

COMMUNE DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES(Seine-et-Marne)

TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP EN AVAP / SPR

PROJET DE REGLEMENT

Version : projet en vue de la 1ère approbation au conseil municipal

Les modifications et ajouts par rapport au règlement de la ZPPAUP sont en violet

LISTE DES PLANS

Plans contenus à l'intérieur du présent document : *page*

Plan d'ensemble de la commune	11
Protections antérieures à la ZPPAUP : périmètre des abords de l'église Saint-Georges, classée M.H.	12
Périmètre de l'AVAP et des différents secteurs	15
Plan de repérage des édifices intéressants : Couilly	18
Plan de repérage des édifices intéressants : Pont-Aux-Dames	20
Rappel des périmètres des secteurs 1 et 2	48
Plan des espaces naturels protégés	62
Plan de repérage des 3 cônes de vue	64
Plan des clôtures protégées : Couilly	68
Plan des clôtures protégées : Pont-Aux-Dames	70

Plan annexé :

Plan d'ensemble de l'AVAP, échelle 1 : 3000^e.

Ce plan reprend l'ensemble des données figurant sur les plans thématiques contenus dans le présent document.

1. PREAMBULE	7
1.1. Historique	7
1.2. Cadre juridique	8
1.3. Procédure	8
2. EFFETS GENERAUX DE L'AVAP	9
2.1. Suspension de la servitude des abords	9
2.2. Portée juridique du règlement	9
2.3. Régime propre des monuments historiques	9
2.4. Régime d'autorisation à l'intérieur de l'AVAP	9
2.5. Aménagements interdits	10
2.6. Publicité	10
2.7. Archéologie	10
3. CONTENU DE L'AVAP DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES.....	13
3.1. Protections existantes	13
3.2. Objectifs généraux	13
3.3. Périmètre de l'aire	14
3.4. Structure du règlement	16
3.5. Portée des prescriptions et des commentaires	16
3.6. Adaptations mineures et prescriptions supplémentaires	17
3.7. Espaces publics	17
4. REGLES ARCHITECTURALES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES	19
4.1. CONSERVATION – DEMOLITION	21
4.2. SURELEVATIONS	21
4.3. INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	23
4.3.1. Principes généraux	23
4.3.2. Conditions préalables	23

4.4. REPRISES DE MAÇONNERIES DANS LES MURS EN MOELLONS	25
4.5. ENDUITS DE FAÇADE SUR MURS EN MAÇONNERIE DE MOELLONS	25
4.5.1. Enduits à pierres vues	27
4.5.2. Enduits couvrants	27
4.6. ENDUITS DE FAÇADE SUR MURS EN PARPAINGS OU BRIQUES CREUSES	29
4.7. TEINTES D'ENDUITS	31
4.7.1. Teintes des enduits de façade	31
4.7.2. Teintes des badigeons	31
4.7.3. Décors polychromes	31
4.8. MODENATURE DE FAÇADE	31
4.9. BAIES	33
4.9.1. Baies existantes	33
4.9.2. Création de baies dans une façade ancienne	33
4.10. MENUISERIES DE PORTES, FENETRES, VOLETS	35
4.10.1. Menuiseries de fenêtres	35
4.10.2. Contrevents	35
4.10.3. Portes d'entrée, portes de caves, portes de garage	37
4.10.4. Matériau et finition	37
4.10.5. Teinte des menuiseries	37
4.11. SERRURERIE, GARDE-CORPS	39
4.12. ISOLATION PAR L'EXTERIEUR ET BARDAGE	39
4.13. TOITURES	41
4.13.1. Modification de volume de comble	41
4.13.2. Matériaux de couverture et détails d'exécution	41
4.13.3. Toitures des petits édicules	43
4.14. SOUCHES DE CHEMINEE	45
4.15. LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE	45
4.14.1. Lucarnes existantes	45
4.14.2. Lucarnes et châssis de toiture neufs.	45
4.16. ANTENNES PARABOLIQUES	47
4.17. PANNEAUX SOLAIRES	47
4.18. DEVANTURES COMMERCIALES	47

5. REGLES ARCHITECTURALES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES.....	49
5.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES.	51
5.2. SENS DE FAITAGE	51
5.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES	51
5.4. GARAGES EN SOUS-SOL	51
5.5. COMPOSITION DES FAÇADES	53
5.6. REVETEMENTS DE FAÇADE : ENDUITS, MODENATURE, BARDAGES.....	53
5.6.1. Enduits	53
5.6.2. Modénature	53
5.6.3. Teintes d'enduits	53
5.7. ISOLATION PAR L'EXTERIEUR, BARDAGE	54
5.8. BAIES	54
5.8.1. Fenêtres, portes-fenêtres, portes d'entrée	54
5.8.2. Portes de garage	54
5.9. MENUISERIES	55
5.9.1. Menuiseries de portes et fenêtres	55
5.9.2. Contrevents	55
5.9.3. Portes de garage	56
5.9.4. Matériau et finition	56
5.9.5. Teintes des menuiseries	56
5.10. TOITURES	57
5.10.1. Volumes de combles, pentes des versants	57
5.10.2. Matériaux de couverture et détails d'exécution	57
5.10.3. Toitures des petits édifices	58
5.11. SOUCHES DE CHEMINEE	58
5.12. LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE	58
5.13. ANTENNES PARABOLIQUES	59
5.14. PANNEAUX SOLAIRES	59
5.15. DEVANTURES COMMERCIALES	60
5.16. VERANDAS	60
5.17. ABRIS DE JARDIN	60
5.18. PISCINES	61

6. REGLES URBAINES ET PAYSAGERES	63
6.1. ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE NATUREL.....	65
6.2. POINTS DE VUE REMARQUABLE	67
6.3. ESPACES PUBLICS A L' INTERIEUR DU BOURG	69
6.3.1. Traitement des sols de l'espace public	69
6.3.2. Mobilier urbain et réseaux.	71
6.3.3. Coffrets techniques	71
6.3.4. Végétation d'accompagnement de la trame viaire	71
6.4. CLOTURES ET PORTAILS	73
6.4.1. Clôtures existantes	73
6.4.2. Clôtures neuves	73-75
6.4.3. Portails : encadrements en maçonnerie	77
6.4.4. Ouvrants dans les clôtures	77
6.5. ELEMENTS DU PATRIMOINE RURAL	77
6.6. COUR DE L'ABBAYE	79

1.1. HISTORIQUE

■ **Les ZPPAUP**, « Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager », ont été instituées en 1983, dans le cadre de la décentralisation – le « P » de paysager ayant été ajouté en 1993 (textes de référence : voir ci-dessous, § 1.2).

Elles constituaient un dispositif de protection du patrimoine dont l'élaboration était menée conjointement entre l'Etat et la commune. Il s'agissait d'identifier les patrimoines existants, bâtis ou paysagers, de reconnaître et d'inventorier ce qui fait la richesse et l'intérêt du lieu, qui mérite d'être sauvegardé et pris en compte dans les projets de travaux, d'aménagement et de développement. La Zone de Protection se traduisait *in fine* par la définition d'un périmètre, divisé en différents secteurs homogènes, et par un ensemble de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, concernant l'aménagement des espaces publics, la restauration des édifices anciens, les constructions neuves en co-visibilité avec les centres anciens, le paysage environnant, les plantations, le patrimoine rural.

■ **Les AVAP**, « Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » ont été créées en 2010 avec vocation de se substituer aux ZPPAUP. Sans remettre en cause les principes fondateurs, la transformation en AVAP a pour but d'intégrer à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs du développement durable.

L'étude comporte toujours deux phases :

- une première phase d'analyse et de diagnostic, devant aboutir à l'identification des patrimoines à protéger, dont découle l'énoncé des objectifs de protection,
- une seconde phase d'élaboration du projet, pendant laquelle sont définis le périmètre de la zone de protection, ses différents secteurs, et l'ensemble des prescriptions urbaines, paysagères et architecturales applicables à chacun de ces secteurs.

Le dossier final comprend un rapport de présentation, un règlement et des plans.

Les AVAP comme les ZPPAUP sont des servitudes d'utilité publique, « *dont l'objet est de garantir la qualité du cadre de vie et plus précisément la pérennité et la mise en valeur d'un patrimoine dont les intérêts s'expriment de multiples manières* ».

■ **Les SPR**, « Sites patrimoniaux remarquables » ont été institués en 2016 : les anciennes ZPPAUP et les AVAP, y compris celles en cours d'élaboration, ont vocation à devenir au moment de leur création, des SPR.

1.2. LE CADRE JURIDIQUE

Les ZPPAUP

Trois textes ont fondé les ZPPAUP : la loi n°83-8 du 7 janvier 1983, modifiée par la loi « Paysages » du 8 janvier 1993 qui a ajouté le « P » de « Paysager » aux ZPPAU antérieures, et le décret n°84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager.

Les AVAP

Dispositif introduit aux articles L.642-1 à 642-10 du code du patrimoine par l'article 28 de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE dite « Grenelle II ») et aux articles 642-1 à R.642-29 par le décret 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Circulaire MCCC1206718C du 2 mars 2012.

Les SPR

Institués par la loi du 7 juillet 2016 dite « LCAP » relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Décret du 29 mars 2017.

1.3. PROCEDURE

Celle de création de l'AVAP est maintenue pour les AVAP mises à l'étude avant la loi de juillet 2016.

2. EFFETS GENERAUX DE L'AVAP

2.1. SUSPENSION DE LA SERVITUDE DES ABORDS

Le périmètre de 500 mètres de rayon autour des Monuments Historiques est suspendu et remplacé par le périmètre de l'AVAP. L'objectif d'une AVAP est de mieux prendre en compte le patrimoine architectural, urbain et paysager dans sa spécificité locale, « *par la sélection et la définition des espaces méritant effectivement analyse, protection et mise en valeur et par les prescriptions nécessaires* ».

2.2. PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DE L'AVAP.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique, annexée au PLU. Le zonage et le règlement sont opposables aux tiers.

2.3. REGIME PROPRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

La création de l'AVAP est sans effet sur le régime propre des édifices protégés au titre des Monuments Historiques: ils restent soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 reprise par le Code du patrimoine.

Le statut de l'église Saint Georges de Couilly, classée parmi les monuments historiques, n'a pas été modifié par la création de la ZPPAUP et n'est pas modifié par l'AVAP.

2.4. REGIME D'AUTORISATION A L'INTERIEUR DE L'AVAP

Tous les travaux ayant pour objet de transformer, construire ou modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre de l'AVAP sont soumis à une autorisation préalable, délivrée par le Maire après accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Les permis de construire sont exigés ; ils ne peuvent être accordés tacitement.

2.5. AMENAGEMENTS INTERDITS

Sont interdits dans toute l'AVAP, par le Code de l'urbanisme, sauf dérogation préfectorale :

- les dépôts de véhicules usagés, les décharges non contrôlées ;
- l'installation d'un terrain de camping,
- le camping « sauvage », l'installation de caravanes, les campements pour gens du voyage.

2.6. PUBLICITE

La publicité est interdite à l'intérieur de l'AVAP (Code de l'environnement). La commune a la possibilité de créer une réglementation spéciale, élaborée conformément aux articles 7 à 11 de la loi du 29.12.1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes.

2.7. ARCHEOLOGIE

Les sites archéologiques mentionnés dans le périmètre de l'AVAP ne peuvent faire l'objet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol sans l'accord préalable de l'architecte des Bâtiments de France et du Service Régional de l'Archéologie. Avant toute intervention, des sondages et des études d'impact doivent être effectués pour déterminer l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques qui pourraient être mis au jour ou endommagés au cours des travaux.

Comme sur l'ensemble du territoire français, toute découverte, même fortuite, d'objets ou d'installations pouvant intéresser l'histoire, la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être immédiatement signalée au maire de la commune, qui la transmet à l'Architecte des Bâtiments de France.

3. PRESENTATION DE L'AVAP DE COUILLY PONT-AUX-DAMES

3.1. PROTECTIONS EXISTANTES

La commune de Couilly Pont-Aux-Dames possède un seul édifice protégé au titre de la loi de 1913 : l'église Saint Georges, classée parmi les monuments historiques le 26 mai 1906. Le périmètre des abords de ce monument historique couvre l'ensemble du village de Couilly et les lotissements qui l'entourent, mais le hameau de Pont-aux-Dames en est exclu.

3.2. OBJECTIFS GENERAUX

Les objectifs de l'AVAP de Couilly sont :

- d'étendre la zone protégée au hameau de Pont-Aux-Dames ;
- de maintenir le caractère champêtre des alentours du village, au nord sur le coteau, et le long de la rivière du Grand-Morin ;
- de protéger les espaces naturels et les édifices remarquables identifiés au cours de l'étude,
- de requalifier les places du village de Couilly et les entrées du village sur la RN 34,
- de retrouver les caractères de l'architecture traditionnelle dans le cœur ancien de Couilly et de Pont-Aux-Dames.

3.3. PERIMETRE DE L'AIRE

Elle comprend 3 secteurs (plan page 15) :

- **Secteur 1 : le cœur du village de Couilly et du hameau de Pont-aux-Dames.**

Les limites de ce secteur correspondent, pour Couilly, au contour de l'ancienne enceinte urbaine, à l'intérieur de laquelle se concentre tout le bâti ancien, augmenté du début de la route de Meaux, et prolongé le long de la rivière du Grand-Morin, jusqu'au moulin Talmé en amont, et jusqu'au moulin de Quintejoie en aval.

Pour Pont-aux-Dames, ce secteur couvre une partie du site de l'ancienne abbaye de Pont-Aux-Dames, depuis la rue Bengel jusqu'au rû de Champigny, ainsi que les maisons anciennes du hameau, rassemblées le long de RN34 et de la route de Moulignon.

- **S2 : les quartiers récents à proximité immédiate**

Ces secteurs d'urbanisation récente constituent les franges du village et sont en co-visibilité directe avec le bâti ancien ou les espaces naturels. Ils se situent entre Couilly et Pont-aux-Dames.

Un sous-secteur 2B est créé dans le secteur 2, concernant 3 quartiers où les prescriptions architecturales sont réduites, s'agissant d'un bâti récent sans intérêt patrimonial (articles : matériaux des menuiseries, articles 4.10.4 et 5.9.4):

- les lotissements des hauteurs de Couilly : résidence du Corbier et quartier de la Porte de Meaux
- le lotissement de la Cour de l'Abbaye, où en contrepartie des prescriptions urbaines et paysagères sont ajoutées pour mieux préserver les vestiges de l'abbaye : étang et mur d'enceinte (article 6.6).

- **Secteur 3 : le paysage protégé**

Ce secteur comprend les zones naturelles protégées: les bords du Grand-Morin, depuis le moulin Talmé jusqu'au hameau de Martigny, et les champs et bosquets sur les hauteurs de la colline, depuis la limite de la zone bâtie (secteur 2) jusqu'à la limite communale.

Le secteur 3 est inconstructible, sauf aménagements et extensions modérées de constructions existantes, auxquelles s'appliqueront les mêmes règles qu'aux constructions neuves.



3.4. STRUCTURE DU REGLEMENT

Les prescriptions particulières font l'objet des 3 chapitres qui suivent :

4. REGLES ARCHITECTURALES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES
5. REGLES ARCHITECTURALES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES
6. REGLES URBAINES ET PAYSAGERES.

Pour éviter les répétitions, chaque règle n'est formulée qu'une fois ; le ou les secteurs auxquels elle s'applique sont indiqués en marge.

Les prescriptions architecturales du chapitre 4, relatives aux constructions existantes, concernent essentiellement les constructions anciennes du secteur 1, mais certaines prescriptions sont également applicables aux constructions récentes situées dans le secteur 2.

Les prescriptions architecturales du chapitre 5 relatives aux constructions neuves, concernent essentiellement les quartiers pavillonnaires du secteur 2, mais certaines prescriptions s'appliquent aussi aux constructions neuves pouvant combler des « dents creuses » dans le secteur 1.

Les prescriptions urbaines et paysagères du chapitre 6 concernent les 3 secteurs, certaines ayant une localisation précisée dans l'article.

3.5. PORTEE DES PRESCRIPTIONS ET DES COMMENTAIRES.

Le présent règlement contient d'une part des prescriptions, présentées sous forme d'articles numérotés, encadrés, sur les pages de droite, et d'autre part des commentaires ou illustrations en regard, sur les pages de gauche.

Seules les prescriptions architecturales ont un caractère réglementaire : elles sont obligatoires et opposables aux tiers.

Les commentaires ont pour but d'explicitier les prescriptions, de les illustrer par des exemples ou d'apporter des précisions techniques.

3.6. ADAPTATIONS ET PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES

Des adaptations mineures et des dérogations au présent règlement pourront être admises par l'Architecte des Bâtiments de France avec l'accord du Conseil Municipal dans des cas exceptionnels, tels que certaines opérations publiques ou des projets architecturaux et paysagers innovants.

Des prescriptions supplémentaires pourront aussi être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour tenir compte de la particularité d'un édifice, d'un projet et de son environnement.

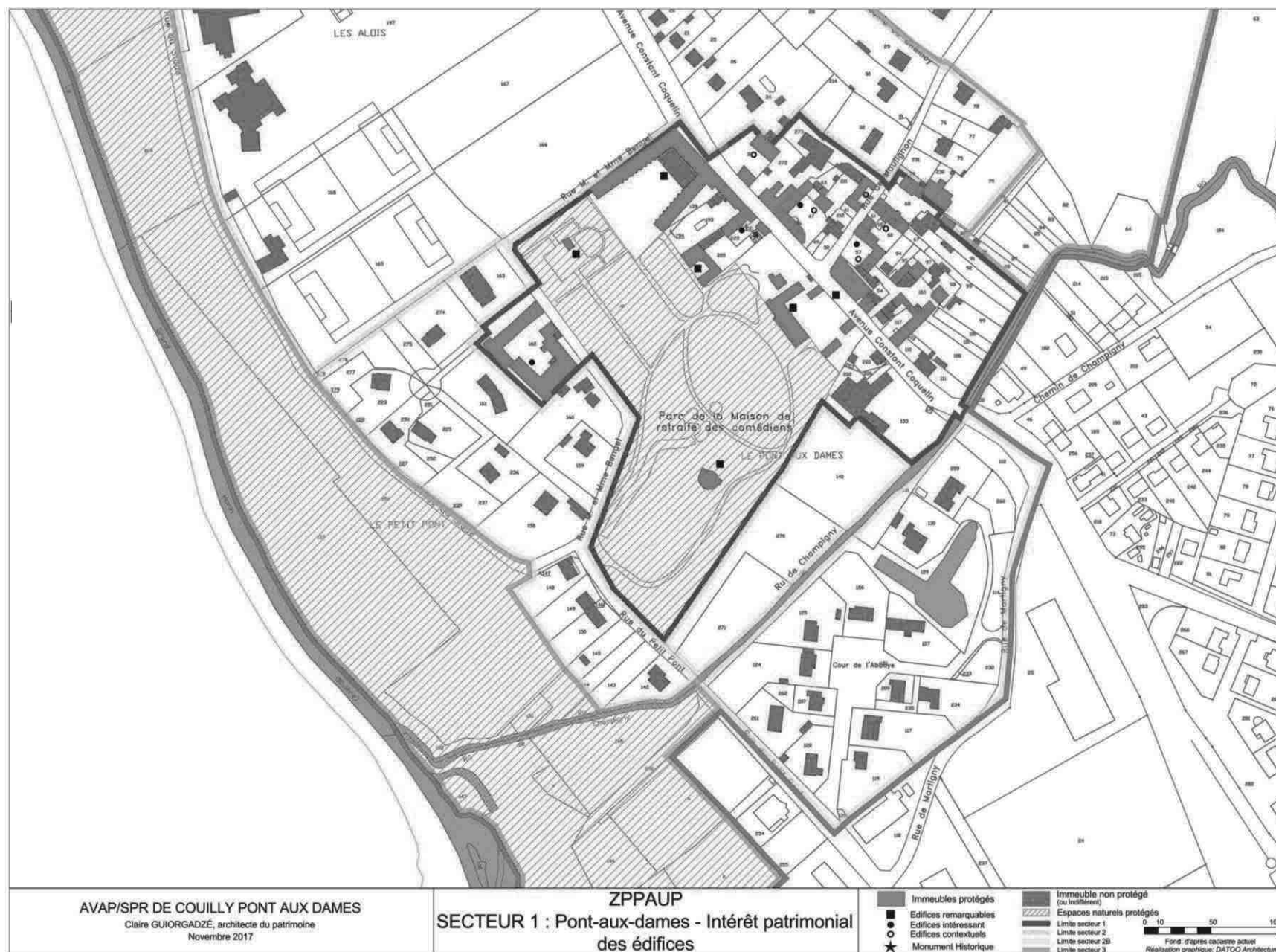
3.7. ESPACES PUBLICS

Les aménagements d'espaces publics, de nature à en changer l'aspect, sont soumis à autorisation et doivent recueillir l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

4. REGLES ARCHITECTURALES

applicables aux

CONSTRUCTIONS EXISTANTES



Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■			<p>4.1. CONSERVATION, DEMOLITION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES</p> <p>L'intérêt patrimonial des édifices repérés aux plans du secteur 1, à Couilly et à Pont-Aux-Dames, a été apprécié en fonction de leur architecture, de leur histoire ou de leur rôle dans le paysage urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifices remarquables : leur démolition est interdite. - Edifices intéressants : leur conservation pourra être imposée. - Autres édifices : leur démolition sans reconstruction pourra être assortie d'obligations destinées à préserver la cohérence de l'îlot ou la continuité de la rue.
■		■	<p>4.2. SURELEVATIONS</p> <p>4.2.1. Dans le secteur 1, où les constructions anciennes sont généralement à R + 1 + Comble, une surélévation pourra être admise dans le cas d'une maison à R + Comble située à l'alignement sur rue. La hauteur de la construction (faîtage et façade) devra être sensiblement égale à celle des façades qui l'encadrent (voir l'article 4.12.1 pour les modifications de volumes de combles). Un décalage entre les niveaux d'égout de toit et de faîtage pourra toutefois être imposé pour éviter une uniformité et alignements trop systématiques.</p> <p>4.2.2. Dans le secteur 2, la hauteur des constructions est limitée à R + Comble, sauf dérogation pour opérations collectives (constructions neuves : voir le chapitre 5).</p>

Différents types de maisons dans le village

- Les maisons de bourg

Elles sont implantées le long des rues principales de Couilly : rue Cyprien Borgnon et rue Pasteur, qui formaient autrefois la Grande rue. Elles ont généralement un rez-de-chaussée et un étage + un comble ; les façades sont enduites, organisées en travées baies régulières, ou régularisées par le dessin de la modénature en plâtre.



- Les anciennes fermes

Autour d'une cour intérieure commune, sont rassemblés maison d'habitation, petites maisons d'ouvriers, granges et autres dépendances agricoles, puits.



- Les villas XIXe – XXe siècle

Les matériaux de façade et les formes de toitures se diversifient à partir de la fin du XIXe siècle, faisant apparaître dans le village des villas de différents styles : maisons de style normand à faux pan de bois, petits châteaux néo-classiques à faux appareil de brique et pierre, villas et pavillons en meulière.



Ces dernières présentent un décor plus ou moins abondant de briques polychromes et de faïences, des linteaux métalliques apparents, et sont généralement couverts en grandes tuiles mécaniques à côtes avec des épis ouvragés.



Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■			<p>4.3. INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES</p> <p>4.3.1. Principes généraux :</p> <p>Respecter les caractères du bâti, mettre en valeur l'architecture originelle, ce qui implique notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traiter de façon harmonieuse les différentes parties d'un même édifice ou d'un même ensemble, même s'ils sont aujourd'hui répartis entre plusieurs propriétaires (maisons divisées, ensemble de bâtiments qui formaient autrefois une ferme), - Utiliser des matériaux analogues à ceux qui ont été utilisés lors de la construction, - Maintenir les percements d'origine, y compris sur d'anciens bâtiments agricoles, <p>4.3.2. Conditions préalables :</p> <p>Avant toute intervention destinée à modifier l'aspect d'un édifice répertorié comme remarquable ou intéressant, il est nécessaire d'effectuer une étude de son architecture, comprenant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un état des enduits et modénature existants, - une analyse de la composition de la façade et des transformations qu'elle a subi, - des sondages pour connaître la nature exacte des ouvrages masqués par les enduits existants. <p>Il est recommandé de joindre cette étude au permis de construire, avec un descriptif précis des travaux projetés et des matériaux qui seront utilisés. Des photographies de l'existant accompagneront les déclarations de travaux, notamment pour les ravalements de façades, les demandes de permis de construire et de démolir.</p>

Commentaires

Composition des murs

Les murs des maisons anciennes de Couilly sont construits en petits moellons de calcaire, mélangés à des moellons de meulière. Ils sont généralement hourdis au plâtre et à la chaux. Ils sont parfois construits avec un léger fruit, de 1 à 3 cm par mètre, que l'on ne doit pas chercher à corriger.

Enduits et décors

Ces murs construits selon un appareillage de qualité médiocre ne peuvent rester exposés aux intempéries : l'enduit constitue une peau protectrice, qui assure une plus grande pérennité à la construction et une meilleure isolation thermique des logements.

Selon sa mise en œuvre et son décor, l'enduit contribue également à l'esthétique de la façade, à son architecture, à la reconnaissance de la fonction du bâtiment. En détruisant l'enduit et la modénature en plâtre, on détruit tout de l'architecture de la façade.

Ainsi pour les façades des maisons bourgeoises : corniches, bandeaux, cadres de baies, faux pilastres et frontons, finesse de l'enduit, jeux de teintes et de matières sur les panneaux, font l'essentiel de ce qui différencie du premier coup d'œil la maison bourgeoise d'une dépendance agricole.

Les façades des maisons paysannes sont rarement composées en travées régulières, comme le sont plus fréquemment les maisons bourgeoises : l'enduit et la modénature rapportée recomposent la façade.

Lors d'un ravalement, il est donc primordial de conserver ou de restituer les caractères de l'enduit et de la modénature. La qualité des matériaux employés et le savoir-faire d'un artisan compétent pour les mettre en œuvre, seront les meilleures garanties de la beauté du résultat, et de sa durabilité.

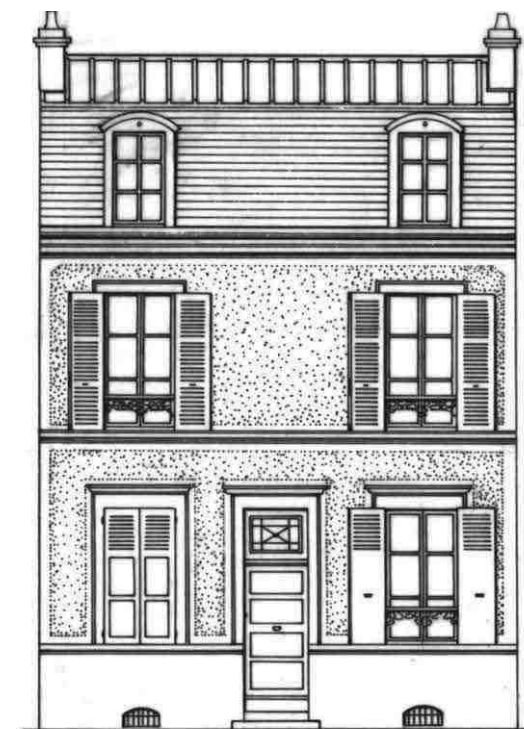
Mortiers de construction pour reprises de maçonnerie

Mortier de chaux et sable :

Chaux hydraulique naturelle blanche (NHL) seule ou mélangée à la chaux aérienne éteinte (CL) ; sable de rivière. Proportion courante : 2/3 de sable 1/3 de chaux.

Mortier de plâtre :

Plâtre gros pur ; peut être additionné de chaux NHL, et de sable lavé.



Exemple de composition d'une façade, rue Cyprien Borgnon.

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■		<p>4.4. REPRISES DE MAÇONNERIES DANS LES MURS EN MOELLONS</p> <p>Pour toute reprise de maçonneries dans un mur de façade en moellons hourdi à la chaux ou au plâtre : utiliser des moellons de même nature et un mortier de chaux et sable ou un mortier de plâtre et chaux sans sable, identique au mortier de construction du mur.</p> <p>Ne pas utiliser de ciment dans un mur en moellons hourdis à la chaux ou au plâtre.</p>
■	■		<p>4.5. ENDUITS DE FAÇADE SUR MURS EN MAÇONNERIE DE MOELLONS</p> <p>Un mur de façade en moellons peut être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - simplement rejointoyé ou enduit « à pierres vues » (l'enduit est brossé avant sa prise complète pour dégager partiellement les pierres), si c'est un mur de clôture ou un mur appartenant à certaines constructions rurales telles que les granges. Ce traitement n'est pas autorisé dans le secteur 1 sur les autres constructions. - ou revêtu d'un enduit de texture uniforme, non pelliculaire, couvrant entièrement le parement de moellons, cet enduit pouvant être le support d'un décor. C'est le type d'enduit que recevront les constructions. <p>Ces enduits seront réalisés au mortier de chaux aérienne et sable, ou au plâtre gros additionné de chaux aérienne éteinte, ou au plâtre.</p>

Commentaires

Composition des mortiers pour enduits

Enduit chaux et sable :

- Chaux aérienne éteinte (CL), seule ou mélangée à de la chaux hydraulique naturelle blanche (NHL), voire chaux NHL seule pour les murs exposés au nord, les soubassements, les lieux humides;
- Sable de rivière et sablons locaux, qui donneront la couleur du mortier, qui peuvent être colorés à l'aide de pigments naturels (exemple : pigments minéraux ocres). Non tamisé, le sable de rivière donnera un granulométrie plus ou moins grossière ou fine à la surface de l'enduit.

Proportion globale : 2 volumes de sable pour 1 volume de chaux.

Mais la proportion de liant augmente pour les couches superficielles : jusqu'à 2,5 volumes de sable pour 1 volume de chaux dans le corps d'enduit, et jusqu'à 3 volumes de sable pour 1 volume de chaux pour la couche de finition.

Enduit plâtre et chaux :

Plâtre gros pur, généralement additionné de chaux aérienne éteinte (CL), et parfois de sable lavé.

A titre indicatif, il existe dans le commerce des mélanges tout prêts pour enduits plâtre et chaux :

- Weber et Broutin : « enduit du Marais »;
- Vieujot : « enduit Montmorency »
- Lafarge : « Parlumière »

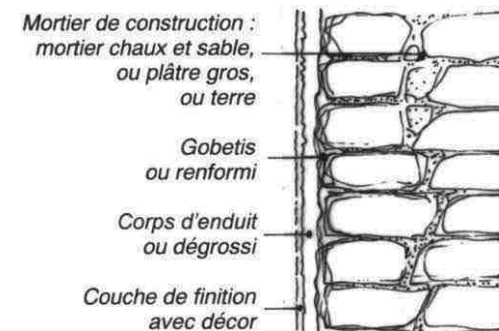
Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■		<p>4.5.1. Enduits « à pierres vues »</p> <p>Ce traitement des parements en moellons caractérise traditionnellement les granges, étables et bâtiments secondaires donnant sur les cours. Néanmoins ces bâtiments peuvent également recevoir un enduit couvrant.</p> <p>L'enduit à pierres vues est constitué d'une ou deux couches d'enduit au mortier de chaux et/ou plâtre ; le lendemain de la pose de la dernière couche, la surface du mur est grattée à la brosse métallique, pour faire ressortir le nez des moellons.</p>
■	■		<p>4.5.2. Enduits couvrants</p> <p><i>4.5.2.1. Conservation des enduits anciens.</i></p> <p>Conserver les enduits chaux et plâtre ou chaux et sable anciens, ainsi que le décor qu'ils supportent : les panneaux, les effets de matière, la polychromie, la modénature en plâtre et la polychromie.</p> <p>Ne doivent être piochés que les enduits qui n'adhèrent plus du tout au mur.</p> <p>Les enduits anciens conservés peuvent être nettoyés par brossage à l'eau et à la brosse douce. Ils peuvent être refixés à l'aide d'injections de chaux, ou complétés si nécessaire.</p>

Commentaires

Mise en œuvre des enduits traditionnels

Qu'il soit de chaux ou de plâtre et chaux, l'enduit traditionnel comporte 2 ou 3 couches successives :

- 1 - le gobetis ou renformi, qui sert à dresser le mur,
- 2 - le corps d'enduit ou dégrossi, qui peut constituer la dernière couche, donc l'aspect visible,
- 3 - éventuellement une couche de finition, qui peut être talochée, grattée, balayée, lissée à la truelle, ou recevoir un badigeon coloré.



➤ Pour un simple rejointoiement : les joints à refaire sont d'abord dégradés sur environ 2 cm de profondeur. Le mur est abondamment humidifié, le mortier est écrasé à la truelle. Les joints sont largement beurrés, jusqu'au niveau des pierres : ni en creux, ni en relief. Le mur est brossé à la brosse métallique le lendemain (avant la fin de la prise) pour faire ressortir la granulométrie du sable et débarrasser les moellons de la pellicule de chaux ou de plâtre qui les recouvre.

➤ Enduit « à pierres vues » : il peut être projeté en une seule couche, ou en deux couches, l'une de dressage (gobetis), l'autre recevant la finition (dégrossi). Le lendemain de la pose de la dernière couche, avant sa prise complète, la surface de l'enduit est grattée à la brosse métallique pour dégager le nez des moellons.

➤ Enduit couvrant, de texture uniforme :

Dans ce cas le dégrossi ne sera pas gratté ; après un temps de prise variable suivant la composition du mélange (chaux et sable : au moins trois semaines), il recevra une troisième couche de finition, qui sera le support du décor.

➤ Un badigeon peut éventuellement être appliqué pour harmonisation de l'enduit à pierres vues ou sur un enduit couvrant : ce badigeon sera réalisé à l'aide de pigments minéraux naturels ocres jaunes, mélangés simplement à de l'eau si le badigeon est appliqué sur un enduit frais, et mélangés à un lait de chaux ou à une eau de chaux si le badigeon est appliqué sur un enduit ancien ou ayant déjà fait sa prise complète ; prévoir alors l'emploi d'un fixatif. Dans tous les cas il est nécessaire de réaliser plusieurs essais avant de confectionner le mélange définitif car la teinte du badigeon s'éclaircit beaucoup au cours du processus de carbonatation.

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
			<p>4.5.2.2. Réfection à neuf des enduits couvrants</p> <p>Dans le cas où un enduit ancien a disparu ou s'il doit être entièrement pioché, il doit être refait de manière traditionnelle.</p> <p>S'il comportait un décor, celui-ci doit également être restitué, ou remplacé par un nouveau décor du même type, soulignant les encadrements de baies, les angles de la façade, la corniche, le soubassement. Utiliser pour cela les effets de matière (finitions lissée, grattée, balayée) et la polychromie (badigeons composés de pigments naturels dilués dans l'eau, appliqués sur l'enduit frais, ou de lait de chaux coloré).</p> <p>Cet enduit couvrant peut être réalisé en deux ou trois couches, selon les proportions et principes de mise en œuvre détaillés ci-contre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si le corps d'enduit est destiné à recevoir seulement un badigeon coloré, une troisième couche de finition n'est pas nécessaire ; - s'il est destiné à recevoir un décor polychrome avec des effets de matière, celui-ci s'appliquera sur une troisième couche, de finition.
■	■	■	<p>4.6. ENDUITS SUR MURS EN PARPAING DE CIMENT OU BRIQUES CREUSES</p> <p>Les murs en parpaings de ciment et les murs en briques creuses doivent obligatoirement être enduits : ils ne peuvent en aucun cas rester apparents, quelque soit la nature de construction et sa taille.</p> <p>L'enduit pourra être un enduit à la chaux traditionnel ou un enduit monocouche du commerce, dans les mêmes tons.</p>

Modénature et polychromie des façades

Une corniche en plâtre moulurée couronne la façade, en faible saillie par rapport au mur. Elle se retourne sur le mur-pignon, où elle sépare la façade en une partie carrée et une partie triangulaire, parfois traitée en fronton. Un bandeau horizontal court à la hauteur des appuis de baies du premier étage ; ce bandeau en plâtre est lui aussi mouluré, protégé par une couvertine en zinc, et se retourne sur le mur-pignon. Corniche et bandeaux, tirés au calibre, suivent les irrégularités du mur.

Le soubassement est traité différemment du reste de la façade, dans un enduit plus dur et plus résistant à l'humidité (traditionnellement un « ciment romain », fait de chaux grasse et de brique pilée) et d'une teinte plus sombre. Au pied des murs court un caniveau maçonné, d'une profondeur de 20-25 cm, rempli de cailloux, qui assure le drainage des eaux de pluie et assainit les murs.

Les encadrements de baies sont soulignés par un cadre en méplat dans l'enduit, qui, comme les tableaux de la baie et l'intérieur des pièces d'habitation, pouvait être fréquemment repeint à la chaux.

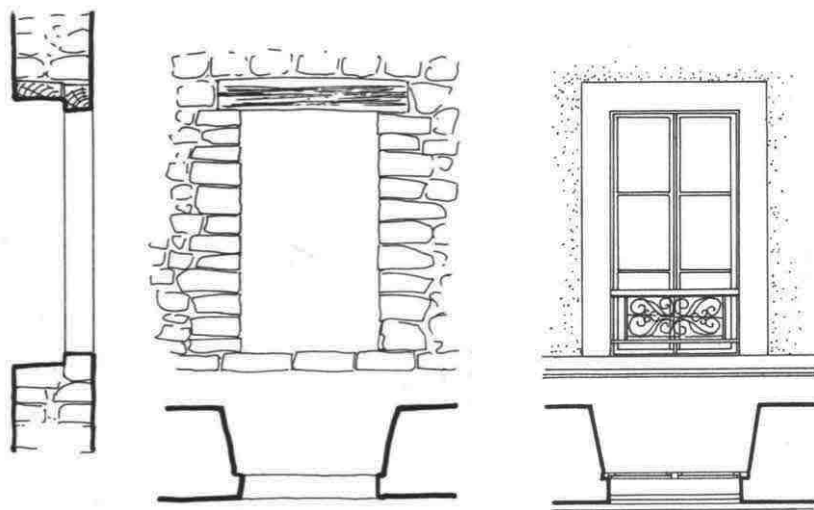
Les trumeaux peuvent être animés d'effets de matière et de couleur dans l'enduit : les cadres lisses tranchent sur les parties courantes à la finition grattée, projetée à la tyrolienne ou balayée. Les différentes zones ainsi délimitées dans l'enduit peuvent être badigeonnées de différentes couleurs. L'enduit plâtre permet aussi d'imiter un parement en pierre de taille ou en brique ou encore en pan de bois, de réaliser de fausses chaînes d'angle, harpées, de faux pilastres très plats, des frontons, chambranles, entablement à modillons, frises de rosaces (nombreux exemples rue Pasteur et rue Cyprien Borgnon).



Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■		<p>4.7. TEINTES</p> <p>4.7.1. Teintes des enduits</p> <p>Les teintes des enduits traditionnels seront des ocres jaunes clairs, tendant vers le beige ou le gris. Dans le cas des enduits traditionnels, ces teintes seront données par les sablons locaux entrant dans la composition du mortier, sans ajout de pigments.</p> <p>4.7.2. Teintes des badigeons</p> <p>Les badigeons seront réalisés à l'aide de pigments naturels minéraux, ocres jaunes, mélangés à un lait de chaux, à une eau de chaux, ou simplement à de l'eau dans le cas d'un badigeon appliqué <i>a fresque</i>.</p> <p>4.7.3. Teintes des décors de façade polychromes</p> <p>Une gamme étendue de pigments minéraux peut être utilisée pour la restauration ou la restitution des décors de façades polychrome (panneaux d'enduits badigeonnés de différentes couleurs, ou faux appareil brique et pierre, ou faux pan de bois) : ocres jaunes et rouges, terre de sienne, bleu de colbalt, vert de cuivre.</p>
■			<p>4.8. MODENATURE EN PLATRE</p> <p>Les éléments de modénature existants, en plâtre sur les façades, doivent être conservés : corniches moulurées, frises, bandeaux d'étage ou d'appuis de fenêtre, fausses chaînes d'angle ou bossages, faux pilastres encadrant la façade ou séparant les travées, faux appareil de pierre ou de brique.</p> <p>S'ils doivent être refaits, ils seront réalisés à l'aide d'un gabarit tiré, non d'éléments préfabriqués en béton moulé.</p>

Baies

Les fenêtres sont rectangulaires et de proportions toujours verticales. Les linteaux sont en bois, couverts par l'enduit de façade. L'enduit est lissé sur le cadre. Sur les maisons bourgeoises, la baie reçoit un chambranle mouluré et parfois un fronton (photo).



Une baie dans un mur en moellons :

1. la structure : encadrement en moellons, linteau et arrière-linteau en bois. Ne doit jamais rester apparente.
2. l'aspect final : cadre dessiné autour de la baie dans l'enduit de façade, menuiseries bois, garde-corps en fonte avec appui en bois.

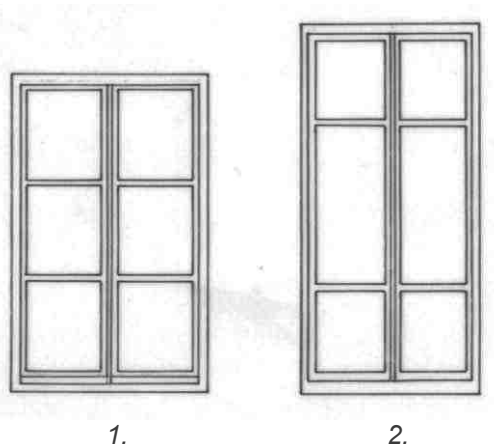


Autre forme traditionnelle : l'œil-de-bœuf, petite fenêtre ovale isolée, que l'on trouve sur les murs gouttereaux ou au centre des pignons.

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■		<p>4.9. BAIES</p> <p>4.9.1. Baies existantes.</p> <p>Conserver les baies anciennes, avec leurs éléments d'origine : seuils, linteaux, appuis, jambages.</p> <p>A l'occasion de travaux sur une façade, il pourra être demandé de restituer les proportions d'origine d'une baie.</p> <p>4.9.2. Création d'une baie dans une façade ancienne</p> <p>Elle devront respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.</p> <p>Adopter une proportion rectangulaire verticale, entre 1 sur 2 et 2 sur 3 (en aucun cas carrée ou rectangulaire en largeur).</p> <p>Pour les façades sur rue : aux appuis de baies isolés, préférer un bandeau continu sur la façade à hauteur d'appuis, si toutefois il n'existe pas déjà un bandeau à hauteur de plancher (un seul bandeau doit exister entre le rez-de-chaussée et l'étage, soit à hauteur d'appui, soit à hauteur de plancher).</p> <p>Linteaux en bois et encadrements en moellons seront recouverts d'un enduit lissé sur le cadre. Les linteaux en bois ne pourront être apparents que sur les bâtiments agricoles, aux façades enduites à pierres vues, tels que granges et remises donnant sur les cours communes.</p> <p>Portes de garages : en façade sur rue, leur nombre est limité à un par maison.</p>

Menuiseries anciennes

Les menuiseries anciennes sont généralement à grands carreaux.

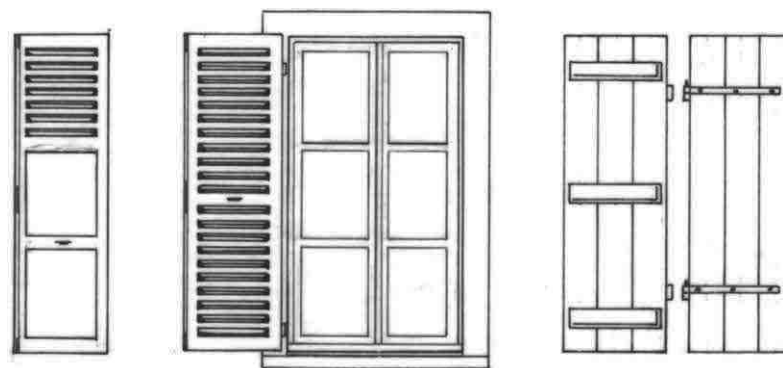


Différentes divisions en carreaux :

1. Grands carreaux égaux
2. Le carreau central est environ 2 fois plus grand en hauteur.
(Fréquent sur les villas de la première moitié du XXe siècle).

Les contrevents sont en bois pleins, assemblés par 2 ou 3 barres transversales, sans écharpe; ou persiennés. Ils sont toujours peints.

Les portes des greniers et des granges sont munies de vantaux en bois, percés de petits fenestrons carrés ou en losange.



3. Contrevents persiennés

4. Contrevents pleins

(exemples page 36)

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
			<p>4.10. MENUISERIES DE PORTES, FENETRES, VOLETS.</p> <p>■ ■ ■ 4.10.1. Menuiseries de fenêtres</p> <p>Les menuiseries anciennes seront conservées. S'il est nécessaire de les remplacer à neuf, elles seront refaites à l'identique de l'existant, en reproduisant fidèlement le découpage et la répartition.</p> <p>Les menuiseries neuves, à créer, seront des menuiseries traditionnelles constituées d'ouvrants à la française, à deux vantaux, à grand carreaux. Proportions des carreaux : voir le dessin ci-contre, 3 carreaux identiques ou le carreau central plus grand en hauteur.</p> <p>■ ■ ■ 4.10.2. Contrevents</p> <p>Les contrevents pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe) et des pentures métalliques apparentes ; - ou persiennés, uniquement sur les maisons bourgeoises : les contrevents du rez-de-chaussée le seront seulement dans leur partie supérieure (plus ou moins un tiers de la hauteur du volet), ceux de l'étage seront entièrement persiennés. <p>Ces contrevents seront toujours peints, jamais vernis. La couleur sera unie, identique à celle des menuiseries de fenêtres, éventuellement un ton plus foncé.</p> <p>Les volets métalliques pliants pourront être admis uniquement sur certains pavillons du XXe siècle. Les volets roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits sur les façades anciennes.</p>

Menuiseries traditionnelles à Couilly



Teintes des menuiseries

Les couleurs suivantes ou approchantes peuvent être utilisées :

Blanc cassé (RAL 9001 / 9002 / 9003)

Gris clair (RAL 7044 / 7047 / 7035)

Gris coloré vert (RAL 6011 / 6021)

Gris coloré bleu (RAL 5014)

Bleu (RAL 5024 / 5007)

Beige (RAL 1013 / 1014 / 1015)

Tabac (RAL 7002 / 7006 / 7034)

Rouge lie de vin (RAL 3004 / 3005)

Vert bruyère (RAL 6003 / 6006) ou foncé (RAL 6005), vert Empire (RAL 6002).

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■ 2B	■	<p>4.10.3. Portes d'entrée, portes de caves, portes de garage</p> <p>Les menuiseries anciennes seront conservées. Lorsqu'elles devront être remplacées, elles seront refaites soit en menuiseries à cadre et panneaux, soit en planches contrebalancées clouées.</p> <p>Les portes d'entrée des maisons pourront être entièrement pleines ou vitrées dans la partie supérieure, et/ou munies de grilles en fonte. Les portes de caves seront en planches contrebalancées et clouées; les portes de garage seront à deux vantaux, en planches contrebalancées clouées ou à cadres et panneaux.</p>
■	■ 2B	■	<p>4.10.4. Matériaux et finition</p> <p>Les menuiseries de portes, fenêtres, portes de garage, contrevents extérieurs, seront en bois sur les constructions anciennes, en bois ou en aluminium sur les constructions récentes et celles repérées en bleu sur les plans. Elles seront peintes, jamais vernies. Cet article n'est pas applicable au secteur 2B.</p>
■	■		<p>4.10.5. Teintes des menuiseries</p> <p>La teinte des menuiseries sera identique pour les menuiseries d'une même façade et différente de celle des menuiseries des maisons voisines.</p> <p>A l'intérieur de la même gamme, on pourra employer un ton plus clair pour les fenêtres, un ton plus foncé pour les contrevents, et nettement plus foncé pour les portes d'entrée et portes de garages.</p> <p>Adopter de préférence les teintes traditionnelles des menuiseries du village : verts, bleu, gris, rouge foncé. Les teintes suivantes sont proscrites : blanc pur (RAL 9010), trop agressif, crème, faux bois.</p> <p>Concernant les édifices d'intérêt patrimonial, joindre obligatoirement aux Déclarations Préalables de travaux des échantillons des peintures choisies pour les menuiseries.</p>

L'isolation des bâtiments

L'ITE sur les façades. Le bâti ancien composé de maisons rurales anciennes et de villas du XIXe siècle ne se prête pas à l'isolation thermique par l'extérieur : la qualité architecturale de la façade disparaîtrait sous une isolation thermique par l'extérieur qui appauvrirait l'intérêt patrimonial du bâti et le paysage urbain. En revanche l'ITE peut se révéler adaptée pour les murs pignons aveugles qui ne présentent pas de décors.

Le menuiseries extérieures : double fenêtres, vitrages isolants et volets intérieurs.

Sur le bâti patrimonial, les menuiseries d'origine en bois ou métal, font partie de l'architecture de la façade et de l'authenticité du bâti, c'est pourquoi il est souhaitable de les conserver : remplacer des menuiseries anciennes par des modernes peut suffire à dénaturer l'aspect de la façade. Il existe des solutions alternatives permettant de conserver les menuiseries en place tout en augmentant leurs performances énergétiques :

- remplacement des vitrages simples par des vitrages isolant, vitrages performant minces de préférence, ou à double-vitrage si les feuillures le permettent,
- pose de contre-châssis vitrés en applique intérieure sur chaque vantail de la fenêtre : permet la création d'une lame d'air isolante entre les deux châssis, comme pour le double-vitrage.
- si remplacement du châssis : pour les édifices d'intérêt patrimonial, reproduire « à l'identique », la menuiserie, notamment la taille du châssis (éviter les « fourrures ») et la division de l'ouvrant, l'ensemble devant généralement être réalisé sur mesure.
- les doubles fenêtres et volets intérieurs sont des dispositifs anciens qui ont fait leurs preuves et dont l'impact visuel est neutre et généralement compatibles avec l'esprit et l'époque des constructions. Double fenêtre intérieure : ajouter un châssis de fenêtre complet à l'intérieur ; volets intérieurs se rabattant ouverts sur les jouées des baies.

Ces alternatives peuvent être envisagées sur tous les types de bâti, et à privilégier pour le bâti d'intérêt patrimonial.

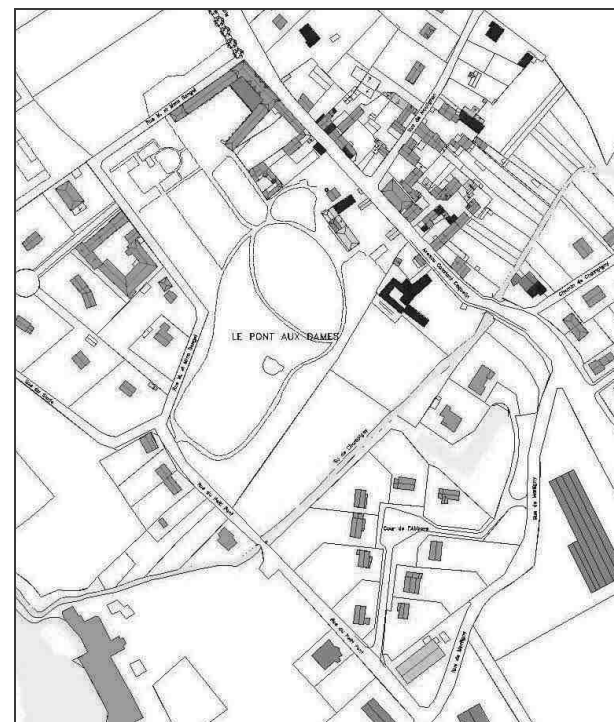
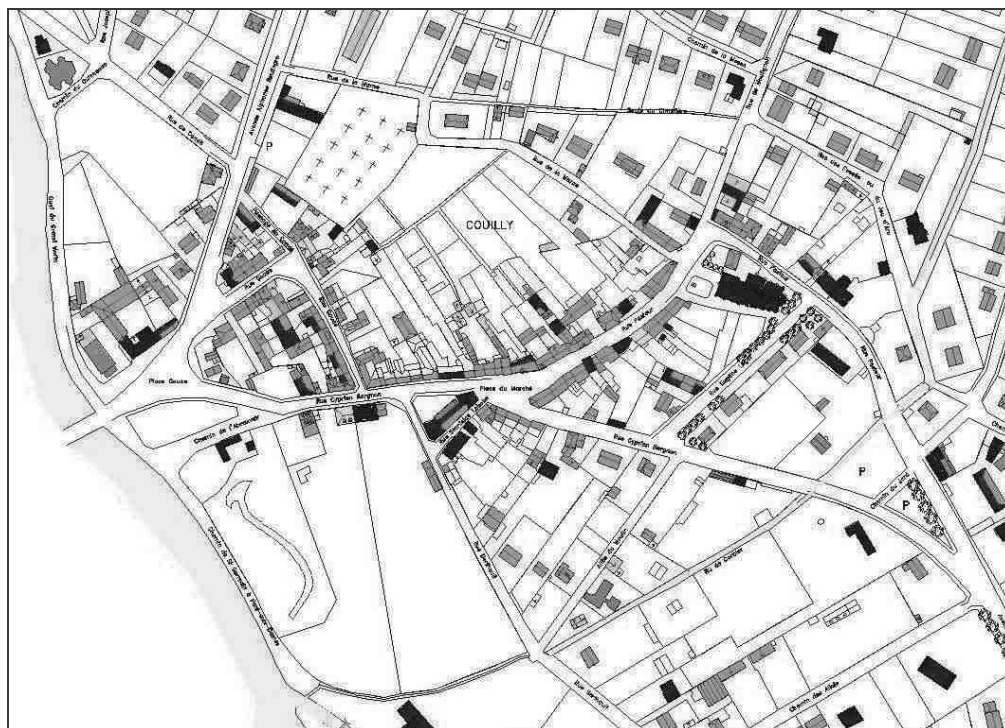
Les couvertures existantes étant pour la plupart en tuiles ou en ardoises : seule une isolation par l'intérieur peut être envisagée, soit par isolation de la charpente dans le comble, soit par isolation du plancher du comble. Cette dernière solution est d'une mise en œuvre aisée et sans risque pour l'intégrité du bâti, généralement la plus efficace en terme de lutte contre le gaspillage énergétique.

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■	■	<p>4.11. SERRURERIE, GARDE-CORPS.</p> <p>Les garde-corps anciens en fonte, généralement munis d'une main courante en bois, devront être conservés, ou restitués lorsqu'ils ont disparu. Ils devront être peints dans une teinte foncée telle que le gris anthracite, pour la partie en fonte ; la partie bois naturelle ou vernie. Sont proscrits : les garde-corps en tube, les garde-corps en verre.</p> <p>Sur les constructions anciennes, les éventuels barreaudages aux fenêtres seront des barreaux simples en fer, espacés d'environ 10 cm, scellés à l'intérieur des tableaux, et peints dans une teinte foncée, qui se confond avec le coloris foncé du vitrage, ne laissant apparaître que le ton de l'huissierie.</p>
■	■	■	<p>4.12. ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR, BARDAGES</p> <p>Dans l'ensemble de l'AVAP sur les bâtiments d'intérêt patrimonial repérés en rouge sur les plans, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite.</p> <p>Dans le secteur 1, elle est interdite sur l'ensemble du bâti, ainsi que les bardages de façade.</p>

Commentaires

Les toits de Couilly

Les combles sont traditionnellement à deux versants, avec des pentes de 45 à 55°, construits en charpente bois et couverts en petites tuiles plates. Les couvertures en petites tuiles plates ne sont plus très nombreuses dans le village: le matériau qui domine aujourd'hui est la tuile à emboîtement, dont l'emploi s'est généralisé à partir des années 1920. Il arrive qu'un seul versant ait été refait, l'autre étant resté en petites tuiles plates anciennes.



Petites tuiles	Ardoises fines	Toiture terrasse
Grandes tuiles mécaniques à côtes	Zinc et bac acier	Echelle 1:2500
Grandes tuiles mécaniques sans côtes	Tôles ondulées	D'après: cadastre actuel et relevé Automne 2003
		Réalisation graphique: CDT O Architectes



Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
			<p>4.13. TOITURES</p> <p>4.13.1. Volume des combles, pentes des toits</p> <p>Les toitures des édifices anciens sont à deux versants symétriques, d'une pente de 45° à 55°, et sont couvertes en petites tuiles plates.</p> <p>Sur les édifices repérés en rouge sur les plans, les modifications de volume des toitures ne seront admises qu'exceptionnellement : par exemple, s'il est démontré que cette modification a pour effet de rétablir les dispositions originelles de l'édifice, ou de mettre en valeur son architecture.</p> <p>4.13.2. Matériaux de couverture et détails d'exécution</p> <p>Pour toute réfection de couverture d'un édifice ancien repéré en rouge sur les plans comme immeuble patrimonial, on s'interrogera d'abord sur le matériau de couverture correspondant à son architecture. Dans le cas des maisons briardes construites avant 1850, c'est généralement la petite tuile plate en terre cuite, environ 80 unités par m². Pour les bâtiments construits postérieurement, le matériau de couverture correspondant à l'architecture peut être l'ardoise ou le zinc ou la tuile mécanique à côtes, selon le style et l'époque de construction.</p> <p>Pour les édifices d'intérêt patrimonial (secteurs 1 et 2), autrefois couverts en tuiles plates, on emploiera de préférence ce matériau, ou à défaut la grande tuile plate à emboîtement, en terre cuite, 22 au m², sans côte. Reprendre la couleur et la nuance des tuiles anciennes locales : prendre exemple sur l'église.</p> <p>Dans le cas où la tuile plate n'est pas le matériau de couverture d'origine de l'édifice, un autre matériau s'imposera : par exemple pour les grandes villas du XIXe siècle dont les toits à la Mansart sont couverts en ardoises et plomb ou zinc (exemple : château Bellevue), ou les villas en meulière du début du XXe siècle couvertes en grandes tuiles mécaniques à côtes, avec des poinçons ouvragés (exemple rue Alphonse Boulingre), ou encore les hangars agricoles qui pourront être couverts en tôle ou en acier nervuré, de couleur foncée.</p>
■	■		
■	■		

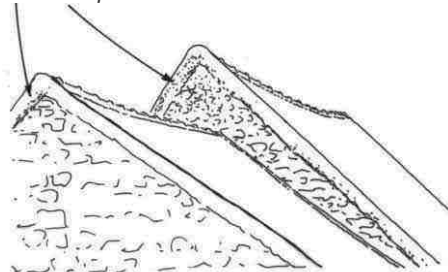
Commentaires

Détails des couvertures en tuiles plates

Rives :

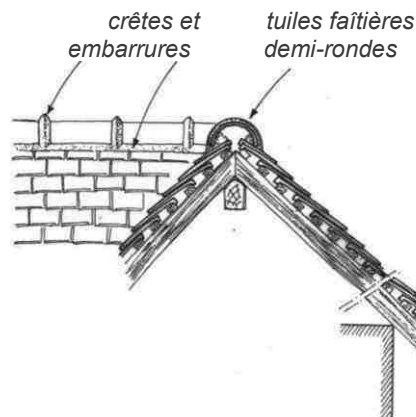
Le long des rampants des pignons, les rives sont bordées par une ruellée en plâtre, étalée à la main sur les tuiles et le mur. Les tuiles remontent en arrivant au pignon, de manière à ce que l'eau ne ruisselle pas sous la ruellée, mais retourne vers le milieu du toit et s'écoule vers l'égout. Ceci donne à la silhouette du toit une allure souple et toujours un peu incurvée, indépendamment de la déformation de la panne faîtière.

rives : ruellées en plâtre



Faîtage :

Les tuiles demi-rondes sont posées sur une embarrure en plâtre et jointoyées par des crêtes en plâtre également faites à la main, sans moule.



Egout :

Côté façade la toiture déborde à peine, l'égout est lié au mur par la corniche en plâtre moulurée, ou un simple bandeau sur les bâtiments agricoles. Les chevrons sont placés en débord du mur, formant un égout pendant, ou calés sur une corniche.

Egout pendant

On trouve des tuiles fabriquées de façon artisanale, par exemple à la tuilerie de Bridoré (Indre-et-Loire), dimensions à la demande,



et des tuiles de fabrication industrialisée mais dont l'aspect imite celui des tuiles anciennes :
- Tuiles Aléonard, gammes « Saint-Vincent », « Pontigny », « Patrimoine ».



16 x 27 Rouge ardent Rectangulaire



16 x 27 Rouge poivré Rectangulaire



16 x 27 Rouge obscur Rectangulaire

- Tuiles Blache de restauration, 16 x 27



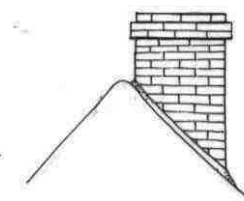
Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
			<p>Une dérogation à ces règles pourra être obtenue dans le cas de réparations après un sinistre.</p> <p>Sont proscrits dans l'ensemble de l'AVAP : les couvertures en tôle ondulée et en bardeaux bitumé, les tuiles en béton.</p> <p><u>Détails des couvertures en tuiles plates :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dimensions et teinte des tuiles : 14 x 24 cm à 17 x 27 cm, 63 à 75 tuiles par m², vieilles, brun rouge nuancé. Epaisses et légèrement bombées, tailles et teintes panachées, pour éviter une trop grande uniformité. - Faîtages : en tuiles faîtières demi-rondes, avec crêtes et embarrures au mortier bâtard ou au plâtre. - Arêtières : maçonnés, au mortier bâtard ou au plâtre. - Rives : non débordantes sur les rampants des pignons. Les tuiles sont en débord de 3 à 5 centimètres sur le chevron de rive apparent ou sur le bord du mur que recouvre une ruellée en plâtre. Les rives sont scellées au mortier (rives maçonnées). Les tuiles de rive repliées sur l'angle sont proscrites. - Egout : sur les maisons d'habitation, l'égout est en faible saillie par rapport à la façade (environ 20 cm), il repose sur une corniche moulurée en plâtre, réalisée au moyen d'un gabarit tiré en place. Sur les anciens bâtiments agricoles et autres dépendances, l'égout est pendant, en débord d'environ 30 cm par rapport à la façade, les chevrons sont apparents.
■	■	■	<p>4.13.3. Toitures des petits édicules</p> <p>Des pentes inférieures à 45° sont autorisées pour les petites constructions de dimensions inférieures à celles d'un garage : abris de jardins. Ces petits édicules peuvent être couverts en zinc, en essentes de châtaignier ou de <i>Red Cedar</i>, ou en terrasse.</p>

Souches de cheminées

Les plus anciennes souches de cheminées sont en maçonnerie de moellons : le conduit est adossé au pignon, la souche s'élève dans le prolongement du pignon, d'un seul côté du faîtage.

La plupart des souches de cheminées du village sont en brique, généralement apparente, parfois enduite. Un solin en plâtre assure l'étanchéité au raccord entre la souche et la couverture.

Certaines possèdent une base en maçonnerie de moellons, indiquant que la souche était initialement en maçonnerie et qu'elle a été reconstruite en brique.



Lucarnes

Sur un grand nombre de maisons anciennes, on remarque de grandes lucarnes meunières, qui étaient destinées à engranger la farine ou le foin dans les greniers. La baie est placée en pied de versant, au nu de la façade ; la porte s'ouvre au niveau du plancher du grenier. Le toit est généralement à 3 versants (lucarnes « capucines ») ; il comporte un débord sur le devant de la lucarne, avec une pièce de charpente centrale à laquelle est accrochée une poulie. Le devant de lucarne est en bois, les joues en pan de bois enduit. Plus rare, la lucarne « en chevalet », passante, avec un devant en maçonnerie à cheval sur la façade et la toiture et formant pignon, avec un toit à deux versants (exemple place du Marché).



Comme les versants de toiture, les lucarnes sont traditionnellement couvertes en tuiles plates, les arêtières maçonnées au mortier de plâtre, ainsi que le faîtage en tuiles demi-rondes. Les noues rondes sont caractéristiques de l'architecture briarde.

Les menuiseries de ces lucarnes meunières étaient traditionnellement constituées d'une porte en planches, munie d'un fenestron carré (il en reste de nombreux exemples).



Recommandations :

- Si l'on pose une gouttière pendante le long de l'égout, veiller à l'interrompre devant la lucarne.
- Conserver les menuiseries anciennes des lucarnes et les poulies.

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■		<p>4.14. SOUCHES DE CHEMINEE</p> <p>Les souches de cheminées anciennes doivent impérativement être conservées, car elles font partie de la toiture et en sont indissociables. Les souches de cheminée neuves seront en maçonnerie enduite ou en briques traditionnelles, apparentes ou enduites.</p>
■			<p>4.15. LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE</p> <p>4.15.1. Lucarnes existantes</p> <p>Les lucarnes existantes des constructions anciennes doivent être conservées, ainsi que les baies meunières et fenières, grandes lucarnes passantes au premier étage des anciennes granges, avec leurs poulies et leur balcon.</p>
■	■	■	<p>4.15.2. Lucarnes et châssis de toiture neufs</p> <p>- Lucarnes créées : elles peuvent être « à chevalet » ou « capucines » (toit à 2 ou 3 versants) ; leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existantes, à savoir une largeur maximale de la fenêtre de 1 mètre et des proportions rectangulaires verticales, d'environ 2 sur 3. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau, et couvertes en tuiles plates.</p> <p>- Châssis de toiture neufs : ils sont proscrits sur les édifices repérés au plan comme d'intérêt patrimonial, sur les façades visibles du domaine public. Sur les autres édifices, ils sont admis s'ils sont : au maximum au nombre de 2 par versant, espacés d'au moins 3 m, placés dans la partie basse de la toiture et au droit des travées de baies de la façade ou sur l'axe d'un trumeau. Ils doivent être encastrés, sans surépaisseur par rapport au plan du versant, et leur surface ne pas excéder 0,80 m² (soit 80 x 100 cm maximum).</p>

Commentaires

Recommandations concernant les enseignes

- Limiter le nombre d'enseignes à deux par devanture : une enseigne en applique, peinte sur la devanture ou sur la façade ou sur le store, et une en drapeau.
- Ne pas placer d'enseignes au-dessus de l'allège du premier étage.
- Pour les enseignes en drapeau, les disposer aux extrémités de la devanture.
- Eclairer les enseignes par des spots discrets fixés perpendiculairement à la façade ; éviter les caissons lumineux.
- Eviter les couleurs vives (le rouge notamment) pour les enseignes comme pour les devantures et les stores.
- Préférer les stores et les parasols de couleur unie, sans publicité.

Exemples de devantures anciennes



Détails de cartes postales anciennes de la rue Cyprien Borgnon

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■	■	<p>4.16. ANTENNES PARABOLIQUES</p> <p>Dans l'ensemble de l'AVAP, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la voie publique, sur quelque façade qu'elles soient, à l'avant ou à l'arrière des constructions.</p> <p>Dans le secteur 1, les paraboles doivent être placées au sol, dans les jardins, ou dans des abris, ou encore à l'intérieur des greniers.</p> <p>Pour les immeubles collectifs, un seul équipement sera autorisé, respectant les critères énoncés.</p>
■			<p>4.17. PANNEAUX SOLAIRES</p> <p>Les panneaux solaires sont autorisés uniquement au sol, dans les jardins, ou sur les versants de toiture non visibles du domaine public.</p>
■	■		<p>4.18. DEVANTURES COMMERCIALES</p> <p>Conserver les devantures anciennes en bois existantes. Lorsqu'une devanture ancienne a été recouverte par un décor plus récent, sa restauration pourra être demandée à l'occasion de nouveaux travaux.</p> <p>Principes de création de devantures commerciales dans un immeuble existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter le parcellaire : ne pas créer de devanture réunissant deux immeubles. - Conserver les éléments de la structure de l'immeuble, en particulier sur l'angle. - Respecter la composition de la façade dans laquelle la devanture s'intègre. - Rechercher la sobriété et la simplicité dans le dessin et dans les matériaux.

5. REGLES ARCHITECTURALES

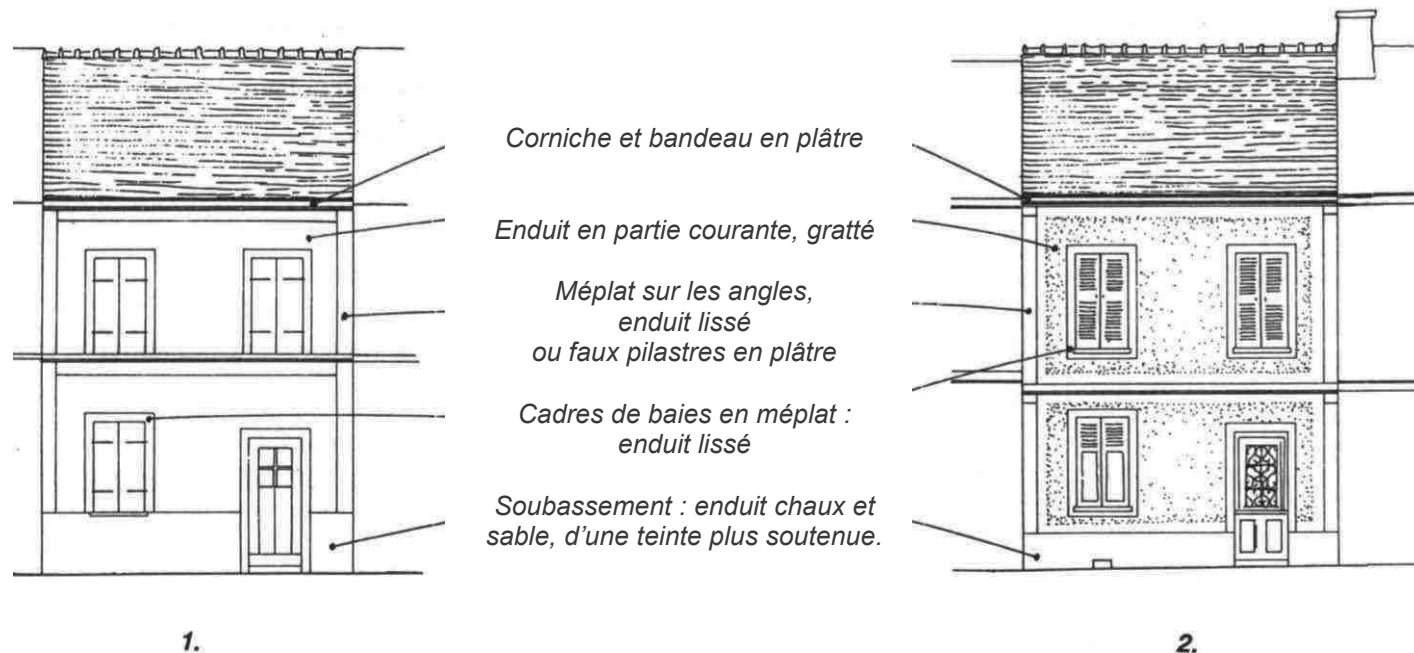
applicables aux

CONSTRUCTIONS NEUVES



Secteurs			<i>Prescriptions</i>
1	2	3	
■			<p>5.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES</p> <p>Dans les rues du centre du village où les maisons sont alignées (rue Cyprien Borgnon, rue Pasteur de la place Gouas à la place de l'église, rue Gouas, rue Stanislas Lelobe, impasse de Condé) : les constructions neuves seront implantées à l'alignement sur la rue, d'un bout à l'autre de la parcelle.</p> <p>Dans les autres rues, le mur de clôture marquera l'alignement (clôtures : cf article 6.4).</p>
■	■		<p>5.2. SENS DE FAITAGE</p> <p>Les faitages des constructions neuves seront parallèles à la rue, de sorte que la façade sur rue sera un mur gouttereau.</p>
■	■		<p>5.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à R + 1 + Comble dans le secteur 1.</p> <p>Dans les rues principales du secteur 1 : une construction neuve située à l'alignement sur la rue, encadrée par des constructions à R + 1 + Comble, aura le même nombre de niveaux et approximativement la même hauteur (façade et faitage).</p> <p>Dans les secteurs 2 et 3 : la hauteur des constructions est limitée à R + Comble.</p>
■	■	■	<p>5.4. GARAGES EN SOUS-SOL</p> <p>En raison de l'impact paysager des rampes d'accès et du bouleversement du terrain naturel, les garages en sous-sol sont interdits dans l'ensemble de l'AVAP. Ils pourront être autorisés dans les secteurs 2 et 3 sous certaines conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - accès situé sur le pignon et non en façade principale, - traitement paysager de la rampe, sans murs latéraux pour les retenues de terre.

Composition des façades sur rue



Exemples de composition de façade d'une maison d'habitation dans les rues anciennes de Couilly

1. avec bandeau à hauteur des appuis de baies
2. avec bandeau à hauteur d'étage.

La construction neuve en secteur 2 se prêtera aux procédés modernes d'isolation, d'économie d'énergie et de production d'énergie « douce », qui devront s'intégrer à la trame urbaine existante.

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■		<p>5. 5. COMPOSITION DES FAÇADES</p> <p>Principes généraux pour les façades sur rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter les rythmes horizontaux et verticaux de la rue : espacement des travées de baies, hauteur des niveaux et des bandeaux d'appui ; - Adopter une volumétrie simple, respectant les caractères du bâti environnant : proscrire les encorbellements, les loggias en façade, les grandes lucarnes passantes ou triangulaires, les façades à pignons multiples, les combles à géométrie complexe.
■	■	■	<p>5.6. ENDUIT DE FAÇADE ET MODENATURE</p> <p>5.6.1. Enduit</p> <p>Les murs neufs en maçonnerie de parpaings de ciment ou de briques creuses doivent obligatoirement être enduits, soit au moyen d'un enduit plâtre et/ou chaux traditionnel comme les constructions anciennes (voir chapitre 4) soit au moyen d'un enduit prêt-à-l'emploi qui en reprend les caractéristiques d'aspect et de composition.</p> <p>Les murs en maçonnerie de moellons doivent être revêtus d'un enduit entièrement couvrant et uniforme, la finition de l'enduit pouvant être grattée, talochée, balayée ou lissée à la truelle. L'enduit dit « à pierres vues » n'est autorisé que sur les murs de clôture ou exceptionnellement certaines constructions rurales.</p> <p>5.6.2. Modénature</p> <p>Dans le secteur 1, les façades sur rue doivent recevoir une modénature en plâtre : corniche moulurée, cadres de baies traités en méplat, soubassement dans une teinte plus soutenue. Les appuis de baie sont de préférence constitués par les bandeaux filants moulurés, plutôt que par des appuis isolés. Les éléments moulurés doivent être en plâtre, réalisée sur place à l'aide de gabarits, non en éléments de béton moulés préfabriqués. Ils sont protégés par une couvertine en zinc.</p>
		■	

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■	■	<p>5.6.3. Teintes de l'enduit et de la modénature</p> <p>Les enduits seront réalisés dans les tons pierre, sable, ou ocre jaune clair (voir palette page 30). La façade ne devra jamais être complètement uniforme. La finition des enduits sera grattée, lissée ; la modénature recevra un badigeon d'une teinte plus claire que les parties enduites, blanc cassé à ton pierre pour les corniches et bandeaux moulurés et pour les faux pilastres ou chaînes d'angle, éventuellement coloré pour les cadres en méplats des baies.</p> <p>Dans le secteur 1 : des décors de panneaux, des effets de texture et/ou de polychromie animeront les façades sur rue dans le secteur 1.</p>
■			<p>5.7. ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR, BARDAGES</p> <p>L'isolation thermique par l'extérieur est interdite dans le secteur 1.</p>
■	■	■	<p>5.8. BAIES</p> <p>5.8.1. Fenêtres, portes-fenêtres, portes d'entrée</p> <p>Dans le secteur 1, en façade sur rue : les portes et fenêtres doivent être rectangulaire en hauteur, cette proportion pouvant varier de 1/2 à 2/3 (pour les fenêtres : environ 1 mètre de largeur pour 1,60 mètre de hauteur). Les fenêtres peuvent être également ovales ou rondes, à raison d'un nombre maximum de 1 par niveau, et d'un diamètre maximum de 50 cm.</p> <p>Ne sont pas autorisées dans l'aire: les baies triangulaires, les fenêtres en bande, les porte-fenêtres à trois vantaux. Les grandes baies vitrées ne pourront être admises qu'en secteur 2, sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade, ou sur une façade non visible depuis l'espace public.</p> <p>5.8.2. Portes de garage</p> <p>Leur nombre maximum par façade sur rue est limitée à 1. Leur largeur ne doit pas excéder 2,40 mètres.</p>

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
			<p>5.9. MENUISERIES</p>
■	■	■	<p>5.9.1. Menuiseries de portes et fenêtres</p> <p>Les menuiseries de fenêtres comporteront 2 vantaux ouvrant à la française, à grands carreaux (cf dessin page 34).</p> <p>Les vantaux à jours uniques sont proscrits dans le secteur 1, pour toutes les baies visibles depuis l'espace public.</p>
■	■	■	<p>5.9.2. Contrevents</p> <p>Comme sur les constructions existantes, les contrevents pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe) et des pentures métalliques apparentes ; - ou persiennés, sur les maisons d'habitation : les contrevents du rez-de-chaussée le seront seulement dans leur partie supérieure (plus ou moins un tiers de la hauteur du volet), ceux de l'étage seront entièrement persiennés. <p>Dans l'ensemble de l'AVAP :</p> <p>Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, ne seront autorisés sur les constructions neuves qu'à condition que le coffret soit placé à l'intérieur ou intégré au linteau, et le volet placé au fond de la baie, de manière à ce qu'il soit quasiment invisible lorsqu'il est ouvert.</p> <p>Sur une construction neuve qui reprend le vocabulaire de l'architecture traditionnelle, ils seront de préférence doublés par des contrevents en bois ou des persiennes.</p>

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■	■	<p>5.9.3. Portes de garage</p> <p>Dans le secteur 1, elles seront munies de 2 vantaux à la française, pleins. Dans le reste de l'AVAP, seront tolérés les volets roulants ou les portes à ouverture verticales. Les tons clairs sont proscrits pour les portes de garages.</p>
■	■	■	<p>5.9.4. Matériaux et finition</p> <p>Les menuiseries de portes, portails, portes de garage, fenêtres et contrevents seront en bois peint ou en aluminium laqué, non anodisé. Le bois ne sera jamais laissé au naturel, ni vernis. <i>Cet article n'est pas applicable au secteur 2B.</i></p>
■	■	■	<p>5.9.5. Teintes des menuiseries (fenêtres, contrevents, portes d'entrée, portes de garage) :</p> <p><i>5.9.5.1. Homogénéité de la façade</i></p> <p>Une couleur identique sera utilisée pour tous les ouvrants et les dormants des fenêtres; les contrevents pourront être peints dans un ton plus soutenu que les menuiseries des fenêtres. Les portes d'entrée et les portes de garage seront toujours peintes dans une teinte foncée.</p> <p><i>5.9.5.2. Palette de couleur</i></p> <p>Les teintes des menuiseries de portes, fenêtres et contrevents sont choisies parmi les teintes traditionnelles : verts foncés à moyens, bleu ciel, bleu-gris, bleu charron, gris, rouge foncé (voir palette indicative page 36).</p> <p>Les teintes suivantes sont proscrites : blanc pur, blanc cassé, crème, faux bois.</p> <p>Dans le secteur 1, joindre obligatoirement aux déclarations préalables de travaux et aux demandes de permis de construire, des échantillons des peintures choisies pour les menuiseries des façades sur rue.</p>

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■	■	<p>5.10. TOITURES</p> <p>5.10.1. Volumes de comble, pente des versants</p> <p>Dans le secteur 1, les constructions nouvelles recevront des combles à deux versants symétriques, d'une pente d'environ 45°.</p> <p>Des pentes plus faibles seront admises uniquement pour les retroussis de toitures et les constructions annexes, de dimensions inférieures à celles d'un garage.</p> <p>5.10. 2. Matériaux de couvertures et détails d'exécution</p> <p>Les couvertures des maisons d'habitation et des constructions d'une taille supérieure ou égale à celle d'un garage pour voiture seront réalisées dans le matériau de couverture traditionnel dans la région : la tuile plate de terre cuite (14 x 24 cm à 17 x 27 cm, 65 à 90 tuiles par m²), ou à défaut, la grande tuile à emboîtement, sans côte (22 par m²), dans les bruns-rouges nuancés. Dans la petite tuile, les teintes et les tailles seront panachées pour éviter une trop grande uniformité.</p> <p>→ <i>Détails des couvertures en petites tuiles (faîtage, arêtier, rives, égout). : mêmes prescriptions qu'à l'article 4.12.2.</i></p> <p>Les couvertures en tôle ondulée et en bardeaux de bitume sont proscrites dans l'ensemble de l'AVAP.</p> <p>Les couvertures en ardoise, en cuivre ou en zinc pourront être autorisées dans le cas d'architectures contemporaines.</p>

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■	■	<p>5.10.3. Toitures des petits édicules</p> <p>Des pentes inférieures à 40° sont autorisées pour les petites constructions, de dimensions inférieures à celles d'un garage : abris de jardins. Ces petits édicules peuvent être couverts en zinc, en essentes de châtaignier ou de Red Cedar, ou en terrasse.</p>
■	■	■	<p>5.11. SOUCHES DE CHEMINEE</p> <p>Elles seront construites au droit des murs pignons (ou des murs de refends si la construction comporte un important développement en largeur et qu'il y a déjà des cheminées au droit des murs-pignons), en maçonnerie de petits éléments enduite ou en briques traditionnelles (5½-11-22 cm), apparentes ou enduites.</p>
■	■	■	<p>5.12. LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE</p> <p>5.12.1. Lucarnes</p> <p>Les lucarnes des constructions neuves seront de type « capucines » (toit à 3 versants), couvertes en petites tuiles plates, avec arêtières maçonnées et faîtage en tuiles demi-rondes.</p> <p>Leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existant dans le village, à savoir une largeur maximale de la fenêtre de 1 mètre, des proportions rectangulaires verticales d'environ 2 sur 3. Elles seront disposées au droit d'une travée de baies ou sur l'axe d'un trumeau, et seront espacées d'au moins 3 mètres.</p>

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■	■	<p>5.12.2. Châssis de toiture</p> <p>Les châssis de toiture neufs seront au maximum au nombre de 2 par versant, espacés d'au moins 3 m, placés dans la partie basse de la toiture et au droit des travées de baies de la façade ou sur l'axe d'un trumeau. Ils seront encastrés, sans surépaisseur par rapport au plan du versant, et leur taille n'excédera pas 0,80 m² (80 x 100 cm maximum).</p>
■	■	■	<p>5.13. ANTENNES PARABOLIQUES</p> <p>Dans l'ensemble de l'AVAP, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la voie publique, sur quelque façade qu'elles soient, à l'avant ou à l'arrière des constructions.</p> <p>Dans le secteur 1, les paraboles doivent être placées au sol, dans les jardins, ou dans des abris, ou encore à l'intérieur des greniers.</p> <p>Pour les immeubles collectifs, un seul équipement sera autorisé, respectant les critères énoncés.</p>
■	■	■	<p>5.14. PANNEAUX SOLAIRES</p> <p>Les panneaux solaires sont autorisés uniquement au sol, dans les jardins, ou sur les versants de toiture non visibles du domaine public.</p> <p>Dans le secteur 3, la surface consacrée à l'implantation de panneaux groupés disposés au sol sera soumise à une autorisation préalable.</p>

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■		<p>5.15. DEVANTURES COMMERCIALES</p> <p>Principes de création de devantures commerciales dans l'AVAP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter le parcellaire : ne pas créer de devanture réunissant deux immeubles. - Conserver les éléments de la structure de l'immeuble, en particulier sur l'angle. - Respecter la composition de la façade dans laquelle la devanture s'intègre. - Rechercher la sobriété et la simplicité dans le dessin et dans les matériaux.
■	■	■	<p>5.16. VERANDAS</p> <p>Dans le secteur 1, les vérandas ne devront pas être visibles depuis l'espace public.</p> <p>Ces vérandas seront constituées de volumes simples, avec un découpage nettement vertical. Les montants des baies devront être en correspondance avec les chevrons de toiture ; ils seront peints dans des tons sombres uniquement. La couverture sera en verre, en métal, ou en petite tuile plate de terre cuite.</p>
■	■	■	<p>5.17. ABRIS DE JARDIN</p> <p>Les abris de jardin seront implantés contre les clôtures et auront des volumes simples. Ils seront construits en bois et peints d'une lazure de couleur foncée, en ou en maçonnerie enduite, couverts en zinc ou en bardeaux de bois ou en petite tuile plate de terre cuite, sans débord de toiture important.</p>

■	■	■	<p>5.18. PISCINES</p> <p>Les piscines extérieures, construites en dur ou restant en place toute l'année, devront être entièrement creusées dans le terrain, et ne pas présenter de saillie par rapport au terrain naturel. Leur construction ne devra pas entraîner d'abattage d'arbres.</p> <p>Les clôtures au pourtour des piscines seront peintes dans une couleur sombre telle que vert foncé.</p> <p>Les locaux techniques seront traités comme des abris de jardin et bien intégrés (voir l'article 5.17).</p>
---	---	---	---

6. REGLES URBAINES ET PAYSAGERES



Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■		■	<p>6.1. ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE NATUREL</p> <p>Tous les espaces naturels de l'AVAP sont protégés en tant que tels, certains éléments remarquables du patrimoine naturel faisant l'objet de prescriptions particulières.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parc de la maison de retraite + parcelle voisine (1) Conserver la pièce d'eau, réhabiliter ses dispositions anciennes (la 3^e branche de la croix pourrait être restituée, à défaut de la 4^e sur l'emplacement de laquelle il y a un pavillon) ; Conserver les végétaux, notamment tous les arbres de haute tige ; Aménager le cheminement piéton le long du rû du Mesnil, en vue de recréer un cheminement depuis la RN 34 jusqu'aux berges de la rivière, près du moulin de Couilly. - Espaces naturels des bords du Grand-Morin, depuis le Moulin de Quinte-Joie jusqu'à Martigny (2) En bordure de la rivière : ne pas encourager les plantations de peupliers, mais la conservation des prairies humides, les plantations de saules, frênes, aulnes. - Verger de pommiers de la Porte de Meaux (3) Dans un périmètre proche de l'implantation actuelle du verger, maintenir une plantation d'arbres fruitiers. - Haies de noyers et talus bordant le chemin de Quincy (4). - Alignement de platanes de l'avenue Constant Coquelin, marronniers et tilleuls de la place des fêtes (5). - Arbres isolés : frêne de la croix de Saint-Fiacre (6), platane dans la grille de l'enclos de la maison de retraite (7), les arbres de haute tige dans la propriété rue Cyprien Borgnon parcelle AD360 (8), sapin de la place Gouas (9), deux arbres sur la parcelle AD67. Il est interdit de les couper, sauf cas de force majeure motivé par exemple par l'état phytosanitaire, et sur autorisation du Maire. - Parc du « château Bellevue », avenue Constant Coquelin (10),



Secteurs			<i>Prescriptions</i>
1	2	3	
			<p>Les sentes forestières, dont certaines sont des chemins creux, bordés de talus et de haies, seront entretenues en tant que chemins de terre, ainsi que les haies et talus qui les bordent.</p>
		<p>■</p>	<p>6.2. POINTS DE VUE REMARQUABLES</p> <p>Trois cônes de vue contribuent à justifier l'intégration des champs du nord du village à l'AVAP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Depuis la route de Meaux à la hauteur de Plailly (1) <p>D'où l'on découvre le paysage largement ouvert de la colline, la vallée du Grand Morin, et entre les deux les premières maisons du village de Couilly , au-dessus desquelles s 'élève le clocher de l'église Saint-Georges. Au loin, le plateau de la Brie et ses coteaux boisés formant l'autre versant de la vallée, sur lesquels on distingue également le village de Saint-Germain-sur-Morin.</p> - Depuis la route de Moulignon (2) <p>D'où l'on découvre un panorama à plus de 180 degrés, de part et d'autre de la route : les champs sur la colline, les premières maisons de Couilly, avec le clocher de l'église en point de mire, et au loin, les coteaux du plateau de la Brie formant l'autre versant de la vallée, avec le village de Saint-Germain.</p> - Depuis l'avenue Constant Coquelin (3). <p>D'où l'on découvre la « carte postale » de Couilly, dans l'axe de l'avenue bordée de platanes reliant Couilly et Pont-aux-Dames : l'église le clocher médiéval terminé par un toit en bâtière, entourée de frondaisons format un écrin végétal d'où émergent quelques toits anciens.</p>



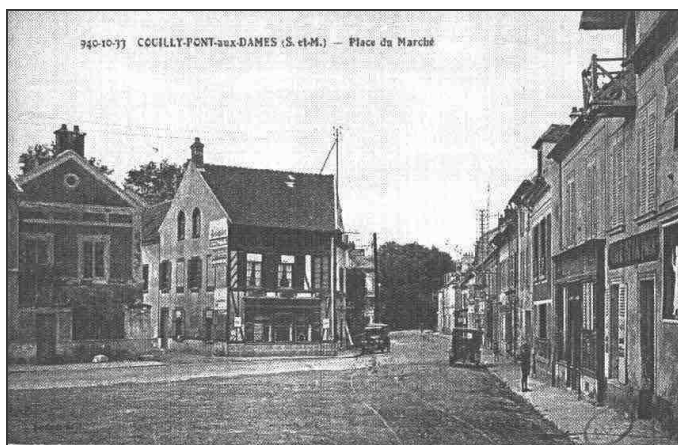
Place Gouas



Place de l'église et rue Pasteur

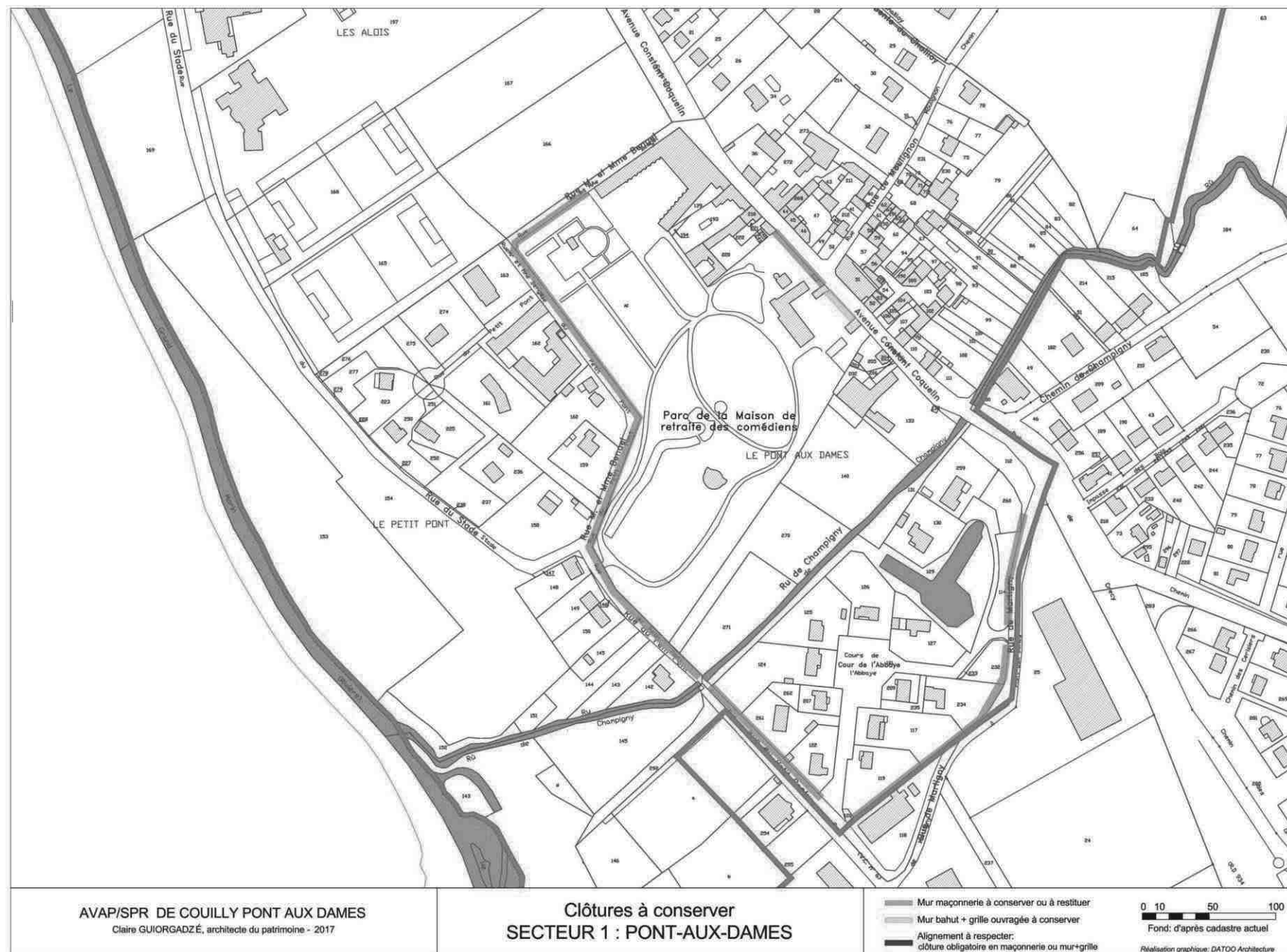


Place du Marché



Secteurs			<i>Prescriptions</i>
1	2	3	
■	■	■	<p>6.3. ESPACES PUBLICS</p> <p>6.3.1. Traitement des sols de l'espace public</p> <p>Les sols pavés anciens doivent être restaurés.</p> <p>Pour les aménagements il convient de rechercher une simplicité de traitement et de privilégier le recours à des matériaux naturels en limitant leur nombre pour un même aménagement.</p> <p>Les pavés auto-bloquants, les sols en ciment sont proscrits dans l'ensemble de l'AVAP.</p> <p>Pour les trottoirs et voiries on peut employer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des matériaux naturels régionaux (pavés en grès, bordures ou dalles en grès de Fontainebleau ou pierre de Souppes), pouvant être combinés. - un revêtement stabilisé sablé solide (pour trafic léger et piéton), de la terre battue, un revêtement gravillonné ou simplement en herbe. <p>Pour les voiries ouvertes à la circulation de véhicules, on peut utiliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un revêtement bitumeux clouté (incrustation de gravillons), grenailé ou teinté dans des tons s'apparentant à ceux des matériaux naturels, - du béton coulé en place, dans lequel entre un pourcentage important d'agréats naturels de forte granulométrie, de teinte s'harmonisant avec l'architecture, assurant un aspect de surface non régulier. <p>Pour les aires de stationnement : elles doivent présenter un aspect « naturel » s'harmonisant avec l'environnement végétal et les murs. Si un marquage de place est envisagé, il doit être réalisé en pavés de grès.</p> <p>Pour les plantations, elles doivent être prévues en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou à améliorer, et dans le souci de dissimuler les véhicules.</p>

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
			<p>6.3.2. Mobilier urbain et réseaux</p> <p>On doit veiller à ce que la signalétique et le mobilier urbain soient regroupés, réduits au strict minimum et n'occultent pas les vues sur les édifices et éléments naturels de qualité.</p> <p>Le mobilier urbain devra être harmonisé et rendu le plus discret, les abris utilitaires intégrés au bâti à chaque fois que ce sera possible. Les réseaux électriques et téléphoniques devront être enterrés. Les nouveaux réseaux seront systématiquement enterrés.</p> <p>6.3.3. Coffrets techniques</p> <p>Sur les édifices d'intérêt patrimonial, les coffrets électriques et téléphoniques y compris les climatiseurs devront être intégrés dans des niches ménagées dans les murs de clôture et les façades, fermées par des portillons en bois peints de la couleur du mur. Sur les autres édifices, ils seront intégrés au mieux à la clôture ou à la façade, en étant placés à la hauteur du soubassement, sous sa limite supérieure qu'ils ne couperont pas ; ils seront peints de la teinte du mur.</p> <p>6.3.4. Végétation d'accompagnement de la trame viaire</p> <p>Les alignements d'arbres existants doivent être conservés et entretenus. Pour la suppression d'un ou plusieurs sujets, un diagnostic phytosanitaire doit être réalisé. Le remplacement doit s'effectuer par tronçons homogènes.</p> <p>Des alignements nouveaux peuvent être constitués, afin d'assurer une cohérence entre le centre ancien et ses extensions. Les essences doivent appartenir à la palette régionale, en particulier tilleuls, platanes ou marronniers.</p>



Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
			6.4. CLOTURES ET PORTAILS
■	■	■	6.4.1. Clôtures existantes <p>Dans le secteur 1 : conserver les clôtures repérées aux plans ci-après.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A Couilly, ce sont les murs matérialisant le tracé de l'ancienne enceinte urbaine, les murs ceinturant de grands îlots en bordure du Grand-Morin, les murs bordant les rues anciennes, et le mur clôturant le cimetière ; - A Pont-Aux-Dames : le grand mur qui délimitait autrefois l'enclos de l'abbaye de Pont-aux-Dames, et qui englobe aujourd'hui le parc de la maison de retraite, le parc privé voisin, et le lotissement « Cour de l'Abbaye »
■	■	■	6.4.2. Clôtures neuves <p>Dans le secteur 1, les clôtures neuves seront soit des murs pleins, de préférence en maçonnerie de moellons, revêtus d'un enduit chaux et plâtre, soit des grilles métalliques à barreaux verticaux, peintes, érigées sur murets en maçonnerie.</p> <p>Dans les secteurs 2 et 3 : les clôtures neuves seront de simples haies végétales, doublées ou non d'un grillage.</p> <p><i>6.4.2.1. Murs pleins</i></p> <p>Dans le secteur 1, selon l'emplacement de la clôture à refaire ou à créer, la (re) construction d'un mur plein pourra être imposée pour restituer la continuité d'un ensemble de clôtures.</p> <p>Ces murs en maçonnerie auront environ 2 mètres de hauteur. Ils seront bâtis de préférence en maçonnerie de moellons hourdie au mortier de chaux ou chaux et plâtre, et seront couverts d'un chapeau en tuiles plates.</p>

Commentaires

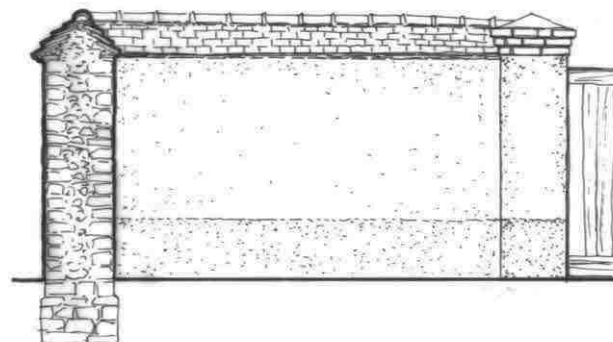
Clôtures

Chapeau de mur en tuiles plate
Faîtage en tuiles demi-ronde
à crêtes et embarrures maçonnées

Mur en moellons

Enduit chaux et plâtre

Soubassement



Piliers du portail en ressaut mais de même hauteur que la clôture. Ils sont couronnés d'une corniche à 3 rangs de briques décalés

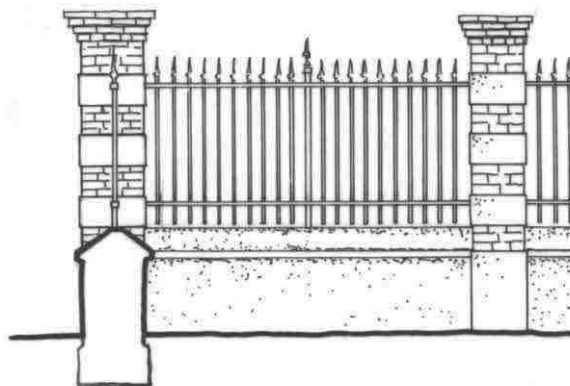
Faîtage du mur en tuiles demi-rondes ou arase en mortier.

Mur plein, en maçonnerie de moellons

Pilier en brique et fausses pierres
avec corniche en brique

Grille peinte scellée

Muret en maçonnerie
de moellons enduite



Muret + grille.
Exemple avec piliers brique et pierre

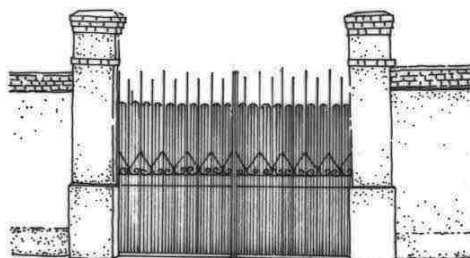
Haies végétales :

Pour chaque création de clôture,
s'adresser à la commune ou au C.A.U.E.,
qui dispensent des conseils gratuits.

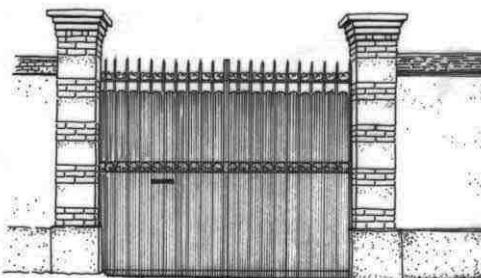
Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
			<p>S'ils bordent des jardins et vergers ils recevront un enduit à pierres vues ; s'ils forment la clôture d'un jardin d'agrément ou de la cour d'une maison, ils recevront soit un enduit à pierres vues, soit un enduit couvrant au mortier de chaux et plâtre.</p> <p>Cet enduit pourra être le support d'un décor, destiné à rompre l'uniformité de la clôture en animant la surface du mur : par exemple un décor à panneaux, avec des effets de texture et de couleur.</p> <p><i>6.4.2.2. Muret + grille métallique</i></p> <p>Le muret en maçonnerie aura une hauteur de 0,60 à 1 mètre, environ un tiers de la hauteur totale de la clôture (rapport entre le muret et la grille : environ 1/3 – 2/3, variable lorsque le terrain est en pente).</p> <p>La grille sera constituée de barreaux métalliques verticaux sur le modèle des grilles existantes à Couilly ; elle sera peinte d'une couleur sombre telle que vert foncé ou gris anthracite, non pas en noir. Si elle est doublée d'un festonnage, celui-ci aura toute la hauteur de la grille et sera peint de même couleur.</p> <p>La clôture pourra éventuellement être doublée d'une haie végétale.</p> <p><i>6.4.2.3. Haies végétales, éventuellement doublées de grillage:</i></p> <p>Ce type de clôture est destiné aux secteurs 2 et 3.</p> <p>Les végétaux conseillés sont les fusains, buis, houx, troènes, noisetiers, aubépines, épinettes noires. Arbres taillés : érables champêtres, charmes, charmes.</p> <p>Sont proscrits : les thuyas et autres résineux.</p> <p><i>6.4.2.4. Matériaux proscrits</i></p> <p>Les clôtures en bois vernis ou peint, les lisses en PVC et les simples grillages doublés d'une haie végétale sont proscrits dans le secteur 1. Les murs en parpaings à nu et les palissades en bois sont proscrits dans l'ensemble de l'AVAP.</p>

Murs de clôture en pierre, grilles, portails

Les parcelles du bourg sont traditionnellement closes sur la rue par des murs en maçonnerie de moellons d'environ 2 mètres de hauteur, ou des grilles à barreaudage métallique peinte, érigées sur des murets en maçonnerie. Ces clôtures structurent le village en îlots, en même temps qu'ils préservent l'intimité des jardins privés et des parcs, abritent les vergers et les potagers. Ils restituent la continuité de la rue lorsque le bâti est discontinu, et contribuent à l'homogénéité du paysage urbain.

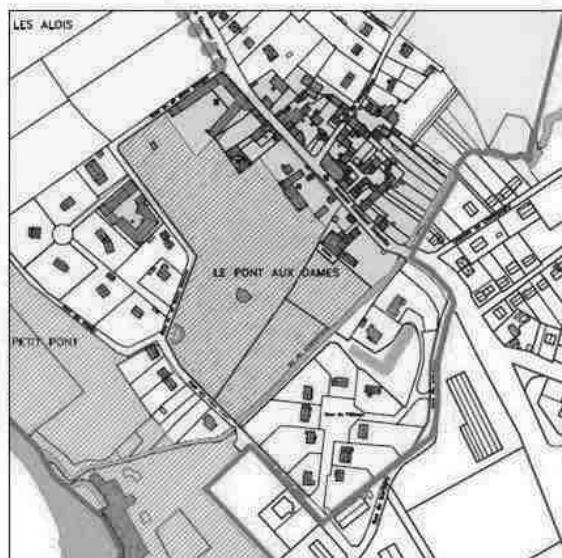


Les murs pleins en maçonnerie, lorsqu'ils forment la clôture d'une propriété sur la rue, sont revêtus d'enduits à la chaux et au plâtre, et souvent animés de décors de panneaux (rue aux chevaux, rue de l'église). Le dessus du mur est généralement protégé par une couvertine en tuiles.



Ils sont interrompus par des portails et des portes piétonnes, souvent juxtaposés, encadrés par deux piliers en maçonnerie de plan carrés, qui peuvent être en brique et en moellons, ou en maçonnerie enduite, avec parfois de faux joints engravés imitant la pierre de taille.

Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
■	■	■	<p>6.4.3. Portails : encadrement de maçonnerie</p> <p>Les portails anciens du secteur 1 piétons ou cochers, doivent être conservés.</p> <p>Les ouvertures créées dans une clôture existante, ou dans une clôture neuve, seront conçues sur le modèle local : deux piliers en maçonnerie, de plan approximativement carré, légèrement en saillie par rapport au mur de clôture et de même hauteur que celui-ci. Les parements des piliers seront revêtus d'un enduit à la chaux.</p>
■	■	■	<p>6.4.4. Ouvrants dans les clôtures</p> <p>Les menuiseries anciennes en bois ou en métal des portails et portes piétonnes existantes seront réparées et conservées.</p> <p>Dans une clôture neuve, les ouvrants seront des vantaux en bois pleins (planches contrebalancées clouées), ou des grilles en fer à barreaux verticaux. La partie supérieure sera droite et non pas ondulante.</p> <p>Ils seront peints d'une couleur sombre, telle que vert foncé ou gris anthracite.</p> <p>Le bois ne sera jamais laissé au naturel ni vernis.</p>
■	■	■	<p>6.5. ELEMENTS DU PATRIMOINE RURAL</p> <p>Tous les éléments du patrimoine rural sont protégés au titre de l'AVAP, qu'ils soient situés sur le domaine public, dans des cours communes ou sur des parcelles privées : puits maçonnés (un exemple dans le hameau de Pont-aux-Dames), murs séparatifs de vergers, abris de jardin en pierre, glacière, dispositifs de fonctionnement des anciens moulins, lavoir situé sur l'étang dans le lotissement de la Cour de l'abbaye (vestige du parc de l'abbaye de Pont-aux-Dames) etc.</p>



Secteurs			Prescriptions
1	2	3	
	2C		<p>6.6. Cour de l'abbaye</p> <p>Les parties subsistantes de murs en moellons repérés au plan en bordure du lotissement, sont protégés en tant que vestiges de l'ancien mur d'enceinte de l'abbaye cistercienne de Pont-aux-Dames.</p> <p>Le mur ne peut être démoli. La hauteur du mur ne peut être diminuée par rapport à l'existant. Le dessus du mur est à protéger d'un chapeau en tuiles plates.</p> <p>Le mur doit être entretenu avec les méthodes adaptées aux maçonneries de moellons: relancis de moellons, rejointoiement au mortier de chaux hydraulique naturelle et sable, coulis à base de chaux hydraulique naturelle uniquement, enduit chaux ou plâtre.</p> <p>La mare au milieu du lotissement, vestige des canaux des jardins de l'abbaye, ne peut être comblée. Les vestiges archéologiques doivent être préservés.</p>