
Les garde-corps

Conserver les garde-corps et tout élément de serrurerie dans leur type de pose (en tableau ou en applique). Dans le cas d'altération ou de disparition partielle, ils seront remplacés dans un souci d'harmonie de l'ensemble de la façade avec des éléments les plus fins possible.



Garde-corps à l'intérieur du mur de façade (en tableau) avec lisse supérieure en bois

Garde-corps à l'extérieur du mur de façade (en applique)



Entretenir une façade : le ravalement

Cette fiche a été élaborée pour vous aider à réaliser vos travaux dans le respect des caractéristiques du bâti existant ; elle donne des préconisations mais n'a, en aucun cas, une valeur réglementaire.

La pose d'enduit ou le traitement d'une façade sont directement liées à la nature et à l'état du support, c'est-à-dire à la maçonnerie (type et mise en œuvre) qui la compose.

Jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, les maçonneries sont réalisées dans des matériaux divers qui ne sont pas destinés à être visibles. Le plus souvent, ces maçonneries sont appareillées et enduites au plâtre ou avec un mélange de plâtre et de chaux.

A partir du début du XX^{ème} siècle, les façades en maçonnerie apparente ont tendance à se généraliser, même si subsistent encore beaucoup de pavillons ou villas recouverts, au moins partiellement d'enduit.

Les principaux matériaux des supports sont :

- les moellons de calcaire : blocs de pierre taillés plus ou moins grossièrement.
- les moellons de meulière : éléments les moins nobles qui servaient à la construction des murs de clôture et soubassements et dont l'emploi s'est généralisé au XVIII^{ème} et au XIX^{ème} siècle. Ils seront employés en parement à partir du début du XX^{ème} siècle.
- la brique : elle se répand dans la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle dès lors qu'elle est industrialisée
- le parpaing de mâchefer : couramment utilisé dans le bâti économique du début du XX^{ème} siècle, il est très friable et destiné à être enduit.



Un ravalement en couleurs ...

Les couleurs de l'architecture contribuent à son identité et valorisent l'harmonie entre les éléments qui composent une façade.

Architecture fin XIX^{ème} siècle

Supports : tons sable soutenu légèrement teinté le plus mat possible.

Modénatures : tons blancs ou couleur du support plus ou moins soutenue pour une mise en valeur des éléments de décor.

Menuiseries et volets : tons blancs ou gris, tons pastels de la même gamme que le support ou couleur complémentaire.

Architecture début XX^{ème} siècle

Dans le cas de supports en maçonneries apparentes :

Rechercher un effet de contraste par l'utilisation de blancs qui éclairent la façade et d'une ou deux couleurs foncées en harmonie avec la maçonnerie : rouge brique, ocre, vert bouteille...

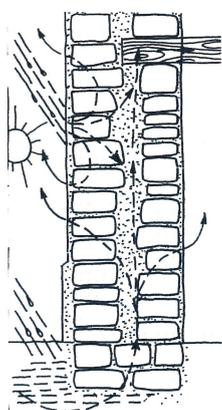
Dans le cas de support en maçonnerie enduites :

La teinte est à définir en harmonie avec l'environnement, en général il s'agit de variations de gris ou d'ocres plus soutenues que dans la période précédente.

Maçonnerie de moellons calcaire, meulière ou brique hourdée au plâtre et enduite au plâtre

Le ravalement intervient en général pour cause de dégradations d'enduit pré-existant. Trois cas peuvent se présenter :

- traitement simple des fissures
- piochage partiel de l'enduit: Il faut alors traiter les liaisons entre enduit ancien et enduit neuf par un matériau compatible, plâtre sur plâtre ou ciment sur ciment. Il doit être recouvert d'un produit pelliculaire qui respecte le transfert de vapeur d'eau: peinture organo-minérale de type hydropliolite ou siloxanique, peinture minérale de type silicatée ou au lait de chaux.
- piochage total de l'enduit: il faudra veiller à dégarnir les joints et appliquer un nouvel enduit en parfaite compatibilité avec le support, comme les enduits à base de plâtre ou de chaux aérienne.



Attention : veiller à respecter les échanges gazeux entre le support et l'extérieur

L'enduit microporeux (plâtre, chaux, plâtre et chaux) laisse respirer le support. L'enduit ciment et les mortiers bâtards sont au contraire étanches; ils sont donc à proscrire sur les supports anciens.

Maçonnerie de moellons calcaire, meulière ou brique hourdée au plâtre et enduite au mortier de ciment

Une maçonnerie hourdée au plâtre doit toujours être enduite au plâtre. Pourtant il peut arriver qu'au cours d'un ravalement précédent, la maçonnerie ait été par erreur enduite au mortier de ciment.

Enduit ciment sans dégradations majeures:

- Conserver l'enduit malgré ses effets nocifs

- Ouvrir les fissures et raccorder avec un mortier identique à l'existant.
- Appliquer une finition à la peinture de type minéral après ponçage pour assurer une meilleure liaison entre les enduits.

Enduit ciment largement fissuré et présentant des micro faïençages ou traces de décollements :

- Piocher totalement l'enduit ciment.
- Dégarnir les joints.
- Appliquer un enduit microporeux : plâtre, chaux aérienne, plâtre et chaux.

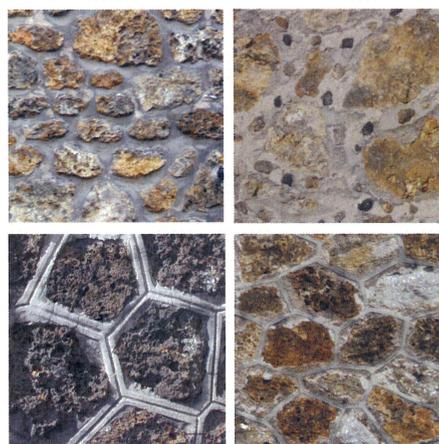
Ne pas superposer plâtre et ciment; ils sont incompatibles

Maçonnerie de moellons de meulière laissée apparente

Quand ils sont destinés à être vus, les moellons de meulière sont taillés de forme homogène et calibrés de manière à rendre leur surface plane.

La meulière n'en a pas moins une rugosité certaine de sa surface et est, de ce fait, très sensible aux salissures. Salissures dues à la pollution atmosphérique mais aussi salissures d'origine végétale (mousses, lichens...)

Les joints sont réalisés au mortier à base de liants hydrauliques de type ciment ou mortier bâtard (ciment+chaux hydraulique) parfois incrusté d'éclats de meulière ou de graviers façon rocaille.



Il est donc recommandé de suivre la démarche suivante :

- **Lavage de la meulière à l'eau courante ou gommage:** La poussière grasse due à la pollution atmosphérique s'élimine à l'aide de nettoyeurs légèrement alcalins. Les salissures

d'origine végétale se résorbent à l'aide de produits fongicides, algicides ou anticryptogamiques.

- **Piochage des joints dégradés.**
- **Regarnissage des joints à l'identique, avec ou sans décor rocaille.**

Maçonnerie de briques laissée apparente

Les briques destinées à rester apparentes sont des briques pleines. Elles peuvent être appareillées de différentes manières: en joints croisés, en assemblage de différentes couleurs...

Les briques silico-calcaires apparaissent au début du XXème siècle. De couleur grège, elles sont assez friables.

Les briques de meilleure qualité sont en terre cuite.

Les maçonneries de briques sont hourdées au plâtre ou à la chaux.

A partir de 1920, les joints seront systématiquement traités en ciment.

Il est recommandé de laisser les matériaux apparents.

- Mais si la brique est très abîmée et perd de la matière: Prévoir un enduit à base de chaux après interposition d'un lien mécanique type grillage métallique. Pour la brique silico-calcaire, procéder à un sablage pour faciliter l'accrochage de l'enduit.
- Dans le cas contraire, nettoyer par des techniques douces (lavage par pression ou ruisellement). Procéder à une reminéralisation du matériau. Refaire les joints dégradés avec le même matériau que l'existant. Utiliser éventuellement une protection hydrofuge et microporeuse.



Modifier la toiture

Cette fiche a été élaborée pour vous aider à réaliser vos travaux dans le respect des caractéristiques du bâti existant ; elle donne des préconisations mais n'a, en aucun cas, une valeur réglementaire.

Jusqu'aux années 20, la majorité des toits en banlieue parisienne comportent deux versants avec des pentes d'environ 30°: cette pente faible n'autorise pas vraiment l'usage des combles.

La tuile à emboîtement mécanique, qui a remplacé la tuile plate traditionnelle, constitue le matériau le plus répandu. Elle est appréciée pour son faible coût et sa pose rapide.

Les villas bourgeoises, de la fin XIX^{ème} sont les seuls édifices dont les toitures en pavillon sont couvertes d'ardoises ou d'ardoises et de zinc dans les cas de toits dits à la Mansart.

Au début du XX^{ème} siècle, les maisons de villégiature adoptent des toitures aux pentes plus

importantes et aux volumes complexes. Leurs couvertures sont variées, les toits des villas néo-normandes sont souvent recouverts de tuiles plates.

Le toit terrasse fait son apparition autour des années 30, principalement dans les immeubles de logements.

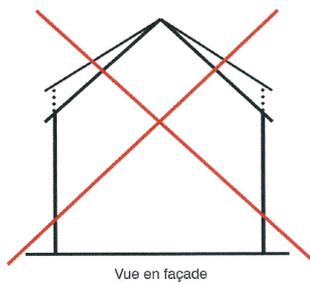
Les couvertures sont issues des techniques et des modes de mise en oeuvre de chacune des époques de construction. Charpente, forme et matériaux sont en étroite relation et chaque intervention sur cette enveloppe du bâti nécessite une attention fine.



Toitures

L'objectif principal du traitement des toitures est la cohérence dans le traitement de la forme architecturale en adéquation avec le respect de la conformité à la vérité historique.

- Proscrire le remplacement de toits à deux versants par des toitures mansardées, particulièrement dans le cas de maisons implantées sur les limites séparatives et/ou pour les bâtiments d'un seul niveau plus combles.
- Conserver les pentes de la toiture et préférer, si besoin, procéder à une surélévation.



Vue en façade

Les pentes du toit correspondent à un emploi optimal du matériau de couverture. Leur modification contribue à dénaturer la volumétrie du bâti.

Afin d'obtenir une hauteur plus importante dans les combles, préférer la surélévation.



- Conserver les mêmes débords de toiture.

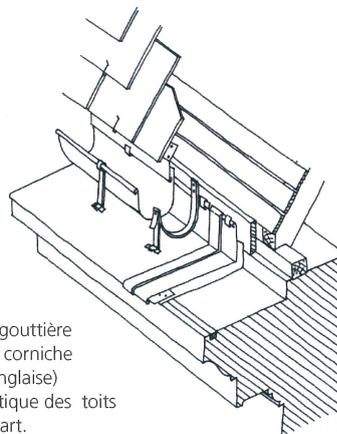


Détail de débord de toiture, avec charpente apparente, sur un pavillon des années 20

Charpentes et couvertures

L'objectif principal du traitement des couvertures est à la fois l'homogénéité dans l'usage des matériaux et la cohérence dans le traitement de la forme architecturale en adéquation avec le respect de la conformité à la vérité historique :

- Employer les mêmes matériaux que ceux d'origine. Eviter l'emploi de matériaux différents sur l'un des versants.
- Les couvertures en tuiles plates ou en ardoise seront refaites à l'identique.
- Les toits hétérogènes seront traités de façon à retrouver une homogénéité conforme à l'époque de construction.
- les toits «à la Mansart» seront traités finement dans les détails : membrons en zinc, arêtiers, terasson en zinc, brisis en ardoise...



Détail de gouttière posée sur corniche (dite à l'anglaise) caractéristique des toits à la Mansart.

De manière générale, tous les éléments de décor tels que épis de faîtage, poinçon en terre cuite seront conservés dans un souci de fidélité à la vérité historique du bâti.

- Conserver les éléments de charpente visibles en façade et les protéger par la pose d'une peinture microporeuse.



Détail de toiture d'une maison de villégiature du début du XX^{ème} siècle

Lucarnes

- Les lucarnes existantes seront conservées dans leurs proportions et leurs matériaux d'origine ; éviter de les remplacer par des fenêtres de toit à projection type velux.
- Des lucarnes identiques à celles existant sur l'édifice pourront être créées si elles ne perturbent pas le volume et où leurs proportions entrent en harmonie avec les autres percements.



lucarne à deux pans dite jacobine, en bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe, dite capucine ou "à la capucine"

Exemples de lucarnes les plus courantes

- Sur les toits qui ne comportent pas de lucarnes, seront privilégiées les fenêtres de toit. Une attention particulière devra être portée à leur emplacement, leur système de pose et leurs dimensions.
- Les fenêtres de toit seront axées sur les baies des façades ; leurs dimensions seront plus petites que celles de ces baies et leur pose sera préférentiellement encadrée.



Fenêtre de toit encadrée

Créer un agrandissement

Cette fiche a été élaborée pour vous aider à réaliser vos travaux dans le respect des caractéristiques du bâti existant ; elle donne des préconisations mais n'a, en aucun cas, une valeur réglementaire.

Agrandir une construction peut se faire de plusieurs manières :

- par extension
- par surélévation
- par extension et surélévation

L'extension est l'adjonction d'un volume au bâti existant. La surélévation est une opération qui consiste à élever la toiture afin d'utiliser les combles, voire ajouter des niveaux supplémentaires.

Quelque soit la forme de l'agrandissement, il

s'agit d'une opération complexe qui demande une réflexion d'une part d'un point de vue technique et structurel, d'autre part d'un point de vue global sur le bâti dans son fonctionnement intérieur et extérieur. L'agrandissement doit d'une part s'articuler correctement avec la construction existante, d'autre part l'ensemble doit s'inscrire harmonieusement dans le paysage urbain.

Ces opérations posent la question délicate du traitement architectural : fidélité au modèle et imitation de celui-ci ou rupture claire et affichée entre les deux parties en terme de volumes et de matériaux...



Photos 1 et 2 : exemples de surélévations ou d'extensions qui affirment leurs différences tant en terme de matériaux que de volumétrie.

Photos 3 : exemple de surélévation qui est réalisé en harmonie complète avec le bâti existant.

Photos 4, 5 et 6 : exemples de surélévations ou d'extensions qui mixtent les deux attitudes d'affirmation et d'harmonisation, qui emploient les mêmes matériaux, tout en ayant des traitements de volume différenciés.

Photos 7 et 8 : exemples de surélévations ou d'extensions qui mixtent les deux attitudes d'affirmation et d'harmonisation, qui emploient des matériaux différents, tout en ayant des traitements de pentes de toit identiques à l'existant.



Extensions

Chaque extension est un cas particulier, il n'y a pas de recette. S'il s'avère nécessaire, le respect de l'existant n'est pas forcément synonyme de copie. Il peut être intéressant de privilégier une extension contemporaine.

De manière générale,

- Préférer une extension à l'arrière de la construction ou sur un de ses côtés. Eviter de masquer la construction principale.



Exemple d'extension d'une maison à Colombes

- Décaler l'agrandissement en plan et en coupe par rapport à la maison principale et préférer un volume qui s'accroche au bâti, à un volume accolé.
- Les garages construits en avant de la maison ne sont pas recommandés: le stationnement pourra rester sous forme d'une place à l'air libre ou sous la forme d'un abri couvert.

Surélévations

La surélévation d'un bâtiment modifie considérablement l'équilibre de sa façade dans ses proportions, dans son rythme et bien entendu dans sa volumétrie. Avant de procéder à une surélévation, il faudra s'enquérir de son véritable impact sur le paysage urbain: l'impact sur l'espace public est différent selon la largeur de la voirie et la hauteur du bâtiment à surélever. En effet plus la voie est étroite et plus le bâtiment est élevé, moins on perçoit le haut du bâtiment et sa toiture.

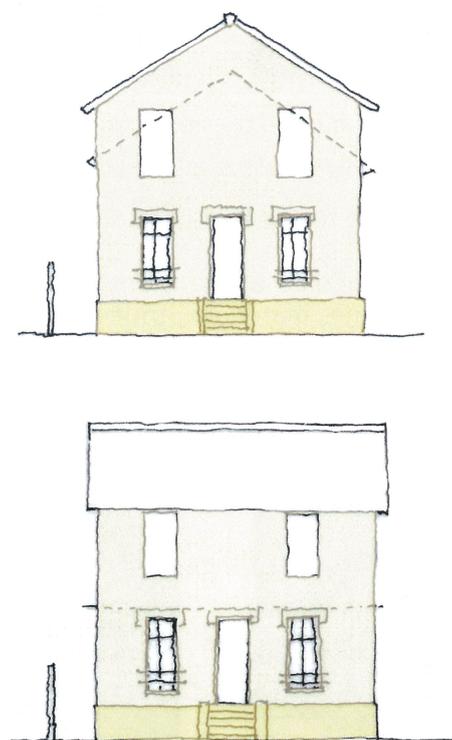
Il est indispensable de s'assurer que la structure du bâti existant peut supporter une surélévation.

Traitement architectural

Diverses attitudes peuvent être adoptées:

• Harmonisation de la surélévation avec l'existant

Un traitement à l'identique sera appliqué à la partie surélevée, les baies seront alignées et de même proportions que celles de l'existant. L'homogénéité des matériaux et des traitements tendra à fondre la partie ajoutée au bâti existant



Surélévation avec les mêmes pentes de toiture, ravalement unifiant les deux parties de la construction

• Affirmation de la surélévation.

Le ou les étages supplémentaires seront traités différemment des étages existants, affirmant la période de leur construction. Cependant une grande attention doit être portée à la jonction entre le bâti existant et la partie surélevée.



Traitement contemporain en bois, verre et zinc (Architecte: Philippe Freimann)



Retrait des étages supérieurs par rapport à la façade et traitement contemporain

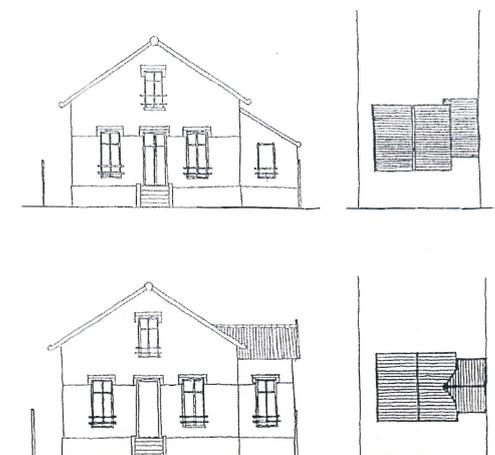
• Un mélange d'affirmation et d'harmonisation

Le traitement architectural de l'extension ou de la surélévation peut mixer les deux précédentes attitudes: l'affirmation et l'harmonisation. Le volume ajouté peut être traité différemment de l'existant et une partie des matériaux employés peuvent être identiques à l'existant.

Divers exemples d'agrandissements



On notera l'importance du choix des matériaux, de préférence pérennes, et du soin apporté à la mise en œuvre et aux détails de construction.



Solutions d'extensions de pavillons les plus courantes à encourager

Aménager les abords

Cette fiche a été élaborée pour vous aider à réaliser vos travaux dans le respect des caractéristiques du bâti existant ; elle donne des préconisations mais n'a, en aucun cas, une valeur réglementaire.

Le traitement des abords de la maison ou de l'immeuble contribue à sa mise en valeur. Bien que privés, ces éléments s'inscrivent dans l'espace public et participent à la qualité de l'environnement global.

Le paysage de la rue dépend pour l'essentiel des clôtures qui la bordent, ainsi que de tous les éléments qui lui sont liés : plantations, annexes, traitement de sol...

La clôture du jardin sur rue et la construction doivent former un ensemble et témoigner d'une unité de style, dans la forme, comme dans l'emploi des matériaux, des couleurs et des végétaux.

Selon les quartiers, les clôtures, en harmonie avec les constructions, changent d'aspect suivant les époques. La nature de la clôture dépend également de l'utilisation du jardin et du degré d'intimité que l'on veut lui donner.

Les clôtures peuvent donc être de composition très variée :

- Murs pleins avec piliers et portails en ferronnerie
- Murs bahuts plus ou moins haut avec grilles métal
- Clôtures diverses en bois, béton ou grillage



Préconisations architecturales et techniques

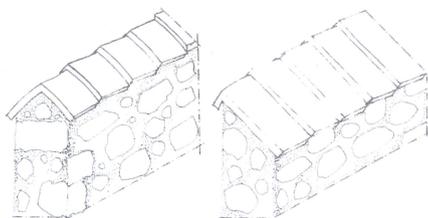
Les clôtures

- Eviter les clôtures trop voyantes ; Attention : la clôture n'est pas un élément principal, elle n'est qu'un faire valoir de l'habitation.
- Préserver, dans le choix des matériaux et des couleurs, une unité de style entre les façades du bâti, les annexes et les murs de clôtures. Si besoin, n'oubliez pas d'intégrer au mieux les coffrets, boîte à lettre ou tout autre élément à la conception de la clôture



Les murs pleins

- Préserver ces murs quand ils existent ; éviter tout abaissement de leur hauteur. Attention aussi à toute brèche trop large qui pourrait compromettre leur massivité.
- Conserver tous les éléments associés tels que grille ancienne, piliers, couronnement de mur (ou chaperon), qui ont tous une fonction bien précise.
- Proscrire tout enduit ciment sur les maçonneries en moellons. Eviter dans tous les cas les ajouts ponctuels de matériaux peu pérennes.



Exemples de couronnements de murs ou chaperons en tuiles

Les murs bahuts avec grille

- Préférer de manière générale, les bardages verticaux, les plus fréquents.
- Reconstituer ou utiliser des piliers proportionnés et en nombre restreint. Les positionner en des points stratégiques tels que entrée ou angles de parcelle.



Les haies végétales

- Composer la haie en harmonie avec la clôture, la maison et le jardin.
- Observer la nature des haies, notamment dans les jardins les plus anciens du secteur et participer si elle existe à l'ambiance du quartier.
- Qu'elles soient en forme libre ou taillée, préférer une haie composée d'essences multiples et si possible locales pour créer une richesse décorative et écologique ; éviter la haie homogène d'arbres persistant taillés, de type thuyas, monotone et envahissante.
- Pour favoriser l'intimité, jouer plutôt sur l'épaisseur de la haie que sur sa hauteur.



Arbustes pour haies taillées

	Espèces champêtres	Espèces ornementales
Caducs	Charme Erable champêtre Cornouiller sanguin Prunellier Viorne obier	Abélia Forsythia Spirées
Persistants	Houx Laurier noble Troëne commun If Buis	Chèvrefeuille persistants arbustifs Céanothes persistants Eléagnus Fusain

Arbustes pour haies libres

	Espèces champêtres	Espèces ornementales
Caducs	Cornouiller mâle Cornouiller sanguin Noisetier fusain d'Europe Viorne obier	Lilas Rosiers arbustifs Amélanhier Buddleia Groseillers à fleurs
Persistants	Houx Laurier noble	Oranger du Mexique Laurier du Portugal Viorne persistantes Céanothes persistantes

Plantes grimpantes

Caducs	Persistants
Vignes Vignes vierges Ampelopsis	Chèvrefeuille Clématites Lierres

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

X. SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

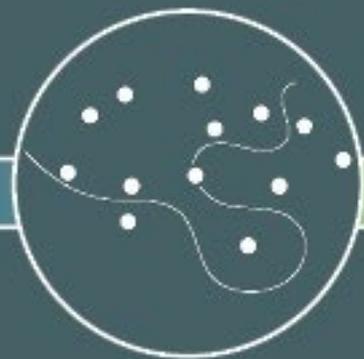
X.4. Cahier de recommandations architecturales

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

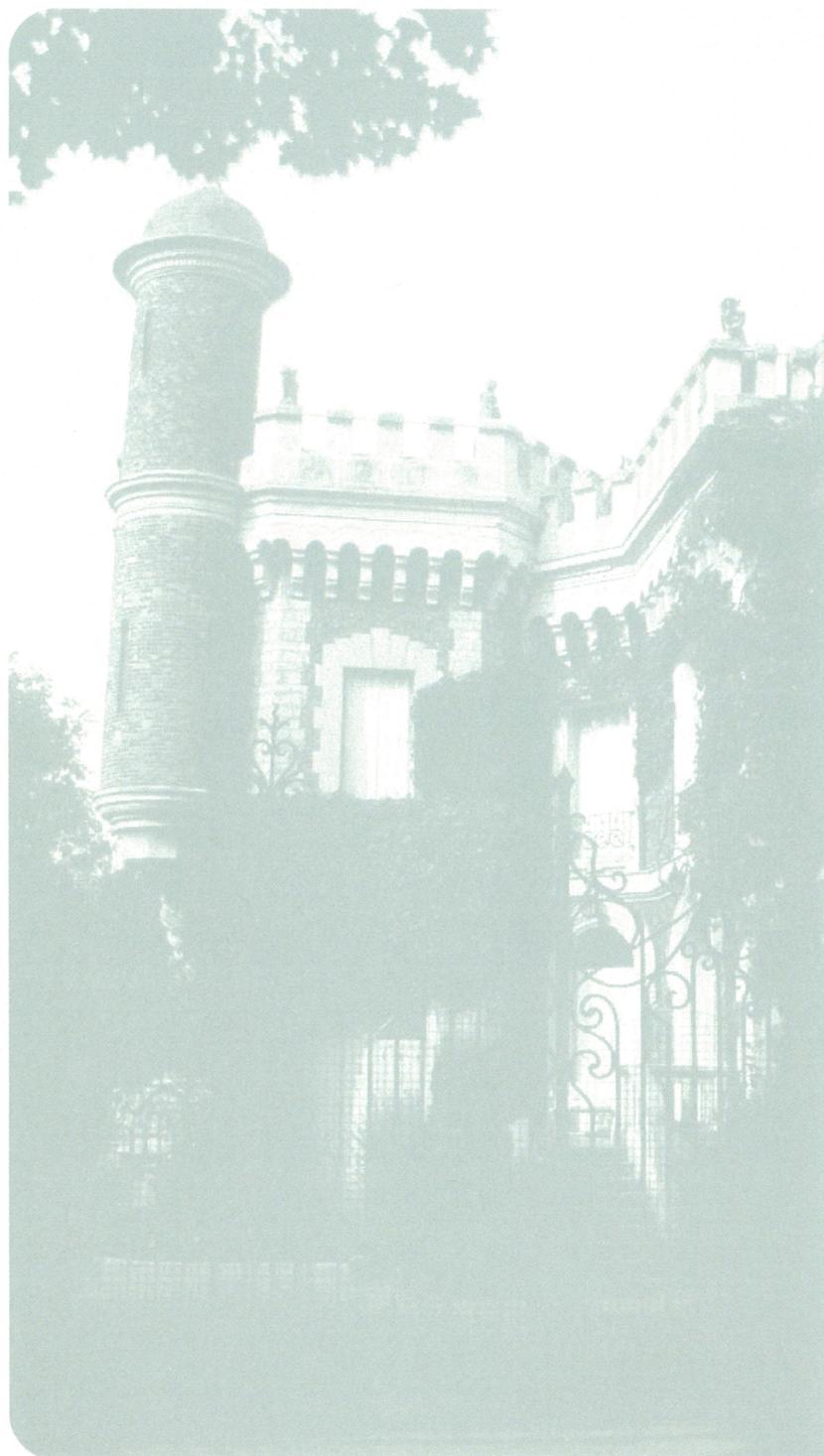
PLUi approuvé le 12 décembre 2023



VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSES

Cahier de recommandations architecturales

Avril 2004



Recommandations



CAUUE/ 94

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et
d'Environnement du Val-de-Marne

5, Rue Carnot 94 600 Choisy-le-Roi
tel 01 48 52 55 20

Sommaire

Introduction	p.3
Présentation	p.5
Etude historique	p.7
Historique de la ville	p.9
Etapas de la formation de la ville	p.13
Etat actuel des protections	p.25
Bâtiments à préserver	p.29
Recommandations	p.43
Cartes des typologies par quartiers	p.44
Fiches typologiques	p.45
Préconisations formelles	p.71
Préconisations techniques	p.87
Glossaire	p.105
Adresses utiles	p.109

Introduction

Ce cahier de recommandations architecturales est établi afin d'aider à la restauration des bâtiments. Il définit 40 édifices remarquables, reposant sur un diagnostic de l'existant et prenant en compte comme référence « l'inventaire du patrimoine architectural remarquable de la commune de Saint-Maur-des-Fossés ».

Le grand nombre de maisons individuelles et l'implantation des bâtiments sur les parcelles, expriment le caractère unique de villégiature de la ville de Saint-Maur. Les traces des époques successives de construction sont largement encore perceptibles aujourd'hui et influent sur l'évolution de la ville. Il en reste non seulement un patrimoine prestigieux mais aussi un patrimoine plus modeste, habitat ou petit équipement, qui confère à chaque quartier son attrait particulier. Ce patrimoine, dans sa diversité est le bien de tous, et en tant que tel, mérite d'être respecté et mis en valeur.

Ce cahier de recommandations se veut avant tout un outil de reconnaissance de ce patrimoine et un guide pour une réhabilitation respectueuse du passé. Il a été réalisé avec un souci de clarté et de simplification à l'intention des habitants de Saint-Maur. Il doit être la base d'un conseil aux particuliers indispensable pour mettre en pratique ces recommandations.

Ce conseil peut-être réalisé par un architecte conseil des services de la ville ou par l'architecte libéral, maître d'oeuvre du projet.

Ce guide sera utile lors des ravalements de façades ou de modifications, pour indiquer la nature des matériaux à mettre en œuvre, les proportions et emplacements des percements, la nature des modénatures; lors des reconstructions ou surélévations pour indiquer les rythmes, hauteurs et styles à respecter. Ce cahier aidera également à la valorisation et à la préservation des espaces urbains et des cours, impasses, allées et espaces plantés répertoriés pour leur qualité et intérêt dans l'espace public.

La connaissance du bâti et de son organisation, de ses modes de construction propres à une époque, permettront de définir une typologie basée sur la description de l'état d'origine du bâti, afin de valoriser le paysage architectural existant de qualité.

Chaque grande famille de construction typique d'une époque est décrite avec les caractéristiques qu'il convient de se remémorer pour toute modification. Les recommandations générales sont données à cette fin. Des préconisations d'ordre plus technique sont détaillées dans le cas de ravalement.

Ce qui n'exclut pas, loin de là, le recours aux conseils d'un architecte spécialisé, pour le traitement de chaque cas particulier.

Présentation

Contenu de l'ouvrage :

L'évolution historique permet tout d'abord de mieux faire connaître à tous, la manière dont la ville s'est progressivement formée et indique les grandes étapes de son développement.

Le chapitre "état actuel des protections" permet de faire un point sur les bâtiments et les sites qui sont classés et inscrits sur la commune.

Les cartes typologiques inventorient le patrimoine Saint-Maurien issu de l'"inventaire du patrimoine architectural et urbain".

La typologie prend en compte la période et le type d'habitat. Les périodes s'échelonnent entre la fin du 19ème siècle et les années 50, sachant que le classement d'un bâtiment dans telle ou telle période est parfois délicat.

Chaque type d'habitat est décrit suivant ses caractéristiques principales qu'il convient de se remémorer pour toute modification.

Des préconisations en matière de transformations et de ravalement sont ensuite données et sont déclinées, si besoin est, en fonction de la typologie.

Enfin, un chapitre spécial est consacré à quelques ensembles urbains remarquables et aux espaces plantés, à ce qui en fait la qualité et ce qu'il faudrait respecter et mettre en valeur.

Etude historique



Situé à l'intérieur d'une boucle naturelle de la Marne, le territoire de Saint-Maur-des-Fossés, habité dès la plus haute antiquité, ne subira que très peu de changements au cours des siècles. Dès le néolithique, (période la plus récente de l'âge de la pierre polie), les premiers habitants s'installent sur une partie de la presqu'île. Puis, à l'âge de fer, c'est un groupe de « Parisii » qui prend possession du site actuel d'Adamville. Une légende relate l'existence des « Bagaudes », (paysans gaulois révoltés contre les propriétaires des grands domaines), qui, vers les IIIe et IVe siècles y avaient établi leur camp entouré de tranchées, comme l'étaient les camps romains, donnant ainsi à ce lieu son premier nom : « Les Fossés ».

La commune commença à avoir un certain rayonnement à partir du Moyen Age lorsqu'une abbaye, aujourd'hui disparue, fut édifée en 639. Cet abbaye allait initier le développement du village de Saint-Maur. Son vaste territoire s'étendait depuis La Varenne, (hameau de Saint Hilaire) jusqu'au Vieux Saint-Maur où étaient regroupées les principales constructions.

En 868, les moines chassés par les Normands apportent les reliques de Saint-Maur, (Saint-Maur-sur-Loire) à l'abbaye des Fossés : elles sont à l'origine d'un pèlerinage qui fera adopter le nom de Saint-Maur-des-Fossés aux XIIIe siècles. Lors de la guerre de Cent Ans, l'abbaye s'entoure de murailles et de tours, ce qui n'empêche pas, en 1430, le pillage du monastère et du bourg par les Armagnacs et les Anglais. François Rabelais : l'illustre auteur de Gargantua a séjourné quelque temps à Saint-Maur. L'abbaye est sécularisée en 1533 pour l'évêque de Paris, Jean du Bellay. Celui-ci transforma l'abbaye de Saint-Maur-des-Fossés en domaine seigneurial en abattant l'ancien logis abbatial pour le remplacer par un château. L'architecte, Philibert Delorme construisit, en 1541, sur la colline du vieux Saint-Maur, dans la partie la plus étroite de la boucle, un château qui connut de nombreux remaniements et des fortunes diverses.

Le rayonnement de la commune se poursuit à la Renaissance avec le château de Saint-Maur qui fut la propriété de Catherine de Médicis puis de la famille Condé. Il fut notamment fréquenté par François 1er, Louis XIII, Madame de La Fayette, Madame de Sévigné, La Rochefoucault, Boileau... Mais le château ne connut jamais un achèvement véritable.

Au 18e siècle, un certain nombre de courtisans se font construire de fort beaux hôtels particuliers, dont il subsiste "le Parangon", aujourd'hui à Joinville, et "l'hôtel d'Ayen". Le château est alors quasiment à l'abandon, et la Révolution ne l'épargne pas : il est vendu comme bien national, et démoli peu après (1796).

Le fait déterminant dans l'évolution de la commune de Saint-Maur fut la décision que prirent en 1831, les héritiers du Duc d'Aumale, lui-même successeur des Condé, de lotir l'ensemble de la boucle de la Marne. Au début du 19e siècle, donc, les terres du domaine sont vendues à quelques propriétaires qui y réalisent des lotissements (Adamville (dont le nom vient du propriétaire des terres: F.Adam), La Pie, La Varenne (créé par M. Caffin)). Ces lotissements préfigurent les villages d'aujourd'hui et se développent selon un plan géométrique autour de places et aux abords de la voie ferrée. En effet, en 1859, par la réalisation de la ligne



de chemin de fer de la Bastille, la commune est reliée quotidiennement à la capitale par le train : Saint-Maur devient le lieu de promenades pour les Parisiens endimanchés, et ceux qui ont les moyens s'offrent une maison de campagne : de nombreuses « maisons bourgeoises » encore debout témoignent de la Belle Epoque. De mille habitants en 1801, la commune allait voir sa population fortement augmenter au cours de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle pour compter quelques 23 000 habitants en 1901.

Mais bientôt Saint-Maur n'est plus seulement une station de villégiature : les ouvriers et les « cols blancs » s'y installent et inaugurent les flux migratoires que nous connaissons aujourd'hui, amplifiés. Peu à peu les quartiers se peuplent, chacun avec son individualité, à tel point qu'on dit couramment qu'il y a plusieurs « villages » à Saint-Maur.

En 1911, la cité compte déjà 34 000 habitants. Saint-Maur-des-Fossés se développe comme une « cité jardin » ; soucieuse de la qualité de vie des Saint-Mauriens, elle abandonne les projets d'urbanisation dense des années soixante-dix et fait son choix d'urbanisme : des « Villages dans la ville ».

Etapas de la formation de la ville

La situation de Saint-Maur-des-Fossés dans la banlieue parisienne est très particulière : entièrement entourée par la marne, la commune se trouve naturellement isolée du reste de l'urbanisation.

1740 : Faute d'entretien, les bâtiments de l'abbaye tombent en ruine les uns après les autres ; le coup de grâce est donné lorsque la collégiale de Saint-Maur est supprimée et que les bâtiments monastiques sont vendus. C'est à cette période qu'un certain nombre de courtisans se font construire de magnifiques hôtels particuliers.

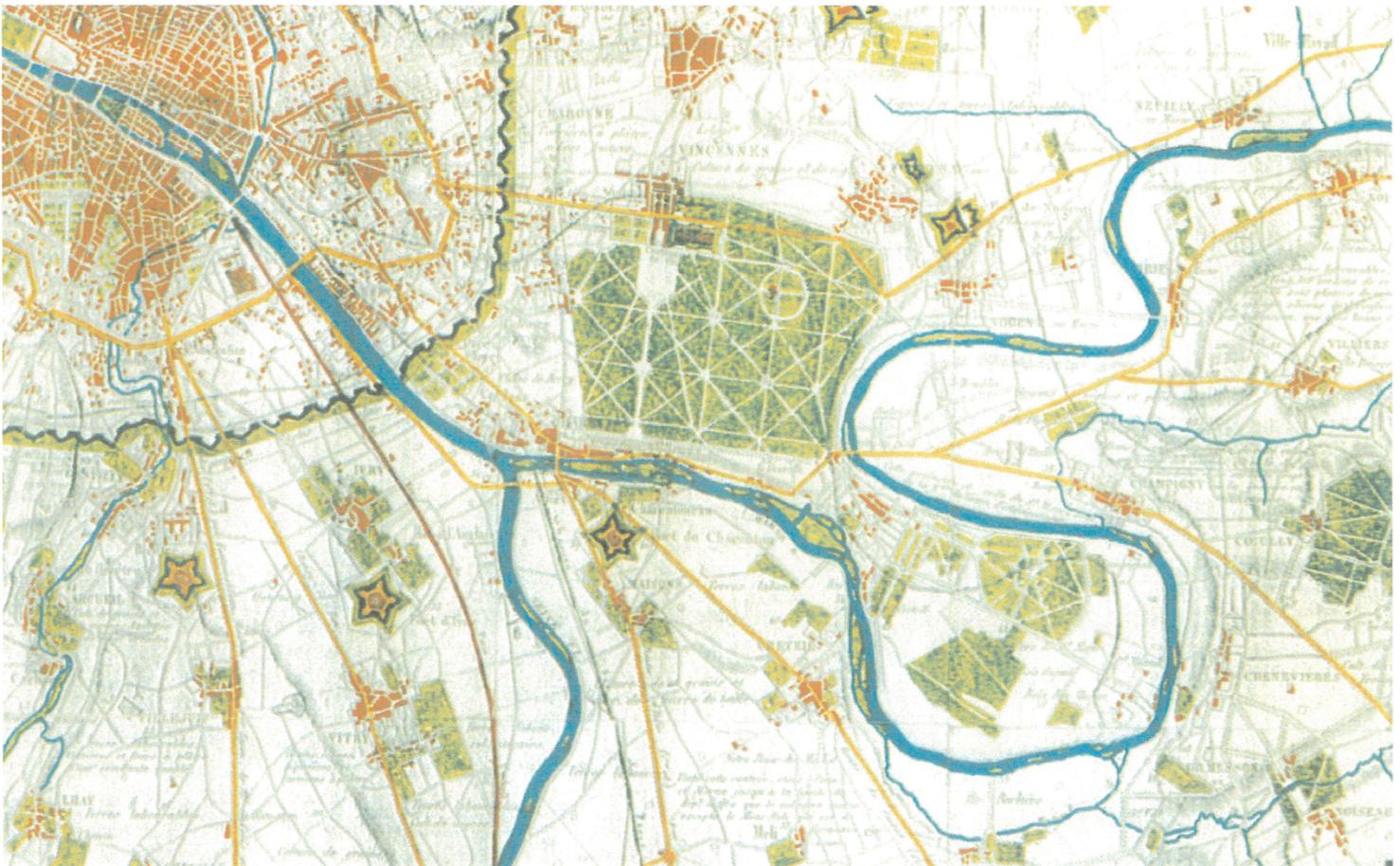
Sur la carte, on distingue parfaitement la concentration d'habitations autour de l'actuel Vieux Saint-Maur, ainsi que le château et son immense domaine. On note déjà à l'époque la présence marquée des deux axes Saint-Maur-Créteil et Saint-Maur-La Varenne. On aperçoit également deux bois distincts, dans les futurs quartiers d'Adamville et des Mûriers.



1844 : Voilà 20 ans que le canal de Saint-Maur a été livré (sur ordre de Napoléon), et qu'il traverse la presqu'île en son isthme de Joinville à Saint-Maurice. C'est dans cette première partie du XIXe siècle, que le lotissement des domaines de la seigneurie annonce l'allure moderne de la ville.

En effet, en à peine plus d'un siècle, on est tout de suite frappé au regard de cette carte par l'extension du bois au cœur du village d'Adamville. On remarque que le réseau des rues du vieux Saint-Maur s'étoffe de plus en plus, et qu'au contraire, le grand domaine du château commence à se morceler.

On remarque également la présence d'une nouvelle urbanisation au niveau du quartier de la Varenne, sur les bords de marne, face à Chennevières, ayant elle-même commencé le développement de son centre ville.



1880 : Depuis 1859, le chemin de fer relie Paris-Bastille à La Varenne. À la fin du XIXe siècle, le développement de Saint-Maur, comme celui des communes voisines est considérable et de belles demeures bourgeoises y sont construites. C'est à cette période que l'ensemble des propriétés a été morcelé. Les vendeurs qui ne veulent voir s'élever que des villas s'opposent à la construction d'usines et de fabriques dans le Sud et l'Ouest. Si bien qu'après la guerre de 1870, l'industrialisation est restée très mesurée.

En quarante ans, l'évolution des habitations et du réseau routier de Saint-Maur est impressionnant sur la carte, surtout par rapport aux communes avoisinantes. Le château et son parc n'existent plus, mais l'on note pourtant dès cette période, sur l'ancien site du château, le quadrillage particulier des rues qui aujourd'hui encore dessine le quartier du Parc, de La Varenne et d'Adamville. Le tracé de la voie de chemin de fer est très intéressant car il représente l'axe principal le long duquel l'urbanisation est la plus dense. On remarque un développement urbain étalé, éparé.



1901 : Au début du XXe siècle, les lotissements qui préfigurent les différents villages d'aujourd'hui ont conquis une partie non négligeable de la commune.

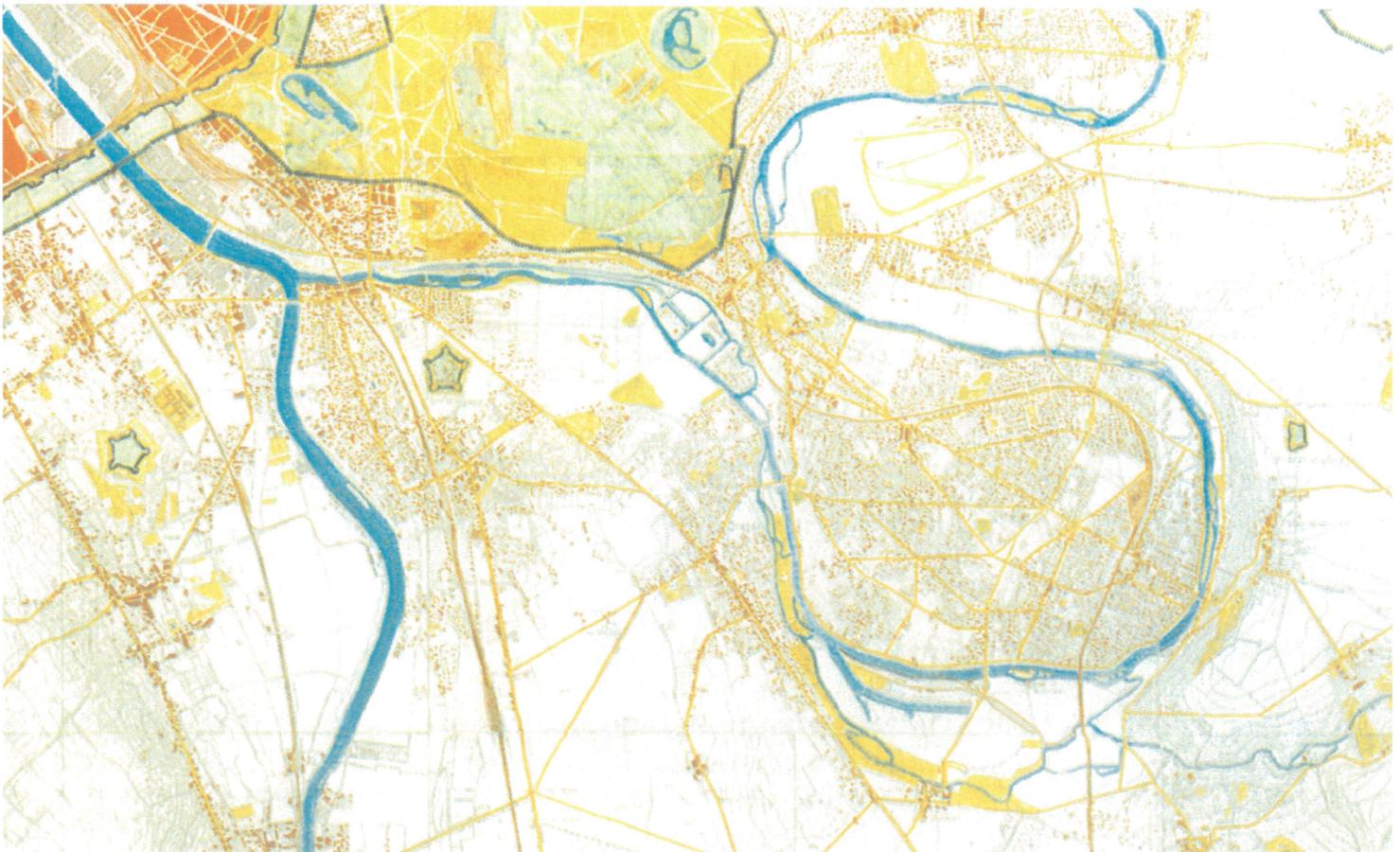
Si l'urbanisation reste essentiellement concentrée le long de la voie ferrée, ainsi que le long des bords de Marne (La Varenne), on notera cependant deux choses importantes. :

_ Plusieurs « espaces vides » ne sont malgré tout pas encore urbanisés, notamment autour d'Adamville, de Champignol et de la Pie.

_ De nombreux « espaces verts » apparaissent sur la carte, et semblent préfigurer déjà l'emplacement des futurs jardins à Saint-Maur.

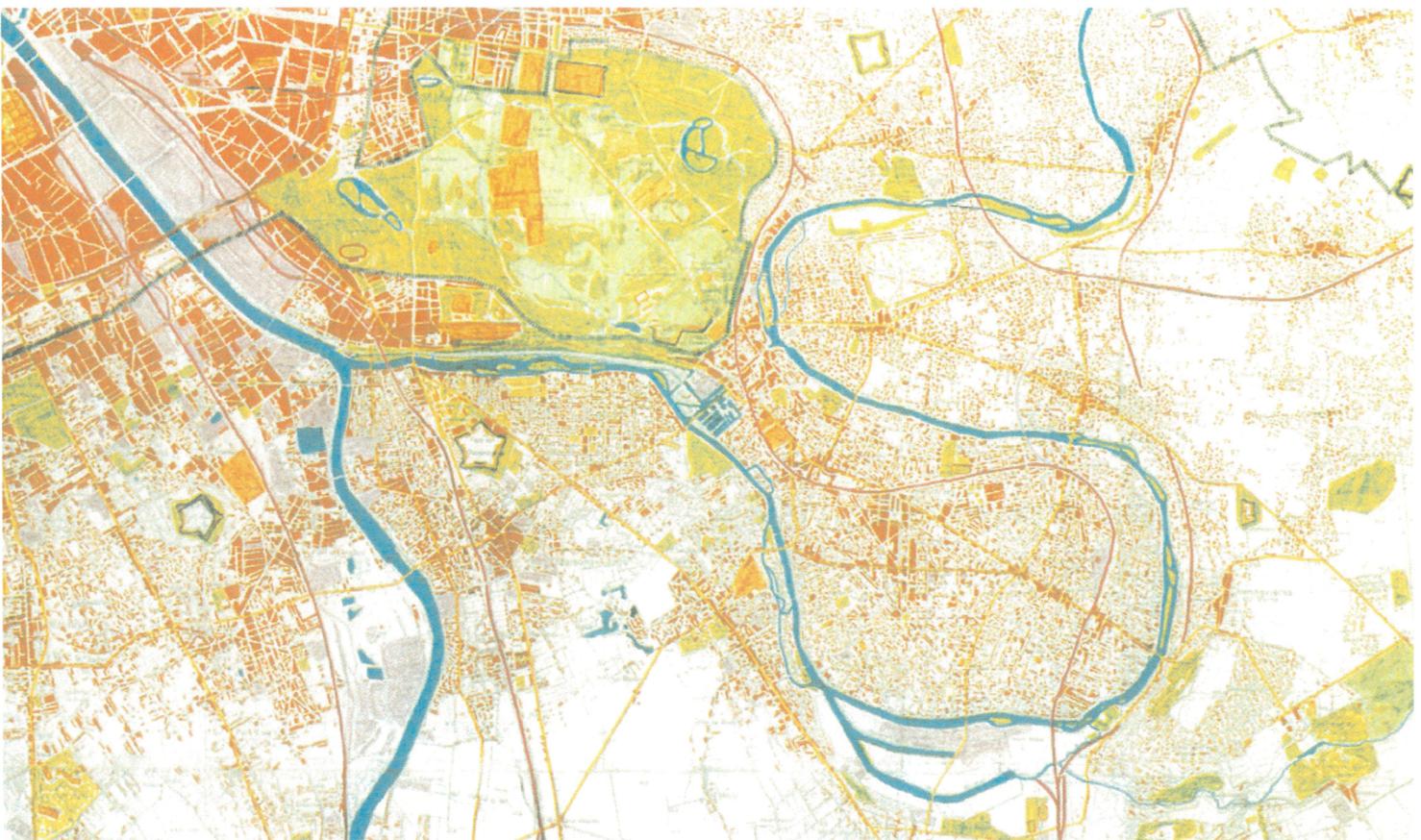
A l'intérieur de la trame fixée par les lotissements de 1831, la commune continua de se densifier et de s'équiper. De petits centres se sont formés autour des gares et de certains axes importants de la ville.

Le tissu pavillonnaire, quant à lui, a continué à se densifier au coup par coup par la construction de petits collectifs ou par la division de dernières parcelles.



1934 : Des constructions s'implantent progressivement de manière plus spontanée au cours du XXe siècle sur les espaces restés libres. Saint-Maur-des-Fossés se développe dans l'esprit d'une « cité-jardin », avec comme priorité les espaces verts.

Et c'est ce que nous montre cette dernière carte, avec sans aucun doute l'urbanisation très dense de Saint-Maur, par rapport à ses villes voisines comme Champigny, Créteil ou Bonneuil. Ces dernières semblent avoir connu une urbanisation moins rapide et surtout moins homogène que celle de Saint-Maur ; où il est flagrant qu'aucun « espace libre » ne semble avoir été oublié.





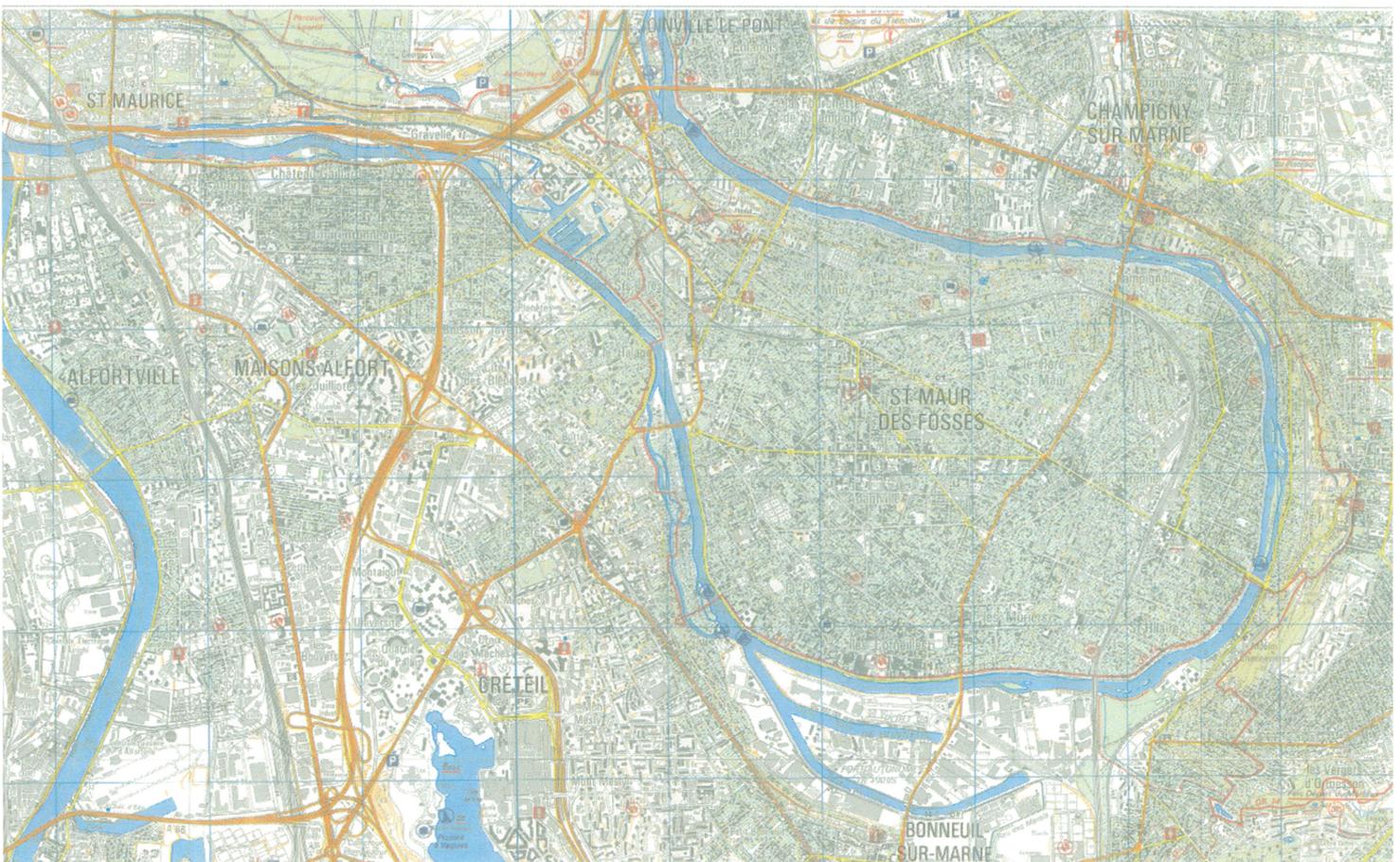
Alors que la RN 186 ne concerne qu'une petite partie du territoire, communal (de Joinville au pont de Créteil), d'autres axes semblent jouer un rôle important dans l'écoulement de la circulation de transit entre les différentes entrées de la ville, soit en traversant les urbanisation d'est en Ouest ou du Nord au sud, soit en les contournant par les berges.

L'urbanisation semble s'être concentré le long de certains de ces axes, ce qui amène à constater que la carte de la morphologie urbaines de 1981 présente un aspect de mosaïque où domine l'habitat pavillonnaire qui occupait en 1974 près de 70% de la surface communale. Cette armature est complétée par l'implantation d'habitat "en continu" et d'activités le long de certains axes importants : Boulevard de Créteil, RN 186, Boulevard de Bellechasse, Avenue Foch et Avenue du Bac., Rue Garibaldi...

La morphologie urbaine de Saint-Maur des fossés se définit ainsi par sa capacité d'assimilation de l'urbanisation résidentielle et par quelques noyaux plus urbains.

Cette diversification du tissu urbain sans création de véritables quartiers denses contribua au maintien d'un tissu aéré et vert et à la poursuite de la croissance démographique jusqu'à nos jours.

L'urbanisation actuelle ne se fait plus par un étalement sur le territoire non encore urbanisé. celui-ci étant pratiquement saturé, l'urbanisation se fait essentiellement par renouvellement urbain.



Etat actuel des protections



Classement parmi les monuments historiques:

- Eglise Saint-Nicolas
- Ancienne Abbaye de Saint-Maur

Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques:

- Ancien hôtel de l'argentière : 5-7, Rue de Paris
- Villa Médicis : 92, Rue du Bac; 5, Rue St-Hilaire

Sites classés:

- Ile de Chennevières

Site inscrits :

secteur de l'Abbaye (protection des façades et toitures des rues)

- Quai Beaubourg (sur les deux cotés)
- Rue Beaubourg (2 cotés)
- Rue de Paris (2 cotés)
- Rue de la Procession (2 cotés)
- Place des Armes (limite Sud-Ouest /Sud-Est)
- Place de l'Eglise (limite Sud)
- Place de la Pelouse (limite Sud-Ouest /Sud-Est)
- Square de l'Abbaye (limite Est)
- Impasse de l'Abbaye (2 cotés)
- Rue de l'Abbaye (2 cotés)

Voir carte des protections actuelles en double page suivante.

Bâtiments à préserver

Le Conseil D'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Val-de-Marne, missionné par la commune de Saint-Maur-des-Fossés à réalisé l'inventaire de son patrimoine architectural et urbain.

Cet inventaire à permis de mettre en évidence l'intérêt, la richesse et la diversité du patrimoine de la commune. Il en ressort une quarantaine d'édifices remarquables tant pour leur intérêt architectural et la richesse de leurs modénatures que pour leur rôle urbain, pour lesquels il semble intéressant d'assurer une protection permettant la préservation des volumes, façades, toitures, éléments de modénatures et matériaux...

Quartier

Adresse

Adamville

2, Villa Foch
78-80, Rue Garibaldi - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
4, Avenue Foch - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
18, Avenue Foch - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
81, Avenue Foch - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
80, Avenue Foch - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
30, Avenue Barbès
5bis, Rue de Rocoy
54, Avenue Diderot - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
Mairie - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)

Champignol

32, Bd de Champigny
10, Rue Jean Mermoz

La Varenne

7, Avenue de Chennevières
41, Avenue Thiers
45, Rue Saint-Hilaire
131, Bd de la Marne - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
102, Avenue du Bac - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
9, Avenue de Chanzy - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
14, Avenue Marie Louise - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
137-131, Quai Winston Churchill
94, Promenade des Anglais
62, Promenade des Anglais - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
52, Promenade des Anglais - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
61-63bis, Quai Winston Churchill
89, Quai Winston Churchill
79, Quai Winston Churchill
2-4, Avenue Michelet - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)

St-Maur le Parc

10, Avenue des Lacs - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
13, Avenue des Arts
9, Avenue Anatole France
15, Avenue Paul Doumer
18, Avenue du Buisson - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
3, Avenue de Châteaubriant - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
2, Avenue de Neptune - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
14, Avenue du Nord
7, Avenue du Cirque - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
48, Avenue Joffre - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)

Le Vieux St-Maur

2, Rue de la Procession - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
38-36, Rue du Four - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)
13, Rue de l'Abbaye - 14, Rue de Paris - Sélection Inventaire Général IdF (Drac)



2, Villa Foch



78-80, Rue Garibaldi



4, Avenue Foch



18, Avenue Foch



81, Avenue Foch



80, Avenue Foch



30, Avenue Barbès



5bis, Rue de Rocoy



54, Avenue Diderot



Mairie



32, Bd de Champigny



10, Rue Jean Mermoz



7, Avenue de Chennevières



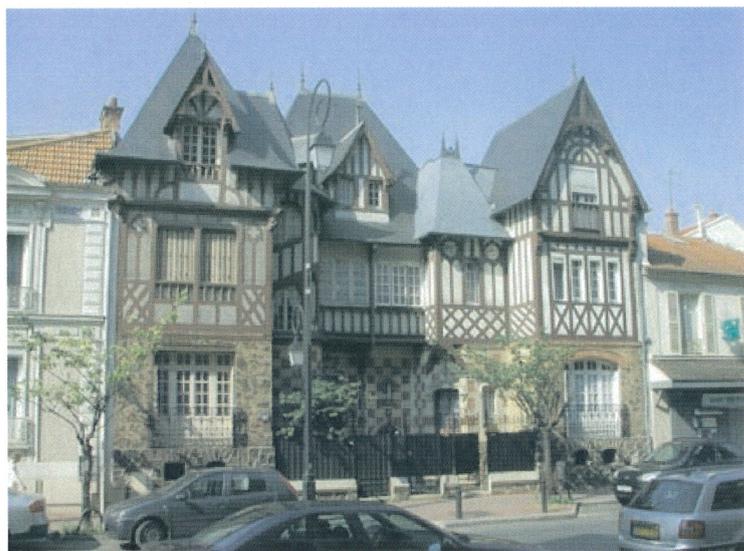
41, Avenue Thiers



45, Rue Saint-Hilaire



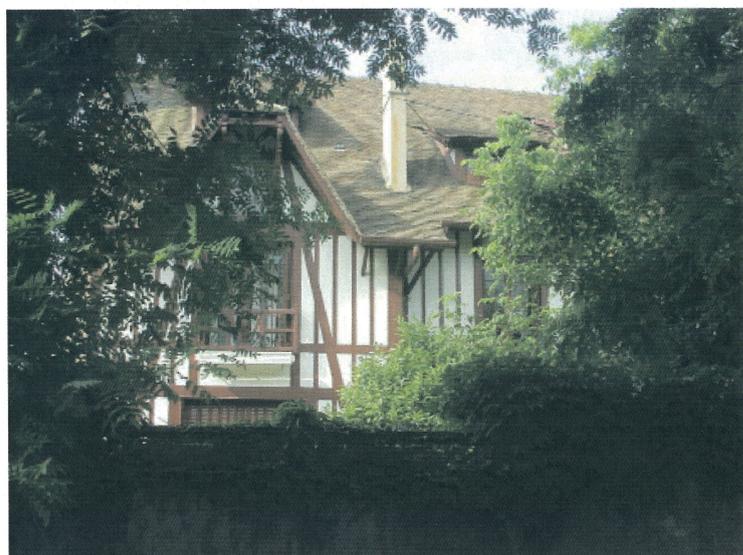
131, Bd de la Marne



102, Avenue du Bac



9, Avenue de Chanzy



14, Avenue Marie Louise



137-131, Quai Winston Churchill



94. Promenade des Anglais



62. Promenade des Anglais



52. Promenade des Anglais



61-63bis, Quai Winston Churchill



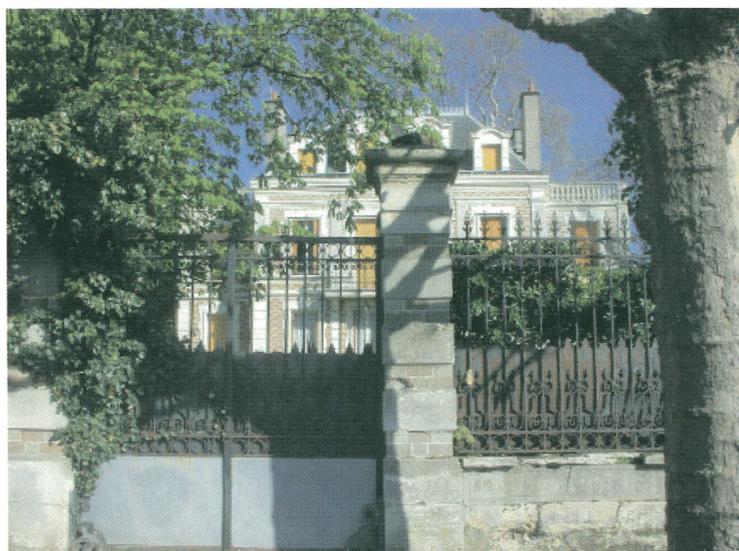
89, Quai Winston Churchill



79, Quai Winston Churchill



2-4, Avenue Michelet



10, Avenue des Lacs



13. Avenue des Arts



9. Avenue Anatole France



15. Avenue Paul Doumer



18. Avenue du Buisson



3, Avenue de Châteaubriant



2, Avenue de Neptune



14, Avenue du Nord



7, Avenue du Cirque



48, Avenue Joffre



2, Rue de la Procession



38-36, Rue du Four



13, Rue de l'Abbaye - 14, Rue de Paris

Recommandations



La ville de Saint-Maur-des-Fossés a vu apparaître, en fonction de l'évolution de son organisation urbaine, différentes typologies de bâtiments correspondant, soit à leur date de construction, soit à leur fonction ou à leur statut social.

Ces différentes typologies se déclinent suivant les caractéristiques suivantes, préalablement mises en évidence dans "l'inventaire du patrimoine architectural et urbain" de la commune (Voir cartes des typologies repérées dans chaque quartier ci-avant) :

Grandes demeures

Villas bourgeoises

Maisons de villégiature

Maisons individuelles

Maisons de ville

Immeuble collectif

Ensembles urbains (traités dans le chapitre préconisations formelles)

Equipements publics

Bâtiments d'activité



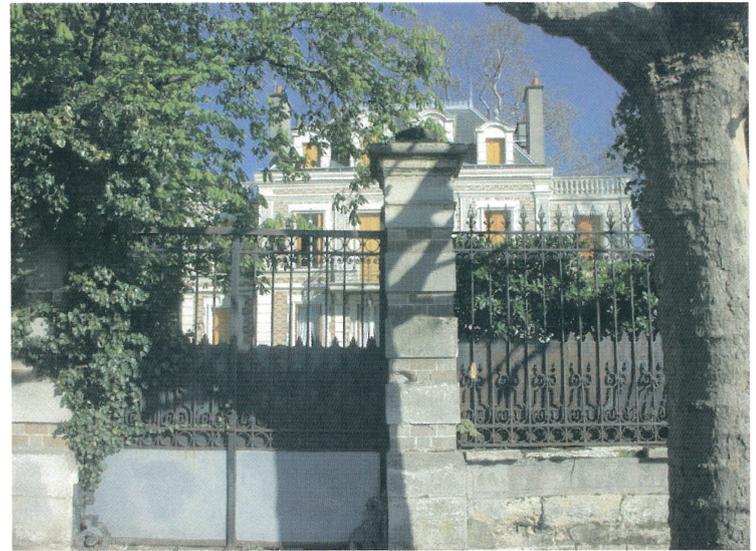
7, Avenue de Chennevières



41, Avenue Thiers



46, Avenue de l'Est

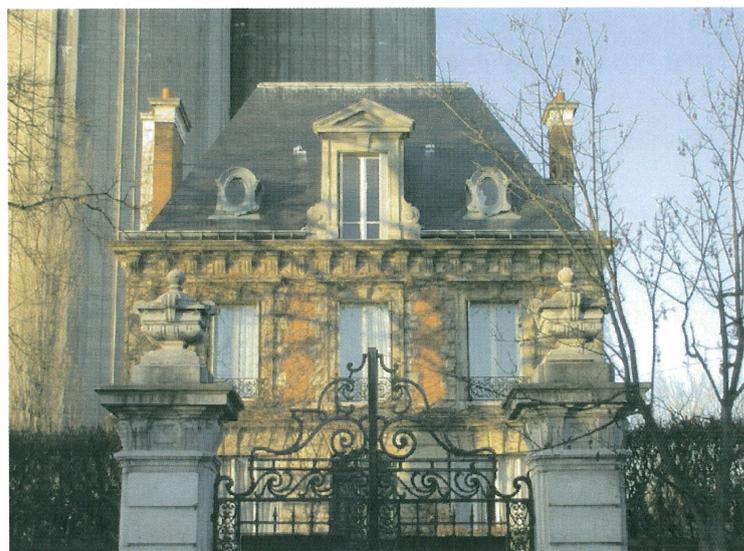


10, Avenue des Lacs



Grandes demeures:

Volume :	Volume rectangulaire ou en L implanté au centre de la parcelle. Volume très important, annonçant le « standing » de la maison. Plans réguliers ou asymétriques.
Toiture :	Toiture à 4 pentes très accentuée.
Niveaux :	R+1+C – Rez-de-chaussée surélevé.
Façade :	Composition libre ou symétrique avec références diverses, de type château. Différenciation marquée entre les étages. Entrée fréquemment marquée par un perron.
Percements :	Rectangulaire en hauteur alignés verticalement.
Modénatures :	Profusion d'éléments et mélanges de matériaux : pierre, brique, ardoise. Corniches et bandeaux marquant la séparation des niveaux. Moulures, encadrements de baies, linteaux et appuis de fenêtres, frontons décorés, décors sculptés. Pleins en bossage...
Matériaux :	Maçonnerie de moellons de meulière ou brique, ossature métallique ou béton. Modénature stuc, brique et fer forgé pour garde corps. Clôture: soubassement en pierre et claire-voie fer forgé.
Revêtement :	Enduit plâtre, chaux.
Occultation :	Persiennes métalliques.
Couleur :	Brique et teintes de blancs cassés et pastels.



9, Avenue Anatole France



5, Avenue De Lattre de Tassigny



28, Avenue de Verdun

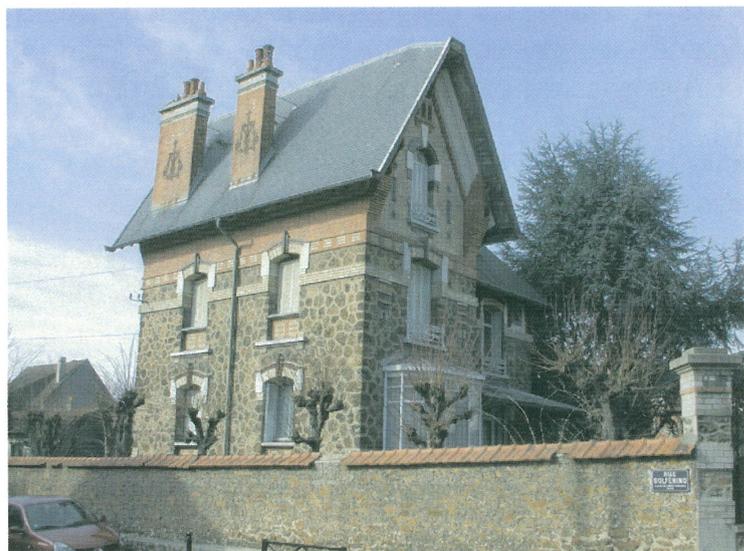


26, Avenue Emile Zola

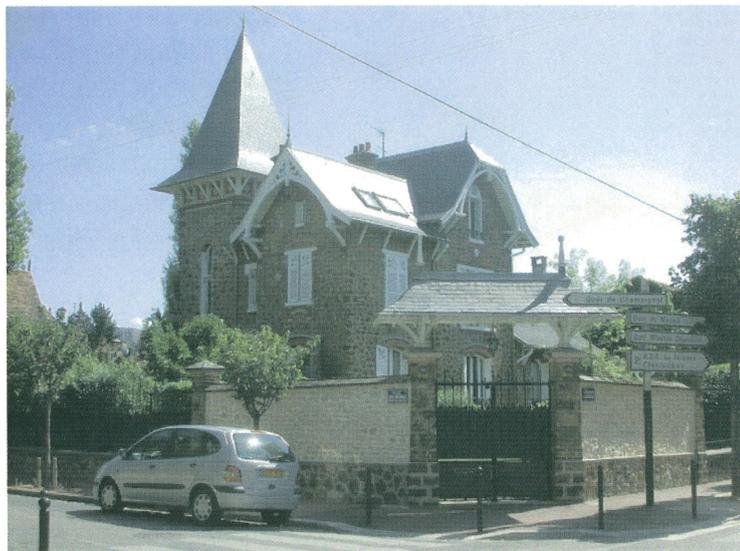


Villa bourgeoises, fin XIXème, début XXème siècle:

Volume :	<p>Volume bâti implanté en retrait de l'alignement pour permettre la création d'un espace végétal destiné à l'accueil des hôtes et servant de transition entre l'espace public et l'intérieur du logement.</p> <p>Le bâtiment observe le plus souvent un ou deux retraits sur les marges latérales servant à isoler encore davantage le bâtiment des parcelles voisines.</p>
Toiture :	<p>4 pentes très accentuées ou toit à la Mansard.</p> <p>Couverte en ardoise ou en tuiles mécaniques.</p>
Niveaux :	<p>R+1 ; R+1+C</p>
Façade :	<p>Façade pleine ordonnancée avec composition symétrique des baies par rapport à la verticale et différenciation marquée entre les étages.</p> <p>Une fenêtre de part et d'autre de la porte d'entrée et 3 travées de fenêtres à l'étage.</p>
Percements :	<p>Proportions verticales de 1 pour 1,5 ou 1,8 ; garde corps en tableau.</p> <p>Lucarnes ou oeil de boeuf au niveau des combles aménagés, situés dans l'axe des percements de la façade.</p>
Modénatures :	<p>Soubassement, corniches et bandeaux marquant la séparation entre les étages. Encadrements des baies et modénature sobres ou sculptés d'inspiration classique.</p> <p>Chaînes d'angle, médaillons, moulures, linteaux, appuis, frontons décorés. Corniche moulurée à l'égout du toit.</p> <p>Décoration de bâti tous variable.</p>
Matériaux :	<p>Construite en briques ou en moellons et maçonnerie décorée.</p> <p>Menuiserie en bois.</p>
Revêtement :	<p>Enduit plâtre, chaux, plâtre et chaux.</p> <p>Brique, Moellons de meulière style rocaille.</p>
Occultation :	<p>Volets persiennés en bois à lames arasées à la française ou persiennes métalliques.</p>
Couleur :	<p>Blanc cassé et teintes pastel : blanc grisé, ocré à rosé.</p> <p>Contrastes des couleurs lors de l'utilisation de briques ou de meulières.</p>



80, Avenue Foch



10, Rue Jean Mermoz



13bis, Avenue Michelet



27, Avenue des Pliers



Maisons de villégiature, fin XIXème, début XXème siècle:

Volume :	<p>Volume rectangulaire ou en L implanté le plus généralement en retrait, jardins et annexes.</p> <p>Volume d'importance variant avec le « standing » de la maison. Plan réguliers ou asymétriques.</p>
Toiture :	<p>Pentes de 40 à 45°, perpendiculaires ou parallèles à la rue. Ajout de chien-assis, croupes, demi-croupes, longs pans, toit débordant, conique, pignon découvert. Clochetons inspirés du style pittoresque, régionaliste et médiéval.</p>
Niveaux :	<p>R+1 - R+1+C - Rez-de-chaussée surélevé.</p>
Façade :	<p>Façade ordonnancée avec composition libre. Différenciation marquée entre les étages. Entrée fréquemment marquée par un perron.</p>
Percements :	<p>Rectangulaires, en hauteur, alignés verticalement, élargissement à partir des années 20. Garde-corps en applique. Intégration d'oculus, de petites ouvertures carrés ou rectangulaires. Balcons en saillie. Lucarnes, bow-windows, oriels à partir de 1900.</p>
Modénatures :	<p>Profusion d'éléments et mélanges de matériaux : céramique, métal, brique. Corniche et bandeau marquant la séparation des niveaux. Moulures, encadrements des baies, linteaux et appuis de fenêtres, frontons décorés, décors sculptés. Pleins en bossage.</p>
Matériaux :	<p>Maçonnerie de moellons de meulière apparents, brique, ossature métallique ou béton.</p> <p>Structure solives métalliques hourdis de plâtre. Linteaux fer, modénature stuc, céramique, faïence, brique, fer forgé pour garde corps.</p> <p>Clôture: soubassement meulière et claire-voie fer forgé ou décor ciment ou grille métal déployé dans les années 1920/30.</p>
Revêtement :	<p>Maçonnerie en général apparente (meulière), parfois enduite (enduit rocaillé ou projeté à base de ciment et plâtre) ou brique.</p>
Occultation :	<p>Persiennes métalliques.</p>
Couleur :	<p>Contrastes des couleurs et des matières.</p>



30, Av. Barbès; 20, Rue d'Inkermann



102B, Avenue du Bac



12bis, Avenue du Cdt Rivière



14, Avenue du Cdt Rivière



Maisons de villégiature de style néo-normand Fin XIXème, début XXème siècle:

Volume :	<p>Volume rectangulaire ou en L implanté en retrait, jardins et annexes.</p> <p>Volume d'importance variant avec le « standing » de la maison. Plan réguliers ou asymétriques.</p>
Toiture :	<p>Pentes de 40 à 45°, perpendiculaires ou parallèles à la rue, ajout de chien-assis, croupes, demi-croupes, longs pans, toit débordant, conique, pignon découvert. Clochetons inspirés du style pittoresque, régionaliste et médiéval.</p>
Niveaux :	<p>R+1 - R+1+C - Rez-de-chaussée surélevé</p>
Façade :	<p>Façade ordonnancée avec composition libre. Différenciation marquée entre étages. Entrée fréquemment marquée par un perron</p>
Percements :	<p>Rectangulaires, en hauteur, alignés verticalement, élargissement à partir des années 20. Garde-corps en applique. Intégration d'oculus, de petites ouvertures carrés ou rectangulaires. Balcons en saillie. Lucarnes, bow-windows, oriels à partir de 1900.</p>
Modénatures :	<p>Profusion d'éléments et mélanges de matériaux : céramique, métal, bois, brique.</p> <p>Moulures, encadrement de baies, linteaux et appuis de fenêtres, frontons décorés, décors sculptés.</p>
Matériaux :	<p>Maçonnerie de moellons de meulière apparents, brique, ossature métallique ou béton.</p> <p>Linteaux fer, modénature stuc, céramique, faïence, brique associée à vrai ou faux pans de bois, bois et fer forgé pour garde corps. Clôture: soubassement meulière et claire-voie fer forgé ou décor ciment ou bois.</p>
Revêtement :	<p>Maçonnerie en général apparente, parfois enduite (enduit rocaillé ou projeté à base de ciment et plâtre).</p> <p>Enduit plâtre, chaux. Enduit rocaillé ou projeté à base de ciment et plâtre. Meulière.</p>
Occultation :	<p>Persiennes métalliques.</p>
Couleur :	<p>Contrastes des couleurs et des matières.</p>



85, Avenue de Lattre de Tassigny



33, Rue de la Réunion



46-46bis, Avenue des Piliers



14-14bis, Rue Rochembeau



Maisons individuelles et maisons individuelles jumelles, Fin XIXème, début XXème siècle:

Volume :	Petit volume implanté en alignement ou en léger retrait par rapport à la rue avec jardinet. Volume d'emprise à peu près carré de faible hauteur, avec le plus généralement un plan régulier.
Toiture :	2 ou 4 pentes de 40 à 45°, perpendiculaires ou parallèles à la rue. Débord de toit.
Niveaux :	R+C ; R+1+C - Rez-de-chaussée surélevé.
Façade :	Façade pleine avec composition symétrique des baies par rapport à l'entrée : perron et marquise. Façade ordonnancée. Différenciation marquée entre les étages.
Percements :	Rectangulaires, en hauteur, alignés verticalement. Garde-corps en applique.
Modénatures :	Mélanges de matériaux : céramique, métal, brique. Soubassement avec soupiroux. Corniches et bandeaux marquant la séparation des niveaux. Moulures, encadrements des baies, linteaux et appuis de fenêtres, frontons décorés, décors sculptés. Pleins en bossage.
Matériaux :	Maçonnerie de moellons de meulière apparents, brique, ossature métallique ou béton. Linteaux fer, modénature stuc, céramique, faïence, brique et fer forgé pour garde corps. Clôture: soubassement meulière et claire-voie fer forgé ou grille métal déployé.
Revêtement :	Maçonnerie en général apparente (meulière), parfois enduite (enduit rocaillé ou projeté à base de ciment et plâtre) ou brique.
Occultation :	Persiennes métalliques.
Couleur :	Contrastes des couleurs et des matières : meulière ou brique foncé et enduit ou peintures claires.



22, Rue Saint-Hilaire



12-14, Av. Charles de Gaulle



10-8, Av. Charles de Gaulle



7, Avenue du Cirque

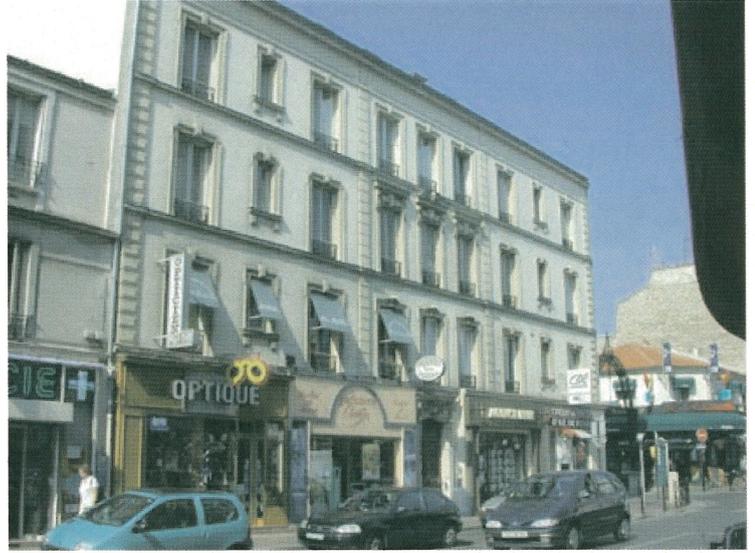


Maisons de ville, Fin XIXème, début XXème siècle:

Volume :	Volumes massifs en longueur alignés sur la rue. Implantés à l'alignement et de limites à limites. Participe à la composition du front bâti.
Toiture :	2 Pentes 30 à 40° parallèles à le rue ou toit à la Mansard.
Niveaux :	R+1 - R+1+C
Façade :	Façade pleine ordonnancée avec composition symétrique des baies par rapport à la verticale et différenciation marquée entre les étages. Façade organisée autour d'un axe central constitué par une entrée au RDC et d'une lucarne dans les combles ; une fenêtre de part et d'autre de la porte d'entrée et 3 travées de fenêtres à l'étage.
Percements :	Rectangulaires, en hauteur (proportions verticales de 1 pour 1,5 ou 1,8), alignés verticalement, garde corps en tableau et petites lucarnes dans l'axe des percements de la façade.
Modénatures :	Soubassement, corniches et bandeau marquant la séparation entre les étages. Encadrements des baies et modénature sobres d'inspiration classique. Chaînes d'angle, médaillon, corniches moulurées à l'égout du toit Moulures, linteaux, appuis, frontons décorés. Décoration de bâti tous variable.
Matériaux :	Construite en briques ou en moellons et maçonnerie décorée Menuiserie en bois.
Revêtement :	Enduit plâtre, chaux, plâtre et chaux.
Occultation :	Volets persiennés en bois à lames arasées à la française ou en bois plein à deux vantaux ou persiennes métalliques.
Couleur :	Blanc cassé et teintes pastel : blanc grisé, ocré à rosé; parfois contrasté avec enduit de tons plus vifs.



7, Rue Saint-Hilaire



88, Avenue du Bac



82, Avenue du Bac



20-22-24-26, Rue du Four



Immeubles collectifs, fin XIXème siècle:

Volume :	Volume bâti implanté à l'alignement et de limite à limite.
Toiture :	Pentes 30 à 40° parallèles à la rue ou toit à la Mansard.
Niveaux :	R+2+C - R+3+C
Façade :	Façade pleine ordonnancée avec composition symétrique des baies et différenciation marquée entre les étages.
Percements :	Proportions verticales, garde corps en tableau
Modénatures :	Soubassement, corniches et bandeaux marquant la séparation entre les étages. Encadrements des baies et modénatures sobres d'inspiration classique. Chaînes d'angles, corniches moulurées à l'égout du toit.
Revêtement :	Enduit plâtre, chaux.
Occultation :	Volets persiennés en bois à lames arasées à la française ou en bois plein à deux vantaux.
Couleur :	Blanc cassé et teintes pastel : blanc grisé, ocré à rosé.



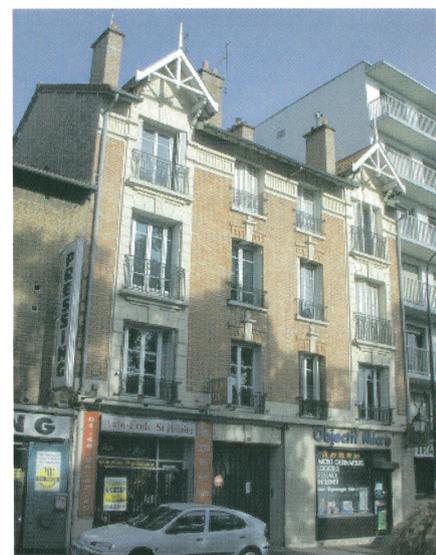
56, Avenue Diderot



9, Avenue Emile Zola



6-4, Rue Adam



135, Bd de Champignol



Immeubles collectifs, style petit immeuble de rapport:

Volume :	Volume implanté en général à l'alignement, parfois en angle de rue.
Toiture :	Pentes 30 à 40° parallèles à la rue.
Niveaux :	R+1+C - R+2.
Façade :	Façade pleine ordonnancée avec composition symétrique des baies. Différenciation marquée entre les étages par le traitement des encadrements de baies.
Percements :	Rectangulaires, en hauteur, alignés verticalement, garde corps en applique.
Modénatures :	Nombreux éléments et mélanges de matériaux : céramique, métal, brique, meulière.
Matériaux :	Maçonnerie de moellons de meulière apparents, brique, ossature métal ou béton. Linteau fer, modénature faïence, céramique, brique et fer forgé pour le garde corps.
Revêtement :	Maçonnerie en général apparente, parfois enduite (enduit rocaillé ou projeté à base de ciment et plâtre).
Occultation :	Persiennes métalliques.
Couleur :	Contrastes des couleurs et des matières: Pierre nuancée du blanc au roux, plâtre gris blanc, enduits dominante beige, briques nuancées dans les rouges, orangés, ocrés, menuiseries blanc ivoire, persiennes blanc cassé, fer forgé noir ou bleu foncé, portail bois ou couleur sombre, décoration faïences et céramiques de couleurs vives.



29, Avenue Emile Zola



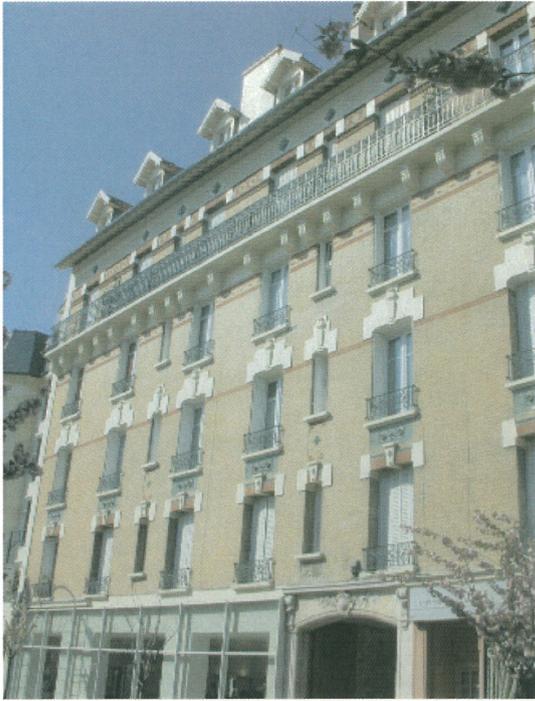
37, Avenue Miss Cavell



5, Avenue du 11 Novembre



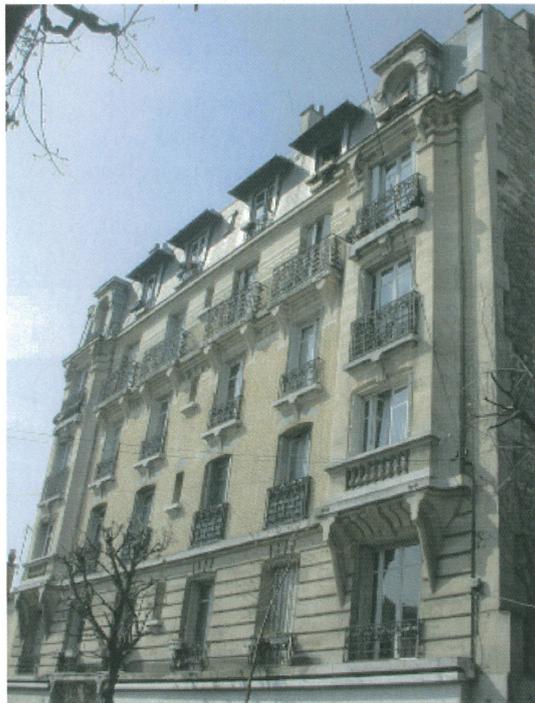
1ter, Rue des Remise



26. Avenue de la République



6. Avenue Diderot



4-6. Avenue Emile Zola



3-1. Rue Adam



Immeubles collectifs, années 30:

Volume :	Volume implanté ou non à l'alignement, parfois en léger retrait par rapport à la rue.
Toiture :	Pentes 30 à 40° parallèles à la rue ou toiture terrasse.
Niveaux :	De R+5 à R+7.
Façade :	Façades pleines ordonnancées. Quelques avancées ou volumes signifiant le fonctionnement interne : entrées, cages d'escalier,...
Percements :	Différents types d'ouvertures selon les pièces d'habitation.
Modénatures :	Simplification et géométrisation des ornements.
Matériaux :	Briques, moellons de calcaire, ossature métal ou béton.
Revêtement :	Maçonnerie en général apparente.
Occultation :	Persiennes métalliques.
Couleur :	Sobriété des couleurs. Deux teintes : une teinte claire contrastant avec la teinte plus soutenue du matériaux laissé apparent.



Immeubles collectifs, début XXème siècle:

Volume :	Volumes hauts alignés sur rue, parfois en retrait de la voie avec clôture.
Toiture :	Pentes 30 à 40° parallèles à la rue.
Niveaux :	De R+5 à R+7.
Façade :	Balcon central ou à chaque ouverture, pour le 2ème. Pour le 4ème, étage attique avec balcons sur toute la longueur de la façade. Formes concaves, convexes pour les façades style art nouveau.
Percements :	Balcons en saillies, garde corps en applique, bow-windows ou oriels à partir des années 1900.
Modénatures :	Corniches, frises et bandeaux marquant la séparation des niveaux. Moulures, encadrements des baies, linteaux, appuis, frontons décorés, décors sculptés. Pleins en bossages. Soubassement (R ou R+1) différencié en bossage à joints creux horizontaux.
Matériaux :	Maçonnerie en moellons de meulière, pierre, briques, quelques bâtiments à ossatures métallique.
Revêtement :	Maçonnerie en général apparente, parfois enduite. Meulière, brique, pierre céramique...
Occultation :	Persiennes métalliques.
Couleur :	Toiture tuiles mécaniques orangée ou brisis ardoise gris mat et terrasson zinc gris bleu foncé. Pierre nuancée du blanc au roux, plâtre gris blanc, enduits dominante beige, briques nuancées dans les rouges, orangés, ocrés, menuiseries blanc ivoire, persiennes blanc cassé, fer forgé noir ou bleu foncé, portail bois ou couleur sombre, décoration faïences et céramiques de couleurs vives.



17-15bis, Rue de Chanzy - Villa Mariotte



Immeubles collectifs, années 50:

Volume :	Volumes implantés ou non à l'alignement.
Toiture :	Pentes 30 à 40° parallèles à la rue ou toiture terrasse.
Niveaux :	De R+5 à R+7.
Façade :	Façades pleines ordonnancées. Quelques avancées ou volumes cages d'esca- signifiant le fonctionnement interne : entrées, lier,...
Percements :	Différents types d'ouvertures selon les pièces d'habitation.
Modénatures :	Simplification et géométrisation des ornements.
Matériaux :	Briques, moellons de calcaire, ossature métal ou béton
Revêtement :	Maçonnerie enduite.
Occultation :	Persiennes métalliques.
Couleur :	Sobriété des couleurs.



3-5-7, Rue d'Arromanches



16-18, Avenue Diderot



27, Avenue du Port au Fouarre



25, Rue de Rocoy; 52, Rue Elias Howe



Equipements publics et bâtiments d'activités.

Volume :	Volume implanté en général à l'alignement, parfois en angle de rue.
Toiture :	Pentes 30 à 40° parallèles à la rue ou toiture terrasse.
Niveaux :	R+1.
Façade :	Façade pleine ordonnancée avec composition symétrique des baies.
Percements :	Larges baies alignées verticalement.
Modénatures :	Soubassement, corniches et bandeau marquant la séparation entre les étages. Encadrement de baies et modénatures sobres. Simplification et géométrisation des ornements.
Matériaux :	Moellons de meulière, briques, ossature métal ou béton.
Revêtement :	Maçonnerie en général apparente.
Couleur :	Enduits à dominante beige, briques nuancées dans les rouges, orangés, ocrés.



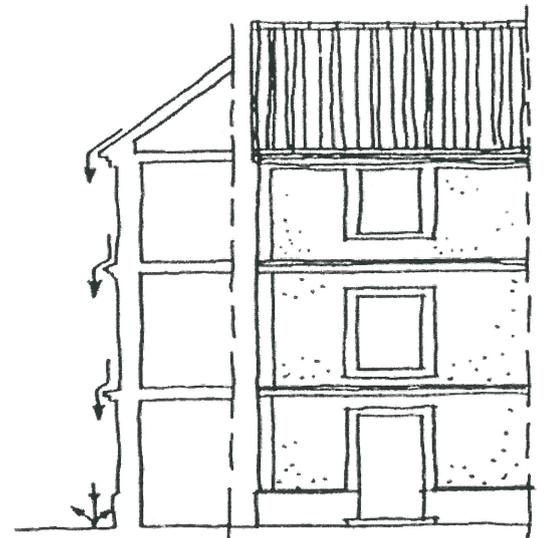
Exemple de modénatures fin XIXème siècle



Exemple de modénatures début XXème siècle



Exemple de modénatures années 30



Les éléments en saillie d'une façade remplissent également un rôle de protection du bâti

Les modénatures:

Dès 1840, les bâtiments se décorent d'éléments de modénature très affirmés, occupant un espace de façade important :

- corniches moulurées à l'égout du toit,
- bandeaux intermédiaires, moulurés ou non,
- encadrements des baies, moulurés ou non, parfois équipés de frontons et de chapiteaux,
- chaînes d'angles,
- tables en creux ou en saillie,
- soubassement.

Suivre leur évolution au travers des époques permet de suivre l'histoire de l'architecture et des arts en général au cours de ces périodes.

Les modénatures sont des éléments de décor de façade, mais elles ont aussi des fonctions de protection : contre les infiltrations des eaux de pluie (corniches, bandeaux) et contre les chocs (sous-bassement).

Préconisations :

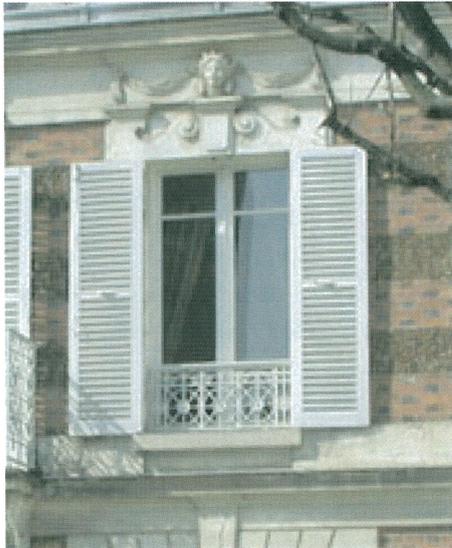
Les éléments de modénatures devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

Aucune exception ne pourra être envisagée au risque d'une altération durable du bâti.

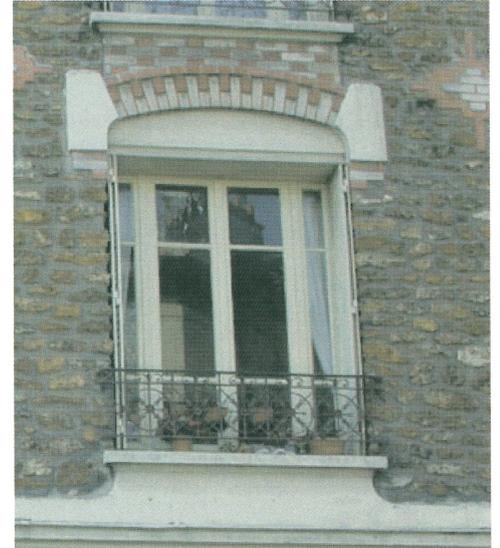
Dans le cas où le précédent ravalement aurait déjà gommé la façade de ses éléments de décor, et si l'état des enduits nécessite une nouvelle intervention type piochage, la possibilité de reconstituer cette modénature sera obligatoirement étudiée.

Architecture fin XIXème: les éléments moulurés, peuvent être reconstitués à l'aide d'un calibre. Ils peuvent également être préfabriqués en produits de synthèse à sceller ou à coller. Les bandeaux doivent être protégés par une bavette en zinc.

Architecture début XXème, les modénatures pourront être reconstituées, vernies ou peintes selon les matériaux qui les composent. Au cas où la maçonnerie doit rester enduite, on fera néanmoins ressortir quelques éléments de modénatures simples tels que les bandeaux en ciments blanc ou peint, les encadrements peints ou enduits et le soubassement réalisé au mortier fortement dosé en sable.



Exemple percement fin
XIXème



Exemple percement début XXème siècle
Exemple style classique et exemple style début de siècle



Exemple percement années 30



Exemple percement années 50

Les percements:

Avec les modénatures, les percements sont les principaux éléments qui rythment les façades.

Dès le XVIIIème siècle, ils sont disposés de manière régulière d'abord symétriquement par rapport à l'entrée du bâtiment, puis de manière plus libre. À partir du XXème siècle, c'est la perception depuis l'intérieur qui prime. On passe d'un modèle unique de baies, à des types de fenêtres correspondant aux pièces d'habitation.

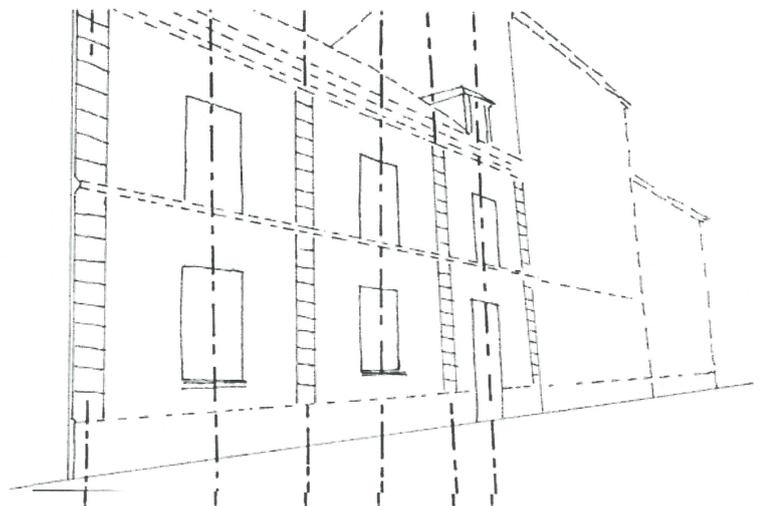
Fin XVIIIème, XIXème, et début XXème, les fenêtres sont dans des proportions verticales de 1 pour 1,5 ou 1,8.

Préconisations :

Les ouvertures doivent respecter les dimensions d'origine des baies et ne pas provoquer de modifications de leurs proportions.

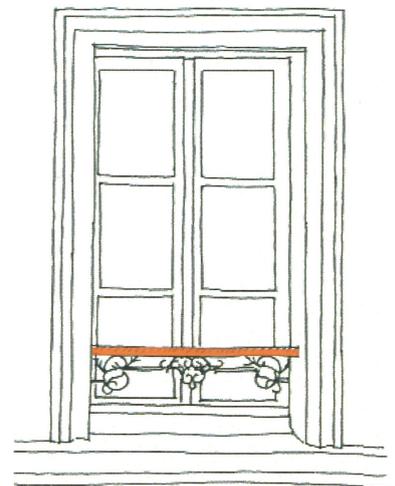
-respecter les rythmes existants des ouvertures, qui contribuent, avec les modénatures aux ordonnancements sur rue.

-conserver les dimensions et l'aspect d'origine des baies.



-Pour les volets, persiennes, menuiseries, conserver dans la mesure du possible ou réparer et remplacer en tenant compte de l'existant (voir chapitre préconisations techniques: les fenêtres)

-conserver les garde corps et tout élément de serrurerie. Dans le cas d'altération ou de disparition partielle, ils seront remplacés dans un souci d'homogénéisation d'ensemble de la façade.



Conserver au moins la lisse supérieure, si possible en bois.



Bâti traditionnel du XIXème siècle



Pavillons du début du XXème siècle



Exemple de toit Mansard



Exemple de toiture avec croupe normande



Les toitures

Les toitures du bâti traditionnel du XIXème siècle, sont à deux pentes (environ 30°) avec faitage parallèle à l'axe de la rue. (photo n°1)

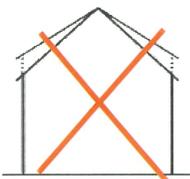
Les pavillons et villas du début du siècle adoptent des toits aux pentes plus fortes (autour de 40°) et des faitages perpendiculaires à l'axe de la rue. (photo n°2)

Les toits à la "Mansard" datent du début du XXème siècle; utilisés sur les villas bourgeoises de style classique, ces toitures présentent des brisis en ardoise et des terrasses en Zinc. (photo n°3)

Les toitures débordantes avec brisis et croupe normande sont représentatives des maisons de villégiatures datant de la fin du XIXème ou du début du XXème siècle. (n°4)

Préconisations :

- Les objectifs principaux du traitement des couvertures sont à la fois l'homogénéité dans l'usage des matériaux, la cohérence dans le traitement architectural et le respect de la conformité à la vérité historique.
- Les couvertures mansardées coiffant le dernier niveau des bâtiments collectifs et les pavillons fin XIXème ou début XXème, recherchent inconsciemment un statut social plus valorisant, mais elles ne sont pas toujours bien adaptées. Le "Mansard" est interdit lorsqu'il est envisagé dans le cadre d'une surélévation d'un pavillon en Rdc+combles. Il sera autorisé, s'il est fait dans les règles de l'art, pour les surélévations des bâtiments comprenant au moins R+1+combles ou plus. Il faut différencier le faux "Mansard" du Vrai. Le faux est un plaquage d'un brisis ardoise en avant d'une façade; il est à proscrire dans tous les cas.



- Pour les toitures dont le faitage est perpendiculaire à la rue : conserver la ou les même(s) pente(s) de toitures, procéder plutôt à une surélévation.

Les lucarnes :

Elles ne sont pas toujours d'origine ; certains combles étant affectés que récemment à de l'habitation.

Préconisations :

Dans tous les cas elles seront conservées et préservées.

Elles ne seront jamais remplacées par des fenêtres de toit type velux ou similaire.

Par contre, les châssis parisiens pourront être remplacés par des fenêtres de toit, type velux ou similaire.

Des lucarnes identiques aux lucarnes existantes pourront être créées dans la mesure où elles ne perturbent pas le volume des couvertures et où leurs proportions entrent en harmonie avec les autres percements.



...à deux pentes



à la capucine



mansardées



à croupe arrondie



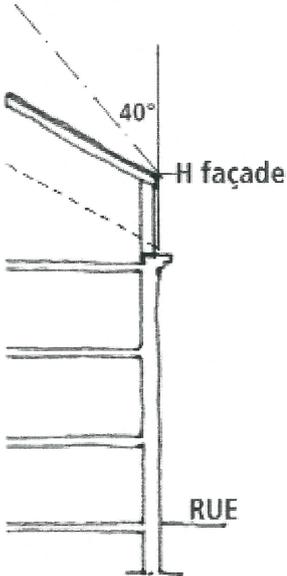
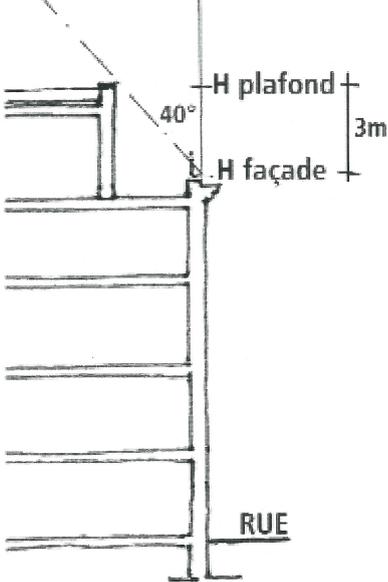
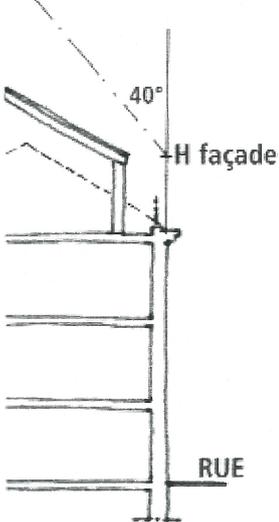
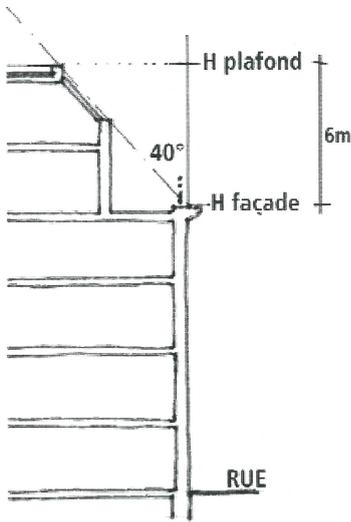
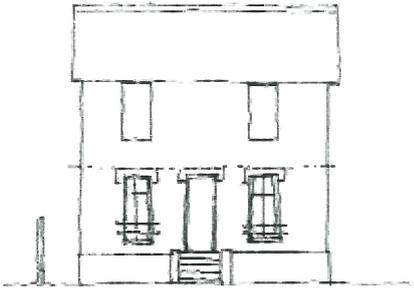
à la meunière



avec chevalet...



schémas de principe pour les surélévations

R+1 et R+2 vus en coupe	R+3 et plus vus en coupe	Pavillons vus en façade
 <p>A l'aplomb de la façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver la même pente - Garder la corniche 	 <p>En retrait sur rue -retrait>2m:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mêmes pentes, pentes plus fortes ou toit-terrasse 	 <p>Pignon sur rue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver la même pente
 <p>En retrait sur rue - retrait<2m :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver la même pente - Intégrer la corniche au garde-corps 	 <p>En retrait sur rue - retrait>2m:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mêmes pentes, pentes plus fortes ou toit-terrasse 	 <p>Faîtage parallèle à la rue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nouveau toit avec pente comprise entre 30 et 40°

Surélévation :

- Vues prédominantes depuis l'espace public

Avant de procéder à une surélévation, il faudra s'enquérir de son impact sur le paysage urbain et notamment la vue exacte que l'on a depuis l'espace public.

Les parties vues sont en général la façade rue et les pignons.

- Importance du recul par rapport au bâtiment

L'impact de la surélévation n'est pas le même selon la largeur de la voirie et la hauteur du bâtiment à surélever, ainsi que celle des constructions alentours. Plus la voie est étroite et le bâtiment élevé, moins on perçoit le haut du bâtiment et sa toiture.

ATTENTION : S'assurer que la surélévation peut être supportée par la structure du bâti, surtout dans le cas de pavillons.

Préconisations :

La surélévation d'un bâtiment modifie considérablement l'équilibre de sa façade dans son aspect et ses proportions :

On pourra opter pour deux attitudes :

- Afficher clairement la surélévation : le ou les étages supplémentaires sont traités différemment des étages existants, affirmant la période où ils ont été construits.

- Fondre la surélévation dans l'ensemble du bâtiment : un traitement à l'identique et un revêtement de surface donnent un aspect homogène à la façade.



Affirmation de la surélévation par le traitement de la brique laissée apparente

Même hauteur d'étage

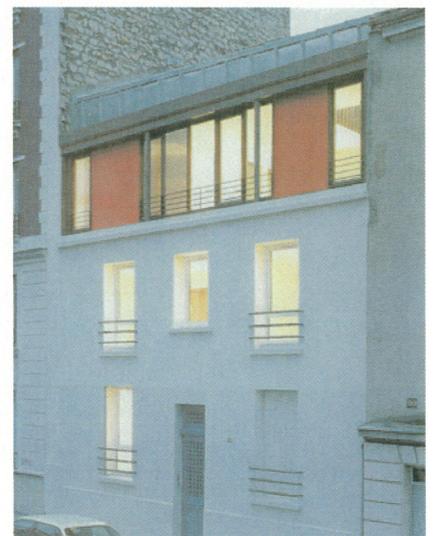
Alignement des nouvelles baies sur les anciennes.

L'attitude pourra être différente selon l'orientation sur rue et sur jardin.

Affirmation de la surélévation par un traitement contemporain en contraste

Hauteur d'étage plus faible

Bande vitrage et bois
Balconnet sur corniche





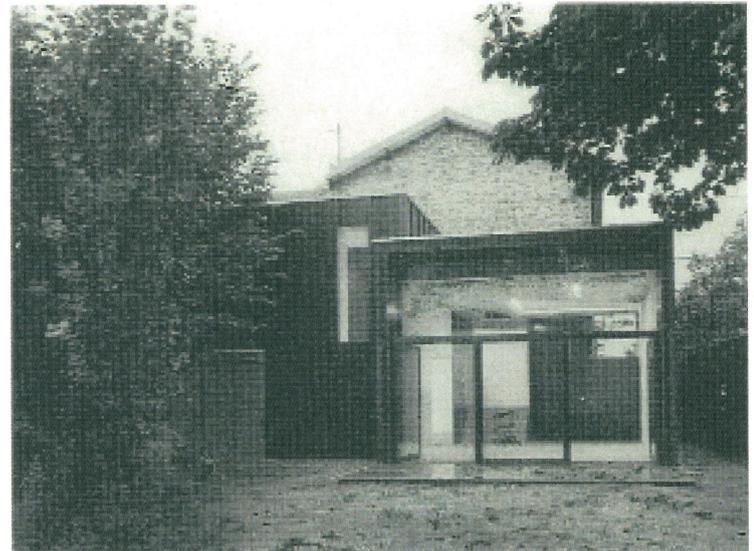
Exemple d'extension à l'avant et terrasse



Exemple d'extension sur le côté



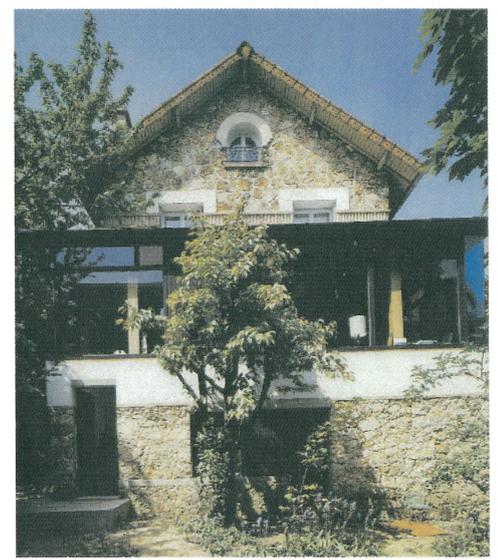
Exemple d'extension à l'avant et terrasse



Exemple d'extension à l'arrière



Exemple d'extension à l'arrière



Exemple d'extension à l'arrière

Extensions :

Les extensions évoquées ici concernent principalement le bâti pavillonnaire, des constructions du début du siècle à nos jours.

- Le bâti de la fin du XIXème siècle

Celui-ci est en général implanté à l'alignement de la voie et de limite à limite.

Les extensions se feront donc à l'arrière. L'exposition Sud ou Ouest sera privilégiée pour éviter les phénomènes de dégradations liées à l'humidité.

- Les cités des années 30 et 60

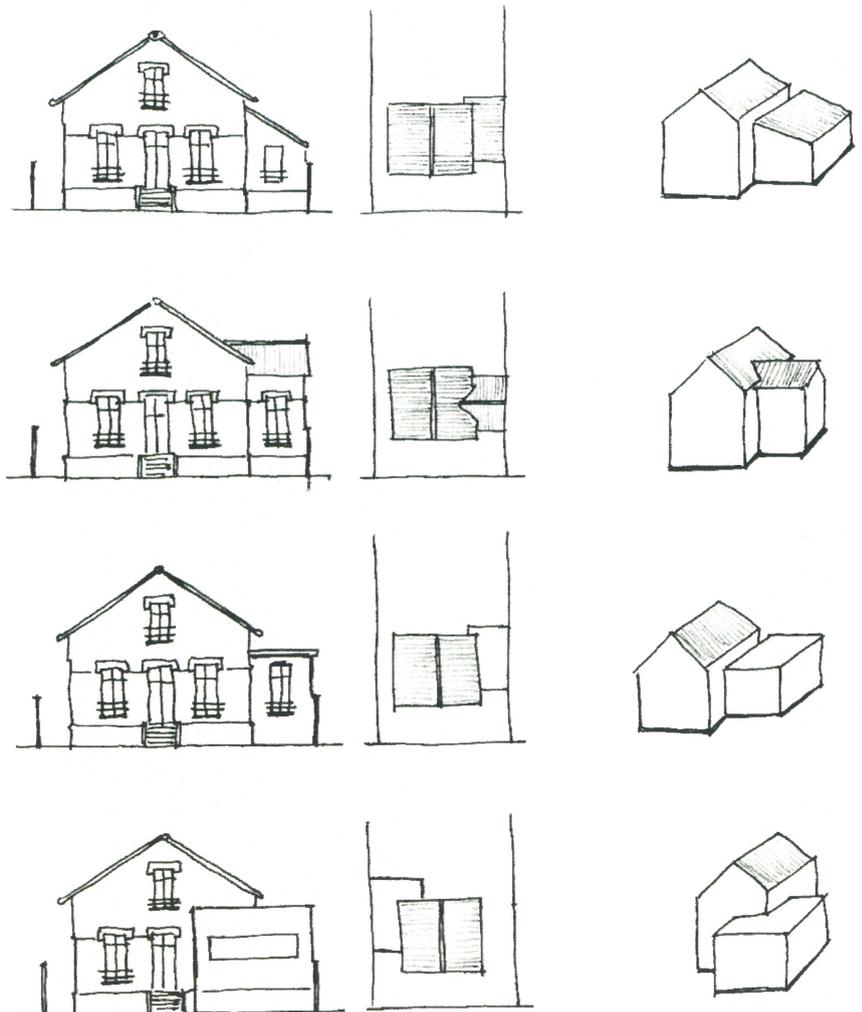
Qu'il s'agisse de simples remises aux normes ou de restructurations lourdes, les réhabilitations avec extensions seront étudiées au cas par cas dans le respect des constructions existantes.

Préconisations :

-Préférer une extension soit à l'arrière de la construction, soit latérale.

-Décaler légèrement l'agrandissement par rapport à la maison principale en plan et en coupe.

Nb : les extensions en avant de la construction, notamment les garages, ne sont pas recommandées. Le stationnement pourra rester sous forme d'une place à l'air libre ou être traité en un abri couvert.





Rue Léon Bocquet



Villa Mariotte



Ensembles urbains

De nombreux ensembles urbains, garants de la qualité de l'espace public ont été répertoriés dans l'inventaire du patrimoine architectural et urbain de la ville.

Adamville :	Rue Léon Bocquet Villa Louise Maria Villa Marguerite Rue Garibaldi
La Varenne :	Villa Hortensia Villa Jacques et Jacqueline Impasse Clarck Villa Moderne Villa Mariotte Avenue Robert
Le Parc :	Rue Viala
St-Maur-Créteil :	Villa Noël

Les architectures des ensembles urbains peuvent être très variées ; elles constituent néanmoins des ensembles homogènes, de part leurs hauteurs, leurs rythmes de façades, leur rythme de percements et leurs perspectives données par la continuité des bandeaux.

Les façades sont le plus souvent, organisées autour d'un même module déclinés de différentes manières.

Préconisations:

- Ces constantes sont des éléments à respecter lors des restaurations de façades. Le respect de l'authenticité de styles permet de préserver la cohérence de l'ensemble urbain.
- En cas de démolition, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.
- Eviter de rompre l'unité de l'ensemble par la démolition ou la dénaturation d'un des bâtiment.
- Le ravalement se fera dans le plus grand respect de l'architecture existante en conservant:
 - la succession de volumes bâtis et non-bâtis,
 - l'implantation des bâtiments par rapport à la rue,
 - les rythmes et les proportions des fenêtres,
 - les modénatures et leurs éléments de protections,
 - la qualité des enduits,
 - les tons existants.
 - les clôtures (forme, matériaux...)



Villa Jacques et
Jacqueline



Impasse Clarck



Les cours, impasses et espaces plantés

Passages, cours privées semi privatives, évoquent le tissu ancien. Dans un tissu beaucoup plus aéré, l'intérieur des îlots possédait sa propre vie et ses propres pratiques.

Les échelles sont réduites, la relation public-privé plus étroite par une succession de sous-espaces (passage, cours, jardins). Non seulement chargés d'histoire, ces lieux sont des potentiels pour ré-animer et libérer le cœur des îlots.

Près des bords de marne, allées et impasses témoignent de l'ambiance d'une époque (fin XIXème, début XXème siècle).

Maisons de villégiature aux vastes jardins, espaces plantés, constituent des repères uniformes dans des secteurs pavillonnaires et sont d'un grand intérêt urbain, par les respirations qu'ils proposent.

Préconisations :

- Protéger l'échelle de l'impasse et des bâtiments situés sur son périmètre.
- Eviter toute extension en surface sur ces impasses, cours, villas.
- Le règlement d'urbanisme doit imposer un retrait sur rue correspondant à l'alignement existant.
- Respecter la typologie de l'ensemble (matériaux, volumes, percements, modénatures, couleurs définies dans l'analyse des typologies), des façades d'un bâtiment sur rue ou sur cour.
- Préserver les éléments de clôture d'origine, tels que les murs de pierre, de meulières et grilles ; les revêtements de sol ou bordures telles que pavés de grès ; l'échelle des allées et impasses, les alignements d'arbres.





Les clôtures

1/ Le paysage de la rue

Celui-ci dépend pour l'essentiel des clôtures et des plantations qui la bordent.

Certaines rue ont des clôtures très homogènes :

- mur recouvert d'enduit,
- mur bahut en meulière, grille métal et haies vives,
- alternance de murs et grilles sur muret.

La clôture du jardin de devant et la construction forment un ensemble.

Il est nécessaire de trouver une unité de style, quant à l'emploi des matériaux, des couleurs et des végétaux.

Attention : la clôture n'est pas un élément principal, elle n'est qu'un faire valoir de l'habitation.

Préconisations :

- Conserver les murs quand ils existent.
- Préférer de manière générale, les barreaudages verticaux, les plus fréquents.
- Alignement à préserver ; proscrire tout retrait.
- Préserver une unité entre les façades de bâti, les annexes et les murs de clôtures.

Le traitement de l'annexe sur rue doit s'inspirer du style du bâti, ainsi que de la clôture qui la prolonge.

- Proscrire les enduits ciment sur maçonnerie en moellons.

2/ La clôture

Elle est, dans le secteur pavillonnaire, constituée par l'association haie/claire-voie qui définit le caractère de rue et un paysage qui évolue au fil du temps et des saisons.

Ces clôtures sont marquées par la nature des soubassements qui sont le plus souvent en brique, meulière et pierre.

Les haies végétales sont également marquées par des essences propres au tissu pavillonnaires du XIXème siècle, constituées de mélanges variés arbustes et grimpan-tes, lierres, glycines, chèvrefeuilles, rosiers, fruitiers, cerisiers du japon...

Préconisations :

- La clôture en PVC est interdite.
 - Proscrire toute modification de gabarit, rabaissement pour les murs de pierre.
 - Favoriser les murs pleins en secteurs urbains denses, les murs bahuts avec claires-voies pour les secteurs pavillonnaires, d'une hauteur maximum de 2 mètres.
 - Préserver et valoriser l'existant, notamment les porches et portes cochères.
- Préserver la massivité et l'aspect plein des murs (percements à proscrire).
- Associer aux murs bahuts des grilles métalliques soit à barreaudage vertical soit par des traitement qui varient selon l'époque de construction.
 - Les claires voies en bois sont tolérés uniquement dans un style de bâti dont l'aspect et le caractère est déjà marqué par ce matériau.
 - Respecter couleurs et peintures utilisées en façade.

Ravalement :

Quel que soit le type de bâtiment concerné par un ravalement de façade, la préconisation liée aux problèmes posés par la pathologie des enduits répond à des impératifs de traitement du bâti qui ne sont pas toujours visibles.

En effet, si la problématique du ravalement concerne avant tout la peau du bâtiment, c'est-à-dire, la partie superficielle de la maçonnerie, il est nécessaire de confirmer que le plus important reste le respect des éléments structurels intégrés dans ces maçonneries, le plus souvent porteuses.

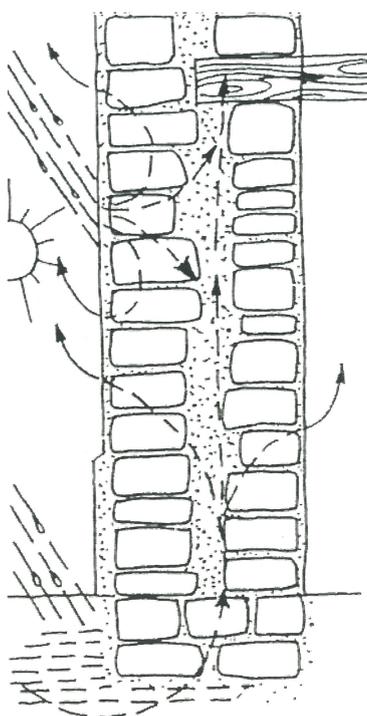
Derrière l'idée que le ravalement est une opération de réparation de la façade qui consiste en une résorption des fissures pour assurer la bonne tenue dans le temps du bâtiment, le maître d'oeuvre doit s'attacher à protéger et pérenniser le bâti dans ses aspects architecturaux et urbains.

Un immeuble peut être altéré quand son entretien à été négligé pendant des décennies; c'est d'autant plus dommage lorsqu'il s'agit d'immeubles de qualité.

Mais un immeuble est aussi altéré quand un ravalement récent, maladroit, a détruit tous les éléments de modénature.

Par conséquent, les objectifs d'un ravalement comprennent, pour respecter le bâti dans toutes ses dimensions, différents aspects:

- Préserver les caractères architecturaux et donc conservation ou reconstitution des éléments de modénature : corniches moulurées à l'éégout du toit, bandeaux intermédiaires, encadrements des baies, chaînages d'angle, tables en saillie, soubassement, appuis, etc...
- Assurer une parfaite compatibilité du nouvel enduit avec le support (cf : fiches matériaux)



- Respecter des échanges gazeux entre les supports en maçonnerie et l'extérieur : très important dans le cas où le bâti ancien est composé de moellons hourdés au plâtre.

L'humidité pénètre dans les maçonneries non hydrofuges pour différentes raisons : remontées capillaires, infiltrations, perméabilité, fuites de tuyauteries etc... et ressort à l'extérieur sous forme de vapeur d'eau. Si un enduit maladroit, peinture étanche, revêtement micro-poreux, revêtement plastique épais, enduit ciment, est appliqué sur cette façade et forme une coupure capillaire, cette respiration du mur se fera sur l'intérieur du bâtiment, provoquant des dégradations superficielles: décollement de papiers peints, cloquage des peintures, condensation et moisissures ; et des altérations durables : pourrissement des pièces de structure en bois (linteaux) et en maçonnerie (desquamation de la pierre).



Les supports de maçonnerie

La reconnaissance de la qualité des supports est l'élément essentiel permettant d'apprécier le type de traitement à appliquer au bâtiment.

Cette étude des matériaux permet en fonction de l'âge des bâtiments et de son niveau d'altération ou de bon entretien, de dresser une liste de travaux à effectuer pour revaloriser le bâti, tant qualitativement que quantitativement.

Nature des supports :

Moellons de calcaire : blocs de pierre taillés grossièrement dont le parement n'est pas destiné à être visible.

moellons de meulière : éléments les moins nobles qui servaient à la construction de murs de clôture et soubassement et se sont généralisés au XVIII et début du XXème siècle.

Brique : matériaux économique par excellence, il apparaît à la deuxième moitié du XIXème siècle.

Parpaing de mâchefer : couramment utilisé dans le bâti économique du début du XXème siècle, il est très friable et destiné à être enduit.

1/Maçonnerie de moellons calcaires, ou meulières ou briques hourdée et enduite au plâtre :

Ces maçonneries bien que recouvertes du même enduit, peuvent être de qualités différentes : moellons de calcaires, de meulières, briques...

Tous ces matériaux sont hourdés au plâtre et enduits au plâtre.

L'enduit peut-être lissé, coupé, brossé ou projeté...

Préconisations :

Le ravalement intervient en général pour cause de dégradations d'enduit pré-existant. Trois cas peuvent se présenter :

- Un traitement simple des fissures
- Un piochage partiel de l'enduit, traiter les liaisons entre plâtre ancien et plâtre neuf par peinture organique ou minérale.
- Un piochage total de l'enduit : dégarnir les joints, appliquer le nouvel enduit en parfaite compatibilité avec le support (ex : tout enduit à base de plâtre ou de chaux aérienne)



3/Maçonnerie en moellons calcaire, meulière ou brique hourdée au plâtre et enduite au mortier de ciment

Une maçonnerie hourdée au plâtre doit toujours être enduite au plâtre. Pourtant, il peut arriver qu'au cours d'un ravalement précédent, la maçonnerie ait été par erreur enduite au mortier de ciment.

Préconisations :

- Enduit ciment sans dégradation majeure : conserver l'enduit malgré ses effets nocifs, ouvrir les fissures et raccorder avec un mortier identique à l'existant et appliquer une finition à la peinture de type minéral après ponçage pour une meilleure liaison entre les enduits.
- Enduit ciment largement fissuré et présentant des micro-faiencages ou traces de décollements : piocher partiellement ou totalement l'enduit ciment, dégarnir les joints, appliquer un enduit microporeux : plâtre, chaux aérienne, plâtre et chaux.

L'enduit microporeux laisse respirer la pierre. L'enduit ciment et les mortiers bâtards sont au contraire étanches.

Plâtre et ciment sont incompatibles : ne pas les superposer.

4/Maçonnerie de meulière apparente :



Quand ils sont destinés à être vus, les moellons de meulières sont taillés de forme homogène et calibrés de manière à rendre leur surface plane.

La meulière n'en a pas moins une rugosité certaine de sa surface et est de ce fait, très sensible aux salissures dues à la pollution atmosphérique ou d'origine végétale (mousses, lichens).

Les joints sont réalisés au mortier à base de liants hydrauliques de type ciment ou mortier bâtard (ciment+chaux hydrauliques) parfois incrusté d'éclats de meulière ou graviers, façon rocaille.

Préconisations :

- Lavage de la meulière à l'eau courante ou gommage : la poussière grasse due à la pollution atmosphérique s'élimine à l'aide de nettoyants alcalins. Les salissures d'origines végétales se résorbent à l'aide de produits fongicides, algicides ou anticryptogamiques.
- Piochage des joints dégradés.
- Regarnissage des joints à l'identique, avec ou sans décor rocaille.

Eviter les lavages à haute pression qui bloquent les salissures dans les aspérités. Préférer les adjuvants à Ph neutre.



5/Maçonnerie de briques apparentes



Les briques destinées à rester apparentes sont des briques pleines. Elles peuvent être appareillées de différentes manières : en joints croisés, en assemblages de différentes couleurs. Les briques silico-calcaires apparaissent au début du XXème siècle ; de couleur grège, elles sont assez friables. Les briques de meilleure qualité sont celles en terre cuite. Les maçonneries de briques sont hourdées au plâtre ou à la chaux ; c'est après 1920 que l'on traite systématiquement les joints en ciment.

Préconisations :

- La brique ne doit pas être peinte. Si une brique a déjà été peinte et qu'il est impossible de la décaper, alors, à cette condition seulement, elle pourra être repeinte.
- Si la brique est très abîmée et perd de la matière : prévoir un enduit à base de chaux après interposition d'un lien mécanique type grillage métallique. Pour la brique silico-calcaire, procéder à un sablage pour faciliter l'accrochage de l'enduit.
- Dans le cas contraire : nettoyer par des techniques douces (lavage par pression ou ruissellement), procéder à une reminéralisation du matériau, refaire les joints dégradés avec le même matériau que l'existant, utiliser éventuellement une protection hydrofuge et microporeuse.

6/ Maçonnerie de moellons calcaires apparents

Les moellons calcaires taillés pour être vus, sont des éléments les plus traditionnels, ce sont aussi les plus anciens.

Ils sont la plupart du temps hourdés et jointoyés au plâtre, ou à la chaux, ou à la terre. Plus récemment, les joints sont en mortier de ciment.

On les trouve dans les murs de clôture, ou anciens bâtiments à vocation agricole ou locaux annexes.

Les joints sont souvent dégradés et ne remplissent plus leur fonction d'étanchéité. La pierre est attaquée par l'humidité et après avoir perdu son calcaire (couche de protection formée par les sels minéraux en surface) commence à se déliter.

Préconisations :

- Piochage des joints dégradés.
- Dégarnissage des joints.
- Application de joints à base de mortier à la chaux grasse.
- Nettoyage éventuel pour lavage à l'eau courante.
- Restauration des moellons et protection par un film hydrofuge, oléofuge et anticryptogamique, tel que le teflon, aspect transparent, incolore et mat.
- Dans le cas de maçonneries trop dégradées, application d'un enduit à base de chaux aérienne, de préférence à « pierre vue ».

7/ Les pans de bois



Assemblage de maçonneries héritées des façades en colombage du moyen-âge, les pans de bois sont plutôt l'expression des façades les moins nobles : bâtiments ruraux, façades sur cour, façades arrières, refends intermédiaires.

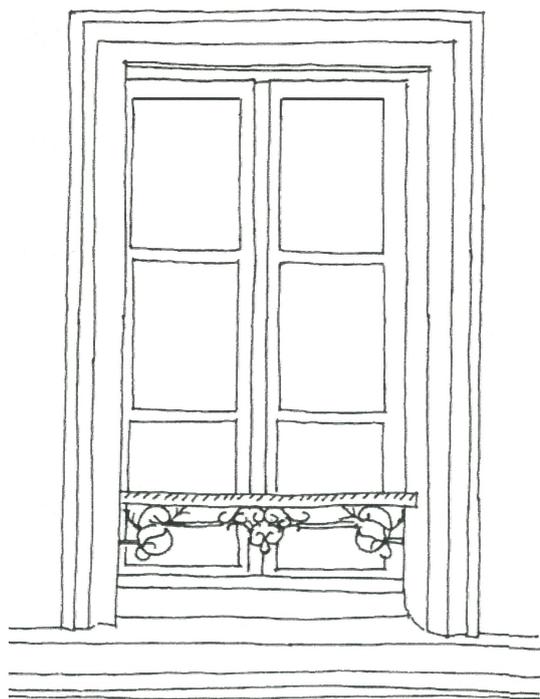
L'ossature bois constitue l'élément porteur de la paroi. Le remplissage peut être en moellons, brique en terre cuite, plâtras, l'ensemble hourdé au plâtre. Le pan de bois n'est pas destiné à rester apparent. Les enduits au plâtre sont souvent fortement dégradés et manquent d'adhérence.

Préconisations :

- Piochage partiel ou total des parties d'enduit soufflé.
- Traitement des bois fongicides, insecticide et anticryptorganiques.
- Protection des bois par feutre pour éviter le contact avec le plâtre.
- Par endroit, dans un souci décoratif et pour faciliter le contrôle de la structure, des éléments de pans de bois peuvent être laissés apparents.
- Les éléments d'ossature bois peuvent être laissés naturels (mis en valeur par une lasure ou un vernis) ou recouverts d'une peinture microporeuse. Il n'y a que les peintures qui permettent de protéger le bois tout en le laissant respirer. À l'origine, les structures en pans de bois étaient traitées en sang de boeuf; ce qui les coloraient en plus de les protéger.
- les couleurs utilisées pour les pans de bois peuvent être soit contrastés dans les tonalités et dans la saturation, soit dans un camaïeu 'une couleur décliné dans différentes nuances.

Les matériaux apparents en façade, tels que la meulière, la brique ou les pans de bois ne devront en aucune manière être recouverts.

Menuiseries:



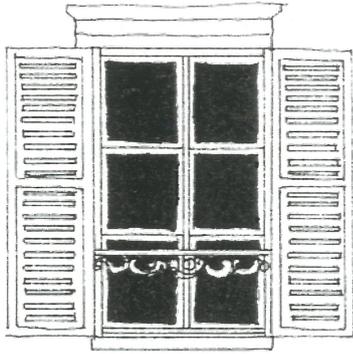
Les fenêtres :

- Les fenêtres seront remplacées à l'identique de l'existant tout en les équipant évidemment de double vitrage pour assurer aux croisées, des qualités isophoniques et isothermiques.
- Les parties en vitrage simple sont compartimentées par des petits bois en général en trois parties égales ou inégales, pour dégager la vue. La fin du XIXème siècle voit parfois disparaître le petit bois supérieur, et le petit bois inférieur se dissimule derrière l'horizontale de la barre d'appui.

Menuiseries :

- Garder les menuiseries bois dans la mesure du possible, surtout dans le bâti de la fin du XIXème siècle.
- Les fenêtres en bois devront être peintes à la laque microporeuse, satinée ou brillante, dans des couleurs complémentaires à celles de la façade et des volets.
- Dans le cas où elles seront remplacées par des menuiseries PVC, les profils utilisés devront garder le même système d'ouverture (à la française, oscillo-battant...) et ménager le même clair de vitrage qu'à l'origine.
- Les menuiseries métalliques seront soit conservées, soit remplacées par des profils métalliques (aluminium ou acier laqué) dont l'aspect se rapproche au maximum de l'état d'origine.

Volets et persiennes:



Les volets :

Les volets en bois, dans les étages, sont des volets battants dont les vantaux s'ouvrent à la française. Ils sont persiennés sur toute la hauteur et ces persiennes sont des lames horizontales en bois arasées à la française.

En Rez-de-Chaussée, ces mêmes volets sont pleins sur les deux-tiers ou trois-quarts inférieurs pour des raisons de sécurité et de préservation de la vie privée, mais sont équipées, pour la ventilation, de lames persiennées sur le tiers ou le quart supérieur.

Préconisations :

- Comme pour les fenêtres, les volets bois trop dégradés devront être remplacés, en bois identique à l'existant, et seront destinés à être peints à la laque microporeuse, satinée ou brillante, qu'ils soient neufs ou existants, dans la mesure où il est possible des les décaper.
- Dans le cas où les volets seraient déjà recouverts de multiples couches de peintures la dernière couche n'a pas la nécessité d'être microporeuse.
- Contrairement aux fenêtres, la pose de volets en PVC sera interdite.
- La pose de volets pleins à barre et à écharpe sera également interdite.
- Les volets roulants seront acceptés si le coffret de volet roulant est soit intégré au linteau (pour les constructions neuves et les extensions), soit posé en applique intérieure (pour les réhabilitations). Ils ne seront jamais en extérieur et sous le linteau. Les coulisses des volets roulants doivent être placés entre tableau, à proximité de la fenêtre et non au nu de la façade.

Les persiennes métalliques :

- Dans le cas de persiennes métalliques en bon état, celles-ci seront conservées.
- Dans le cas de persiennes métalliques en mauvais état, celles-ci pourront être remplacées à l'identique.
- Mais dans le cas où la façade a déjà été dégradée par la pose de systèmes d'occultations disparates et hétérogènes, la recherche de l'homogénéité et de la vérité historique guidera toujours la réflexion.

Couvertures:

- Les toits les plus anciens, de type rural, sont recouverts de tuiles plates en terre cuite, à raison de 60 à 80 tuiles au m². Ces tuiles sont d'un aspect esthétique remarquable, même quand elles commencent à s'altérer.

L'égout du toit est généralement pourvu d'un coyau, destiné à projeter les eaux de ruissellement loin des pieds de maçonnerie.

Les faitages sont équipés de tuiles demi-rondes scellées au mortier de chaux grasse.

- Les bâtiments du milieu du XIX^{ème} siècle voient leur couvertures s'équiper de tuiles mécaniques à emboîtement, rouge vif, dont la fourniture est plus économique et la pose plus rapide (10 à 18 tuiles au m²).

Ces couvertures, peu coûteuses, ont connu le succès que l'on sait en envahissant sans discernement tous types de bâtiments, de toutes typologies, de toutes époques, de toutes affectations et de toutes tailles.

Préconisations :

- Les objectifs principaux du traitement des couvertures sont à la fois l'homogénéité dans l'usage des matériaux, la cohérence dans le traitement architectural et le respect de la conformité à la vérité historique :

- les toits à tuiles plates seront refaits à l'identique; ainsi que les couvertures en ardoises.

- les toits en tuiles mécaniques dégradées dont l'analyse du bâti permet de comprendre qu'ils étaient primitivement couverts en tuiles plates ; seront refaits de préférence en tuiles plates, suivant l'importance et la visibilité du bâtiment.

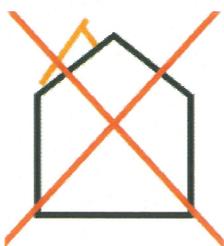
- les toits hétérogènes seront dans la même logique, traités de manière homogène, en tuiles plates.

- les toits mansardés seront respectés et revalorisé au maximum , surtout dans le traitement des détails : membrons en Zinc, arêtières, joints debout ou sur tas seau de terrassons en zinc, brisis en ardoises, œil de bœuf et lucarnes.

L'intégration de capteurs solaires:

Le capteur solaire a pour fonction de transformer l'énergie du soleil en chaleur, pour produire de l'eau chaude sanitaire ou assurer le chauffage des locaux.

La présence d'un capteur solaire engendre la gestion de contraintes techniques qui doivent faire l'objet d'un traitement esthétique soigné.



Tout comme le fenêtrage ou la porte, le capteur doit être considéré comme un élément de composition architecturale. Il doit donc être intégré dans l'ordonnancement d'une toiture, d'un volume. L'implantation se fera en suivant la pente de la toiture. Il ne sera pas utilisé de supports permettant d'incliner le capteur et le rendant plus visible.



Fin XIXème



Début XXème



Années 30



Années 50



La couleur :

- Les études de couleur se portent sur une recherche des coloris utilisés à l'époque de la construction du bâti.
- Les couleurs pourront se conjuguer de différentes manières en fonction de la typologies du bâti, des matériaux et des types d'enduits utilisés.
- La couleur est un élément fort de valorisation et d'identification du patrimoine. Elle complète et parfait le choix des matières composant les éléments de façade.

Préconisations :

- Rechercher au maximum les coloris qui caractérisent l'époque de construction du bâtiment.

Architecture fin XIXème :

- Support (enduits, peintures...) : tons sable légèrement teinté le plus mat possible.
- Modénatures à souligner : tons blancs ou couleur de support en plus soutenue.
- Menuiserie et volets : tons blanc ou gris, tons pastels idem support ou en teinte complémentaire.

Architecture début XXème :

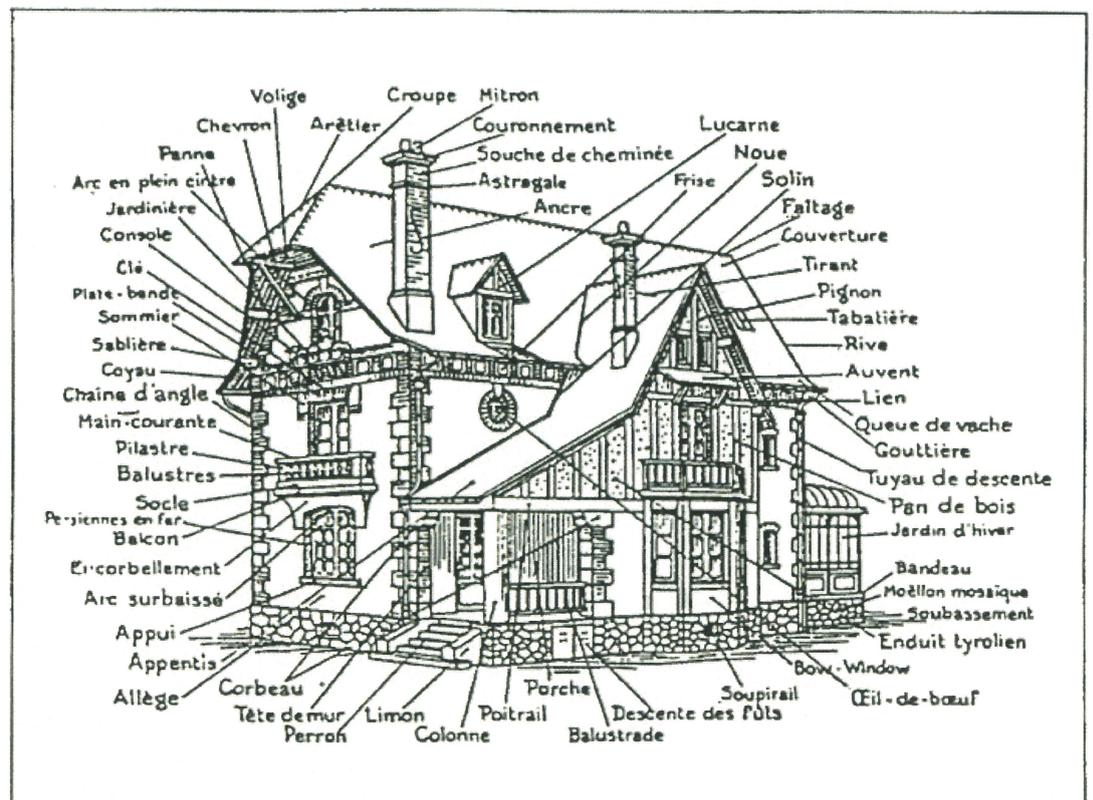
- Dans le cas de supports en maçonnerie apparentes : menuiserie et modénatures : rechercher un effet de contraste par l'utilisation de blancs qui éclairent la façade et d'une ou deux couleurs foncées en appoint en harmonie avec la maçonnerie (rouge brique, ocre, vert foncé...)
- Dans le cas de supports en maçonnerie enduite : teinte des supports à définir en harmonie avec l'environnement de la rue, en général variations de gris ou d'ocre plus soutenus que dans la période précédente.

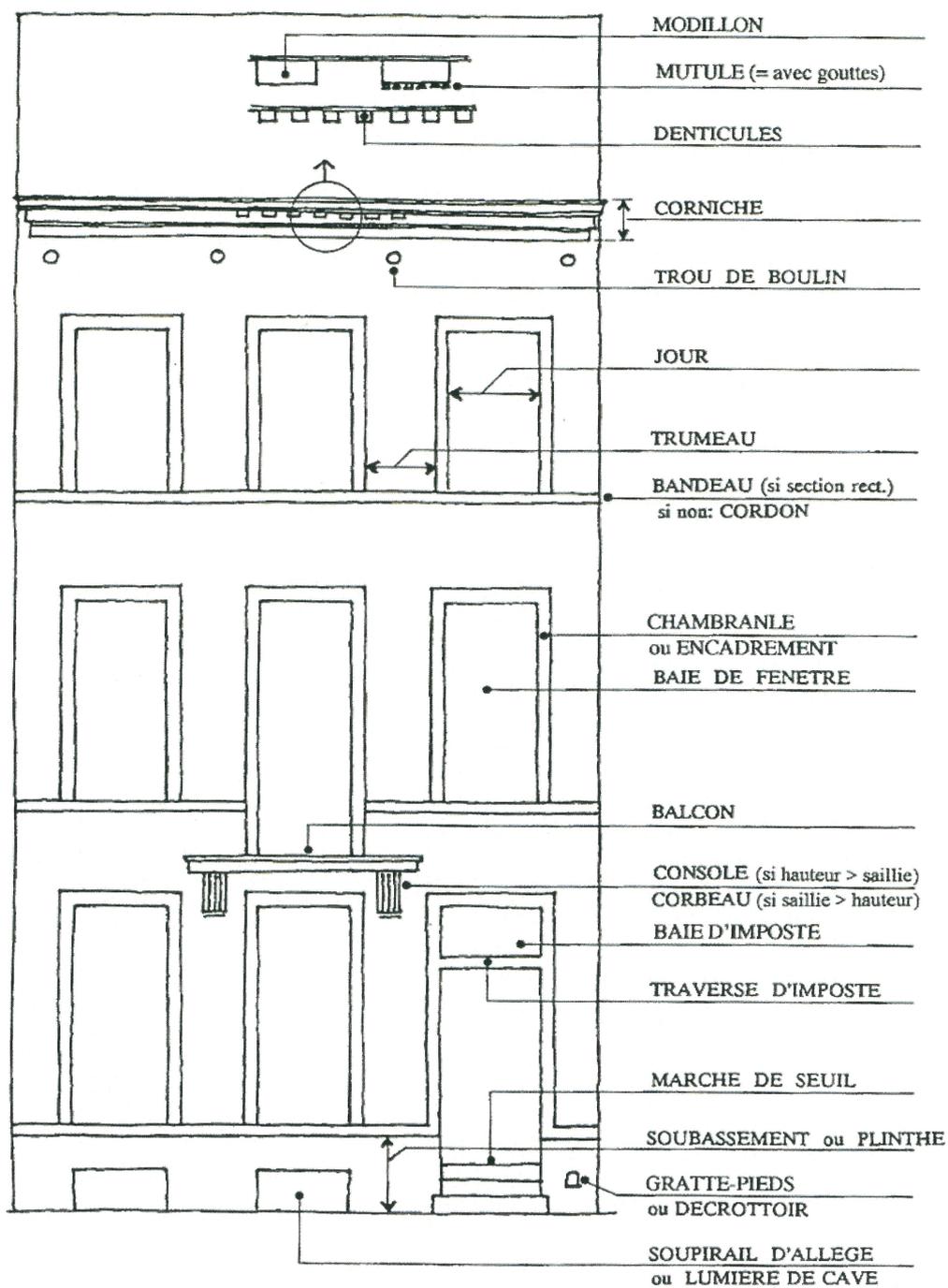
Architecture années 30 et années 50 :

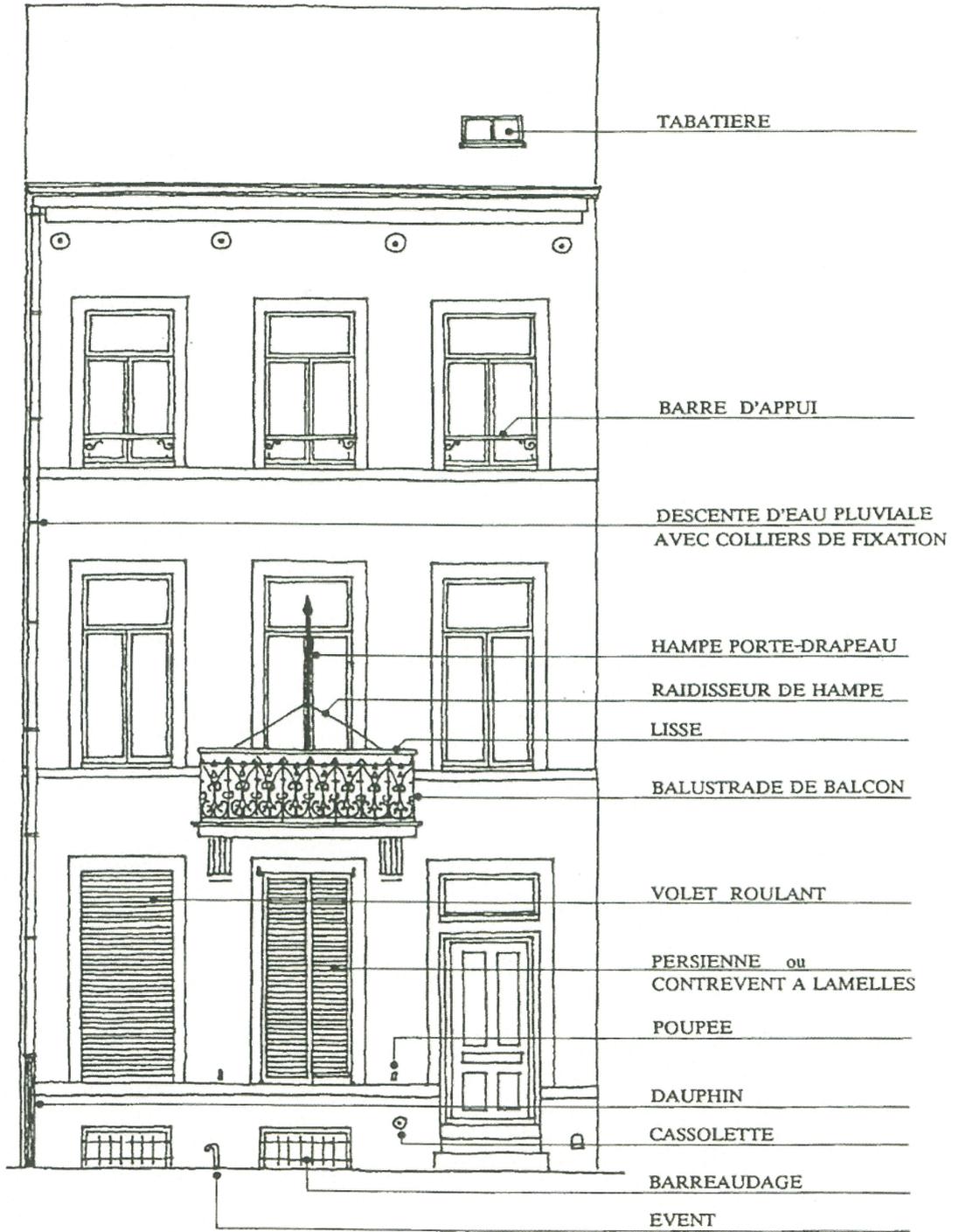
Respecter les contrastes de tonalité et de saturation des couleurs. Support en brique: modénatures, menuiseries et volets blancs, gris ou noir. Supports en béton enduit : enduits en tons pastels, variés avec modénatures ou menuiseries blancs, gris ou noirs.

Un cahier de prescriptions des couleurs peut être intégré au PLU.

Glossaire







Architecte des bâtiments de France du Val-de-Marne :

Service départemental de l'architecture
Château de Vincennes-tour du bois - 94 300 Vincennes
01 43 65 25 34

ANAH : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

12-14, Rue des Archives - 94 011 Créteil
01 49 80 21 61

ADIL Val-de-Marne : Association départementale pour l'information sur le logement

48, Avenue Pierre Brossolette - 94 000 Créteil
01 42 02 05 50

CAUE 94 : Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement du Val-de-Marne

5, Rue Carnot - 94 600 Choisy-le-Roi
01 48 52 55 20

CODAL-PACT : Comité départemental d'amélioration du logement

19, rue de Joly - 94 048 Créteil
01 45 17 93 10

DDE Val-de-Marne

12-14, Rue des Archives - 94 011 Créteil
Tel : 01 49 80 21 00

INVENTAIRE GENERAL D'ILE-DE-FRANCE

127, Avenue Ledru Rollin - 75 011 Paris
01 56 06 50 00

