

VILLE DE ROZAY-EN-BRIE

**Aire de Mise en Valeur
de l'Architecture et du Patrimoine**

A.V.A.P

REGLEMENT

SOMMAIRE

1. La protection du patrimoine architectural, urbain et paysager	3
2. Les dispositions générales	4
3. Le périmètre et les secteurs de l'AVAP	7
4. La servitude de protection des monuments historiques	8
5. La classification des immeubles dans le périmètre de l'AVAP	9
6. Le mode d'emploi du règlement	10
Les prescriptions applicables par secteur	
7. Les prescriptions applicables au secteur A Le secteur Intra-muros	11
8. Les prescriptions applicables au secteur B Les faubourgs	34
9. Les prescriptions applicables au secteur C Les paysages	52
Les prescriptions communes aux secteurs A, B et C	
10. Les prescriptions environnementales	54
11. Les équipements techniques et nouvelles technologies	57
12. Les façades commerciales	59
13. Les espaces publics	66
14. Les plantations	68
15. Annexes	70

1. La protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Démarche partenariale de reconnaissance culturelle entre l'Etat et la commune, document contractuel d'aide à la décision pour les élus et mode de gestion consensuel du territoire, l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est une servitude d'urbanisme en accompagnement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

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

Elle comprend :

- Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ainsi qu'un rapport de présentation qui exposent les motifs et les objectifs relatifs à la création de l'AVAP et les particularités historiques, patrimoniales, architecturales, urbaines et environnementales et paysagères du territoire retenu.
- Un règlement avec des prescriptions et recommandations à prendre en compte pour l'établissement des projets afin d'assurer une bonne gestion et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.
- Un périmètre correspondant à la délimitation de la zone protégée incluant les éléments identifiés du patrimoine à préserver dans une perspective architecturale, urbaine et paysagère.

Le contenu du dossier

L'AVAP s'applique sur une partie du territoire communal, délimitée sur les documents graphiques sous l'appellation de « périmètre de l'AVAP ».

Le dossier comprend :

- Un rapport de présentation (qui expose à travers un diagnostic les motifs qui ont conduit à la création d'une AVAP (particularités historiques, géographiques, architecturales, paysagères) et les mesures prévues pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain) ;
- Le plan de délimitation indiquant les secteurs du périmètre de l'AVAP.
- Le présent règlement.

2. Les dispositions générales

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de la commune de Rozay-en-Brie est établi en application des dispositions de l'article 114 de la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et du patrimoine (LCAP) établissant les dispositions transitoires d'application de ladite loi et de l'article L 642-2 du code du patrimoine.

Article 114

II. - Les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi.

Au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviennent des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi. Ce règlement se substitue, le cas échéant, à celui de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable antérieurement.

2.1 - Protection du Patrimoine

2.1.1 - Effet sur les autres servitudes de protection du patrimoine

La création d'une AVAP est sans incidence sur le régime de protection des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre.

Les monuments historiques n'engendrent plus de périmètre de protection à l'intérieur de l'aire. En dehors de l'aire, le rayon de protection de 500 mètres subsiste. En cas de suppression de l'aire (abrogation), les périmètres de protection des abords des monuments historiques entrent à nouveau en vigueur.

Les effets d'un site inscrit sont suspendus dans le périmètre de l'aire, ils demeurent dans la partie du site éventuellement non couverte par l'aire. En cas de suppression de l'aire (abrogation), les effets du site inscrit entrent à nouveau en vigueur. L'aire est sans incidence sur le régime des sites classés.

2.1.2 - Archéologie

L'article L 531-14 du code du patrimoine régit les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Il prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune intéressée qui doit la transmettre au service régional de l'archéologie.

Les articles L 521-1 et suivants du code du patrimoine prévoient que des prescriptions d'archéologie préventive soient émises lorsque des projets publics ou privés affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. La prescription de ces mesures d'archéologie préventive est organisée par la communication des demandes d'autorisations d'urbanisme (ou de déclaration préalable), des déclarations de travaux d'affouillement et des projets de ZAC et d'aménagement soumis à étude d'impact, au service régional de l'archéologie (SRA) – direction régionale des affaires culturelles Ile-de-France.

Concernant les dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager) et les dossiers de ZAC, la consultation du SRA est réalisée à l'initiative de l'autorité compétente en matière d'urbanisme lorsque ces projets sont situés dans une zone de présomption de prescription, ou encore à l'initiative du maire de la commune ou du porteur de projet (pétitionnaire). Elle peut également être prévue par le règlement de l'AVAP. Hors des zones de présomption de prescription, les demandes de permis d'aménager pour des opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha ainsi que les dossiers de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à

3 ha sont systématiquement transmis au SRA pour instruction au titre de l'archéologie préventive.

Pour les dossiers d'aménagement ou de travaux soumis à étude d'impact et non soumis à autorisation d'urbanisme, leur transmission au SRA est automatique sur l'ensemble du territoire national.

Il ressort de ces dispositions qu'une zone de présomption de prescription délimitée par le Préfet de région provoque la saisie du SRA sur tous les dossiers d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager et ZAC). Cette consultation est alors de droit et automatique. En l'absence d'une telle zone, cette consultation peut être prévue par le règlement de l'AVAP. Dans tous les cas, cette consultation est opérée en complément de la transmission systématique des dossiers d'aménagement ou de travaux soumis à étude d'impact.

Lorsqu'une prescription est édictée par la SRA, le projet, objet de la demande d'autorisation d'urbanisme ou d'aménagement ne peut être mis en œuvre avant l'accomplissement de la prescription.

2.1.3 - Effets sur le régime de la publicité extérieure et des enseignes

Suivant l'article L. 581-8 du code de l'environnement, la publicité est interdite dans les AVAP. Il peut être dérogé à cette interdiction par l'institution de zones de publicité restreinte ou de secteurs soumis au régime général fixé en application de l'article L. 581-9 du code de l'environnement. Il peut également y être dérogé à titre exceptionnel, par l'institution d'une zone de publicité élargie lorsque la publicité est un élément déterminant de l'animation des lieux considérés. Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions sont fixées par le code de l'environnement et ses textes d'application.

Toutefois des orientations particulières peuvent être élaborées à l'occasion de chaque AVAP afin de servir de cadre à l'élaboration du règlement de publicité sur le territoire de la commune, lorsque celle-ci est prescrite.

2.2 - Urbanisme

2.2.1 - Effets sur les plans locaux d'urbanisme

Les AVAP sont une servitude d'utilité publique et sont annexées aux PLU.

2.2.2 - Régime des autorisations

▪ Procédure

Les travaux de construction, de démolition ou modifiant l'aspect extérieur des immeubles situés dans le périmètre de l'aire sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) émis en application du présent règlement.

En cas de désaccord de l'autorité compétente (le plus souvent le maire) pour délivrer l'autorisation avec l'avis émis par l'ABF, celle-ci saisit le représentant de l'Etat dans la région qui émet, après avis de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'ABF, si l'avis de ce dernier est partiellement ou totalement infirmé.

Le ministre chargé de la culture peut évoquer tout dossier. L'autorisation ne peut dès lors n'être délivrée qu'avec son accord.

▪ Champ d'application des procédures

- Extension du champ d'application du permis de démolir : les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent obligatoirement être précédés d'un permis de démolir (art. R 421-28 du code de l'urbanisme).

- Interdiction du camping et du stationnement des caravanes, sous réserve des possibilités de dérogations qui peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'ABF et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- Rappel sur les autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers mode d'occupation ou d'utilisation des sols

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :

- Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que, lorsque le conseil municipal l'a décidé, dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale ;
- Le préfet ou le maire au nom de l'Etat dans les autres communes. (art. L 422-1 du code de l'urbanisme).

Les dispositions des articles L 421-1 à L 421-4 du code de l'urbanisme, relatives au champ d'application respectif du permis de construire, du permis d'aménager, du permis de démolir et de la déclaration préalable sont applicables dans les aires.

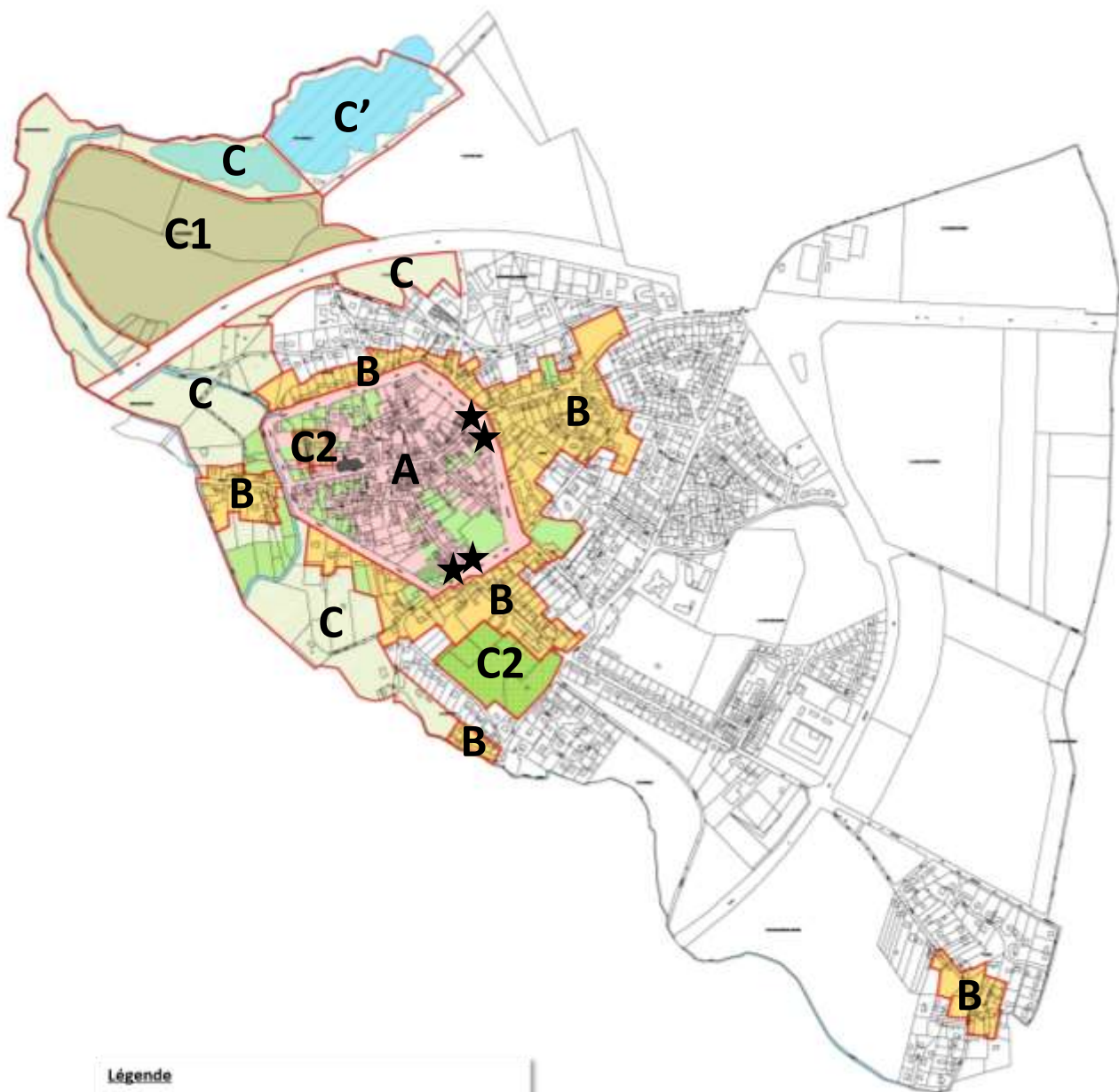
2.2.3 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire de la commune dotée ou non d'un document d'urbanisme, en vertu de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants : R 111-2 (salubrité et sécurité publiques), R111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R 111-26 (respect de l'environnement).

L'article R 111-27 (respect des caractères et des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, des sites et des perspectives monumentales) ne s'applique plus dans le territoire couvert par une AVAP que la commune soit dotée ou non d'un document d'urbanisme.

Peuvent être également mises en œuvre les dispositions du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement concerté, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

3. Le périmètre et les secteurs de l'AVAP



4. La servitude des Monuments Historiques et la mise en place de Périmètres Délimités des Abords (PDA).

Avant la mise en place des PDA

Les servitudes de protection des abords des Monuments Historiques (rayon de 500 mètres, cercles rouges sur la carte) sont suspendues uniquement dans le périmètre de l'AVAP. Elles continuent à s'appliquer au-delà. La mise en place de Périmètres Délimités des Abords (PDA) permet de réserver l'action de l'Architecte des Bâtiments de France aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique.

Après la mise en place des PDA

Les anciens périmètres de 500 mètres autour des monuments sont remplacés par un secteur géographique recentré sur les enjeux essentiels et sur les lieux les plus sensibles au regard de la préservation du monument concerné. En d'autres termes, les périmètres émis par les immeubles protégés au titre des monuments historiques viendront se caler sur le périmètre de l'AVAP et cesseront ainsi d'émettre leur action au-delà du secteur concerné.



5 - La classification des immeubles dans le périmètre de l'AVAP

La classification du patrimoine de Rozay-en-Brie a permis de définir les éléments patrimoniaux repérés dans le périmètre de l'AVAP en fonction de leur degré de qualité. Ainsi, chacun des immeubles présents dans le périmètre de l'AVAP a fait l'objet d'une évaluation basée sur l'échelle de valeur suivante :

-  **Les constructions classées au titre des MH** : légendées en noir. Ces constructions ne font pas l'objet de réglementation AVAP. Elles sont simplement repérées au titre du patrimoine sur la cartographie.
-  **Les constructions exceptionnelles** : légendées en violet. Pour les édifices possédant **toutes des les** qualités des immeubles **classés protégés** au titre des MH et dans un état de conservation conforme à la construction originelle.
-  **Les constructions de premier intérêt** : légendées en rouge. Pour les édifices de qualité remarquable ou participant fortement à la qualité de la ville.
-  **Les constructions de deuxième intérêt** : légendées en jaune. Pour les édifices de **grande** qualité ou du fait de leur appartenance à un ensemble intéressant, présentant une cohérence urbaine.
-  **Les autres constructions** : légendées en **blanc gris** (trame cadastrale). Elles sont *réglementées par le régime général de l'AVAP.*

Nota : toutes les cartographies corrigées seront réintégrées à la fin, lorsque toutes les corrections auront été définitivement validées.

Sont écrits en noir, les paragraphes reprenant la rédaction de la ZPPAUP et en rouge, les apports ou modifications qui sont proposés dans le cadre de l'AVAP.

Les modifications réglementaires, validées en CT, sont écrites en violet afin que chacun puisse évaluer la teneur des échanges.

6. Mode d'emploi du règlement

Le présent règlement s'organise autour des secteurs composants le territoire couvert par l'AVAP.

Les prescriptions des chapitres 7 à 9 règlementent les secteurs A, B et C.

Ces règles sont propres à chaque secteur. Elles s'appliquent aux constructions existantes et aux constructions nouvelles.

Les prescriptions suivantes (10 à 14) sont des règles communes aux secteurs A, B et C.

Elles s'appliquent à tous les secteurs de l'AVAP.

Un code couleur, reprenant celui des secteurs, est placé sur le côté du règlement afin de distinguer les zones d'application.

7 - Les prescriptions applicables au secteur A - Intra-Muros (Conserve les limites de celui de la ZPPAUP)

DEFINITION ET OBJECTIFS

Le secteur intra-muros reste le même que celui de la ZPPAUP. Ses limites se situent aux abords des anciens remparts, ce qui correspond strictement à la partie la plus ancienne de la ville.

Il recouvre une très grande partie de la ville et s'appuie sur les strates historiques les plus anciennes qui la composent.

Il englobe l'espace des mails réalisés à l'emplacement des fossés. C'est dans ce secteur que l'on trouve la majeure partie du bâti identifié comme étant d'intérêt patrimonial.

La vocation de ce secteur est de préserver l'unité urbaine et architecturale de la ville tout en tenant compte de la diversité de son évolution et de l'intérêt patrimonial des constructions.

Il s'agit :

- Pour le bâti existant, de mettre en valeur sa qualité architecturale et ses caractéristiques d'origine.
- D'éviter la dégradation, voire la disparition de certains éléments du patrimoine,
- De restituer à l'occasion de travaux d'entretien ou de construction neuve, la cohérence des alignements bâtis et façades d'îlots,
- D'améliorer la lecture des espaces urbains majeurs constitutifs des paysages de la ville.

Ce chapitre s'organise suivant 2 parties distinctes : les constructions existantes et les constructions neuves.

Les prescriptions environnementales intégreront un chapitre spécifique commun à tous les secteurs.

Il en est de même pour les façades commerciales.

7.1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

▪ **7.1.1 - Conservation et démolition**

Les constructions exceptionnelles, de 1^{er} et 2^{ème} intérêts

La conservation des bâtiments repérés au plan de l'AVAP comme étant d'intérêt exceptionnel (en violet), de 1^{er} intérêt (en rouge) ou de 2^{ème} intérêt (en jaune), ainsi que celle des murs intéressants à préserver (en violet, rouge et jaune), est **demandée exigée**.

Les autres immeubles

La démolition d'un bâtiment est soumise à autorisation et pourra être assortie de prescriptions particulières pour préserver la continuité visuelle du tissu urbain.

▪ **7.1.2 - Implantation des constructions**

Ce chapitre concerne toutes les constructions.

Tous les alignements **bâtis** caractérisant fortement les espaces urbains existants doivent être maintenus et matérialisés soit par des façades principales ou pignons des constructions, soit par des murs de clôture, construits **à l'aplomb** et en continuité de ces alignements.

▪ **7.1.3 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions exceptionnelles, de 1^{er} et 2^{ème} intérêts

Les façades devront présenter les mêmes caractéristiques (nature, proportions, couleur, mise en œuvre) des matériaux traditionnels énoncés dans le diagnostic du rapport de présentation (**pages 24 à 26**), dans le chapitre relatif à l'analyse architecturale.

Les autres immeubles

Les modifications sur les façades seront admises à condition de respecter le caractère du bâti environnant, ses règles de composition et son échelle. Les modifications de l'aspect extérieur des constructions doivent améliorer la cohérence du bâti avec son environnement immédiat.

▪ **7.1.4 - Modification de volumes, extensions, surélévations**

Les constructions exceptionnelles, de 1^{er} et 2^{ème} intérêts

Les modifications de volume et de couverture, notamment les surélévations des constructions repérées au plan sont interdites, sauf dans le cas où elles participent à la remise en état d'origine d'un immeuble qui aurait été transformé.

~~**A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.**~~

Les autres immeubles

Les modifications de volume **et de couverture** seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle. Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

▪ **7.1.5 - Restauration et entretien**

A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, les bâtiments devront restituer au maximum les dispositions d'origine du bâti, par suppression des adjonctions dommageables.

Il pourra être demandé la suppression d'ouvrages « parasites » (appentis, hangars,...) ou de canalisations parasites (descentes ou canalisations en façade, câbles électriques ou téléphoniques,...).

Des sondages préalables, la fourniture d'échantillons de matériaux ou la réalisation d'essais de mise en œuvre pourront être demandés, notamment pour les ravalements, rejointoiements, enduits, couvertures, etc. Les sondages seront réalisés dans le cadre de la procédure administrative d'autorisation. Les essais seront réalisés in situ, dans le cadre du chantier, avant mise en œuvre de l'ouvrage concerné et présentés pour accord avant exécution à l'architecte des bâtiments de France.

Les constructions exceptionnelles, de 1er et 2^{ème} intérêts

La restauration ou l'entretien devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.

Les réparations seront exécutées avec des matériaux identiques à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes, les menuiseries et ouvrages de second œuvre.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments hors œuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions, et avec le même soin, que celle des façades sur rue.

Les autres immeubles

L'entretien devra être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain, par analogie avec les immeubles d'intérêt architectural les plus proches. Cette cohérence pourra être recherchée notamment par le rappel, même de façon localisée, de matériaux identiques ou de même coloration

Les motifs décoratifs lorsqu'ils existent devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

▪ **7.1.6 - Façades : maçonnerie et pans de bois**

~~Sur tout le secteur urbain de l'AVAP, la diversité des matériaux constitutifs des maçonneries en briques et/ou en pierres sera maintenue apparente. Cette diversité sera rétablie, dans le cas où elle aurait été occultée par des enduits et notamment dans le cas où elle participe à l'écriture de la structure constructive de l'immeuble (encadrements de baies, bandeaux, chainages...).~~

Le ravalement éventuel des maçonneries apparentes (brique, calcaire, pierre appareillée, moellons de calcaire, meulière, pierre et brique) sera effectué au jet à basse pression et à la brosse.

Toute imitation de matériaux telle que fausse brique, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'une protection ou d'un enduit sont interdits.

7.1.6.1 - La brique

Pour l'ensemble des constructions :

Les éléments en maçonnerie de briques apparentes seront restaurés avec soin avec des briques de même calibre et de même coloration que celle d'origine. Les motifs créés par les diverses coloration de briques naturelles ou vernissées seront maintenus ou rétablis.

Les joints seront si nécessaire après ravalement regarnis au mortier de chaux grasse et sable, naturel ou légèrement teinté. Les joints seront fins et beurrés à fleur, sauf si les dispositions d'origine sont différentes (joint creux par exemple).

Il pourra être demandé, après essai de décapage de remettre à nu des parements de briques qui auraient été peints. A défaut de pouvoir restituer une brique de manière qualitative, la pose d'un lait de chaux pourra être prescrite.

Les briques déjà peintes ou celles qui ont été trop endommagées pourront être peintes suivant les teintes proposées par l'architecte des bâtiments de France.

7.1.6.2 - La pierre appareillée

Pour l'ensemble des constructions :

Les maçonneries de pierre de taille appareillée seront, si nécessaire, restaurées avec soin. Les pierres abîmées seront remplacées par des pierres taillées de même coloration, de même nature, de même aspect et de même dimension ou reconstituées avec du mortier à base de poudre de pierre. Les épaufrures seront reprises et les joints seront regarnis à fleur au mortier de chaux et sable, dans la teinte de la pierre.

Les murs en pierre de taille qui auraient été enduits ou peints seront grattés de façon à faire apparaître le parement d'origine et la pierre avec sa coloration naturelle.

7.1.6.3 - Le moellon

Pour l'ensemble des constructions :

Les maçonneries de moellons **destinées à être recouvertes** (pierres grossièrement équarries) ~~peuvent, suivant les cas, être soit apparentes, soit~~ **seront** enduites.

Les maçonneries de moellons apparents (**murs de clôtures, etc.**) seront jointoyées au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable, les joints étant bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement, cette finition pouvant conduire à un « enduit à pierres vues » en cas de parement très grossier des moellons.

7.1.6.4 - La pierre meulière

Pour l'ensemble des constructions :

Les maçonneries en pierre meulière apparente seront maintenues en l'état, non enduites. Elles seront si nécessaire ravalées et restaurées avec soin, en respectant l'assemblage d'origine.

Pour ces maçonneries de meulière, les joints seront refaits à l'identique, en générale sous forme d'un bourrelet de ciment légèrement saillant, avec dessin d'un faux joint creux dans sa partie médiane.

Le rocaillage présent dans les joints devra être conservé et restauré à l'identique.

7.1.6.5 - Le pan de bois

Pour l'ensemble des constructions :

La très grande majorité des façades à pans de bois était enduite au mortier de chaux et ce, dès leur construction.

La mise à nu des pans de bois pourra être tolérée sous réserve de remise en état et du respect de la restitution d'un état originel.

Sur les immeubles anciens à pan de bois, dont les colombages, après sondages, se révéleraient conçus pour rester apparents, il pourra être imposé la suppression des enduits, à l'occasion de travaux d'entretien. Le pan de bois sera alors restauré avec soin.

Les pans de bois seront restaurés à l'identique, avec remplacement des pièces de bois détériorées. Les bois seront traités avec des produits insecticides et fongicides préservant leur aspect naturel et leur pérennité.

Les vernis et les lasures sont interdits. Les peintures seront mates. L'utilisation de l'huile de lin ou du brou de noix pour le traitement du bois est autorisée.

Les remplissages en hourdis ou blocages seront enduits à la chaux. Le nu de l'enduit correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente.

La conservation des enduits pourra être demandée sur des immeubles à pan de bois où les ouvrages de charpente sont de moindre qualité, eu égard à une reconstitution de la façade, plus tardive, avec ajout de modénature.

Dans ce cas, les pans de bois seront recouverts par des enduits à la chaux teintée. L'enduit devra être réalisé au même nu ou légèrement en retrait des entourages de baies et bandeaux, qui devront toujours rester apparents. La finition des enduits devra être de grain fin.

7.1.6.6 - Les enduits

Pour l'ensemble des constructions :

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable fin de rivière. Leur finition sera grattée ou talochée. Les enduits suivront les irrégularités du parement ou les déformations du plan de façade. Les baguettes d'angle sont interdites. La finition de l'enduit sera non dressée.

Les enduits au plâtre du 19^{ème} siècle seront entretenus et restaurés à l'identique. Les reliefs et décors de panneaux, obtenus par variation

de la couleur ou de la texture d'enduit (à grain fin, lissé, ...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Les bandeaux en saillie encadrant les baies, portes et fenêtres, seront maintenus. Le cas échéant, il pourra être demandé d'en établir (largeur 16 à 18cm, saillie par rapport au nu du mur de 2cm).

Les enduits peuvent être colorés dans la masse ou recevoir une peinture ou un badigeon dans les tons beiges ou ocrés, les teintes vives ou trop saturées, étrangères à la tradition locale, étant exclues.

7.1.6.7 - Les modénatures et éléments de décor

Pour l'ensemble des constructions :

Les éléments de modénature ou reliefs des façades (bandeaux, corniches, chaînes d'angles, encadrements de baies en relief ou chambranles, frontons,...) seront conservés.

Leur suppression à l'occasion de travaux de ravalement est interdite. Dans le cadre des travaux d'entretien, les éléments de modénature en mauvais état seront restaurés avec soin à l'identique. Il pourra être demandé de rétablir certains éléments partiellement voire totalement supprimés.

Dans le cadre des travaux de restauration, les éléments participant à la composition de la façade (assemblage des matériaux, de leurs textures, de leurs colorations) ainsi que les variations du plan de la façade qui les accompagnent (dessin de panneaux, décor de bossages,...) seront maintenus ou rétablis.

Les éléments sculptés (en **haut-relief** ou bas-relief) ainsi que les éléments décoratifs en céramique émaillée (plaques, macaron, frises,...) seront conservés et mis en valeur, ou si nécessaire et dans la mesure du possible, rétablis.

▪ 7.1.7 - Création de percements et d'ouvertures en façade et pignon

Cette partie du règlement ne concerne pas les façades commerciales. Pour les commerces, se reporter au chapitre 8 du présent règlement.

Les constructions exceptionnelles et de 1^{er} intérêt

Sur les bâtiments identifiés, dans le rapport de présentation, comme exceptionnels et de 1^{er} intérêt, les créations relatives aux ouvertures de baies ne sont pas autorisées sur un mur pignon aveugle donnant ou pas sur le domaine public.

A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer ou de rouvrir une baie transformée ou fermée.

Les ouvertures seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (plus hautes que larges) et leurs menuiseries traditionnelles seront conservées et restaurées ou restituées (cf. chapitre 7.1.9 - Menuiseries).

Les constructions de 2^{ème} intérêt et les autres immeubles

En cas de création de nouvelles baies, on veillera à harmoniser les nouveaux percements avec ceux existants.

Les percements complémentaires éventuels de baies devront respecter la composition de la façade et les dimensions et proportions des baies existantes.

Les constructions existantes présentant un mur pignon aveugle donnant directement sur le domaine public pourront être percées de baies dont le nombre et les dimensions seront limitées à minima à un percement par niveau afin d'obtenir un équilibre dans la composition de la façade. Ils devront être de proportions identiques à ceux existants sur les murs gouttereaux. A défaut, ils seront de proportion plus haute que large.

A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer ou de rouvrir une baie transformée ou fermée.

Les ouvertures seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (plus hautes que larges) et leurs menuiseries traditionnelles seront conservées et restaurées ou restituées (Cf. chapitre 7.1.9 – Menuiseries).

Les linteaux en bois apparents sont proscrits pour les nouveaux percements, sauf en ce qui concerne les portes **de garage cochères**.

Dans les maisons à pans de bois, les entourages de baies seront en bois de section mince, compris tableau et pièce d'appui.

Pour résumer les possibilités de percements

Constructions exceptionnelles	NON
Constructions de 1er intérêt	NON
Constructions de 2ème intérêt	OUI sous conditions
Autres immeubles	OUI sous conditions

▪ **7.1.8 - Charpente et couverture**

Les constructions exceptionnelles et de 1er intérêt

La règle générale est la réfection à l'état d'origine. Le détail du traitement des rives, des faitages et des égouts de toit sera joint à la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux. Lorsqu'un immeuble exceptionnel ou de 1^{er} intérêt possède une toiture terrasse, notamment sur les bâtiments annexes, celle-ci pourra être végétalisée à condition que le procédé technique ne modifie pas l'aspect originel de la construction.

Les immeubles de 2^{ème} intérêt et les autres immeubles

On admet une modification lors de la réfection des toitures à condition que ces dernières s'inscrivent dans la physionomie générale dominante sur le secteur et que la hauteur ne dépasse pas celles des toitures avoisinantes. La végétalisation des toitures terrasses existantes est autorisée.

7.1.8.1 - Matériaux

Pour l'ensemble des constructions

Les toitures disposant de couvertures anciennes seront conservées et restaurées avec les mêmes matériaux et selon les techniques traditionnelles. Lors de réfection du chevronnage ou du lattis, la souplesse donnée aux formes de combles par les charpentes anciennes sera maintenue.

Les couvertures seront suivant leur caractère réalisées avec les matériaux ci-après :

- **L'ardoise naturelle à pose droite.** Elle sera autorisée dans certains cas d'espèce (notamment combles à la Mansart) de réfection à l'identique. **Les restaurations ainsi que les réfections des toitures en ardoise devront être mises en œuvre avec des ardoises naturelles de même dimensions (petit format 32/22, posées au clou ou au crochet) et de couleur analogue aux existantes (ton schiste, violine ou verte).** On recherchera par la même occasion la meilleure finition dans les détails : épis de faîtage, tuile de faîtage (crête de coq ou vernissée)...

- **La tuile plate de terre cuite** naturelle vieille ou vieillie et nuancée, **de tonalité brun/rouge**, petit modèle 65/80 au m², **est autorisée.** La saillie à l'égout n'excédera pas 20 cm. L'arrêt sur les pignons sera réalisé en ruellée au mortier de chaux, sans rive métallique **ni tuile cornière à rabat** et sans débord sur le nu du mur. **Les toitures de tuiles plates ne devront pas comporter de motifs décoratifs.**

- **La tuile mécanique à emboîtement de terre cuite naturelle sur les toitures déjà pourvues de ce type de tuiles (or immeubles exceptionnels et de 1^{er} intérêt) sur les immeubles non repérés au titre de l'AVAP et sur les toitures qui en étaient déjà pourvues à l'origine.** Le format maximum toléré est de 13 à 14 unités par mètre carré. Ces tuiles seront à double côtes, de teinte rouge naturelle.

- **Les tuiles faîtières** seront scellées **avec un filet** de mortier de chaux et de ciment blanc ; les **arêtiers** ainsi que les **solins** seront réalisés avec les mêmes matériaux. Le zinc et le métal sont interdits pour ces ouvrages.

- **Les toitures terrasses existantes** peuvent recevoir une étanchéité ou voir leur étanchéité actuelle remplacée. Dans tous les cas un revêtement superficiel doit assurer la finition (protection gravillonnée de couleur adaptée, dallage sur plots...). La végétalisation des toitures terrasses existantes est autorisée.

- **Le zinc naturel est autorisé** pour les toitures à faible pente, pour les terrassons des Mansart et ouvrages accessoires de couverture ainsi que pour les volumes de toitures ne permettant pas la pose d'ardoise naturelle ou de tuile de terre cuite.

- **Les bacs aciers sont autorisés sur les toitures non visibles depuis l'espace public et sur les toitures à faible pente (20%). Ils seront de teinte anthracite et à fines ondulations à joint plats debout.**

Sont interdits pour toutes les couvertures :

- l'ardoise à pose losangée,
- les tuiles de béton ou dites vieillies artificiellement,
- **les bardeaux**, tuiles et panneaux ondulés (PVC, tôle...),

- les shingles et revêtement bitumeux,
- les sous toitures en PVC.

7.1.8.2 - Gouttières et chéneaux

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc naturel, en cuivre, en fonte. **Les dauphins seront en fonte.**

7.1.8.3 - Combles

Dans le cas de constructions anciennes dont la toiture aurait été modifiée ultérieurement, une restitution du comble pourra être conseillée, voire demandée, afin de permettre un retour **aux dispositions d'origine.**

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

7.1.8.4 - Lucarnes - Châssis de toit

Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes seront conservées et restaurées à l'identique. **La création de nouvelles lucarnes devra être limitée : une toiture ne pourra comporter qu'une seule rangée de lucarnes.**

Lucarne à fronton



Lucarne meunière



Lucarne à fronton



Lucarne à foine



Lucarne à capucine

Ce type d'ouverture (les lucarnes) devra être privilégié sur les versants de toiture principaux, les châssis de toit étant plutôt réservés aux versants secondaires".

Celles-ci devront :

- reproduire un modèle typologique courant ou s'en inspirer (lucarne à capucine ou à fronton).
- être réalisées à l'aide des mêmes matériaux que ceux de l'immeuble (structure charpentée, sauf si état d'origine différent).
- Etre couvertes avec le même matériau de couverture de l'immeuble, sauf si les dispositions d'origine sont différentes,
- Avoir la même forme que celles existantes sur la même toiture (si celles-ci sont d'origine),
- Se situer dans l'axe vertical des fenêtres, des trumeaux ou **des étages inférieurs,**

- Être de largeur inférieure à celle de la plus petite fenêtre qu'elles surmontent,
- Avoir une baie dont la hauteur soit supérieure à la largeur.
- **Être positionnées nettement en dessous du faîtage de la toiture.**

Les joues des lucarnes devront être maçonnées et recouvertes d'un enduit à la chaux.

Aucune lucarne engagée, si elle n'est pas d'origine, ne pourra être créée, afin de conserver ces éléments de modénature.

Les chiens-assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

7.1.8.5 - Châssis de toit

Les châssis de toit sont des ouvertures vitrées, positionnées en toiture. Leur installation a pour vocation d'apporter de la lumière dans les combles.

Dans le périmètre couvert par l'AVAP, les châssis de toit sont à considérer comme des jours « secondaires » et, par conséquent, être limités en nombre (**un par fenêtre en façade**) et en dimensions. Ils doivent composer avec le caractère architectural de la façade et son époque de construction.

Ils seront implantés dans la partie inférieure du comble, sur une seule ligne horizontale. Leurs proportions seront plus hautes que larges (85cm de largeur x 100cm de hauteur **maximum**). Ils seront posés encastrés sans faire saillie et en continuité du pan de la couverture. Ils seront axés sur les baies des niveaux inférieurs ou sur les trumeaux. **Sur le bâti ancien, ils pourront être agrémentés d'une barre de tiers (modèle patrimoine avec meneau central).**

Les châssis de toit sont interdits sur les combles à la Mansart (aussi bien en terrasson qu'en brisis).

7.1.8.6 - Verrières

Les verrières désignent des vitrages de grandes dimensions. Les proportions généralement importantes de ces éléments de couvertures créent des effets de vide en toiture. Il convient donc de privilégier leur mise en œuvre côté cour et jardin.

La mise en œuvre des verrières doit donc rester exceptionnelle et doit être de dimension modeste, proportionnée à la surface du toit, avec des profilés représentant une surface la plus mince possible et de couleur sombre. Les verrières seront intégrées aux pans de toiture, sans surépaisseur ou effet de capot.

7.1.8.7 - Souches de cheminée

Les souches de cheminée anciennes seront conservées et restaurées, avec ravalement de leur maçonnerie. Les souches de cheminée à créer seront de volumes massifs **et de formes rectangulaires**, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en briques, **pleines, traditionnelles**. Sur les constructions d'intérêt architectural (**exceptionnelles, de 1^{er} et 2^{ème} intérêts**), la souche sera montée en briques plates à l'ancienne (briques dites de Beauvais). **Elle sera formée ornée d'un cordon intermédiaire et d'un couronnement de briques en saillie.**

▪ 7.1.9 - Menuiseries

Cette partie du règlement ne concerne pas les façades commerciales. Pour les commerces, se reporter au chapitre 8 du présent règlement.

Les nouvelles menuiseries devront s'adapter à la baie existante. La pose en rénovation est interdite.

- Concernant le bâti ancien d'avant 1950 :

Toutes les menuiseries doivent être en bois et peintes. Dans le dessin ou dans leurs dimensions, les menuiseries traditionnelles seront conservées et restaurées, sauf si le dispositif d'origine constaté est différent. Dans le cas où leur conservation n'est pas possible, elles seront remplacées par des menuiseries identiques en forme, profil, proportion, découpage, etc.

Les menuiseries extérieures seront peintes. Les vernis et produits d'imprégnation "teinte bois" sont proscrits, pour les fenêtres et les volets.

Pour le coloris, on se référera à la palette de couleur des menuiseries et des ferronneries éditée par l'UDAP de Seine-et-Marne et annexée au présent règlement.

- Concernant le bâti d'après-guerre (après 1950)

Les menuiseries seront en aluminium, bois ou métal sauf si le matériau d'origine est différent. Leurs sections ne seront pas plus épaisses que celles des fenêtres d'origine.

~~Pour le coloris, on se référera à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.~~

Pour le coloris, on se référera à la palette de couleur des menuiseries et des ferronneries éditée par l'UDAP de Seine-et-Marne et annexée au présent règlement.

7.1.9.1 - Fenêtres et les portes d'entrée

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les portes avec imposte vitrée protégée par une ferronnerie moulurée doivent être conservées. En cas d'abaissement du plafond, il est demandé un recul d'au moins 40 cm de la porte afin de conserver l'imposte vitrée.

En cas de réfection de la fenêtre ou de la porte, une exécution à l'identique sera réalisée, tant en ce qui concerne les découpes de carreaux, que les sections de montants et petits bois. **Les petits bois seront posés en applique à l'extérieur.**

De manière générale, pour les fenêtres, la découpe traditionnelle à deux vantaux, trois carreaux égaux par vantail, sera conservée ou restituée.

Les vitrages miroir et sans teint sont interdits.

7.1.9.2 - Volets

Les volets seront en bois pleins, **ou semi-persiennés en rez-de-chaussée**, ou **semi-persiennés aux étages**, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barres ou sur pentures métalliques.

Les persiennes métalliques se repliant en tableau ~~ainsi que les volets roulants en bois, sans caisson~~, sont autorisées sur les immeubles qui en sont déjà pourvus.

~~Pour le coloris, on se référera à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.~~

Pour le coloris, on se référera à la palette de couleur des menuiseries et des ferronneries éditée par l'UDAP de Seine-et-Marne et annexée au présent règlement.

7.1.9.3 - Portes de garages

Les portes de garages seront pleines, sans oculus ni partie vitrée, en bois à lames assemblées verticalement et peintes ou en métal. Elles ne comporteront pas d'imposte fixe.

Les portes de garages ne devront avoir aucun dispositif visible depuis l'extérieur (caisson, systèmes basculants). Elles devront respecter les proportions des ouvertures existantes, dans leur totalité (aucun comblement des ouvertures avec des parties fixes n'est autorisé).

▪ 7.1.10 - Ferronneries

Les ferronneries qui existent devront être conservées. Les ferrures et pentures seront peintes dans la teinte de la menuiserie.

~~Les grilles et barres d'appui existantes seront conservées ou restituées. Elles seront peintes dans la dans la gamme préconisée par l'architecte des bâtiments de France.~~

Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré, ou en fonte à l'identique des modèles anciens.

Pour le coloris, on se référera à la palette de couleur des menuiseries et des ferronneries éditée par l'UDAP de Seine-et-Marne et annexée au présent règlement.

▪ 7.1.11 - Clôtures

7.1.11.1 - Murs de clôtures, clôtures, et grilles ou portails repérés au plan de l'AVAP.

Toutes les clôtures et éléments de clôture (~~violet vert bleu foncé rouge et jaune~~) reportés au plan de l'AVAP devront être conservés et restaurés à l'identique.

Pour les murs des remparts repérés en bleu foncé sur le plan de l'AVAP :

~~Seuls les percements nécessaires à l'accessibilité l'accès de la parcelle (création d'un accès piétons), s'ils n'existent pas, sont autorisés. Un seul accès piéton par unité foncière est autorisé.~~

~~Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'une porte, en bois plein ou en métal avec grille en partie haute. Ces éléments devront être d'une hauteur en rapport avec celle du mur. Ces portes piétonnes seront tenues par des piliers de briques ou de pierres appareillées, laissées apparentes ou enduites. Les matériaux choisis devront être en adéquation avec ceux des façades. Les piliers seront surmontés d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture et du bâti.~~

Aucune création de percement n'est autorisée sur les murs des remparts.

Pour les murs de 1^{er} et 2^{ème} intérêts repérés en rouge et en jaune sur le plan de l'AVAP :

Seuls les percements nécessaires à l'accès de la parcelle (création d'un accès piétons et d'un accès véhicule), s'ils n'existent pas, sont autorisés. Un seul accès piéton et un seul accès véhicule, par unité foncière, sont autorisés.

Les accès véhicule devront être limités à 3,50 mètres de largeur. Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'une porte, en bois plein ou en métal avec grille en partie haute. Ces éléments devront être d'une hauteur en rapport avec celle du mur. Ces portes piétonnes seront tenues par des piliers de briques ou de pierres appareillées, laissées apparentes ou enduites. Les matériaux choisis devront être en adéquation avec ceux des façades. Les piliers seront surmontés d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture et du bâti.

7.1.11.2 - Autres clôtures

Clôtures sur rue : les clôtures composées d'un mur bahut et surmontées d'une grille devront être conservées et restaurées. Leur modèle sera réalisé par un barreaudage simple, sans décor. Les portillons et grilles métalliques seront conservés et restaurés. Ils seront peints.

Les éléments manquants (portail, grille, ...) seront restitués suivant le modèle existant ou un modèle en cohérence avec l'architecture et le type de clôture.

Pour les clôtures mixtes, les murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire voie (barreaudage simple métal ou bois **peint**) et accompagnés d'une haie mélangée dont les essences seront locales.

Clôtures nouvelles sur rue : les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2m minimum, ravalé à pierres vues ou enduit et surmonté d'un chaperon. Les chaperons de murs en maçonneries seront réalisés en tuiles plates. Les chaperons en ciment sont proscrits.
- soit d'un muret maçonné de même nature, surmonté d'une grille à barreaudage simple, vertical, en bois ou en métal **peint**. Dans ce cas, la hauteur de la grille devra être au moins égale à 1,5 fois la hauteur du muret maçonné.
- **Toute imitation de matériau (fausse brique, fausse pierre, etc.) est interdite. Les piliers réalisés en éléments préfabriqués sont interdits.**

Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur seront soit en bois, pleins sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les fermetures en PVC sont interdites.

Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré, ou en fonte à l'identique des modèles anciens. **Ils seront peints.**

Clôture mitoyenne séparative : sur les limites latérales et arrière, les murs de clôtures existants seront conservés, restitués ou réhabilités selon l'art de bâtir traditionnel.

En l'absence de mur entre parcelles, les clôtures **pourront seront** être constituées de haies mélangées d'essences locales. Les clôtures légères en grillage auront des piquets bois ou métal peints. Les lamelles accessoires sont interdites.

Elles seront doublées de haies aux essences variées et locales ou rustiques. Les clôtures en PVC, les clôtures de type brande et cannisse, les préfabriqués en béton sont interdits.

Le festonnage des clôtures est autorisé sous réserve d'être réalisé par une tôle métallique, peinte de la couleur de la clôture, et située derrière la grille séparative.

▪ **7.1.12 - Abris de jardin**

L'abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes.....

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondation. La surface des abris de jardin ne pourra excéder 6 mètres carrés.

Ces ouvrages peuvent avoir des caractéristiques différentes de celles de l'habitat principal.

Les abris de jardin sont limités à un seul par propriété et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les abris de jardins en tôle ne sont pas autorisés. Ils seront faits de bois peint ou de bois naturel, traité à cœur, sans lasure ni vernis.

Les couleurs seront sombres (vert, gris ou teinte bois) afin de s'insérer dans le paysage.

▪ **7.1.13 - Cours, jardins et arbres repérés au titre de l'AVAP**

Des espaces paysagers sensibles ont été repérés dans le cadre de l'AVAP.

Les espaces paysagers inconstructibles à conserver. Ils sont repérés en vert foncé sur le plan. Aucune construction n'est autorisée sur ces parcelles.

Les espaces paysagers sensibles, en vert clair sur le plan : l'occupation du sol ne devra pas remettre en cause le caractère dominant, planté ou boisé des jardins.

Les cours repérées au plan de l'AVAP (en gris clair) et tous les jardins seront traités en matériaux naturels ou d'aspect naturel : sable, **granit, grès, calcaire**, béton désactivé, pelouse consolidée, pelouse, pavés... Lors de la conception des aménagements, on favorisera la perméabilisation des sols.

Les arbres isolés, les alignements d'arbres et les arbres groupés ayant fait l'objet d'un repérage devront être protégés au titre de l'AVAP et ne pourront faire l'objet d'abatage. Dans le cadre d'une obligation d'arrachage (maladie ou mise en péril d'une habitation), on veillera à remplacer l'arbre par une plantation de catégorie équivalente (espèce, hauteur, port).

▪ **7.1.14 - Vues et perspectives (représentées en bleu sur le plan de l'AVAP)**

Le diagnostic a mis en valeur des zones particulières au titre des paysages et des vues sensibles. Certains secteurs ont été définis comme étant sensibles du fait des perspectives remarquables ou des points de vue sur des éléments du patrimoine de Rozay-en-Brie.

Les espaces libres de constructions et de plantations permettent des vues vers des objets paysagés remarquables.

Dans les cônes de vue repérés dans le plan de l'AVAP, toute plantation d'arbre de haute tige **ou toute construction** qui ferme ou dénature la perspective et le point de vue, sera interdite.

7.2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

La constructibilité est autorisée sur le secteur A à l'exception des parcelles repérées comme des espaces paysagers **fragiles à conserver** du fait, notamment de leur proximité aux remparts, du relief ou encore de la qualité des paysages qui les composent (arbres, jardins, etc.). Ces parcelles **non constructibles** à conserver sont repérées au plan de l'AVAP par un aplat vert foncé.

La constructibilité est autorisée sur des espaces paysagers repérés comme sensibles (**en vert clair sur le plan de l'AVAP**), à condition que les constructions soient de faible emprise. Elle ne devra pas remettre en cause le caractère dominant, planté ou boisé des jardins. ~~Les habitations nouvelles sont interdites dans ce sous-secteur.~~

Toute création d'accès nouveaux à partir des mails longeant les anciens remparts est interdite.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs dimensions, leurs proportions, leur couleur et les matériaux employés, aux immeubles voisins.

▪ **7.2.1 - Implantation sur voie et parcellaire**

Les constructions nouvelles devront préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation respectera le principe de continuité urbaine.

Cette harmonie des nouveaux immeubles avec ceux qui constituent la référence typologique dominante du secteur sera recherchée :

- dans le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage.

Ponctuellement, un recul pourra être autorisé, voire demandé, s'il maintient la cohérence du tissu existant sans rompre la continuité urbaine afin de dégager un élément bâti ou paysager intéressant. Dans ce cas, un mur haut en maçonnerie ou une clôture conforme à l'article 7.1.11.2 assurera la continuité de l'alignement sur rue.

Les constructions nouvelles s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement ou aux limites séparatives selon la cohérence du tissu bâti environnant.

La présence d'ouvrages souterrains, connus ou mis à jour en cours de chantier, pourra conduire à des prescriptions particulières relatives à l'implantation d'une construction ou à son système de fondation.

Toute construction nouvelle doit s'implanter en respectant un recul minimum d'au moins 10m par rapport à la ligne des anciens remparts.

Les murs anciens existants seront pris en compte par **ces d'éventuels** projets de division, afin d'en permettre la conservation.

Pour les parcelles repérées au plan n°4 de l'AVAP comme concernées par les règles d'écrêtement et d'éloignement des murs, il est demandé ce qui suit :

- ✓ Depuis le boulevard Amiral Courbet sur les rues de l'Hospice, Bourbitou, Choquinière, du Général Leclerc ;
 - ✓ Depuis le boulevard Gambetta sur la rue Choiseul et la rue du Faubourg de Rome ;
 - ✓ Depuis le boulevard Lafayette sur les rues aux Buttes et rue Neuve.
-
- De ne pas autoriser les constructions principales en alignements des rues sur les parcelles marquées en rayures rouges. Ces constructions nouvelles devront être positionnées en retrait des remparts au-delà de la bande des 10 mètres prévue pour leur protection, et en retrait des autres murs dans la bande de ~~constructibilité d'inconstructibilité définie dans le cadre du PLU~~ d'un minimum de 4 mètres.
 - De maîtriser les hauteurs de constructions en fonction du positionnement de la construction. Les premiers volumes ne devront pas dépasser le RDC afin de ne pas masquer des éléments du patrimoine. ~~Les hauteurs suivantes ainsi que les distances afférentes seront définies dans le cadre du PLU.~~ Un écrêtement depuis ~~les remparts vers le centre de la ville le centre-ville vers les remparts~~ est imposé.
 - Hormis les remparts, d'autoriser les constructions annexes en alignement à condition de ne pas percer les murs repérés dans le cadre de l'AVAP par une porte de garage ou tout autre élément d'ouverture susceptible de dénaturer la clôture. Seules les portes piétonnes seront autorisées dans ~~ses ces~~ murs situés juste à côtés des remparts. La hauteur des constructions annexes, lorsqu'elles sont positionnées à l'alignement ne devra jamais dépasser le mur de clôture. A ce titre, les toitures terrasses ~~végétalisées~~ seront imposées. ~~Etant donné le caractère paysager des parcelles concernées, la végétalisation des toitures devra être fortement conseillée.~~

▪ **7.2.2 - Continuité du bâti**

Les volumes contemporains reprendront, dans un souci de continuité dans le temps et dans l'espace, la traduction du découpage parcellaire ancien dans le cas de regroupement foncier.

Le long des voies et des espaces publics, les bâtiments seront construits en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.

Exceptionnellement, une interruption de la continuité urbaine pourra être imposée pour permettre la mise en valeur d'éléments bâtis exceptionnels, le dégagement d'une transparence vers le cœur d'îlot. **La conservation de murs anciens repérés au plan de l'AVAP en limite du domaine public ou en limite de parcelle et dans le cas de projets architecturaux d'ensemble, ou d'opérations de remodelage visant à un aménagement qualitatif des espaces urbains, pourra être exigée.**

En cas de retrait sur limites séparatives latérales **autorisé**, la continuité urbaine sera obtenue par le jeu de portails, portes, clôtures hautes pleines ou surmontées de grilles, venant à l'alignement en prolongement du volume construit.

▪ **7.2.3 - Hauteur**

Les hauteurs des constructions nouvelles doivent être similaires à celles des bâtiments existants du secteur ou de l'îlot avec une tolérance de + ou – **20 cm 1 mètre** par rapport au faitage situé de part et d'autre de la nouvelle construction.

La construction devra s'inscrire dans la pente naturelle du terrain et en cohérence avec le bâti environnant.

▪ **7.2.4 - Composition générale**

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur ou de l'îlot.

Cette harmonie des nouveaux immeubles avec ceux qui constituent la référence typologique du secteur sera recherchée :

- dans le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faitage,
- dans l'expression des rythmes horizontaux ou verticaux caractéristiques de la rue,
- dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- dans la teinte et la texture des matériaux employés,
- dans la couleur des menuiseries et en règle générale dans toute partie recevant une peinture.

▪ **7.2.5 – Toiture – Couverture – Lucarnes et châssis de toit**

7.2.5.1 : pour les toitures qui s'inspirent des modèles traditionnels locaux :

Les volumes des toitures respecteront les lignes de faitage (orientation des lignes et des pentes) et la coloration principale des toitures et édifices du voisinage.

Les toitures des immeubles nouveaux qui auront des pentes proches des 45° seront harmonisées avec celles des constructions voisines.

Leur faitage prendra en compte les orientations des faitages proches auxquels il sera parallèle ou perpendiculaire.

~~Des tolérances et adaptations de pentes seront admises, sous réserve d'une bonne intégration dans la volumétrie pour les constructions basses et annexes en appentis dont la pente pourra être plus faible.~~ Les accessoires de couverture seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles ; les gaines de fumée et de ventilation seront regroupées dans des souches à forte section.

Les matériaux de couverture devront être en cohérence avec les matériaux environnants dominants :

- la petite tuile plate de terre cuite naturelle (dim.17x27cm maximum),
~~ou la tuile de terre cuite mécanique à emboîtement de teinte rouge naturelle ou l'ardoise~~

Les tuiles faitières seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les solins ou arêtiers éventuels seront réalisés avec les mêmes matériaux. Le zinc ou le métal apparents sont proscrits pour ces ouvrages.

- l'ardoise naturelle à pose droite. Les toitures en ardoise devront être mises en œuvre avec des ardoises naturelles de (petit format 32/22, posées au clou ou au crochet. Elles seront de couleur analogue à celle des toitures existantes (ton schiste, violette ou verte).

Les chêneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront de préférence en zinc naturel. Les dauphins seront en fonte. Le PVC est interdit.

Les souches de cheminée seront de volumes massifs, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en brique de terre cuite.

7.2.5.2 : pour les toitures de faible pente :

~~Des tolérances et adaptations de pentes seront admises, sous réserve d'une bonne intégration dans la volumétrie.~~

~~Les volumes des toitures respecteront les lignes de faitage (orientation des lignes et des pentes).~~

Les matériaux de couverture admis sont :

- le zinc naturel,
- les bacs aciers. Ils seront de teinte anthracite et à fines ondulations à joint debout.

7.2.5.3 : pour les toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient accompagnées d'éléments de finition tels que les acrotères ou les corniches. Les toitures végétalisées sont autorisées. En cas de toitures terrasses non végétalisées, un revêtement superficiel doit assurer la finition (protection gravillonnée de couleur adaptée, dallage sur plots...).

7.2.5.4 : les lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.

~~Les châssis de toit sont des ouvertures vitrées, positionnées en toiture. Leur installation a pour vocation d'apporter de la lumière dans les combles.~~

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes ou des alternances de lucarnes et de châssis de toit, réalisés sur les versants principaux de la toiture, côté rue.

Dans le périmètre couvert par l'AVAP, les châssis de toit sont à considérer comme des jours « secondaires » et, par conséquent, être limités en nombre et en dimensions. Ils doivent composer avec le caractère architectural de la façade et son époque de construction.

Ils seront implantés dans la partie inférieure du comble, sur une seule ligne horizontale. Leurs proportions seront plus hautes que larges (85cm de largeur x 100cm de hauteur). Ils seront posés encastrés sans faire saillie et en continuité du pan de la couverture. Ils seront axés sur les baies des niveaux inférieurs ou sur les trumeaux. Ils pourront être agrémentés d'une barre de tiers.

▪ **7.2.6 - Façades**

Les façades des constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés aux façades des immeubles traditionnels de Rozay-en-Brie.

Les notions de verticalité de l'ensemble des éléments de structure doivent l'emporter sur l'horizontalité notamment en ce qui concerne les percements.

Les façades seront traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies, comptant comme des vides, viendront se composer.

Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges) ; ils se composeront par superposition verticale.

Les imitations de procédés constructifs ou de matériaux (faux pans de bois, fausses poutres, faux fer forgé, etc.) sont interdites.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques, agglomérés, etc.), les matériaux étrangers à la région sont interdits. Les matériaux précaires (fibrociment, tôle ondulée) sont interdits.

L'usage de matériaux réfléchissants, l'emploi de couleurs vives ou fluorescentes sont interdits.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable. ~~Les tonalités seront définies lors du projet et seront soumises à autorisation de l'architecte des bâtiments de France.~~ Pour le coloris, on se référera à la palette de couleur des enduits éditée par l'UDAP de Seine-et Marne et annexée au présent règlement.

▪ **7.2.7- Menuiseries**

Les menuiseries seront conçues en cohérence avec l'architecture de l'édifice, avec un souci de maintien de la qualité et dans un esprit de développement durable (recyclable). Elles seront teintées en accord avec le bâti environnant.

Les menuiseries des façades seront en bois ou en aluminium teinté ou en métal conformément ~~aux nuances de couleurs préconisées par l'architecte des bâtiments de France~~ à la palette de couleur

des menuiseries et des ferronneries éditée par l'UDAP de Seine-et-Marne et annexée au présent règlement.

Les volets seront en bois, pleins, persiennés ou semi-persiennés, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barres ou sur pentures métalliques.

Les persiennes métalliques se repliant en tableau ainsi que les volets roulants **en bois**, sans caisson **visible depuis l'extérieur** sont autorisés **sur les immeubles qui en sont déjà pourvus**.

Les portes de garages seront pleines, sans partie vitrée, en bois à lames assemblées verticalement et peintes ou en métal. Elles ne comporteront pas d'imposte fixe. Elles seront peintes **conformément à la palette de couleur des menuiseries et des ferronneries éditée par l'UDAP de Seine-et-Marne et annexée au présent règlement**.

Les portes de garages ne devront avoir aucun dispositif visible depuis l'extérieur (caisson, systèmes basculants).

▪ **7.2.8 - Extensions**

Les extensions sont à composer avec le bâtiment principal de façon à former avec celui-ci un ensemble cohérent.

Les vérandas ou volumes vitrés en adjonction, visibles de la rue, sont proscrits sur les immeubles exceptionnels, de 1^{er} et de 2^{ème} intérêts.

Sur les autres immeubles (en **gris blanc**), ils pourront être admis, sous réserve d'être composés avec le volume bâti existant.

Les vérandas doivent être en verre et structure métallique (acier, aluminium laqué) ; les profils doivent reprendre les largeurs des profils anciens. Les teintes des profils devront reprendre celles des ferronneries ou de menuiseries de la construction principale.

Elles s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient par des façades composées avec les rythmes de la structure et les percements de la maison principale et une toiture respectant une pente voisine. La couverture sera en tuiles de terre cuite de couleur rouge, en ardoise naturelle, en zinc, en cuivre, en bac acier, en verre...

La couverture de la véranda pourra faire l'objet d'un traitement destiné à utiliser une énergie renouvelable. Les toitures terrasses pourront être acceptées sous réserve de s'intégrer valablement avec le bâti existant.

▪ **7.2.9 - Annexes et garages**

Le terme "annexe" correspond à une construction à usage non principal (non habitable), qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle.

Si un local, répondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Le garage ou l'annexe devra être en cohérence avec les caractéristiques de l'habitation principale (enduit, matériaux, couleurs).

Dans certains cas, les toitures des annexes de faible importance, pourront, être de pente plus faible, voire terrasse.
Tout abri de garage ou annexe préfabriqués sont interdits.

▪ **7.2.10 - Clôtures**

La continuité et la qualité du tissu urbain sont assurées par les clôtures ou les haies qui relient les constructions, bordent les rues et les chemins, séparent les parcelles entre elles.

Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants, tant en terme de matériaux que de forme et de couleurs.

Clôtures nouvelles sur rue : les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2m minimum, ravalé à pierres vues ou enduit et surmonté d'un chaperon. Les chaperons de murs en maçonneries seront réalisés en tuiles plates. Les chaperons en ciment sont proscrits.
- soit d'un muret maçonné de même nature, surmonté d'une grille à barreaudage simple, vertical, en bois ou en métal. Dans ce cas, la hauteur de la grille devra être au moins égale à 1,5 fois la hauteur du muret maçonné.

Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur seront soit en bois, pleins sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les fermetures en PVC sont interdites.

Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré, ou en fonte à l'identique des modèles anciens. Ils seront peints selon le nuancier UDAP joint au présent règlement.

Clôture mitoyenne : en l'absence de mur entre parcelles, les clôtures pourront être constituées de haies mélangées d'essences locales. Les clôtures légères en grillage auront des piquets bois ou métal peints. Les lamelles accessoires sont interdites.

Elles seront doublées de haies aux essences variées et locales ou rustique. Les clôtures en PVC, les clôtures de type brande et cannisse, les préfabriqués en béton sont interdits.

▪ **7.2.11 - Abris de jardin**

L'abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes....

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondation.

La surface des abris de jardin ne pourra excéder 6 mètres carrés.

Les abris de jardin sont limités à un seul par propriété et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Ces ouvrages peuvent avoir des caractéristiques différentes de celles de l'habitat principal.

Les abris de jardins en tôle ne sont pas autorisés. Ils seront fait de bois peint ou traité à cœur sans vernis ni lasure. Les couleurs seront sombres afin de s'insérer dans le paysage.

▪ **7.2.12 - Cours et jardins**

Les cours et jardins seront traités en matériaux naturels ou d'aspect naturel : sable, **granit, grès, calcaire**, béton désactivé, pelouse consolidée, pelouse, pavés... Lors de la conception des aménagements, on favorisera la perméabilisation des sols.

▪ **7.2.13 - Couleurs**

La coloration des matériaux et des éléments menuisés devra se rattacher à la tradition locale et s'inscrire dans la dans la gamme **des couleurs éditée par l'UDAP de Seine-et Marne et annexée au présent règlement.**

▪ **7.1.14 - Vues et perspectives (représentées en bleu sur le plan de l'AVAP)**

▪
Le diagnostic a mis en valeur des zones particulières au titre des paysages et des vues sensibles. Certains secteurs ont été définis comme étant sensibles du fait des perspectives remarquables ou des points de vue sur des éléments du patrimoine de Rozay-en-Brie.

Les espaces libres de constructions et de plantations permettent des vues vers des objets paysagés remarquables.

Dans les cônes de vue repérés dans le plan de l'AVAP, toute plantation d'arbre de haute tige **ou toute construction** qui ferme ou dénature la perspective et le point de vue sera interdite.

8 - Les prescriptions applicables au secteur B - Les faubourgs (Intègre les secteurs B et C de la ZPPAUP)

DEFINITION ET OBJECIFS

Le secteur B de l'AVAP correspond aux faubourgs hors les murs de la ville ancienne.

Il se développe le long des axes historiques d'accès aux portes ainsi qu'en façade sur les mails créés à l'emplacement de anciens fossés ;

Il englobe les anciens secteurs B et C de la ZPPAUP. Cette dernière introduisait une distinction entre des rues constituées de bâti nouveau et de bâti ancien. Or, l'AVAP a repéré de nouvelles constructions qui ont été classées pour la très grande majorité en jaune (immeubles de 2ème intérêt).

L'AVAP a considéré que le secteur des faubourgs forme un tout (tout comme pour le secteur A), les constructions étant réglementées en fonction de leur intérêt architectural.

Vilpré reste intégré au secteur des faubourgs. C'était déjà le cas dans la ZPPAUP.

Il s'agit :

- Pour le bâti existant et identifié comme étant d'intérêt architectural, de mettre en valeur sa qualité architecturale et ses caractéristiques d'origine.
- D'éviter la dégradation, voire la disparition de certains éléments du patrimoine,
- D'assurer une harmonisation de proximité, en termes essentiellement d'épannelage, de matériaux et de coloration.

Ce chapitre s'organise suivant 2 parties distinctes : les constructions existantes et les constructions neuves.

Les prescriptions environnementales intégreront un chapitre spécifique commun à tous les secteurs.

Il en est de même pour les façades commerciales.

8.1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Tout comme pour le règlement de la ZPPAUP, le règlement de l'AVAP a considéré que pour les constructions existantes présentes dans ce secteur, les prescriptions applicables sont celles afférentes aux constructions existantes présentes en secteur A. ~~Il convient donc de se reporter au chapitre 3.1 de l'AVAP.~~

▪ **8.1.1 - Conservation et démolition**

Les constructions exceptionnelles, de 1^{er} et 2^{ème} intérêts

La conservation des bâtiments repérés au plan de l'AVAP ~~comme étant d'intérêt exceptionnel (en violet), de 1^{er} intérêt (en rouge) ou de 2^{ème} intérêt (en jaune),~~ ainsi que celle des murs intéressants à préserver (en ~~violet, rouge et jaune~~), ~~est demandée exigée.~~

Les autres immeubles

La démolition d'un bâtiment est soumise à autorisation et pourra être assortie de prescriptions particulières pour préserver la continuité visuelle du tissu urbain.

▪ **8.1.2 - Implantation des constructions**

Ce chapitre concerne toutes les constructions.

Tous les alignements ~~bâtis~~ caractérisant fortement les espaces urbains existants doivent être maintenus et matérialisés soit par des façades principales ou pignons des constructions, soit par des murs de clôture, construits ~~à l'aplomb~~ et en continuité de ces alignements.

▪ **8.1.3 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions exceptionnelles, de 1^{er} et 2^{ème} intérêts

Les façades devront présenter les mêmes caractéristiques (nature, proportions, couleur, mise en œuvre) des matériaux traditionnels énoncés dans le diagnostic du rapport de présentation (~~pages 24 à 26~~), dans le chapitre relatif à l'analyse architecturale.

Les autres immeubles

Les modifications sur les façades seront admises à condition de respecter le caractère du bâti environnant, ses règles de composition et son échelle. Les modifications de l'aspect extérieur des constructions doivent améliorer la cohérence du bâti avec son environnement immédiat.

▪ **8.1.4 - Modification de volumes, extensions, surélévations**

Les constructions exceptionnelles, de 1^{er} et 2^{ème} intérêts

Les modifications de volume et de couverture, notamment les surélévations des constructions repérées au plan sont interdites, sauf dans le cas où elles participent à la remise en état d'origine d'un immeuble qui aurait été transformé.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

Les autres immeubles

Les modifications de volume ~~et de couverture~~ seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle. Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

▪ **8.1.5 - Restauration et entretien**

A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, les bâtiments devront restituer au maximum les dispositions d'origine du bâti, par suppression des adjonctions dommageables.

Il pourra être demandé la suppression d'ouvrages « parasites » (appentis, hangars,...) ou de canalisations parasites (descentes ou canalisations en façade, câbles électriques ou téléphoniques,...).

Des sondages préalables, la fourniture d'échantillons de matériaux ou la réalisation d'essais de mise en œuvre pourront être demandés, notamment pour les ravalements, rejointoiements, enduits, couvertures, etc. Les sondages seront réalisés dans le cadre de la procédure administrative d'autorisation. Les essais seront réalisés in situ, dans le cadre du chantier, avant mise en œuvre de l'ouvrage concerné et présentés pour accord avant exécution à l'architecte des bâtiments de France.

Les constructions exceptionnelles, de 1er et 2^{ème} intérêts

La restauration ou l'entretien devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.

Les réparations seront exécutées avec des matériaux identiques à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes, les menuiseries et ouvrages de second œuvre.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments hors œuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions, et avec le même soin, que celle des façades sur rue.

Les autres immeubles

L'entretien devra être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain, par analogie avec les immeubles d'intérêt architectural les plus proches. Cette cohérence pourra être recherchée notamment par le rappel, même de façon localisée, de matériaux identiques ou de même coloration

Les motifs décoratifs lorsqu'ils existent devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

▪ **8.1.6 - Façades : maçonnerie et pans de bois**

~~Sur tout le secteur urbain de l'AVAP, la diversité des matériaux constitutifs des maçonneries en briques et/ou en pierres sera maintenue apparente. Cette diversité sera rétablie, dans le cas où elle aurait été occultée par des enduits et notamment dans le cas où elle participe à l'écriture de la structure constructive de l'immeuble (encadrements de baies, bandeaux, chainages...).~~

Le ravalement éventuel des maçonneries apparentes (brique, calcaire, pierre appareillée, moellons de calcaire, meulière, pierre et brique) sera effectué au jet à basse pression et à la brosse.

Toute imitation de matériaux telle que fausse brique, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'une protection ou d'un enduit sont interdits.

8.1.6.1 - La brique

Pour l'ensemble des constructions :

Les éléments en maçonnerie de briques apparentes seront restaurés avec soin avec des briques de même calibre et de même coloration que celle d'origine. Les motifs créés par les diverses coloration de briques naturelles ou vernissées seront maintenus ou rétablis.

Les joints seront si nécessaire après ravalement regarnis au mortier de chaux grasse et sable, naturel ou légèrement teinté. Les joints seront fins et beurrés à fleur, sauf si les dispositions d'origine sont différentes (joint creux par exemple).

Il pourra être demandé, après essai de décapage de remettre à nu des parements de briques qui auraient été peints. A défaut de pouvoir restituer une brique de manière qualitative, la pose d'un lait de chaux pourra être prescrite.

Les briques déjà peintes ou celles qui ont été trop endommagées pourront être peintes suivant les teintes proposées par l'architecte des bâtiments de France.

8.1.6.2 - La pierre appareillée

Pour l'ensemble des constructions :

Les maçonneries de pierre de taille appareillée seront, si nécessaire, restaurées avec soin. Les pierres abîmées seront remplacées par des pierres taillées de même coloration, de même nature, de même aspect et de même dimension ou reconstituées avec du mortier à base de poudre de pierre. Les épaufrures seront reprises et les joints seront regarnis à fleur au mortier de chaux et sable, dans la teinte de la pierre.

Les murs en pierre de taille qui auraient été enduits ou peints seront grattés de façon à faire apparaître le parement d'origine et la pierre avec sa coloration naturelle.

8.1.6.3 - Le moellon

Pour l'ensemble des constructions :

Les maçonneries de moellons **destinées à être recouvertes** (pierres grossièrement équarries) ~~peuvent, suivant les cas, être soit apparentes, soit~~ **seront** enduites.

Les maçonneries de moellons apparents (**murs de clôtures, etc.**) seront jointoyées au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable, les joints étant bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement, cette finition pouvant conduire à un « enduit à pierres vues » en cas de parement très grossier des moellons.

8.1.6.4 - La pierre meulière

Pour l'ensemble des constructions :

Les maçonneries en pierre meulière apparente seront maintenues en l'état, non enduites. Elles seront si nécessaire ravalées et restaurées avec soin, en respectant l'assemblage d'origine.

Pour ces maçonneries de meulière, les joints seront refaits à l'identique, en générale sous forme d'un bourrelet de ciment légèrement saillant, avec dessin d'un faux joint creux dans sa partie médiane.

Le rocaillage présent dans les joints devra être conservé et restauré à l'identique.

8.1.6.5 - Le pan de bois

Pour l'ensemble des constructions :

~~La très grande majorité des façades à pans de bois était enduite au mortier de chaux et ce, dès leur construction.~~

~~La mise à nu des pans de bois pourra être tolérée sous réserve de remise en état et du respect de la restitution d'un état originel.~~

~~Sur les immeubles anciens à pan de bois, dont les colombages, après sondages, se révéleraient conçus pour rester apparents, il pourra être imposé la suppression des enduits, à l'occasion de travaux d'entretien. Le pan de bois sera alors restauré avec soin.~~

~~Les pans de bois seront restaurés à l'identique, avec remplacement des pièces de bois détériorées. Les bois seront traités avec des produits insecticides et fongicides préservant leur aspect naturel et leur pérennité.~~

~~Les vernis et les lasures sont interdits. Les peintures seront mates. L'utilisation de l'huile de lin ou du brou de noix pour le traitement du bois est autorisée.~~

~~Les remplissages en hourdis ou blocages seront enduits à la chaux. Le nu de l'enduit correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente.~~

~~La conservation des enduits pourra être demandée sur des immeubles à pan de bois où les ouvrages de charpente sont de moindre qualité, eu égard à une reconstitution de la façade, plus tardive, avec ajout de modénature.~~

~~Dans ce cas, les pans de bois seront recouverts par des enduits à la chaux teintée. L'enduit devra être réalisé au même nu ou légèrement en retrait des entourages de baies et bandeaux, qui devront toujours rester apparents. La finition des enduits devra être de grain fin.~~

8.1.6.5 - Les enduits

Pour l'ensemble des constructions :

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable fin de rivière. Leur finition sera grattée ou talochée. Les enduits suivront les irrégularités du parement ou les déformations du plan de façade. Les baguettes d'angle sont interdites. La finition de l'enduit sera non dressée.

Proposition de supprimer cet article dans le secteur des faubourgs car il n'y a pas de constructions en pans de bois.

Les enduits au plâtre du 19^{ème} siècle seront entretenus et restaurés à l'identique. Les reliefs et décors de panneaux, obtenus par variation de la couleur ou de la texture d'enduit (à grain fin, lissé, ...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Les bandeaux en saillie encadrant les baies, portes et fenêtres, seront maintenus. Le cas échéant, il pourra être demandé d'en établir (largeur 16 à 18cm, saillie par rapport au nu du mur de 2cm).

Les enduits peuvent être colorés dans la masse ou recevoir une peinture ou un badigeon dans les tons beiges ou ocrés, les teintes vives ou trop saturées, étrangères à la tradition locale, étant exclues.

8.1.6.6 - Les modénatures et éléments de décor

Pour l'ensemble des constructions :

Les éléments de modénature ou reliefs des façades (bandeaux, corniches, chaînes d'angles, encadrements de baies en relief ou chambranles, frontons,...) seront conservés.

Leur suppression à l'occasion de travaux de ravalement est interdite. Dans le cadre des travaux d'entretien, les éléments de modénature en mauvais état seront restaurés avec soin à l'identique. Il pourra être demandé de rétablir certains éléments partiellement voire totalement supprimés.

Dans le cadre des travaux de restauration, les éléments participant à la composition de la façade (assemblage des matériaux, de leurs textures, de leurs colorations) ainsi que les variations du plan de la façade qui les accompagnent (dessin de panneaux, décor de bossages,...) seront maintenus ou rétablis.

Les éléments sculptés (en **haut-relief** ou bas-relief) ainsi que les éléments décoratifs en céramique émaillée (plaques, macaron, frises,...) seront conservés et mis en valeur, ou si nécessaire et dans la mesure du possible, rétablis.

▪ **8.1.7 - Création de percements et d'ouvertures en façade et pignon**

Cette partie du règlement ne concerne pas les façades commerciales. Pour les commerces, se reporter au chapitre 8 du présent règlement.

Les constructions exceptionnelles et de 1^{er} intérêt

Sur les bâtiments identifiés, dans le rapport de présentation, comme **exceptionnels et** de 1^{er} intérêt, les créations relatives aux ouvertures de baies ne sont pas autorisées sur un mur pignon aveugle donnant ou pas sur le domaine public.

A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer ou de rouvrir une baie transformée ou fermée.

Les ouvertures seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (plus hautes que larges) et leurs menuiseries traditionnelles seront conservées et restaurées ou restituées (cf. chapitre 8.1.9 - Menuiseries).

Les constructions de 2^{ème} intérêt et les autres immeubles

En cas de création de nouvelles baies, on veillera à harmoniser les nouveaux percements avec ceux existants.

Les percements complémentaires éventuels de baies devront respecter la composition de la façade et les dimensions et proportions des baies existantes.

Les constructions existantes présentant un mur pignon aveugle donnant directement sur le domaine public pourront être percées de baies dont le nombre et les dimensions seront limitées à minima à un percement par niveau afin d'obtenir un équilibre dans la composition de la façade. Ils devront être de proportions identiques à ceux existants sur les murs gouttereaux. A défaut, ils seront de proportion plus haute que large.

A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer ou de rouvrir une baie transformée ou fermée.

Les ouvertures seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (plus hautes que larges) et leurs menuiseries traditionnelles seront conservées et restaurées ou restituées (Cf. chapitre 3 8.1.9 – Menuiseries).

Les linteaux en bois apparents sont proscrits pour les nouveaux percements, sauf en ce qui concerne les portes **de garage cochères**.

Dans les maisons à pans de bois, les entourages de baies seront en bois de section mince, compris tableau et pièce d'appui.

Pour résumer les possibilités de percements

Constructions de 1er intérêt	NON
Constructions de 2ème intérêt	OUI sous conditions
Autres immeubles	OUI sous conditions

▪ **8.1.8 - Charpente et couverture**

Les constructions exceptionnelles et de 1er intérêt

La règle générale est la réfection à l'état d'origine. Le détail du traitement des rives, des faîtages et des égouts de toit sera joint à la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux. Lorsqu'un immeuble exceptionnel ou de 1^{er} intérêt possède une toiture terrasse, notamment sur les bâtiments annexes, celle-ci pourra être végétalisée à condition que le procédé technique ne modifie pas l'aspect originel de la construction.

Les immeubles de 2^{ème} intérêt et les autres immeubles

On admet une modification lors de la réfection des toitures à condition que ces dernières s'inscrivent dans la physionomie générale dominante sur le secteur et que la hauteur ne dépasse pas celles des toitures avoisinantes. La végétalisation des toitures terrasses existantes est autorisée.

8.1.8.1 - Matériaux

Pour l'ensemble des constructions

Les toitures disposant de couvertures anciennes seront conservées et restaurées avec les mêmes matériaux et selon les techniques traditionnelles. Lors de réfection du chevronnage ou du lattis, la souplesse donnée aux formes de combles par les charpentes anciennes sera maintenue.

Les couvertures seront suivant leur caractère réalisées avec les matériaux ci-après :

- **L'ardoise naturelle à pose droite.** Elle sera autorisée dans certains cas d'espèce (notamment combles à la Mansart) de réfection à l'identique. **Les restaurations ainsi que les réfections des toitures en ardoise devront être mises en œuvre avec des ardoises naturelles de même dimensions (petit format 32/22, posées au clou ou au crochet) et de couleur analogue aux existantes (ton schiste, violine ou verte).** On recherchera par la même occasion la meilleure finition dans les détails : épis de faîtage, tuile de faîtage (crête de coq ou vernissée)...
- **La tuile plate de terre cuite** naturelle vieille ou vieillie et nuancée, **de tonalité brun/rouge**, petit modèle 65/80 au m², **est autorisée.** La saillie à l'égout n'excédera pas 20 cm. L'arrêt sur les pignons sera réalisé en ruellée au mortier de chaux, sans rive métallique **ni tuile cornière à rabat** et sans débord sur le nu du mur. **Les toitures de tuiles plates ne devront pas comporter de motifs décoratifs.**
- **La tuile mécanique à emboîtement de terre cuite naturelle sur les toitures déjà pourvues de ce type de tuiles (or immeubles exceptionnels et de 1^{er} intérêt) sur les immeubles non repérés au titre de l'AVAP et sur les toitures qui en étaient déjà pourvues à l'origine.** Le format maximum toléré est de 13 à 14 unités par mètre carré. Ces tuiles seront à double côtes, de teinte rouge naturelle.
- **Les tuiles faîtières** seront scellées **avec un filet** de mortier de chaux et de ciment blanc ; les **arêtiers** ainsi que les **solins** seront réalisés avec les mêmes matériaux. Le zinc et le métal sont interdits pour ces ouvrages.
- **Les toitures terrasses existantes** peuvent recevoir une étanchéité ou voir leur étanchéité actuelle remplacée. Dans tous les cas un revêtement superficiel doit assurer la finition (protection gravillonnée de couleur adaptée, dallage sur plots...). La végétalisation des toitures terrasses existantes est autorisée.
- **Le zinc naturel est autorisé** pour les toitures à faible pente, pour les terrassons des Mansart et ouvrages accessoires de couverture ainsi que pour les volumes de toitures ne permettant pas la pose d'ardoise naturelle ou de tuile de terre cuite.
- **Les bacs aciers sont autorisés sur les toitures non visibles depuis l'espace public et sur les toitures à faible pente (20%). Ils seront de teinte anthracite et à fines ondulations à joint plats debout.**

Sont interdits pour toutes les couvertures :

- l'ardoise à pose losangée,
- les tuiles de béton ou dites vieillies artificiellement,
- **les bardeaux**, tuiles et panneaux ondulés (PVC, tôle...),

- les shingles et revêtement bitumeux,
- les sous toitures en PVC.

8.1.8.2 - Gouttières et chéneaux

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc naturel, en cuivre, en fonte. **Les dauphins seront en fonte.**

8.1.8.3 - Combles

Dans le cas de constructions anciennes dont la toiture aurait été modifiée ultérieurement, une restitution du comble pourra être conseillée, voire demandée, afin de permettre un retour aux dispositions d'origine.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

8.1.8.4 - Lucarnes - Châssis de toit

Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes seront conservées et restaurées à l'identique. **La création de nouvelles lucarnes devra être limitée : une toiture ne pourra comporter qu'une seule rangée de lucarnes.**

Ci-contre, quelques exemples de lucarnes...



Lucarne meunière



Lucarne à fronton



Lucarne à foine



Lucarne à capucine

Celles-ci devront :

- reproduire un modèle typologique courant ou s'en inspirer (lucarne à capucine ou à fronton).
- être réalisées à l'aide des mêmes matériaux que ceux de l'immeuble (structure charpentée, sauf si état d'origine différent).
- Être couvertes avec le même matériau de couverture de l'immeuble, sauf si les dispositions d'origine sont différentes,
- Avoir la même forme que celles existantes sur la même toiture (si celles-ci sont d'origine),
- Se situer dans l'axe vertical des fenêtres, des trumeaux ou **des étages inférieurs**,
- Être de largeur inférieure à celle de la plus petite fenêtre qu'elles surmontent,
- Avoir une baie dont la hauteur soit supérieure à la largeur.

- **Etre positionnées nettement en dessous du faîtage de la toiture.**

Les joues des lucarnes devront être maçonnées et recouvertes d'un enduit à la chaux.

Aucune lucarne engagée, si elle n'est pas d'origine, ne pourra être créée, afin de conserver ces éléments de modénature.

Les chiens-assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

8.1.8.5 - Châssis de toit

Les châssis de toit sont des ouvertures vitrées, positionnées en toiture. Leur installation a pour vocation d'apporter de la lumière dans les combles.

Dans le périmètre couvert par l'AVAP, les châssis de toit sont à considérer comme des jours « secondaires » et, par conséquent, être limités en nombre (**un par fenêtre en façade**) et en dimensions. Ils doivent composer avec le caractère architectural de la façade et son époque de construction.

Ils seront implantés dans la partie inférieure du comble, sur une seule ligne horizontale. Leurs proportions seront plus hautes que larges (85cm de largeur x 100cm de hauteur **maximum**). Ils seront posés encastrés sans faire saillie et en continuité du pan de la couverture. Ils seront axés sur les baies des niveaux inférieurs ou sur les trumeaux. **Sur le bâti ancien**, ils pourront être agrémentés d'une barre de tiers (**modèle patrimoine avec meneau central**).

Les châssis de toit sont interdits sur les combles à la Mansart (aussi bien en terrasson qu'en brisis).

8.1.8.6 - Verrières

Les verrières désignent des vitrages de grandes dimensions. Les proportions généralement importantes de ces éléments de couvertures créent des effets de vide en toiture. Il convient donc de privilégier leur mise en œuvre côté cour et jardin.

La mise en œuvre des verrières doit donc rester exceptionnelle et doit être de dimension modeste, proportionnée à la surface du toit, avec des profilés représentant une surface la plus mince possible et de couleur sombre. Les verrières seront intégrées aux pans de toiture, sans surépaisseur ou effet de capot.

8.1.8.7 - Souches de cheminée

Les souches de cheminée anciennes seront conservées et restaurées, avec ravalement de leur maçonnerie. Les souches de cheminée à créer seront de volumes massifs **et de formes rectangulaires**, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en briques, **pleines, traditionnelles**. Sur les constructions d'intérêt architectural (**exceptionnelles, de 1^{er} et 2^{ème} intérêt**), la souche sera montée en briques plates à l'ancienne (briques dites de Beauvais). **Elle sera formée ornée d'un cordon intermédiaire et d'un couronnement de briques en saillie.**

8.1.9 - Menuiseries

Cette partie du règlement ne concerne pas les façades commerciales. Pour les commerces, se reporter au chapitre 8 du présent règlement.

Les nouvelles menuiseries devront s'adapter à la baie existante. La pose en rénovation est interdite.

- Concernant le bâti ancien d'avant 1950 :

Toutes les menuiseries doivent être en bois et peintes. Dans le dessin ou dans leurs dimensions, les menuiseries traditionnelles seront conservées et restaurées, sauf si le dispositif d'origine constaté est différent. Dans le cas où leur conservation n'est pas possible, elles seront remplacées par des menuiseries identiques en forme, profil, proportion, découpage, etc.

Les menuiseries extérieures seront peintes. Les vernis et produits d'imprégnation "teinte bois" sont proscrits, pour les fenêtres et les volets.

Pour le coloris, on se référera à la palette de couleur des menuiseries et des ferronneries éditée par l'UDAP de Seine-et-Marne et annexée au présent règlement.

- Concernant le bâti d'après-guerre (après 1950)

Les menuiseries seront en aluminium, bois ou métal sauf si le matériau d'origine est différent. Leurs sections ne seront pas plus épaisses que celles des fenêtres d'origine.

~~Pour le coloris, on se référera à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.~~

Pour le coloris, on se référera à la palette de couleur des menuiseries et des ferronneries éditée par l'UDAP de Seine-et-Marne et annexée au présent règlement.

8.1.9.1 - Fenêtres et les portes d'entrée

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les portes avec imposte vitrée protégée par une ferronnerie moulurée doivent être conservées. En cas d'abaissement du plafond, il est demandé un recul d'au moins 40 cm de la porte afin de conserver l'imposte vitrée.

En cas de réfection de la fenêtre ou de la porte, une exécution à l'identique sera réalisée, tant en ce qui concerne les découpes de carreaux, que les sections de montants et petits bois. **Les petits bois seront posés en applique à l'extérieur.**

De manière générale, pour les fenêtres, la découpe traditionnelle à deux vantaux, trois carreaux égaux par vantail, sera conservée ou restituée.

Les vitrages miroir et sans teint sont interdits.

8.1.9.2 - Volets

Les volets seront en bois pleins, **ou semi-persiennés en rez-de-chaussée**, ou **semi-persiennés aux étages**, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barres ou sur pentures métalliques.

~~Les persiennes métalliques se repliant en tableau ainsi que les volets roulants en bois, sans caisson, sont autorisées sur les immeubles qui en sont déjà pourvus.~~

~~Pour le coloris, on se référera à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.~~

~~Pour le coloris, on se référera à la palette de couleur des menuiseries et des ferronneries éditée par l'UDAP de Seine-et-Marne et annexée au présent règlement.~~

8.1.9.3 - Portes de garages

~~Les portes de garages seront pleines, sans oculus ni partie vitrée, en bois à lames assemblées verticalement et peintes ou en métal. Elles ne comporteront pas d'imposte fixe.~~

~~Les portes de garages ne devront avoir aucun dispositif visible depuis l'extérieur (caisson, systèmes basculants). Elles devront respecter les proportions des ouvertures existantes, dans leur totalité (aucun comblement des ouvertures avec des parties fixes n'est autorisé).~~

▪ 8.1.10 - Ferronneries

~~Les ferronneries qui existent devront être conservées. Les ferrures et pentures seront peintes dans la teinte de la menuiserie.~~

~~Les grilles et barres d'appui existantes seront conservées ou restituées. Elles seront peintes dans la dans la gamme préconisée par l'architecte des bâtiments de France.~~

~~Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré, ou en fonte à l'identique des modèles anciens.~~

~~Pour le coloris, on se référera à la palette de couleur des menuiseries et des ferronneries éditée par l'UDAP de Seine-et-Marne et annexée au présent règlement.~~

▪ 8.1.11 - Clôtures

8.1.11.1 - Murs de clôtures, clôtures, et grilles ou portails repérés au plan de l'AVAP.

~~Toutes les clôtures et éléments de clôture (bleu foncé rouge et jaune) reportés au plan de l'AVAP devront être conservés et restaurés à l'identique.~~

~~Pour les murs des remparts repérés en bleu foncé sur le plan de l'AVAP :~~

~~Seuls les percements nécessaires à l'accessibilité l'accès de la parcelle (création d'un accès piétons), s'ils n'existent pas, sont autorisés. Un seul accès piéton par unité foncière est autorisé.~~

~~Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'une porte, en bois plein ou en métal avec grille en partie haute. Ces éléments devront être d'une hauteur en rapport avec celle du mur. Ces portes piétonnes seront tenues par des piliers de briques ou de pierres appareillées, laissées apparentes ou enduites. Les matériaux choisis devront être en adéquation avec ceux des façades. Les piliers seront surmontés d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture et du bâti.~~

~~Aucune création de percement n'est autorisée sur les murs des remparts.~~

Suppression de cet article dans le secteur des faubourgs car il n'y a pas de traces des murs des remparts

Pour les murs de 1^{er} et 2^{ème} intérêts repérés en rouge et en jaune sur le plan de l'AVAP :

Seuls les percements nécessaires à l'accès de la parcelle (création d'un accès piétons et d'un accès véhicule), s'ils n'existent pas, sont autorisés. Un seul accès piéton et un seul accès véhicule, par unité foncière, sont autorisés.

Les accès véhicule devront être limités à 3,50 mètres de largeur. Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'une porte, en bois plein ou en métal avec grille en partie haute. Ces éléments devront être d'une hauteur en rapport avec celle du mur. Ces portes piétonnes seront tenues par des piliers de briques ou de pierres appareillées, laissées apparentes ou enduites. Les matériaux choisis devront être en adéquation avec ceux des façades. Les piliers seront surmontés d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture et du bâti.

8.1.11.2 - Autres clôtures

Clôtures sur rue : les clôtures composées d'un mur bahut et surmontées d'une grille devront être conservées et restaurées. Leur modèle sera réalisé par un barreaudage simple, sans décor. Les portillons et grilles métalliques seront conservés et restaurés. Ils seront peints.

Les éléments manquants (portail, grille, ...) seront restitués suivant le modèle existant ou un modèle en cohérence avec l'architecture et le type de clôture.

Pour les clôtures mixtes, les murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire voie (barreaudage simple métal ou bois **peint**) et accompagnés d'une haie mélangée dont les essences seront locales.

Clôtures nouvelles sur rue : les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2m minimum, ravalé à pierres vues ou enduit et surmonté d'un chaperon. Les chaperons de murs en maçonneries seront réalisés en tuiles plates. Les chaperons en ciment sont proscrits.
- soit d'un muret maçonné de même nature, surmonté d'une grille à barreaudage simple, vertical, en bois ou en métal **peint**. Dans ce cas, la hauteur de la grille devra être au moins égale à 1,5 fois la hauteur du muret maçonné.
- **Toute imitation de matériau (fausse brique, fausse pierre, etc.) est interdite. Les piliers réalisés en éléments préfabriqués sont interdits.**

Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur seront soit en bois, pleins sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les fermetures en PVC sont interdites.

Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré, ou en fonte à l'identique des modèles anciens. **Ils seront peints.**

Clôture mitoyenne séparative : sur les limites latérales et arrière, les murs de clôtures existants seront conservés, restitués ou réhabilités selon l'art de bâtir traditionnel.

En l'absence de mur entre parcelles, les clôtures **pourront seront** être constituées de haies mélangées d'essences locales. Les clôtures légères en grillage auront des piquets bois ou métal peints. Les lamelles accessoires sont interdites.

Elles seront doublées de haies aux essences variées et locales ou rustiques. Les clôtures en PVC, les clôtures de type brande et cannisse, les préfabriqués en béton sont interdits.

Le festonnage des clôtures est autorisé sous réserve d'être réalisé par une tôle métallique, peinte de la couleur de la clôture, et située derrière la grille séparative.

▪ **8.1.12 - Abris de jardin**

L'abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes.....

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondation. La surface des abris de jardin ne pourra excéder 6 mètres carrés.

Ces ouvrages peuvent avoir des caractéristiques différentes de celles de l'habitat principal.

Les abris de jardin sont limités à un seul par propriété et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les abris de jardins en tôle ne sont pas autorisés. Ils seront faits de bois peint ou de bois naturel, traité à cœur, sans lasure ni vernis.

Les couleurs seront sombres (vert, gris ou teinte bois) afin de s'insérer dans le paysage.

▪ **8.1.13 - Cours, jardins et arbres repérés au titre de l'AVAP**

Des espaces paysagers sensibles ont été repérés dans le cadre de l'AVAP.

Les espaces paysagers inconstructibles à conserver. Ils sont repérés en vert foncé sur le plan. Aucune construction n'est autorisée sur ces parcelles.

Les espaces paysagers sensibles, en vert clair sur le plan : l'occupation du sol ne devra pas remettre en cause le caractère dominant, planté ou boisé des jardins.

Les cours repérées au plan de l'AVAP (en gris clair) et tous les jardins seront traités en matériaux naturels ou d'aspect naturel : sable, **granit, grès, calcaire**, béton désactivé, pelouse consolidée, pelouse, pavés... Lors de la conception des aménagements, on favorisera la perméabilisation des sols.

Les arbres isolés, les alignements d'arbres et les arbres groupés ayant fait l'objet d'un repérage devront être protégés au titre de l'AVAP et ne pourront faire l'objet d'abatage. Dans le cadre d'une obligation d'arrachage (maladie ou mise en péril d'une habitation), on veillera à remplacer l'arbre par une plantation de catégorie équivalente (espèce, hauteur, port).

▪ **8.1.14 - Vues et perspectives (représentées en bleu sur le plan de l'AVAP)**

Le diagnostic a mis en valeur des zones particulières au titre des paysages et des vues sensibles. Certains secteurs ont été définis comme étant sensibles du fait des perspectives remarquables ou des points de vue sur des éléments du patrimoine de Rozay-en-Brie.

Les espaces libres de constructions et de plantations permettent des vues vers des objets paysagés remarquables.

Dans les cônes de vue repérés dans le plan de l'AVAP, toute plantation d'arbre de haute tige **ou toute construction** qui ferme ou dénature la perspective et le point de vue, sera interdite.

8.2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

8.2.1 - Affectation générale

Ce secteur est affecté principalement à l'habitation, ainsi qu'aux activités artisanales et agricoles.

Les constructions nouvelles ne doivent pas, du fait de leur importance en volume ou en surface au sol, porter atteinte à l'organisation du quartier, et à l'échelle de son bâti.

L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessiter ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser celle des bâtiments avoisinants.

8.2.2 - Parement de façade

Les parements de façade seront soit traités en maçonnerie apparente, soit enduits.

Les maçonneries apparentes seront jointoyées à fleur au mortier de chaux blanches ou de chaux grasse et sable, les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués étant **déconseillés interdits**.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable ; leur finition sera grattée ou talochée. **Les tonalités seront définies lors du projet et seront conformes à la palette des couleurs éditée par l'UDAP de Seine-et Marne et annexée au présent règlement.**

~~Les créations ou modifications des façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.~~

8.2.3 - Toiture - Couverture - Lucarnes et châssis

8.2.3.1 : pour les toitures qui s'inspirent des modèles traditionnels locaux :

Les volumes des toitures respecteront les lignes de faitage (orientation des lignes et des pentes) et la coloration principale des toitures et édifices du voisinage.

Les toitures des immeubles nouveaux qui auront des pentes proches des 45° seront harmonisées avec celles des constructions voisines. Leur faitage prendra en compte les orientations des faitages proches auxquels il sera parallèle ou perpendiculaire.

~~Des tolérances et adaptations de pentes seront admises, sous réserve d'une bonne intégration dans la volumétrie pour les constructions basses et annexes en appentis dont la pente pourra être plus faible.~~ Les accessoires de couverture seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles ; les gaines de fumée et de ventilation seront regroupées dans des souches à forte section.

Les matériaux de couverture devront être en cohérence avec les matériaux environnants dominants :

- la petite tuile plate de terre cuite naturelle (dim.17x27cm maximum). ~~ou la tuile de terre cuite mécanique à emboîtement de teinte rouge naturelle ou l'ardoise~~

Les tuiles faitières seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les solins ou arêtières éventuels seront réalisés avec les mêmes matériaux. Le zinc ou le métal apparents sont proscrits pour ces ouvrages.

- l'ardoise naturelle à pose droite. Les toitures en ardoise devront être mises en œuvre avec des ardoises naturelles de (petit format 32/22, posées au clou ou au crochet. Elles seront de couleur analogue à celle des toitures existantes (ton schiste, violette ou verte).

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront de préférence en zinc naturel. Les dauphins seront en fonte. Le PVC est interdit.

Les souches de cheminée seront de volumes massifs, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en brique de terre cuite.

8.2.3.2 : pour les toitures de faible pente :

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises, sous réserve d'une bonne intégration dans la volumétrie.

Les volumes des toitures respecteront les lignes de faîtage (orientation des lignes et des pentes).

Les matériaux de couverture admis sont :

- le zinc naturel,
- les bacs aciers. Ils seront de teinte anthracite et à fines ondulations à joint debout.

8.2.3.3 : pour les toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient accompagnées d'éléments de finition tels que les acrotères ou les corniches. Les toitures végétalisées sont autorisées. En cas de toitures terrasses non végétalisées, un revêtement superficiel doit assurer la finition (protection gravillonnée de couleur adaptée, dallage sur plots...).

8.2.3.4 : les lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.

~~Les châssis de toit sont des ouvertures vitrées, positionnées en toiture. Leur installation a pour vocation d'apporter de la lumière dans les combles.~~

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes ou des alternances de lucarnes et de châssis de toit, réalisés sur les versants principaux de la toiture, côté rue.

Dans le périmètre couvert par l'AVAP, les châssis de toit sont à considérer comme des jours « secondaires » et, par conséquent, être limités en nombre et en dimensions. Ils doivent composer

avec le caractère architectural de la façade et son époque de construction.

Ils seront implantés dans la partie inférieure du comble, sur une seule ligne horizontale. Leurs proportions seront plus hautes que larges (85cm de largeur x 100cm de hauteur). Ils seront posés encastrés sans faire saillie et en continuité du pan de la couverture. Ils seront axés sur les baies des niveaux inférieurs ou sur les trumeaux. Ils pourront être agrémentés d'une barre de tiers.

▪ **8.2.4 - Clôtures**

En cas de création d'une nouvelle ouverture, ou de construction d'une clôture, on respectera le caractère de l'alignement existant et notamment le principe d'alternance, entre murs pleins, mur bahut surmonté de grilles, portes et portails.

Les clôtures existantes, notamment celles résultant d'anciens cahiers des charges de lotissements du début du siècle, seront soigneusement entretenues, et le cas échéant restaurées.

▪ **8.2.5 - Couleurs**

La coloration des matériaux et des éléments menuisés devra se rattacher à la tradition locale et s'inscrire dans la dans la gamme **des couleurs** éditée par l'**UDAP de Seine-et Marne** et annexée au présent règlement.

9 - Le secteur C (y compris les sous-secteurs C1, C2 et C') (Anciennement D, D1 et D2 de la ZPPAUP)

DEFINITION ET OBJETS

Le secteur C correspond à l'ancien secteur D de la ZPPAUP.

C'est un secteur de protection des paysages de la vallée proche de la ville ancienne, ainsi que des cônes de visibilité vers celle-ci notamment depuis la RN4.

Ce secteur est majoritairement inconstructible.

Tout comme pour la ZPPAUP, ce secteur C de l'AVAP comporte deux trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur C1 (anciennement D1) qui correspond à un espace agricole en covisibilité directe avec la ville ancienne depuis la RN4.
- Le sous-secteur C2 (anciennement D2) correspondant au parc paysagé et boisé d'un établissement d'intérêt collectif existant.
- **Le sous-secteur C' situé autour de l'étang, autorisant les constructions à vocation touristique.**

Il s'agit :

- De sauvegarder la qualité des paysages tout en autorisant une gestion touristique ou de loisirs sur ce site.

9.1 - OCCUPATION DU SOL

Les constructions nouvelles de toute nature sont interdites, y compris les serres et tunnels provisoires à usage agricole. Seuls sont admis l'aménagement, l'extension mesurée et les annexes des constructions existantes.

Toute modification à l'état des lieux (nivellement, aménagements de surface, etc.) est soumise à autorisation (avis conforme de l'architecte des bâtiments de France).

L'état des boisements doit être maintenu. Les abattages d'arbre ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes, d'essences locales.

Pourront être autorisés les installations, équipements ou constructions ~~d'intérêts collectifs et publics nécessaires au bon fonctionnement des services publics d'infrastructure~~ existants ou projetés dans le secteur. Les constructions ou installations à caractère d'équipement collectif liées aux loisirs et activités sportives pourront y être admises, sauf toutefois en sous-secteur C1.

En sous-secteur C2, pourront être admises les constructions ou installations nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement d'Intérêt collectif existant, sous réserve de ne pas compromettre le caractère dominant de parc paysagé et boisé du sous-secteur.

En sous-secteur C', pourront être autorisées les installations liées à l'activité touristique sous réserve du respect des autres réglementations.

10 - Les prescriptions environnementales

DEFINITION ET OBJECTIFS

Les constructions existantes pourront mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique afin de favoriser les économies d'énergie et le confort des habitations, dans la mesure où ils ne sont pas contradictoires avec les autres prescriptions du règlement de l'AVAP.

10.1 - LES PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES ET PHOTOVOLTAIQUES

Les immeubles exceptionnels et de 1^{er} intérêt

L'installation de panneaux solaires est interdite sur les immeubles exceptionnels et de 1^{er} intérêt.

Pour les immeubles de 2^{ème} intérêt et les autres immeubles existants

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise sur les pans de couverture à l'exception de ceux donnant directement sur la rue et à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former un ensemble homogène. Les capteurs devront être implantés dans le tiers inférieur de la couverture ~~ou le long de la ligne de faîtage~~. Ils devront être de forme simple, rectangulaire ou carré. Ils devront être encastrés à fleur de matériaux de couverture.

Concernant les capteurs solaires thermiques, l'installation de panneaux est admise sur les pans de couverture à l'exception de ceux donnant directement sur la rue et à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former un ensemble homogène. ~~Les éléments de type chauffe-eau ou autre ne pourront être installés sur la couverture mais contenu dans le volume du bâti mais non visible depuis l'extérieur.~~

Dans tous les cas, la pose des panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques devra être envisagée en priorité sur les bâtiments annexes, garages ou abris de jardin.

La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture en pente.

Pour les constructions neuves et les extensions

L'installation de panneaux solaires ou de tuiles photovoltaïques est admise sous réserve d'être implantée dans le tiers inférieur de la couverture ou sur la totalité du pan de toiture.

Les façades solaires sont autorisées ~~sur les extensions de constructions~~. La façade doit alors s'inscrire dans un projet architectural de grande qualité et dans les règles fixées par la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui stipule notamment que

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir, s'assureront, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt ».

10.2 - INTERVENTIONS SUR LES COMBLES ET LES TOITURES DESTINEES A L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les toitures seront isolées par l'intérieur en sous-face des toits ou sur le plancher du comble qui est la méthode la plus performante car le volume du comble participe à l'économie générale comme espace tampon. La surélévation des toitures est à éviter sauf exception lorsque cette opération ne serait pas perceptible ni en égout, ni en pignon. A cette occasion, il sera demandé une reprise des matériaux d'origine de la construction afin de rendre la surélévation imperceptible. (cf. chapitre 7.2.5 du règlement)

10.3 - INTERVENTIONS SUR LES MURS DES FACADES DESTINEES A L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les immeubles exceptionnels, de 1^{er} et de 2^{ème} intérêts

Les dispositifs d'isolation des murs se feront par l'intérieur de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor, la modénature. La stabilité et la conservation des maçonneries anciennes sont liées à la capacité de ces matériaux de « respirer », c'est-à-dire d'assurer les échanges hygrothermiques. On écartera donc les solutions conduisant à étancher les parements des murs.

Les autres immeubles

L'isolation par l'extérieur peut être autorisée pour les bâtiments construits à partir des années 1940-1950 (majoritairement en béton), qui n'ont pas de modénature (moultures, corniches...) ou de pierres apparentes (appareillées ou non) et qui sont en retrait de l'alignement sur rue afin de ne pas rompre la continuité urbaine existante.

10.4 - MESURES DESTINEES A L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES PORTES ET FENETRES (cf. chapitre 7.2.5 du règlement)

Il est possible de remplacer les menuiseries anciennes par des menuiseries double ou triple vitrages sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Les nouvelles menuiseries devront respecter le dessin et le matériau d'origine. En cas de remplacement, la section des profils doit se rapprocher le plus possible de celles des menuiseries

existantes. Afin de vérifier leur harmonie, des dessins de détails ou échantillons peuvent être exigés.

- Lorsque la menuiserie le permet (battants suffisamment larges pour pouvoir poser les nouveaux verres, plus épais), on procédera au remplacement du verre d'origine par un verre plus performant.

Un double vitrage de rénovation ou un survitrage non visible de l'extérieur pourra être installé sur la menuiserie ancienne.

- La pose de fenêtres intérieures (pleine glace) est autorisée sous réserve que les profils menuisés soient de faible épaisseur et qu'ils s'alignent sur les montants des fenêtres extérieures existantes.

- La pose de fenêtres dites « de rénovation » s'intégrant dans les anciens châssis dormants conservés est interdite.

10.5 - AUTRES DISPOSITIFS

L'installation d'éolienne domestique ~~sur-mat~~ n'est pas autorisée dans le secteur de l'AVAP : zone de sensibilité patrimoniale ~~et zone de sensibilité acoustique majeures.~~

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe.

11 - Les équipements techniques et les nouvelles technologies

11.1 - COFFRETS DE BRANCHEMENT ET DE COUPURE

Le positionnement des divers organes techniques tels que les coffrets de branchement ou de coupure doit être étudié de façon à être le plus discret possible.

Les coffrets EDF-GDF s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur ou, à défaut, ils seront peints dans la teinte de la maçonnerie support.

D'autres solutions permettant une meilleure intégration (boîtiers de téléreport) seront recherchées chaque fois que possible.

11.2 - BOITES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble, **sans saillie sur rue**.

11.3 - VMC ET CHAUDIERE A VENTOUSE ET EXTRACTEUR

L'installation de groupes d'extraction et de conduites d'air en apparent sur toiture, en applique sur façade **sur rue, ou visible depuis l'espace public**, est interdite.

Les groupes apparents existants doivent être systématiquement intégrés aux bâtiments ou supprimés. On veillera à ce que l'installation de chaudière à ventouse se fasse dans le respect du bâti existant en interdisant toute sortie sur rue.

11.4 - EQUIPEMENTS DE RECEPTION

Les équipements de réception (antennes, paraboles, **boîtiers réseaux fibres**, etc.) seront disposés de façon à ne pas être visibles du domaine public. On cherchera à intégrer les antennes par le choix d'un emplacement peu ou pas visible, utilisation des combles par exemple. Dans tous les cas, un positionnement en façade principale est strictement interdit.

L'installation des antennes paraboliques est autorisée sous réserve qu'elles restent totalement invisibles depuis l'espace public. Lorsque cela est possible, elles devront être implantées dans les combles ou dans les jardins. En cas d'implantation sur la façade, elles devront

être placées en-dessous du niveau du faitage et seront de teinte neutre et de diamètre réduit.
Les paraboles seront peintes soit d'une teinte sombre, soit de la couleur du matériau sur lequel elles se positionnent.

11.5 - ECHANGEURS DE CHALEUR, VENTILATEURS ET CLIMATISEURS

Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public. On privilégiera l'implantation sur les bâtiments annexes.

12 - Les façades commerciales

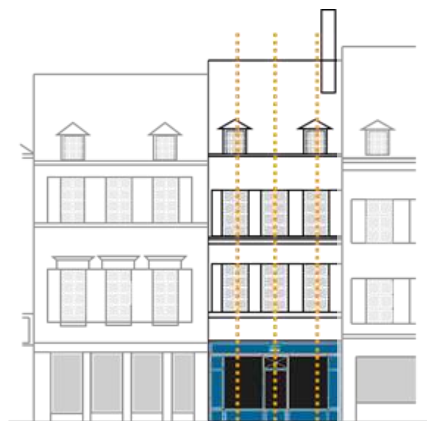
12.1- INSERTION A LA RUE ET A LA PLACE

L'aménagement de la façade commerciale (devanture, enseigne, bannière, éclairage) doit respecter l'architecture de l'immeuble et son environnement.

L'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire. Le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatives ne pourra se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant. Les devantures devront correspondre au rythme du découpage de chaque façade et respecter leurs structures respectives.

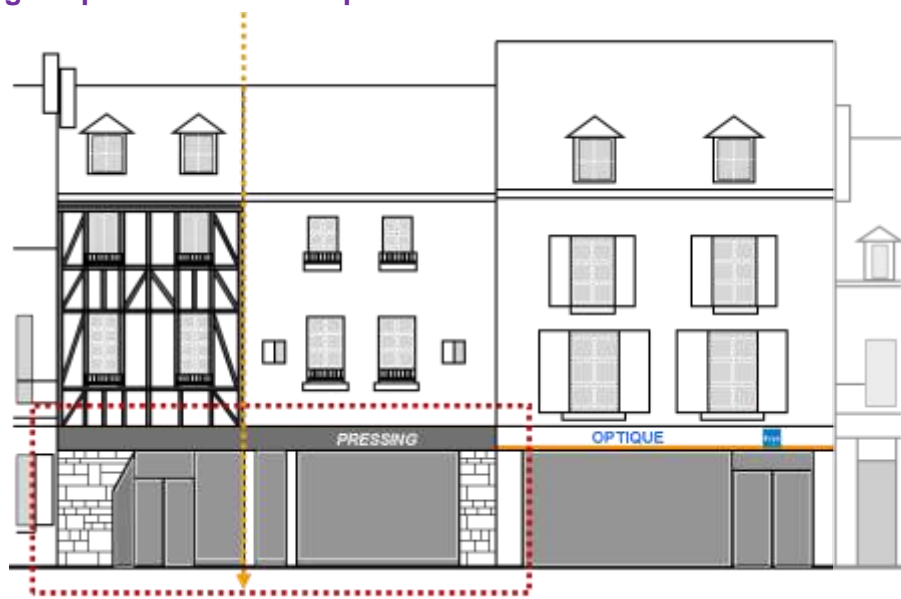
Les devantures ne dépasseront pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Les auvents fixes sont interdits.

~~Les emprises sur la voie publique seront limitées par le règlement de voirie en vigueur. Seuls pourront être autorisés les aménagements précaires réduits ou le simple mobilier et les étalages mobiles, dans la mesure où ils n'apporteront aucune gêne pour la circulation piétonne.~~



NON OUI

Les axes de composition de la devanture poursuivent ceux de la façade de l'immeuble. L'accès aux étages doit être maintenu.



NON

OUI (possible)

Les devantures commerciales ne doivent pas s'implanter « à cheval » sur deux bâtiments.

Les devantures commerciales doivent, dans leur composition, respecter la ligne horizontale des rez-de-chaussée.

12.2 - INSERTION A L'IMMEUBLE

Les devantures dégageront totalement les portes d'entrée d'immeubles et accès aux étages qui seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble.

L'agencement de la devanture devra faire correspondre autant que possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs.

La mise à nu des poutres, poteaux et piliers de bois en façade n'est pas autorisée. On lui préférera des tableaux maçonnés et enduits reprenant les éléments de modénature de la façade en étage.



Les pleins et les vides (les baies) des étages ne se poursuivent pas en rez-de-chaussée.

12.3 - VITRINE AVEC OU SANS DEVANTURE

12.3.1 - Adaptation des devantures commerciales à l'immeuble

Il existe deux types de devantures commerciales : les devantures dites en feuillure et celles en applique.

- Les devantures en feuillure

Les devantures en feuillure sont positionnées à l'intérieur de la baie du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Elles sont destinées aux baies qui sont composées avec l'ensemble de la façade et qui respectent parfaitement l'immeuble dans lequel elles s'inscrivent.

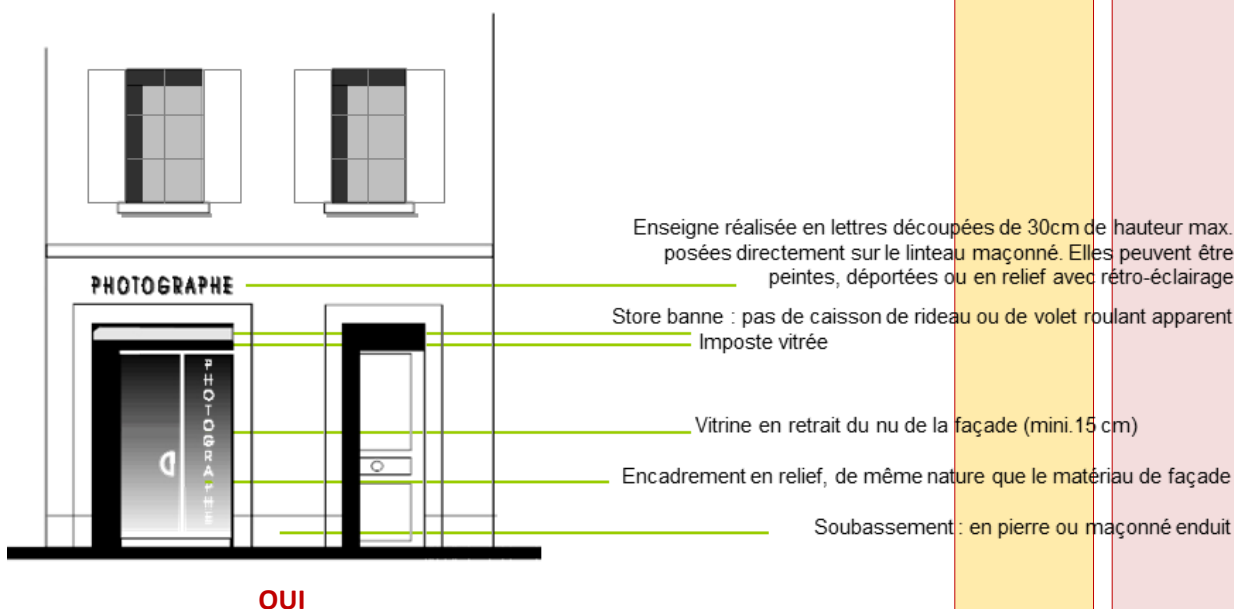
Dans la mesure du possible, la mise en œuvre de ce type de devanture est préférable à la devanture en applique. Installée dans l'épaisseur du mur, elle permet de conserver les maçonneries apparentes (lorsque leur aspect le justifie) de chaque côté des vitrines et de préserver ainsi la structure apparente de l'immeuble.

Principes à appliquer :

L'ensemble des menuiseries est positionné au nu intérieur de la façade ou en respectant le même retrait que les fenêtres des étages (cette disposition permet d'obtenir une ombre portée équivalente pour l'ensemble des percements de la façade). Les portes ou vitrines doivent s'inscrire dans des ouvertures existantes ou en respectant la composition de la façade (alignement sur les ouvertures des étages supérieurs ou suivant le même axe, proportions en harmonie avec les percements existants), les matériaux sont le bois ou le métal, les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte du fond de façade et celle des volets.



L'ensemble des menuiseries est positionné au nu intérieur de la façade ou en respectant le même retrait que les fenêtres des étages (cette disposition permet d'obtenir une ombre portée équivalente pour l'ensemble des percements de la façade). Les portes ou vitrines doivent s'inscrire dans des ouvertures existantes ou en respectant la composition de la façade (alignement sur les ouvertures des étages supérieurs ou suivant le même axe, proportions en harmonie avec les percements existants). Les matériaux recommandés sont le bois ou le métal (exclure le PVC), les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte du fond de façade et celle des volets.

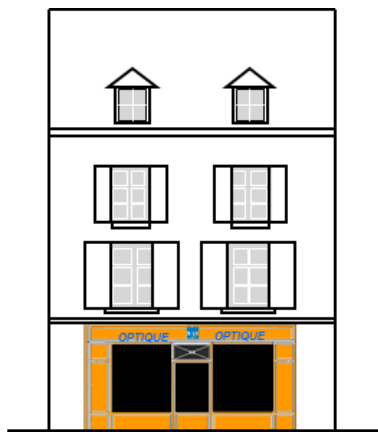


Les vitrages miroirs ainsi que les vitrages sans teint sont interdits. Les vitrophanies sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface de la vitrine. Elles doivent être transparentes.

- Les devantures en applique

Les devantures en applique sont positionnées sur la maçonnerie de l'immeuble. Elles habillent le rez-de-chaussée dont les baies d'origine ont disparu.

La devanture en applique est constituée d'un coffrage menuisé, **en bois ou en aluminium**, en saillie par rapport au nu de la façade. Elle forme un écran partiel sur le rez-de-chaussée et permet de masquer les défauts ou irrégularités d'une façade. Apparue au 19^{ème} siècle, elle était réalisée par des ébénistes en harmonie avec l'architecture de la façade tant au niveau des proportions que des détails de moulurations : ce choix de devanture doit être cohérent avec le style de l'immeuble ou du quartier.



Les devantures en applique sont mises en œuvre dès lors que l'on veut cacher la façade. Positionnées sur la structure de l'immeuble, elles forment un écran permettant de masquer les défauts.

OUI

L'ensemble des menuiseries et mouluration est réalisé en bois peint. L'ensemble de la devanture en applique ne doit pas être en saillie de plus de 20cm par rapport au nu extérieur de la façade, le mur de façade doit rester apparent sur 50cm minimum de largeur de chaque côté de la devanture, et de chaque côté de toute ouverture indépendante du commerce (porte palière, fenêtre...), la devanture ne doit pas interrompre un décor de façade, couvrir un encadrement ou un chaînage d'angle en pierre, les teintes utilisées doivent être des couleurs sobres et foncées (exclure les couleurs criardes ou les couleurs trop contrastées telles que le blanc et le noir).

Principes à appliquer :

- Dans le cas d'une construction neuve, le projet de vitrine sera conçu dès l'origine du projet, y compris en ce qui concerne l'enseigne, les éléments d'obturation et les systèmes de sécurité.
- Les menuiseries et les façades en bois de devantures seront peintes dans une teinte en harmonie avec la tonalité générale de l'immeuble. Les dispositifs de fermeture devront être intégrés à la façade.
- Les devantures seront conçues avec des matériaux traditionnels (pierre, bois) ainsi qu'avec des matériaux ayant des qualités liées au développement durable.
- Le nombre des matériaux employés pour la réalisation de la devanture est limité à **2 3**, dont un seul pour le châssis des baies vitrées.
- Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture nocturne devront être dissimulés en position d'ouverture et peints de même couleur que la devanture.

Les tentes et bannes mobiles sont autorisées dans la limite des règlements de voirie en vigueur à condition d'être totalement dissimulées en position de fermeture et ne porter aucune publicité de marque.

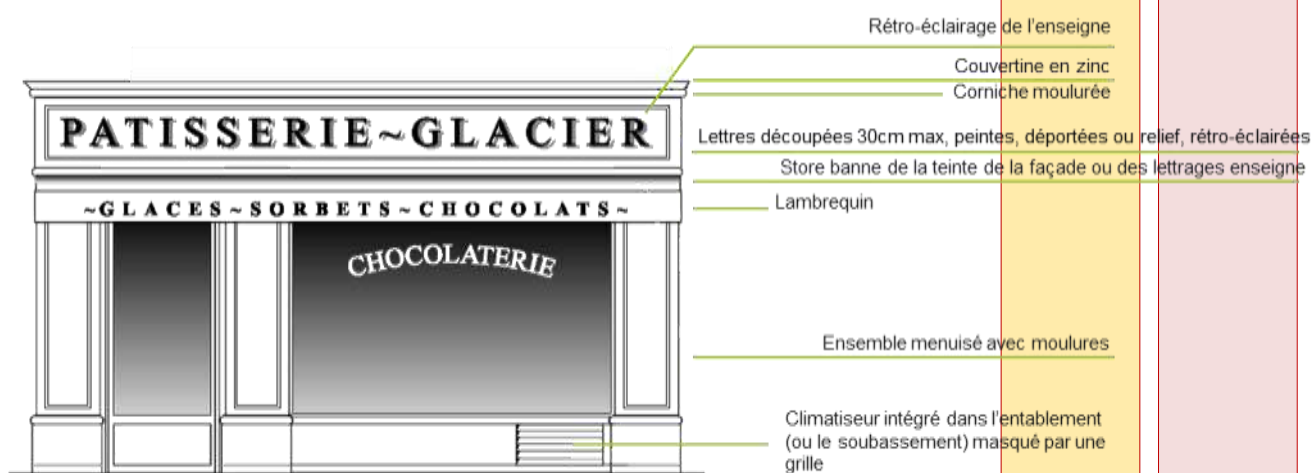
Les vitrages miroirs ainsi que les vitrages sans teint sont interdits. Les vitrophanies sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface de la vitrine. Elles doivent être transparentes.



OUI

OUI

Le rythme des pleins et des vides des étages se retrouve en rez-de-chaussée.



OUI

12.4 - LES ENSEIGNES

Constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble ou une construction et relative à l'activité qui s'y exerce (nom et nature de l'exploitant).

Sont autorisées au maximum :

- Une enseigne à plat par baie (enseigne bandeau),
- Une enseigne perpendiculaire par devanture commerciale ou raison sociale,
- Si un commerce possède deux façades, l'enseigne drapeau devra être disposée aux extrémités extérieures de l'angle formé par les deux façades.

▪ **12.4.1 - Les enseignes bandeaux ou parallèles à la façade**

(Lettres ou enseignes posées à plat dans le même plan que celui de la façade).

Plusieurs dispositions sont possibles :

- par lettres séparées,
- par lettres peintes,
- par lettres déportées et/ou séparées en bois, métal ou polyméthacrylate positionnées directement et individuellement, sans support intermédiaire sur la façade,
- par lettres adhésives.

Les caissons lumineux ne sont pas autorisés ainsi que les panneaux clignotants ou diffusants des informations.

Un soin particulier sera apporté au dispositif d'éclairage et à sa disposition par rapport à la surface éclairée.

Les enseignes bandeaux seront inscrites dans la devanture ou en tympan des entrées.

Elles ne doivent pas dépasser le niveau des appuis de fenêtres du 1^{er} étage ou les dalles de balcon du premier étage.

La pose des enseignes sur des supports ouvragés doit s'intégrer dans le décor de la façade ; elles ne doivent, en aucune façon, mutiler des éléments décoratifs de la façade ou de la composition de la vitrine existante.

▪ **12.4.2 - Les enseignes en potence ou en drapeau**

(Enseignes situées dans le plan perpendiculaire de la façade).

L'enseigne doit être d'une qualité décorative adaptée au caractère des lieux. Les enseignes perpendiculaires ne pourront être fixées dans des éléments de décors. Elles seront posées dans l'alignement de l'enseigne horizontale.

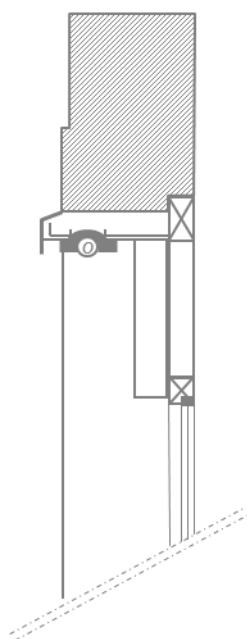
Ce type d'enseigne ne dépassera pas une surface **d'1/2 d'1/4** mètre carré, soit environ **70x70 50x50** cm au maximum. Elle ne devra pas dépasser 4cm d'épaisseur.

L'éclairage sera indirect et continu. Les sources lumineuses seront discrètes et s'intégreront au mieux au commerce. Les caissons lumineux à lumière diffuse ne sont pas admis.

L'orientation des flux lumineux devra se concentrer sur les enseignes.
On apportera une attention toute particulière à la « chaleur » de la lumière car elle caractérise la couleur du flux lumineux.

Les enseignes clignotantes, cinétiques ou les blocs lumineux sont interdits.

Enseigne située sur la façade

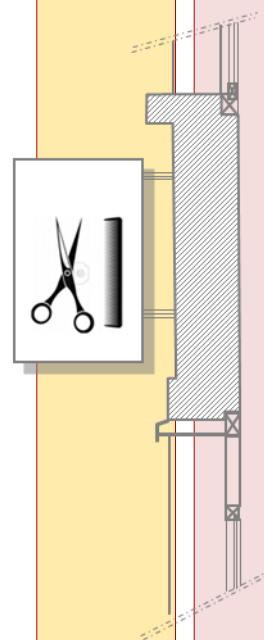


Les enseignes ont un rôle signalisation. Elles ne doivent pas s'assimiler à un panneau publicitaire et jouer la carte de la profusion.

Le bâti doit être mis en valeur au travers des écritures et ne doit pas être masqué au profit de l'information.

OUI

Enseigne en potence ou en drapeau



OUI

13 - Les espaces publics

DEFINITION ET OBJECTIFS

Les espaces publics, comme le tracé urbain, découlent de la formation de la ville.

L'objectif des recommandations ci-après est de maintenir et de valoriser les paysages et les espaces publics suivant leur caractère particulier.

13.1 - TRACES ET CARACTERE DES ESPACES PUBLICS

Le tracé et la composition des espaces publics, tout en intégrant les fonctions et les besoins, devront préserver leur identité. Ainsi, les fonctions de stationnements ou les fonctions commerciales ne devront pas être les éléments dominants de composition de l'espace public.

13.2 - MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SOLS

Les pavages ou dallages anciens pourront être conservés, restaurés ou restitués (**cf. ceux repérés au plan de l'AVAP, en bleu**). Dans la mesure du possible, le sol des ruelles et petites rues garderont un traitement à dominante minérale.

Pour les parties neuves, il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels dont la nature, la teinte, l'aspect et la mise en œuvre sont en harmonie avec les matériaux locaux.

13.3 - PLANTATIONS

Il est possible d'intégrer dans l'aménagement des espaces publics, des plantations d'arbres de hautes tiges dont l'essence seront rustiques et locales : esplanades de stationnements (arbres d'alignement), rues et places (essence ornementale), chemins (feuillus locaux...).

Le remplacement des arbres repérés au plan de l'AVAP, lorsque ce sera nécessaire, se fera par tranches, afin de ne pas dénaturer le site.

On privilégiera le fleurissement en pleine terre.

13.4 - LE MOBILIER URBAIN, L'ECLAIRAGE PUBLIC ET LA SIGNALÉTIQUE

Il est recommandé d'implanter les éléments de mobilier et d'éclairage de façon à ne pas perturber les perspectives et les paysages urbains.

Dans la mesure du possible, les éléments de signalisation (routière et d'information) doivent **être retenus dans la gamme « petite »**. Ils **seront** regroupés et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

On veillera à ne pas brouiller la lecture de la signalisation routière par trop de regroupement de panneaux d'information.

Les supports et les fonds arrières des panneaux seront peints dans la gamme RAL 3004.

Il est recommandé, lorsque cela est possible, de dissimuler ou d'intégrer au bâti, les équipements divers et infrastructures lourdes (armoires d'éclairage urbain, transformateurs, conteneurs à déchets...).

14 - Les plantations

DEFINITION ET OBJECTIFS

Il est important d'étendre les recommandations architecturales aux plantations. En effet, les végétaux font partie intégrante de l'aménagement de la ville et des conseils s'imposent quant à leur choix selon la circonstance.

On pourra se servir de plantations comme des éléments architecturaux, par exemple, pour matérialiser une séparation ou habiller un mur aveugle.

Rappel de la réglementation

Les coupes et abattages d'arbres, la suppression d'allées d'arbres, la création de pistes et de routes forestières... sont soumis à autorisation.

Les infractions peuvent être punies d'une amende de 3 750 € (Art. L624-1 du Code du Patrimoine).

14.1 - LES JARDINS ET ARBRES REPERES AU TITRE DE L'AVAP

Les espaces paysagers inconstructibles à conserver. Ils sont repérés en vert foncé sur le plan. Aucune construction n'est autorisée sur ces parcelles.

Les espaces paysagers sensibles, en vert clair sur le plan : l'occupation du sol ne devra pas remettre en cause le caractère dominant, planté ou boisé des jardins.

Les arbres isolés, les alignements d'arbres et les arbres groupés ayant fait l'objet d'un repérage devront être protégés au titre de l'AVAP et ne pourront faire l'objet d'abatage. Dans le cadre d'une obligation d'arrachage (maladie ou mise en péril d'une habitation), on veillera à remplacer l'arbre par une plantation de catégorie équivalente (espèce, hauteur, port).

14.2 - ESSENCES

Une haie libre associée, comme une haie taillée, des arbustes caducs et persistants, champêtres ou plus horticoles, à floraisons et fructifications échelonnées.

Les haies monospécifiques qui caractérisent la composition des parcs réguliers devront être maintenues ou renouvelées en l'état.

Les avantages d'une haie associant différentes espèces sont les suivants :

- un meilleur équilibre écologique. Plus la variété végétale est importante, plus la faune peuplant la haie et le nombre d'animaux se nourrissant des baies est importante.

- une meilleure résistance aux maladies et au gel. Si une espèce végétale est atteinte et meurt, les autres vont tout naturellement occuper sa place. De plus, le mélange des espèces limite la contamination des plantes d'une même espèce entre elles.
- une meilleure intégration au paysage environnant. Les haies mixtes changent continuellement de teintes au cours des saisons grâce à la succession des fleurs, des feuillages et des fruits.
- un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles et forment ainsi une protection plus rapide et efficace.

15 - Annexes

15.1 - Le nuancier couleur des menuiseries et ferronneries et la fiche de recommandations générales

Source : UDAP 77

15.2 - Le glossaire

15.1 - Le nuancier couleur des menuiseries et ferronneries et la fiche de recommandations générales

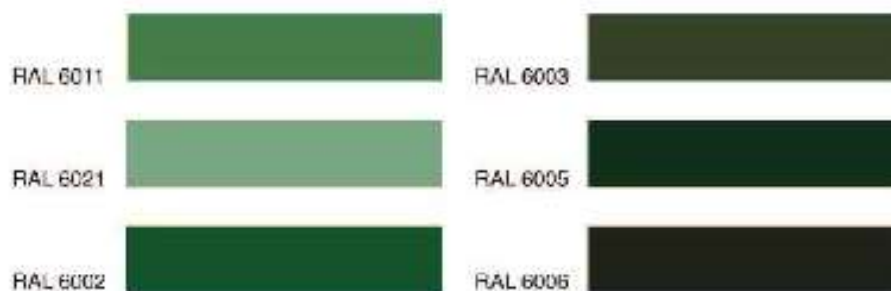
Source : UDAP 77

Une palette de couleur a été établie pour orienter le choix de peinture des menuiseries de porte, fenêtre, contrevents.

- Tonalités de GRIS



- Tonalités de VERT



- Tonalités de BLEU



- Tonalités de TABAC



- Tonalités de BEIGE



- Tonalités de LIE DE VIN



NB : Sont interdits le ton bois, le marron ou les vernis ou lazures, non de tradition locale et les blancs

15.2 - Le glossaire

Arrêt sur pignon réalisé en ruellée au mortier

L'arrêt sur pignon est la manière de finir une toiture lorsqu'elle arrive sur la partie pignon.

La ruellée est un solin de mortier qui termine la rive d'un toit : les tuiles ou les ardoises de rive y sont insérées.

Bac acier

Le bac acier est le nom donné à la tôle galvanisée nervurée à ondulations et sert à la toiture. Les tôles sont conçues pour s'emboîter les unes aux autres afin d'assurer l'étanchéité de la toiture. On trouve aujourd'hui des bacs aciers zingués, galvanisés, laqués ou traités.



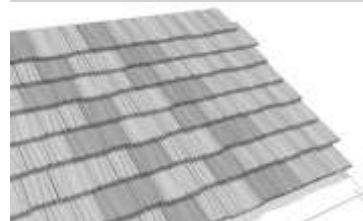
Bac acier

Badigeon

Un badigeon de chaux est un mélange d'eau, de chaux et de pigments. On parle également de peinture à la chaux, de peinture minérale. Parfois coloré, parfois blanc, épais ou transparent, appliqué sur des supports d'enduits le badigeon présente de bonnes qualités esthétiques.

Bardeau

Un bardeau est un petit élément de revêtement permettant de protéger des intempéries les toitures et les façades.



Bardeau

Chêneau

Un chéneau est un conduit en métal (généralement en zinc), éventuellement en pierre ou en terre cuite, collectant les eaux pluviales à la base de la toiture ou entre deux versants, pour en permettre l'évacuation vers les tuyaux de descente ou les gargouilles.



Chéneau

Chevronnage

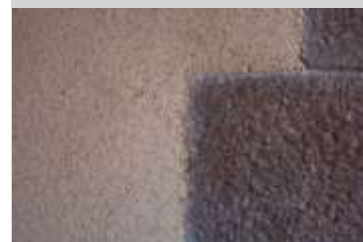
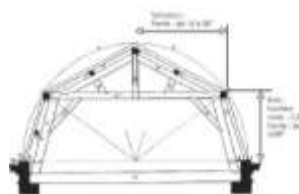
Pièce de bois fixée sur les charpentes suivant la ligne de pente pour porter les supports horizontaux des matériaux de couverture comme les lattes ou les liteaux. Le chevronnage est l'ensemble des chevrons d'un toit.



Chevronnage

Combles à la Mansart

Les combles à la « Mansart » sont des combles dont chaque versant est formé de deux pentes différentes. Comble à la Mansart, mansarde, appelé aussi comble mansardé ou comble brisé la ferme est placée sur une structure quasiment rectangulaire, chaque versant du toit a deux pans inclinés (brisis, pan inférieur plus pentu et terrasson).



Enduit à la truelle

Enduit à la truelle, taloché, tyrolien, à pierre vue

✓ L'enduit est lissé avec une truelle : sa finition est uniforme et lisse.

✓ L'enduit est taloché car frotté à la taloche (planchette munie d'une poignée), il présente une surface relativement lisse sans aspérité importante.

✓ La tyrolienne ou machine à crépir est une boîte en tôle électro-zinguée pouvant projeter de l'enduit de façade sur les maçonneries grâce à l'action d'un rotor, muni de lamelles en acier inoxydable. La finition de l'enduit à la tyrolienne est rugueuse.



Enduit taloché

✓ L'enduit à pierre vue : finition d'un mur où l'enduit affleure le nu des pierres, de façon à n'en laisser voir que les arêtes et les faces les plus saillantes.



Enduit tyrolien

Enduit à pierre vue

Les éléments d'encadrements ou les chainages sont au même niveau que la maçonnerie de remplissage. Les irrégularités des encadrements restent visibles.

Lattis

C'est un ouvrage fait en lattes (lames de bois).



Lattis

Mur bahut

Mur bas destiné à porter une grille, un grillage, etc.



Mur bahut

Modénature

Ensemble des profils ou des moulures d'un édifice. De nombreux éléments, qui apparaissent comme décor sur les façades en pierres

taillées, ont avant tout une fonction technique, structurelle ou de protection du mur contre les écoulements d'eau

Moellons de pierres

Pierres grossièrement taillées ou non, de petites dimensions. Servaient à construire les murs et étaient généralement enduits.



Moellons de pierres

Mortier de chaux grasse, gratté ou taloché

Les mortiers servent de liant entre les matériaux (pierre, brique, bois...) de construction des murs. Dans le cas d'un mortier de chaux grasse, le liant est la chaux.

✓ Le grattage rend la surface des enduits plus perméables à l'eau. Il ouvre la surface des enduits trop durs mais altère les enduits à la chaux aérienne qui s'opposent à la pénétration de l'eau par le serrage de la taloche.

Les grattés fins conviennent esthétiquement et techniquement aux enduits industriels, hydrofugés en masse. Le gratté gomme aussi les effets de brillance apportés en surface par les hydrofuges.

✓ Serrée à la taloche bois, la finition talochée laisse un enduit sans relief ni creux. Peu salissante, cette finition régulière met en valeur le coup de main de l'artisan mais les coups de taloche se voient en lumière rasante et trahissent le manque de maîtrise. Teintés de préférence en masse par des sables, ces enduits peuvent rester talochés, ou recevoir un badigeon de chaux coloré, appliqué "à fresco" sur la finition, le même jour. Les enduits talochés réalisés au début du 19^{ème} siècle avec des sables grenus, irréguliers, se sont peu à peu tendus, devenant de plus en plus lisses et le sable tamisé plus fin. Cette évolution s'achève avec le badigeon de chaux et parfois le stuc, finitions tendues, plus urbaine, plus ou moins colorés et décorés selon les régions. En milieu rural on recherchera des sables qui copient les couleurs des terres et des sables locaux.



Mortier finition grattée



Mortier finition talochée

Shingle

Bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre, imitant souvent la tuile ou l'ardoise.



Shingle

Solins

Un solin est un dispositif visant à assurer l'étanchéité, en différents endroits d'une construction et selon différentes modalités. Il peut s'agir d'une sorte de couvre joint en mortier, destiné à assurer l'étanchéité entre un mur et un porte-solin, d'une pièce de plomb, de zinc ou

d'aluminium, installée autour d'une cheminée sur un toit de tuiles ou d'ardoises afin de protéger cette dernière des eaux pluviales, il s'agit alors d'un élément composant un abergement, d'une bande profilée en métal, posée engravée dans un mur acrotère tuile plate comme couvre-joint de relevé de l'étanchéité, aussi appelée la bande de solin, de ciment disposé à combler un angle horizontal.

Tuile plate de terre cuite naturelle vieillie

Petite tuile de terre cuite et de forme rectangulaire et dont les dimensions ne doivent pas dépasser les 17cm x 27cm. Son aspect vieilli lui donnera u effet patiné par le temps ce qui évitera un effet « neuf » des toitures sur des bâtiments anciens et une meilleure intégration dans le paysage architectural local.



Solin



Petite tuile plate de terre cuite vieillie