



**PRÉFETE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**



Préfecture de région Centre Val-de-Loire

Secrétariat général pour les affaires régionales

181 rue de Bourgogne

45042 ORLÉANS Cedex 1

Direction régionale des Affaires culturelles

Centre Val-de-Loire

6 rue de la Manufacture

45000 ORLÉANS

Commune de Pithiviers

5 place Denis Poisson

45 300 PITHIVIERS

tél : 02 38 30 08 77

SPR Site Patrimonial Remarquable

AVAP

Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Règlement

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal en date du

14 novembre 2022

Monsieur le maire de Pithiviers

ALAP
urbanisme architecture paysage

alap@orange.fr

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

	Sommaire	p 3
1- Fondement législatif		p 5
2- Contenu et portée des documents de l'AVAP		p 8
3- Champ d'application : territoire concerné par l'AVAP		p 10
4- Eléments repérés au titre de l'AVAP		p 12
5- Ambiances urbaines et paysagères de référence		p 14

RÉGLEMENT

CONSTRUCTION EXISTANTE TOUS SECTEURS

BR - Bâti repéré Catégories 1 et 2	Sommaire	p 23
BA - Bâti d'accompagnement	Sommaire	p 47

CONSTRUCTION NEUVE

	Sommaire	p 67
CN 1 - Secteur 1- «Tissu historique»		p 69
CN 2 -Secteur 2- «Faubourgs»		p 75
CN 3 -Secteur 3- «Vallons et coteaux»		p 80

PAYSAGE URBAIN ET VÉGÉTAL

	Sommaire	p 83
P 1 - Secteur 1- «Tissu historique»		p 84
P 2 - Secteur 2- «Faubourgs»		p 90
P 3 - Secteur 3- «Vallons et coteaux»		p 96

A N N E X E 1	Fiches typologiques (rappel du Diagnostic)	p 101
A N N E X E 2	Couleurs	p 119

1. Fondement législatif	p 5
1.1 ÉVOLUTION DU CONTEXTE LÉGISLATIF : UN SPR RÉGIT PAR UNE AVAP	
1.2 NATURE JURIDIQUE DE L'AVAP	
1.3 COMMISSION LOCALE : COLLÉGIALITÉ DU SPR	
1.4 AUTORISATIONS DE TRAVAUX	
1.5 DÉLAIS D'INSTRUCTION	
1.6 L'AVAP/SPR ET LES AUTRES RÉGLEMENTATIONS	
2. Contenu et portée des documents de l'AVAP	p 8
2.1 COMPOSITION DU DOSSIER	
2.2 LE DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL	
2.3 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION	
2.4 LE RÈGLEMENT	
2.5 FONCTION DES ILLUSTRATIONS DANS LE RÈGLEMENT	
2.6 LE DOCUMENT GRAPHIQUE	
3. Champ d'application territorial	p 10
3.1 PÉRIMÈTRE DE L'AVAP	
3.2 SECTEURS DE L'AVAP	
4. Éléments repérés au titre de l'AVAP	p 12
4.1 TYPOLOGIE ARCHITECTURALE	
4.2 PRINCIPE DES PRESCRIPTIONS D'INTERVENTION SUR BÂTI EXISTANT	
4.3 PRINCIPE DE VUE "DEPUIS L'ESPACE PUBLIC"	
4.4 ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES	
4.5 BÂTI D'ACCOMPAGNEMENT	
4.6 ÉVOLUTION DU CLASSEMENT D'UN BÂTIMENT	
4.7 ÉLÉMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES	
4.8 AUTRES ÉLÉMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES	
5- Ambiances urbaines et paysagères de référence	p 14
5.1 SECTEUR 1 - « TISSU HISTORIQUE »	
5.2 SECTEUR 2 - « FAUBOURGS »	
5.3 SECTEUR 3 - « VALLONS ET COTEAUX »	

1. Fondement législatif

1.1 EVOLUTION DU CONTEXTE LÉGISLATIF : UN SPR RÉGIT PAR UNE AVAP

Suite à l'approbation par le Conseil municipal en date du 14 novembre 2022, la commune de Pithiviers entérine la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sous la forme d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et ayant valeur de servitude d'utilité publique.

L'article L631-1 du code du Patrimoine définit le SPR en ces termes : « Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ».

Pour rappel, la création de l'AVAP de Pithiviers a été prescrite par délibération le 22 septembre 2015 de manière conjointe avec la révision du PLU de Pithiviers. Le cadre législatif dans lequel a débuté le projet d'AVAP relevait de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE dite aussi "Loi Grenelle II"). Il a depuis évolué avec la promulgation le 7 juillet 2016 de la loi n°2016-925 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP), assortie de son décret d'application n°2017-456 du 29 mars 2017.

L'entrée en vigueur de la loi LCAP a eu pour conséquence de fusionner les anciens espaces protégés : Secteurs Sauvegardés, Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) afin de les regrouper sous un nouveau dispositif, le Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Au sein des dispositions transitoires de la loi LCAP créant les SPR, l'article 114-II dispose que : « Les projets d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture du Patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L642-1 à L642-10 du code du Patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi ».

À cet égard, au jour de la création de l'AVAP de Pithiviers, celle-ci est automatiquement transformée en SPR au sens de l'article L. 631-1 du code du Patrimoine et son règlement est applicable dans les conditions prévues à l'article 112-III de la présente loi.

5

1.2 NATURE JURIDIQUE DE L'AVAP

→ *Fondements législatifs et réglementaires : articles L642-1 à L642-10 du code du Patrimoine dans sa rédaction antérieure à la loi LCAP, et par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 ainsi que la circulaire du 2 mars 2012.*

L'AVAP est une servitude d'utilité publique dont l'objet est de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

1.3 COMMISSION LOCALE : COLLÉGIALITÉ DU SPR

6 | → *Fondements législatifs et réglementaires :*

Pour la CLAVAP : articles L642-5 et D642-2 du code du Patrimoine, dans sa rédaction antérieure à la loi LCAP.

Pour la CLSPR : Articles L631-3-II et D631-5 du code du Patrimoine créés par la loi LCAP de 2016.

Chaque projet d'AVAP s'accompagne de la création d'une Commission Locale de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, la CLAVAP.

La Commission locale a été créée lors du Conseil Municipal de Pithiviers du mardi 22 septembre 2015. Sa composition a été fixée par délibération du 25 septembre 2016 (cf règlement de la CLAVAP) puis modifiée par délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2021.

Cette instance a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables au sein de l'AVAP.

Dans le cadre du suivi de l'étude de création ou de révision de l'AVAP, la commission se prononce en particulier à deux stades de la procédure d'instruction :

- sur le projet d'AVAP soumis à l'organe délibérant de l'autorité compétente puis à l'examen de la CRPA
- au retour de l'enquête publique, en vue de l'établissement du projet définitif de la servitude.

Une fois l'AVAP opposable, la CLAVAP peut être consultée sur les projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions de l'AVAP et sur les recours formés auprès du préfet de région.

Ses compétences s'étendent au suivi permanent de l'évolution de l'AVAP au regard des objectifs assignés et pourra en tant que de besoin, proposer l'engagement d'une procédure de modification du règlement de l'AVAP, dans les conditions prévues à l'article 112 de la loi LCAP.

Au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle AVAP, il conviendra de renouveler la commission locale selon les dispositions de la loi LCAP. À ce titre, la CLAVAP deviendra commission locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR). Le principal changement lors du renouvellement sera la modification du statut de l'Architecte des Bâtiments de France, puisque ce dernier deviendra membre de droit de la commission.

1.4 AUTORISATIONS DE TRAVAUX

→ *Fondements législatifs : articles L632-1 et suivants du code du Patrimoine créés par la loi LCAP de 2016.*

Dans le périmètre d'une AVAP/SPR, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'AVAP et lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

Cette disposition s'applique aux travaux de constructions, d'installation et de travaux divers : à la démolition totale ou partielle et aux transformations des immeubles bâtis mais également aux modifications de l'état des espaces non-bâtis extérieurs privés ou de l'espace public telles que : déboisement, travaux de voiries et stationnements, aménagement paysagers, implantation de mobilier urbain, réseaux aériens, transformateurs et autres petits ouvrages techniques.

1. Fondement législatif

1.5 DÉLAIS D'INSTRUCTION

Les autorisations délivrées dans le cadre de l'AVAP/SPR suivent les procédures d'autorisation régies par le code de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, permis de démolir).

Le délai d'instruction de droit commun prévu par l'article R. 423-23 du code de l'Urbanisme est majoré d'un mois lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un SPR.

1.5 L'AVAP ET LES AUTRES RÉGLEMENTATIONS

Monuments historiques

→ *Fondement législatif : article L632-3 du code du Patrimoine.*

Les immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ne sont pas soumis à la réglementation des AVAP/SPR. Les travaux sur les Monuments Historiques restent dans tous les cas soumis aux procédures particulières définies par le code du Patrimoine .

La commune de Pithiviers compte 3 monuments historiques :

- l'église Saint-Salomon et Saint-Grégoire, édifice classée par les arrêtés du 2 mai 1912 et 8 septembre 2000.
- la Collégiale Saint-Georges, édifice classée par arrêté du 7 février 1986.
- le Château de l'Ardoise, édifice inscrit par arrêté du 31 janvier 1956.

Abords des monuments historiques

→ *Fondement législatif : article L621-30-II alinéa 6 du code du Patrimoine.*

La protection aux abords des monuments historiques n'est pas applicable dans le périmètre d'une AVAP/SPR.

La réglementation en matière de monument historique figure dans le code du Patrimoine aux articles L621-1 à L623-1 et R5621-1 et R624-2.

Site inscrit ou classé

→ *Fondement législatif : article L632-3 du code du Patrimoine.*

Les effets de la servitude propre aux sites inscrits institués en application des articles L341-1 et suivants du code de l'Environnement ne sont pas applicables aux immeubles situés en AVAP/SPR.

En revanche, le régime d'autorisation propres aux sites classés restent applicables à l'intérieur de l'AVAP/SPR.

Sur la commune de Pithiviers, il n'existe aucun site inscrit ou classé.

PLU

L'AVAP/SPR est une servitude d'utilité publique qui s'impose au document d'urbanisme en vigueur.

L'AVAP/SPR entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

Archéologie

L'AVAP/SPR est sans effet sur la réglementation en matière d'archéologie.

L'archéologie est réglementée par le code du Patrimoine aux articles L510-1 à L546-7 et R522-1 à R546-7.

Publicité

→ *Fondements législatifs : article L581-4 et L581-8 du code de l'environnement.*

En application de l'article L581-8 du code de l'Environnement, la publicité et les préenseignes sont interdites à l'intérieur du périmètre du SPR.

Les enseignes sont soumises à autorisation (autorisation préalable) de l'autorité compétente en présence d'un Règlement Local de Publicité (RLP) et en application de l'article L581-14 du code de l'Environnement. En l'absence de RLP, le préfet est l'autorité compétente.

2. Contenu et portée des documents de l'AVAP

2.1 COMPOSITION DU DOSSIER

→ *Fondement législatif : article L642-2 code du Patrimoine dans sa rédaction antérieure à la loi LCAP .*

Le dossier d'AVAP comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation des objectifs de l'AVAP auquel est annexé un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ;
- un règlement comportant des prescriptions (opposable au tiers) ;
- un document graphique (opposable aux tiers).

2.2 LE DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Le diagnostic se compose d'une analyse écrite et de documents graphiques. Il constitue la première étape de l'étude et porte sur le territoire de l'AVAP/SPR. Il n'est pas opposable aux tiers et est intégralement annexé au rapport de présentation.

Comme tout diagnostic, il ne comporte pas seulement un état des lieux, mais il prend position pour chaque domaine abordé. A ce titre, le diagnostic fait apparaître distinctement deux approches : une approche architecturale et patrimoniale et une approche environnementale.

A cet effet, la première partie est relative au patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique. Elle permet de déterminer les caractéristiques et l'état de ce patrimoine (géomorphologie et structure paysagère, histoire et logique d'insertion dans le site, morphologie urbaine, qualité architecturale des bâtiments...). La deuxième partie traite quant à elle de la dimension environnementale. Elle analysant les tissus bâtis et les espaces au regard de leur capacité paysagère et technique à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables.

Le diagnostic débouche ensuite sur une synthèse des approches développées en termes d'enjeux et d'objectifs propres à justifier les dispositions réglementaires de l'AVAP.

2.3 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation de l'AVAP est selon l'article L642-2 du code du Patrimoine dans ses dispositions antérieures, un rapport de présentation des objectifs de l'aire auquel est annexé le diagnostic.

Il reprend la synthèse du diagnostic et énonce en les mettant en cohérence, les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces publics et paysagers ainsi que les objectifs de développement durable.

2. Contenu et portée des documents de l'AVAP

2.4 LE RÈGLEMENT

Le règlement constitue avec le document graphique la partie opposable aux tiers.

Il édicte les prescriptions architecturales à suivre dans le cadre de l'élaboration des demandes d'autorisation de travaux.

Le règlement peut prévoir des conditions d'adaptation mineures qui permettront à l'Architecte des Bâtiments de France, en tant que de besoin d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert.

2.5 FONCTION DES ILLUSTRATIONS DANS LE RÈGLEMENT

Le règlement comporte des illustrations de nature diverse (photographies, schémas, croquis) afin de faciliter la compréhension des règles par des exemples de solutions à retenir ou à éviter.

Ces illustrations, qui n'ont pas de valeur prescriptive, doivent servir de guide pour les travaux à réaliser dans le périmètre de l'AVAP.

Il convient dans tous les cas de se référer aux parties rédigées du règlement auxquelles elles correspondent.

2.6 LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique est le fond de plan où le périmètre de l'AVAP / SPR est représenté à une échelle suffisante pour pouvoir identifier les différents secteurs et les différentes catégories de bâti afin d'identifier les prescriptions applicables. La nomenclature de légende illustre la typologie des constructions selon leur niveau d'intérêt patrimonial.

Le document graphique est opposable aux tiers.

3.1 PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

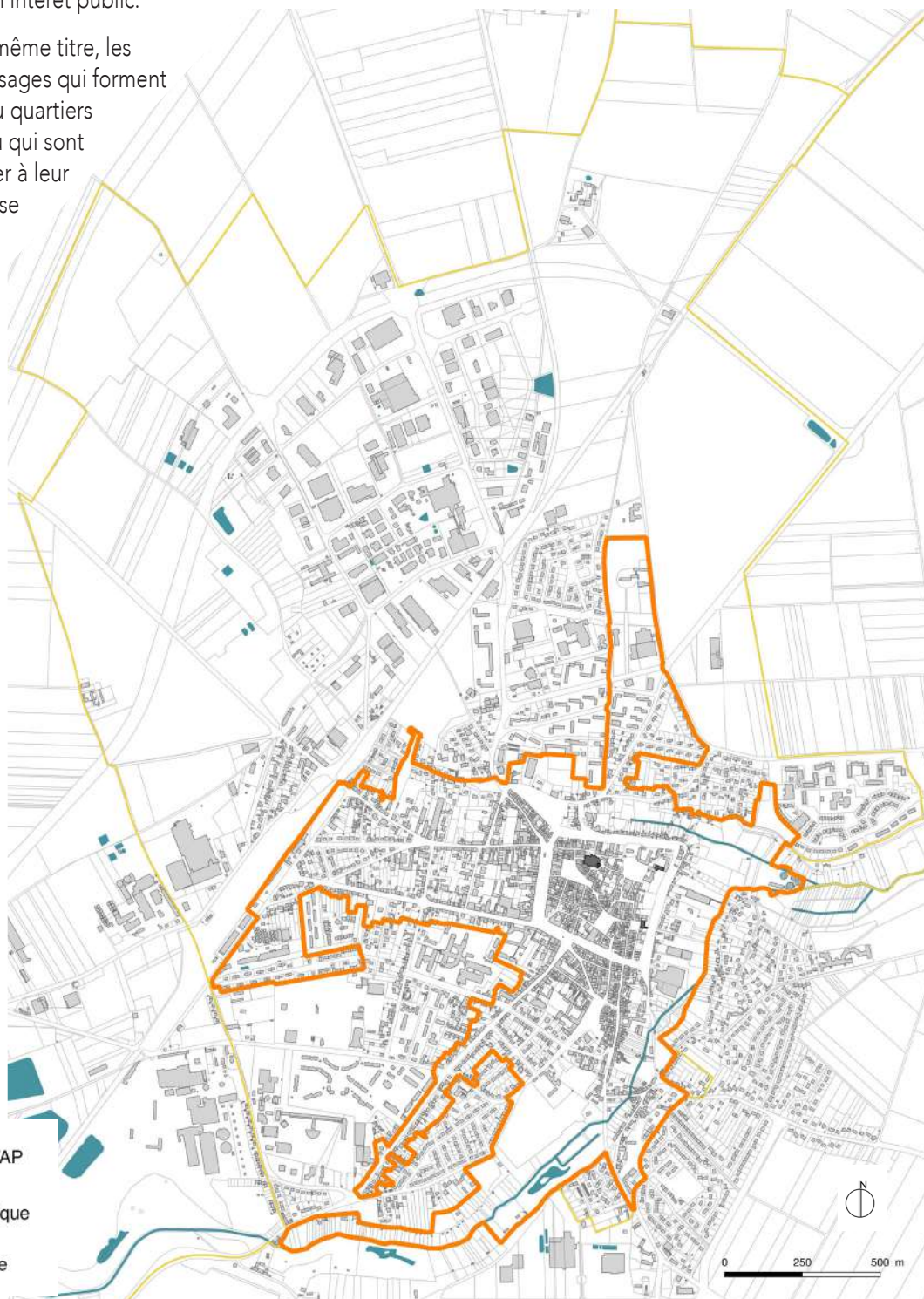
L'article L 631-1 du code du patrimoine régit les sites patrimoniaux remarquables, dont dépendent les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine :

"Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.

Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne."

Les dispositions du règlement s'appliquent sur la partie du territoire communal de Pithiviers délimitée sous la légende « Périmètre de l'AVAP » dans les documents graphiques de l'AVAP.

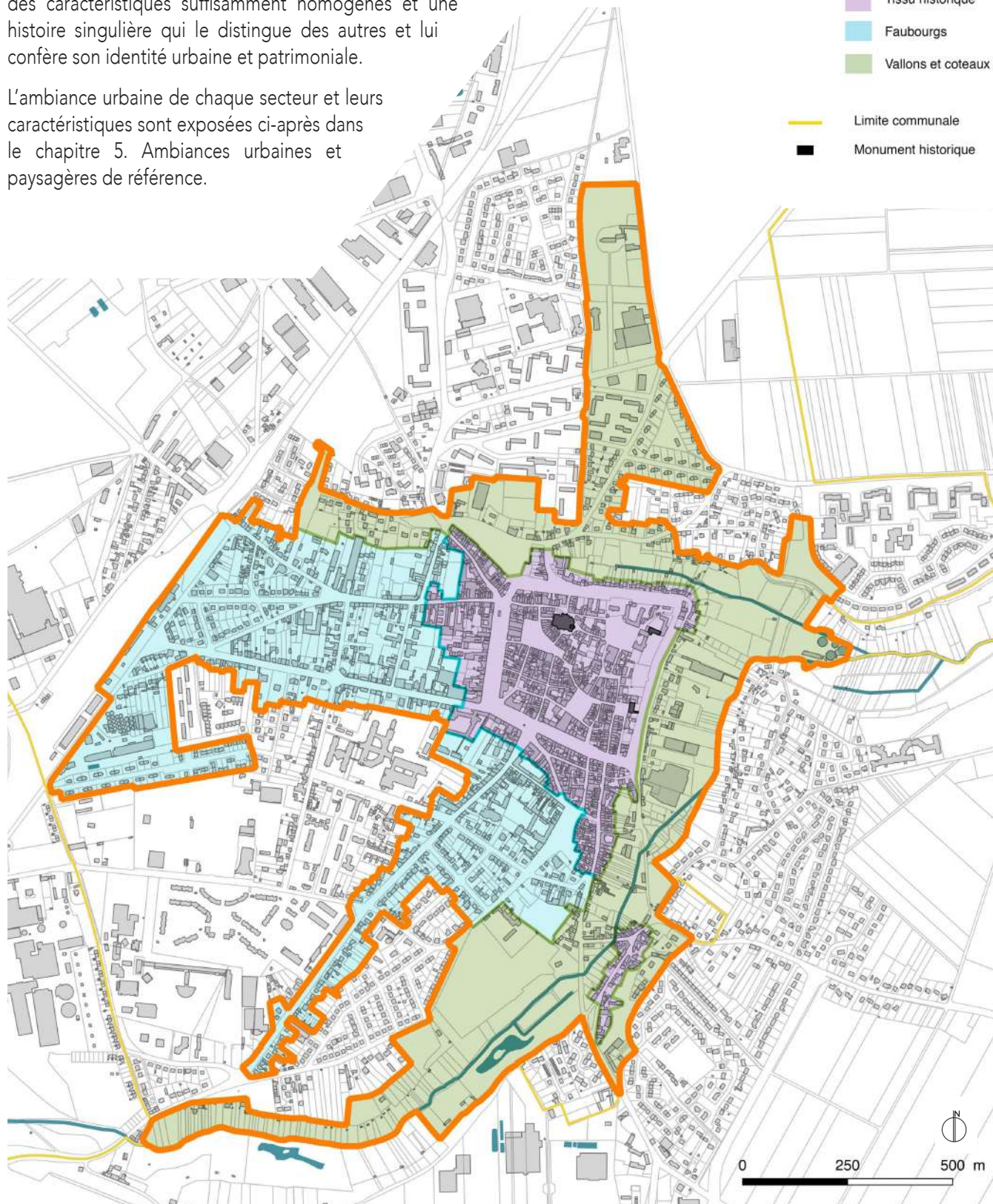


3.2 DÉCOMPOSITION EN SECTEURS

L'AVAP est décomposée en 3 secteurs, chacun présentant des caractéristiques suffisamment homogènes et une histoire singulière qui le distingue des autres et lui confère son identité urbaine et patrimoniale.

L'ambiance urbaine de chaque secteur et leurs caractéristiques sont exposées ci-après dans le chapitre 5. Ambiances urbaines et paysagères de référence.

-  Périmètre de l'AVAP
- Secteurs**
-  Tissu historique
-  Faubourgs
-  Vallons et coteaux
-  Limite communale
-  Monument historique



4. Eléments repérés au titre de l'AVAP

4.1 TYPLOGIE ARCHITECTURALE

Afin de s'adapter à chacune des grandes familles de patrimoine présentes sur le territoire communal et leurs techniques de construction, le règlement fait référence aux 8 types de bâti décrits dans le Diagnostic, qui relèvent de 4 grandes périodes :

- Vernaculaire
 - Maison en pan de bois
 - Maison de ville avec ou sans commerce
- Classique
 - Maison de ville
 - Maison urbaine avec jardin
- Eclectique
 - Hôtel urbain
 - Maison bourgeoise
- Entre-deux-guerres
 - Pavillon
 - Cité-jardin et logement social

Cette distinction permet de préciser les prescriptions du règlement de l'AVAP sur des points particuliers tels que la forme et les proportions d'ouvertures, les matériaux, le traitement des abords, etc.

Les 8 types de construction sont rappelés par les fiches typologiques détaillées extraites du Diagnostic et placées en annexe du présent règlement.

4.2 PRINCIPE DES PRESCRIPTIONS D'INTERVENTION SUR BÂTI EXISTANT

Les prescriptions du règlement de l'AVAP supposent la reconnaissance préalable des caractéristiques et des techniques constructives de réalisation du bâtiment sur lequel les travaux sont envisagés.









Pour la restauration et l'entretien, les techniques à mettre en œuvre doivent respecter de la manière la plus fidèle possible les matériaux et les mises en œuvre de l'époque de la construction.

4.3 PRINCIPE DE VUE "DEPUIS L'ESPACE PUBLIC"

Pour l'application des prescriptions réglementaires, l'espace public s'entend comme l'espace extérieur composé des rues, des voies, et des places librement accessibles au public.

Dans l'AVAP, la notion de covisibilité des immeubles protégés au titre des abords des monuments historiques disparaît.

4.4 ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES

	Vernaculaire catégorie 1
	Classique catégorie 1
	Eclectique catégorie 1
	Entre-deux-guerres catégorie 1
	Vernaculaire catégorie 2
	Classique catégorie 2
	Eclectique catégorie 2
	Entre-deux-guerres catégorie 2

Le document graphique identifie des bâtiments non protégés au titre des Monuments historiques.

Ces bâtiments sont repérés et classés en fonction de leur intérêt patrimonial majeur ou certain, qui justifie leur conservation impérative, ou leur restitution en cohérence avec le type auquel ils appartiennent, s'ils ont subi des altérations.

Les bâtiments repérés appartiennent à l'une des 4 grandes périodes et à l'un des 8 types de bâtis identifiés dans le Diagnostic et présentés dans la Typologie du bâti pithivériens.

Pour chaque période, les bâtis sont répartis en deux catégories :

- catégorie 1 : bâti remarquable par la composition, les matériaux et détails et dans un état proche de son état d'origine.
- catégorie 2 : bâti d'intérêt architectural, représentatif de son type sans être exceptionnel, ayant subi des altérations mineures et/ou réversibles.

La légende du bâti repéré sur les documents graphiques de l'AVAP, rappelée ci-contre, exprime cette répartition.

4. Eléments repérés au titre de l'AVAP

4.5 BÂTI D'ACCOMPAGNEMENT

 Bâti d'accompagnement

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP, le bâti d'accompagnement figure en gris sans autre indication sur les documents graphiques. Ces constructions doivent respecter certaines règles pour contribuer à la mise en valeur du patrimoine. Il comprend :







- des constructions non visibles de la rue, situées dans le secteur «Tissu historique» : l'intérêt patrimonial reconnu à l'occasion d'une demande de droit des sols entraîne l'application du règlement «Bâti repéré» correspondant à la période et au type de bâti auquel elles peuvent être rattachées.
- des constructions qui relèvent de l'un des 8 types de bâtis identifiés dans le Diagnostic et présentés dans la Typologie du bâti pithivériens mais qui ont subi des altérations importantes les excluant du bâti patrimonial repéré; elles peuvent néanmoins avoir conservé des éléments d'origine qui contribuent à leur identité patrimoniale et à celle de Pithiviers : à ce titre, leurs caractéristiques doivent être préservées et/ou restaurées à l'occasion de travaux.
- des constructions sans intérêt patrimonial, visibles ou non visibles depuis la rue, qui peuvent :
 - faire l'objet de travaux divers soumis aux prescriptions du règlement «Bâti d'accompagnement».
 - être détruites et remplacées : soumis d'abord à autorisation de démolir, le projet relève ensuite du règlement «Construction neuve».

4.6 EVOLUTION DU CLASSEMENT D'UN BÂTIMENT

Le classement d'un bâtiment pourra évoluer en fonction des travaux qui seront effectués et de ses caractéristiques typologiques :

- un bâti d'accompagnement pourra être classé en élément bâti remarquable après des travaux de mise en valeur.
- un élément bâti remarquable pourra perdre son classement après des travaux non conformes.

4.7 ÉLÉMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES

	Espace public structurant
	Parcs & jardins publics
	Parcs & jardins privés
	Jardins familiaux & maraîchage-horticulture
	Cours d'eau
	Rempart
	Clôture
	Soutènement
	Alignement d'arbres
	Vue axée
	Vue panoramique

Les éléments repérés lors de l'étude du Diagnostic constituent la trame paysagère essentielle de Pithiviers dans le périmètre de l'AVAP, qui doit être considérée à ce titre comme un patrimoine à préserver, à entretenir et à mettre en valeur.

L13

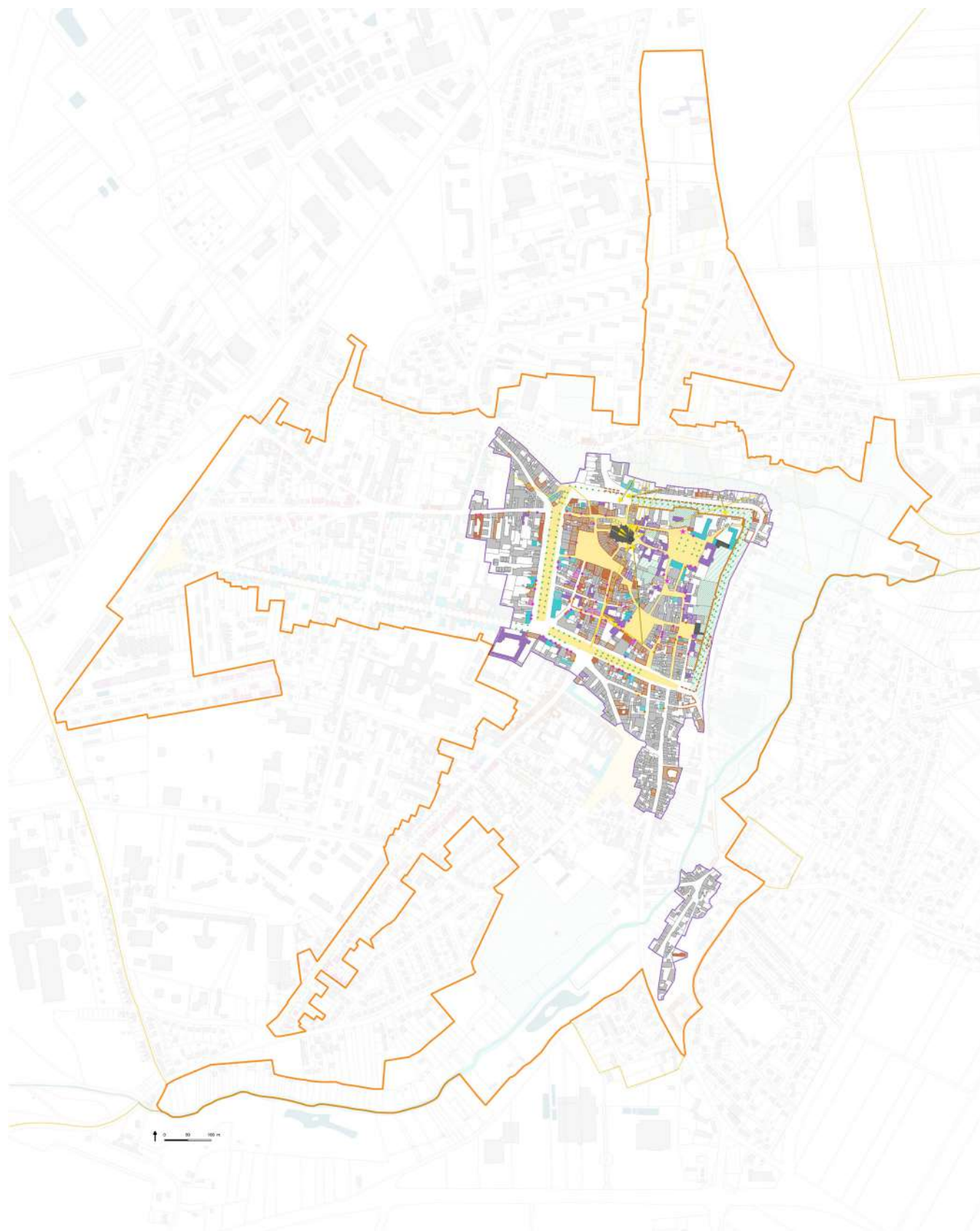
4.8 AUTRES ÉLÉMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES

	Porte
	Portail / porte cochère
	Monument

Le paysage urbain de Pithiviers est riche d'un grand nombre de portes, portails, et portes cochères remarquables, présentes sur des éléments bâtis repérés ou sur des constructions par ailleurs sans intérêt patrimonial.

La préservation et la mise en valeur de ces ouvrages artisanaux est nécessaire pour conserver à Pithiviers la mémoire de ces savoir-faire aujourd'hui irremplaçables.

Plusieurs monuments commémoratifs rappellent l'histoire de Pithiviers. Ils complètent le repérage des éléments remarquables à préserver.



5. Ambiances urbaines et paysagères de référence

5.1 SECTEUR 1 - «TISSU HISTORIQUE»

Le secteur «Tissu historique» correspond aux quartiers les plus anciens et les plus denses de Pithiviers : le centre-ville contenu dans les remparts et les mails en forme d'écusson, les quartiers anciens «hors-les-murs», ainsi que le quartier de Bourg-l'Abbaye constitué autour de l'ancien prieuré clunisien fondé au XIème siècle, commune qui fût rattachée à Pithiviers en 1823.

• La forme urbaine du centre ville et ses extensions

Elle se caractérise par la logique de composition de la ville fortifiée et de ses quartiers anciens «hors les murs» édifiés le long des voies d'accès à la forteresse.

Combinée à sa position en promontoire dominant les cours d'eau, l'Œuf et le ruisseau Saint-Jean, elle présente la forme d'un écusson.

• La forme urbaine du Bourg-l'Abbaye

Le Bourg-l'Abbaye s'est constitué au pied de l'abbaye édifiée au XIème siècle à flanc de coteau dominant l'Œuf, sur la rive droite du cours d'eau tandis que la ville fortifiée est située sur la rive gauche.

• La typo-morphologie et les bâtis en présence

Deux éléments sont déterminants dans l'organisation du tissu bâti :

- les habitations (maisons de ville) alignées sur la voie avec les cours ou jardins situés à l'arrière ;
- les parcelles étroites densément bâties.

Essentiellement construit en mitoyenneté, le modèle de la maison de ville alignée sur une façade urbaine en ordre continu domine, représenté par :

- des immeubles collectifs dont le rez-de-chaussée est occupé par un commerce (places et rues actives) ;
- des maisons d'artisan et d'employés, à l'alignement, avec cour à l'arrière ;
- des maisons de grande taille parfois implantées en retrait de la voie avec parc ou jardin sur les remparts.

L'ensemble des bâtis se tient dans un gabarit assez constant atteignant au maximum R+2 à R+3+comble. L'habitat domine, complété d'équipements civils ou culturels.

• L'espace public

Les trottoirs sont généralement étroits sauf devant les équipements où leur largeur correspond aux fonctions.

Des places traditionnelles (marché, foire, évènements) élargissent l'espace public et desserrent le paysage urbain dense caractéristique du secteur.

Les anciennes fortifications enserrant le centre-ville sur ses faces Nord et Est. Les propriétés jouxtent les fortifications. Des venelles donnent accès à l'extérieur de l'enceinte.

Sur les faces Ouest et Sud, les mails remplaçant l'ancienne enceinte cumulent les fonctions de circulation automobile et de stationnement avec celle de promenade.

La fonction d'accès à la forteresse des anciens Faubourg de Paris et Faubourg Gâtinais s'est prolongée jusqu'à aujourd'hui avec une forte présence de la circulation automobile.

• Les enjeux du secteur « Tissu historique »

> Pour le centre-ville dans l'écusson :

- renforcer l'attrait du cœur de ville (qualité de vie pour les habitants et tourisme) ;
- rechercher, à travers la mise en valeur du patrimoine, un levier d'action sur l'attrait de l'activité commerciale et culturelle du centre.

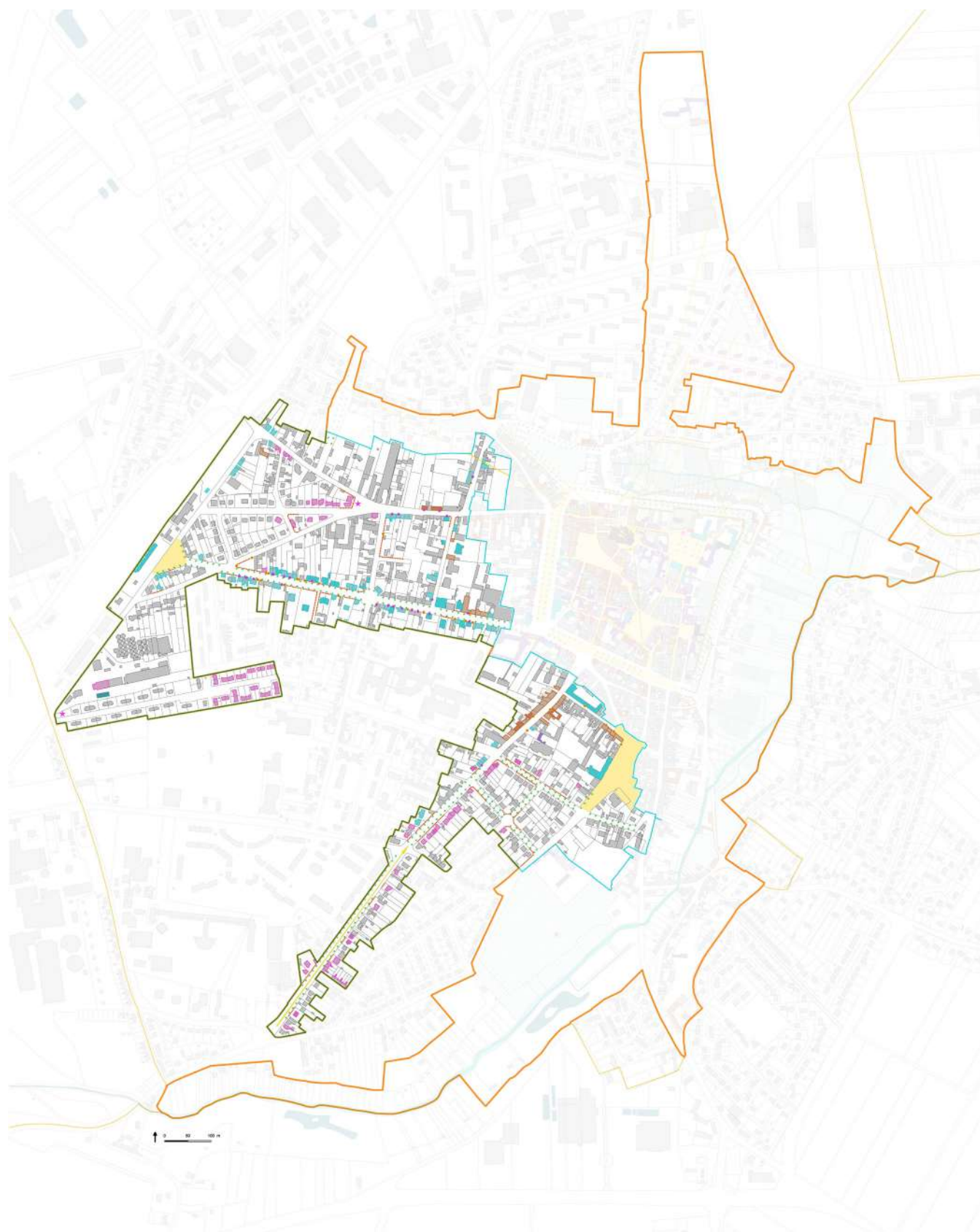
> Pour les quartiers anciens «hors les murs» :

- encourager les habitants à agir en faveur du patrimoine bâti et paysager ;
- permettre une harmonisation de la qualité des rénovations avec celles du centre-ville.

> Pour le Bourg-l'Abbaye

- mettre en valeur l'ancien village ;
- permettre une harmonisation de la qualité des rénovations avec celles du centre-ville.

Pour l'ensemble du secteur, s'assurer que toute construction neuve s'inscrit harmonieusement dans le contexte bâti et paysager patrimonial.



5. Ambiances urbaines et paysagères de référence

5.2 SECTEUR 2 - « FAUBOURGS »

Le secteur «Faubourgs» correspond à des quartiers qui se sont constitués dans la période située entre l'arrivée du chemin de fer et les Trente glorieuses (1945-1973). Son urbanisation correspond à l'arrivée des nouveaux moyens de communication, le train puis la voiture individuelle, permettant des mouvements pendulaires habitat/emplois depuis et vers Pithiviers qui ont entraîné l'installation d'activités et d'habitat à dominante de pavillons.

• La forme urbaine

A partir de l'arrivée du chemin de fer à Pithiviers en 1885, les premières extensions urbaines se sont constituées le long des routes, sur le principe du lotissement «au fil de l'eau» et dans le prolongement du centre historique à partir des mails encadrant l'écusson.

Deux quartiers à vocations différentes composent le secteur Faubourgs :

- à l'Ouest, en direction de la gare, les terrains ont été lotis pour l'habitat individuel ; des activités agro-industrielles se sont installées à proximité du chemin de fer ;
- au Sud, les terrains longeant la route d'Orléans ont été lotis à partir du début du XXème siècle pour créer un tissu pavillonnaire.

• La typo-morphologie et les bâtis en présence

Les faubourgs présentent des constructions à dominante d'habitat individuel implantées différemment selon les rues :

- à l'alignement sur l'avenue de la République à partir de la gare et dans les rues structurantes à proximité du centre-ville où des immeubles de rapport s'insèrent dans le front bâti.
- en retrait de la rue, soit en mitoyenneté soit détachées dans les rues secondaires.

Les deux quartiers du secteur Faubourgs présentent un bâti d'une grande qualité patrimoniale même s'il est en rupture avec le bâti historique du centre-ville.

Il s'agit de :

- de grandes maisons et petits collectifs où domine le style Eclectique dans des jardins et parcs arborés, avec quelques maisons des années 1920-30 ;

- de pavillons sur mesure et de construction qualitative avec 2 périodes : première moitié du XXème (traces d'Art nouveau et Art déco) et années 50 et 60 ; Ces quartiers ont été prolongés dans le dernier quart du XXème mais avec une baisse générale de la qualité des constructions.
- de bâtis d'artisanat et commerce dispersés dans l'habitat sans perturber la continuité urbaine.

• L'espace public

L'espace public des faubourgs se limite essentiellement aux voies. Elles sont généralement assez larges, arborées et peu encombrées par le stationnement. Les trottoirs confortables permettent une circulation piétonnière continue. L'espace public bénéficie largement des jardins privés grâce à leurs clôtures laissant passer les vues.

Deux espaces publics apportent une respiration :

- la place du Général De Gaulle devant le groupe scolaire par ses grandes dimensions ;
- la place de la Gare, avec sa valeur historique.

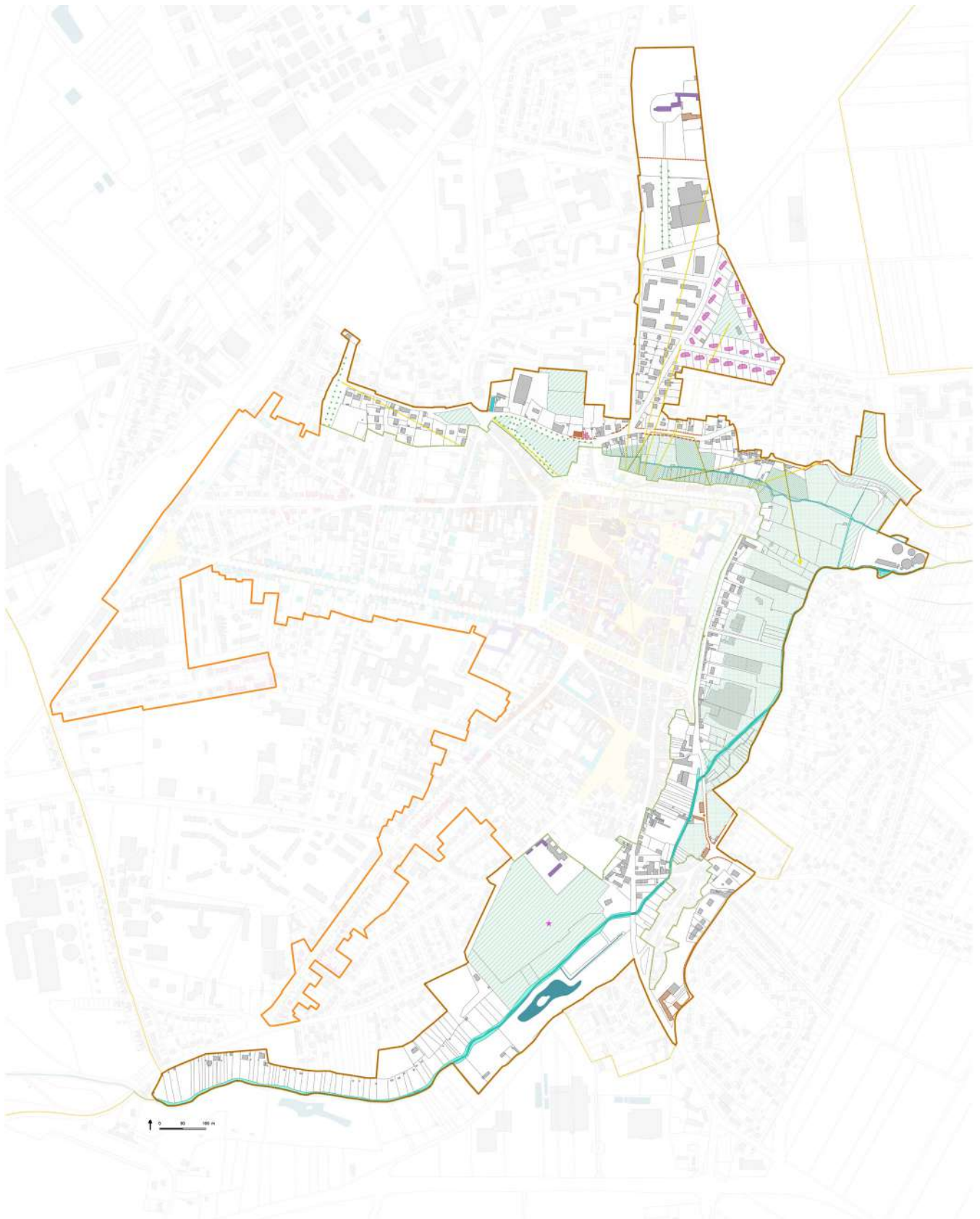
• Les enjeux du secteur « Faubourgs »

> Préserver les patrimoines bâtis et paysagers

- par le maintien et l'entretien de leurs qualités ;
- en permettant leur évolution dans le respect du paysage urbain ;
- par l'encadrement des nouvelles constructions.

> Accompagner l'évolution du paysage urbain

- par l'aménagement d'espaces publics de qualité, significatifs à l'échelle des quartiers ;
- en favorisant la qualité urbaine du faubourg Sud en accord avec son statut d'entrée de ville.



5. Ambiances urbaines et paysagères de référence

5.3 SECTEUR 3 - « VALLONS ET COTEAUX »

Le secteur «Vallons et coteaux» correspond à trois quartiers liés à la topographie au pied du tissu historique et à la présence de l'Œuf et du ruisseau Saint-Jean. Traditionnellement destinés aux activités agricoles et artisanales, leur urbanisation plus aérée à dominante paysagère, relativement ouverte et située à l'écart présente un contraste particulièrement attrayant par rapport au reste de Pithiviers.

• La forme urbaine

Autour des vallons humides qui ont accueilli ancestralement les cultures vivrières nécessaires aux habitants de la forteresse, la forme urbaine s'est développée au fil du temps et sans planification.

Trois quartiers à vocations différentes composent le secteur «Vallons et coteaux» :

- à l'Est les fonds de vallées humides difficilement constructibles abritent des jardins et les activités de maraîchage, avec une frange d'habitat individuel en pied de coteau ;
- au Sud une zone à dominante végétale avec le Parc du château de Bellecour et des parcelles en lanière vers les rives de l'Œuf ;
- au Nord les quartiers d'habitation et locaux artisanaux et commerciaux implantés en bordure du plateau agricole.

• La typo-morphologie et les bâtis en présence

La morphologie des «Vallons et coteaux» se différencie du reste de Pithiviers par des implantations irrégulières, en complément de l'occupation des terrains par les différentes activités. Quelques rues présentent des alignements de bâtis et murs vernaculaires.

Les bâtis comprennent :

- des bâtiments d'activités artisanales et maraîchères, construits en fonction des besoins, avec de l'habitat en lien ;
- habitat du XXème siècle : pavillons, collectifs des années 50 et 60 et bâtis annexes.

Au Nord deux ensembles de qualité se distinguent :

- une cité-jardin dans une composition paysagère en triangle avec jardin commun central ;
- la Folie Joinville, château néo-classique, avec bâtiments de ferme et parc.

• L'espace public

L'espace public des «Vallons et coteaux» se compose surtout de voies ponctuées d'élargissements en placettes ou surfaces libres nécessaires aux activités. Elles se prolongent visuellement sur les espaces ouverts attenants – jardins, parcelles de maraîchage et espaces agricoles – notamment là où la topographie permet des vues proches ou lointaines.

• Les enjeux du secteur «Vallons et coteaux»

L'AVAP permet d'accompagner l'évolution du secteur «Vallons et Coteaux» par :

> la préservation des vues

- vers les points hauts (clochers, tours) des monuments historiques du centre-ville ;
- sur le paysage lointain extérieur à la ville et à ses faubourgs (agriculture, ensembles boisés, etc.).

> la maîtrise des éléments majeurs de paysage urbain et naturel

- abords des remparts avec leur paysage d'arbres d'alignements se détachant sur la haute muraille ;
- ambiance des cours d'eau et les ouvrages qui leur sont liés —ponts, berges, accès, etc.
- entrée Nord dans Pithiviers en provenance du plateau agricole de la Beauce depuis Melun et Fontainebleau.

> la qualité des constructions

- implantation et qualité des nouvelles constructions ;
- rénovation/extension des bâtis existants.

Nota : la question de la pérennité des espaces de jardins et de maraîchage se pose, leurs fonciers bien situés pouvant faire l'objet de pression foncière dans les décennies prochaines malgré le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique.

CONSTRUCTION EXISTANTE TOUS SECTEURS

BR - Bâti repéré Catégories 1 et 2 Sommaire p 23

BA - Bâti d'accompagnement Sommaire p 47

CONSTRUCTION NEUVE

Sommaire p 67

CN 1 - Secteur 1- «Tissu historique» p 69

CN 2 -Secteur 2- «Faubourgs» p 75

CN 3 -Secteur 3- «Vallons et coteaux» p 80

PAYSAGE URBAIN ET VÉGÉTAL

Sommaire p 83

P 1 - Secteur 1- «Tissu historique» p 84

P 2 - Secteur 2- «Faubourgs» p 90

P 3 - Secteur 3- «Vallons et coteaux» p 96

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

- BR.0 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES
- BR.1 DÉMOLITION
- BR.2 SURÉLÉVATION
- BR.3 EXTENSION, VÉRANDA, ABRI DE JARDIN
- BR.4 CRÉATION OU MODIFICATION DE PERCEMENTS
- BR.5 FAÇADES
- BR.6 MARQUISES, AUVENTS
- BR.7 OUVRAGES MÉTALLIQUES DIVERS
- BR.8 FENÊTRES
- BR.9 PORTES (PORTES D'ENTRÉE, PORTAILS, PORTES COCHÈRES, PORTES DE GARAGE)
- BR.10 VOILETS ET SYSTÈMES D'OCCULTATION
- BR.11 TOITURES (COUVERTURE, CHEMINÉES, CAPTEURS SOLAIRES, ZINGUERIE ET ACCESSOIRES)
- BR.12 LUCARNES
- BR.13 FENÊTRES DE TOIT
- BR.14 COMMERCES, LOCAUX PROFESSIONNELS, ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT PUBLIC
- BR.15 EQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS
- BR.16 CLÔTURES PORTAILS ET PORTILLONS EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC
- BR.17 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES
- BR.18 PISCINES
- BR.19 JARDINS AVANT
- BR.20 SOLS PAVÉS

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

VÉRANDAS



Exemples de vérandas de dessin simple avec profils fins rappelant les vérandas à l'ancienne.

En haut : en acier peint, photo Atelier de la Verrière (85), réalisation à Orléans

En bas : en aluminium laqué, photo AREHAL (95)

ABRIS DE JARDIN



Exemples d'abris de jardin.

En haut : en bois peint, photo Leroy-Merlin

En bas : en acier laqué, photo Biohort Gamm Vert

FINITION BOIS HUILÉ

Les bois naturels destinés à l'extérieur (abris, mobilier, terrasses, etc.) peuvent être protégés très simplement et à moindre frais par le mélange suivant :

- 50% huile de lin ;
- 50% white spirit (ou essence de térébenthine ;
- quelques gouttes de siccatif (+/- 2 % du mélange).

Tiédier un peu le mélange pour le fluidifier = favorise la pénétration dans le bois et diminue l'aspect gras..

La première fois, passer 3 couches fines au pinceau. Essuyer avec un chiffon lorsque le mélange ne pénètre plus (saturation).

A repasser tous les 2 ans environ.

Le mélange peut se conserver dans un pot en verre hermétique.

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

BR.0 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES

Ce chapitre est dédié aux constructions repérées en catégorie 1 (bâti remarquable) et catégorie 2 (bâti représentatif) sur le Document graphique, non protégées au titre des Monuments Historiques.

Leur intérêt patrimonial majeur ou certain justifie leur conservation impérative, voire leur restitution cohérente avec le type de bâti auquel elles appartiennent.

Dans le cas où la construction a subi des altérations, les travaux de restauration doivent tendre à restituer l'état d'origine et notamment les volumes, structures, percements, portes, fenêtres et volets.

Sans mention de secteur, les règles s'appliquent à tous les secteurs.

BR.1 DÉMOLITION

La démolition d'un bâtiment repéré est interdite.

Seules peuvent être démolies :

- les adjonctions et annexes sans qualité ou en rupture avec le type de référence du bâtiment.
- une construction faisant l'objet d'une mise en sécurité ; dans ce cas, la démolition devra être suivie d'une reconstruction à l'identique (volumétrie, proportions, matériaux, etc.)

BR.2 SURÉLÉVATION

Toute surélévation est interdite.

BR.3 EXTENSION, VÉRANDA, ABRI DE JARDIN

• Généralités

Le volume de l'extension, de la véranda ou de l'abri de jardin doit présenter un caractère secondaire par rapport au volume de la construction initiale.

Aucun matériau d'imitation ne doit être employé.

• Extension

L'extension doit faire l'objet d'un projet étudié par un concepteur. Deux approches sont possibles :

- continuité stylistique avec la construction initiale (forme de toitures, proportions, matériaux) ;

- architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager.

La hauteur de la façade de l'extension ne doit en aucun cas dépasser celle du bâtiment d'origine mesurée à l'égout.

• Véranda

Les vérandas (y compris sas d'entrée) ne sont pas admises sur les façades sur rue.

Les profils des menuiseries de la véranda doivent être en acier ou en aluminium peints, d'une section les rapprochant de la finesse des profils en acier des vérandas à l'ancienne.

• Abri de jardin

L'abri de jardin ne doit pas rappeler une architecture hors contexte (chalet, rondins, cabine de plage, etc.) ni présenter de revêtement brillant vernis ou lasuré.

L'abri de jardin doit être peint d'une couleur neutre s'inscrivant discrètement dans le contexte ; le bois qui grise naturellement est admis.

Des critères d'harmonisation de l'aspect et de la couleur avec la construction principale pourront être exigés.

BR.4 CRÉATION OU MODIFICATION DE PERCEMENTS

La restitution de percements d'origine qui auraient été antérieurement bouchés est autorisée.

La suppression ou la modification d'un percement est interdite, sauf pour rétablir un état d'origine. L'adaptation de cette règle est possible dans le cadre d'un projet architectural argumenté.

Les devantures des commerces, locaux professionnels et équipements d'intérêt publis sont traitées à l'article BR.14.

* CATÉGORIE 1

La création de nouveaux percements peut être envisagée au cas par cas dans le cadre d'un projet architectural argumenté et dans le respect des caractéristiques de la construction.

* CATÉGORIE 2

La création de nouveaux percements et la modification de percements sont admises si les proportions de la baie et son cadre sont en accord avec les caractéristiques de la construction

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

ENDUITS

Les finitions des enduits diffèrent selon les types de construction et les effets recherchés.



26

ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR, OU ITE



AVANT : une construction remarquable en pan de bois



APRÈS : une construction dénaturée et banalisée



Fragilité de l'isolation extérieure

LES ISOLANTS BIOSOURCÉS POUR L'ISOLATION THERMIQUE INTÉRIEURE (MURS ET TOITURES)

Certains matériaux employés pour l'isolation des bâtiments peuvent s'avérer néfastes pour l'environnement et pour la santé. C'est pourquoi les isolants biosourcés "naturels" sont de plus en plus utilisés pour leurs qualités :

- issus de ressources renouvelables (animales ou végétales) ;
- contribuent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- possèdent, pour certains d'entre eux, une capacité à améliorer la qualité de l'air au sein du bâtiment.

Les isolants biosourcés les plus utilisés actuellement sont : le chanvre, la ouate de cellulose et la fibre de bois.

Les matériaux biosourcés sont, pour la plupart, perspirants : ils laissent la vapeur d'eau s'évacuer des parois. Cette propriété est très intéressante dans la rénovation du bâti ancien en pierres et en pan de bois où il est impératif de laisser les parois "respirer", c'est à dire continuer à assurer les échanges de vapeur d'eau, nécessaires pour maintenir leurs qualités.

Seule une étude thermique réalisée par un bureau d'études en toute indépendance à la fois des fournisseurs de matériaux et des poseurs permet de faire des choix appropriés tant du point de vue technique que du point de vue financier.

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

BR.5 FAÇADES

• Généralités

Ne sont pas autorisés :

- l'installation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) ;
- les habillages de façade en matériaux de plaquage ou modulaire (pierre, brique, ardoise synthétique, carreaux, matériaux de synthèse, etc.).

Lors de nouveaux travaux sur des bâtiments ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, veiller à la reconquête qualitative des matériaux d'origine

Pour les façades des commerces, locaux professionnels et équipements d'intérêt publics voir l'article BR.14.

• Enduits sur maçonnerie de pierre ou de brique pleine

Si les dégradations sont limitées, les enduits à la chaux naturelle peuvent être nettoyés et réparés plutôt qu'entièrement refaits. Pour les réparations, les caractéristiques de l'enduit existant — couleur, granulométrie (en règle générale, emploi de sables de provenance locale) — doivent être retrouvées.

L'enduit doit être réalisé dans le respect des caractéristiques typologiques de la construction (composition, modénatures, finition de surface, couleur...). Une maçonnerie de moellons qui n'a pas vocation à rester apparente doit être recouverte d'un enduit.

Les dossiers de demande d'autorisation doivent comporter la référence précise de la couleur ; toute description générique d'enduit telle que «ton pierre», «teinte naturelle» ou «teinte traditionnelle» sera rejetée. Pour le choix d'une couleur d'enduit, consulter l'annexe couleur.

Les enduits doivent être composés exclusivement d'un mortier de chaux blanche naturelle NHL 3,5 ou CL90 et de sables de carrières régionales. Certains enduits ou mortiers de joiement anciens étaient en outre teintés par l'ajout de brique pilée.

L'enduit doit arriver en butée ou au nu des parties en pierre de taille ou en brique, sans jamais être saillant (encadrements de baie, chaînes d'angle, corniches, bandeaux).

La finition doit être talochée ou brossée.

Un enduit peut être revêtu d'un lait de chaux teinté par un pigment naturel ou d'une peinture minérale à la chaux aérienne éteinte naturelle.

La teinte de l'enduit des façades devra reprendre une des teintes exposées en annexe 2 du présent règlement.

Ne sont pas admis :

- les finitions rustiques ;
- la finition écrasée, sauf sur le bâti de style Eclectique lorsque l'enduit en place présente une finition écrasée ;
- l'utilisation de baguettes d'angle ; les angles doivent être réalisés de manière traditionnelle.
- le recouvrement d'un enduit par une peinture acrylique ou à base de résine.

Les enduits et les jointoiments étanches à base de ciment et les enduits plastiques qui bloquent les transferts d'humidité au travers des parois sont interdits sur les façades en pierre ou en brique ; en cas de présence d'anciens mortiers au ciment, ceux-ci doivent être déposés à l'occasion de travaux sur la façade et remplacés par un mortier à la chaux naturelle.

• Modénatures et détails de mise en œuvre

Les modénatures (moulures, encadrements en enduit lissés, appuis, chaînages, filets et décors, etc.) d'origine doivent être conservées, et si nécessaire réparées.

• Soubassements

L'habillage d'un soubassement mettant en œuvre des matériaux de placages ou des plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériau, n'est pas autorisé.

Lorsqu'un tel habillage existe, il doit être déposé à l'occasion de tous travaux sur la façade.

• Pierre ou brique apparente

Les matériaux et finitions d'origine doivent être préservés.

Si des réparations sont nécessaires, elles doivent être réalisées :

- pour la brique : avec des briques de même format et couleur ;
- pour la pierre de taille : avec des bouchons de pierre de même aspect ; pour les petites réparations, employer un mortier pré-formulé spécial «réparation de pierre».

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

PAN DE BOIS CACHÉ SOUS UN ENDUIT

Lorsqu'un ravalement est envisagé sur une façade à pan de bois caché, il est indispensable de découvrir les pièces de charpente, pour en vérifier l'état.

Après réparations éventuelles des éléments de bois endommagés et du remplissage, deux possibilités :

- un enduit couvrant à la chaux est reposé sur l'ensemble de la façade ;
- un enduit est posé sur le remplissage pour laisser voir la charpente du pan de bois si elle de bonne qualité.



Enduit ciment sur façade à pan de bois caché : pour la pérennité de la structure bois, l'enduit ciment doit être déposé.

ÉVOcation DE PAN DE BOIS



Les décors qui évoquent le pan de bois sont fréquents sur les pavillons de la première moitié du XXème siècle.

OUVRAGES MÉTALLIQUES DIVERS



Balcon et consoles en ferronnerie.



Garde-corps Art déco.



Sopirail en tôle d'acier ajourée.

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

Le nettoyage des façades de brique ou de pierre de taille doit être réalisé par lavage à la brosse douce ou par hydrogommage.

Une maçonnerie de pierre ou de brique apparente ne doit pas être peinte.

Le ravalement au chemin de fer est interdit, de même que le sablage et l'utilisation de nettoyeurs à haute pression ou à vapeur.

- Pan de bois : généralités

Ne sont pas autorisés :

- le remplacement de pans de bois défectueux par des maçonneries ;
- le recouvrement de pans de bois par des matériaux de plaquage ;
- l'emploi ou la conservation d'un enduit au ciment qui entraîne la destruction de la structure bois à cause de l'humidité qu'il emprisonne ; si un enduit de cette nature a été antérieurement posé, il doit impérativement être déposé.

Les pièces de bois endommagées doivent être remplacées pour restaurer la paroi à l'identique.

La recomposition des percements est autorisée dans le respect de la logique structurelle du pan de bois.

Le remplissage doit être réalisé en matériau compatible avec les matériaux anciens en respectant la souplesse des structures (mortier de chanvre, torchis, briques,..).

- Pan de bois caché sous un enduit

Lorsque le ravalement d'une façade en pan de bois caché sous un enduit est envisagé, plusieurs sondages sur la structure bois sont nécessaires pour vérifier leur nature, leur qualité et leur état de conservation. La restauration doit être orientée vers une conservation maximale des bois anciens et le respect des matériaux d'origine.

- Restitution de la charpente : les membrures endommagées, manquantes ou mal positionnées doivent être restituées dans la logique structurelle de la charpente.
- Façade enduite : si la qualité d'un pan de bois caché ne permet pas qu'il soit révélé, un enduit à la chaux naturelle sera de nouveau apposé, après réparation de l'ossature bois.

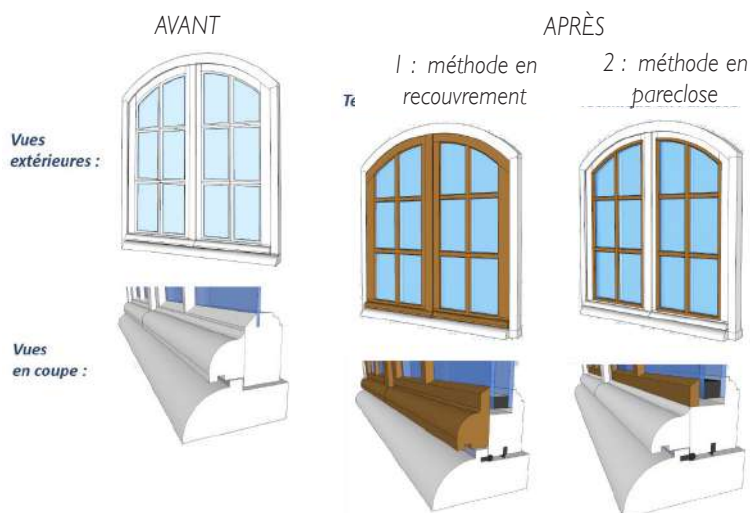
- Façade à pan de bois révélé : en présence de bois moulurés, à encorbellement ou assemblés en losange, le pan de bois auparavant enduit peut être révélé.

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

CONSERVATION DES FENÊTRES

DOUBLE VITRAGE EN REMPLACEMENT
D'UN SIMPLE VITRAGE

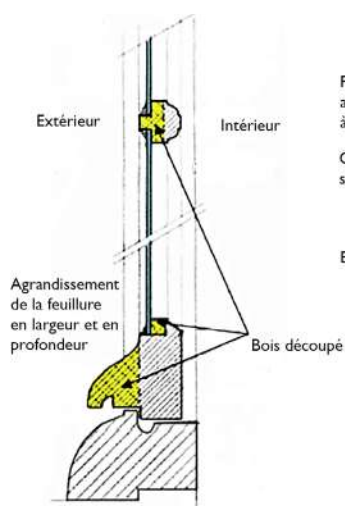
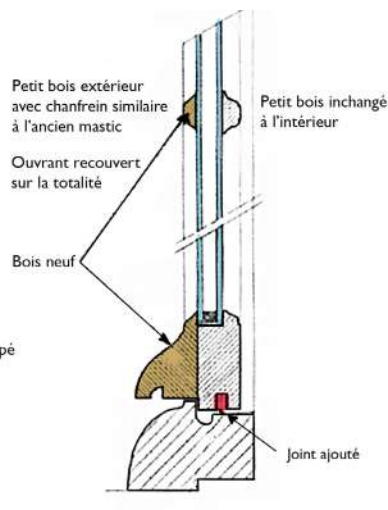
Techniques de remplacement du simple vitrage par du double vitrage



Moins onéreuse que le remplacement complet des fenêtres, cette méthode a l'avantage de n'affecter ni le bâti de la fenêtre ni sa face intérieure.

La seule finition consiste en la peinture du côté extérieur des ouvrants.

AVANT : simple vitrage

APRÈS : double vitrage
par la méthode du recouvrement

Recouvrement complet « tout bois » à l'extérieur avec un cadre qui contribue à rigidifier le vantail ancien. Si le cadre est suffisamment épais, le double vitrage est mis en place avec seulement des parclose.

Épaisseur double vitrage 18mm (ITR 4/10/4 avec gaz argon).

$U_g = 1,5 \text{ w/(m}^2\cdot\text{k)}$

Source Maisons paysannes de France et société DVRENOV.

Voir : <https://www.dvrenov.com> et <http://www.restorisol.com>

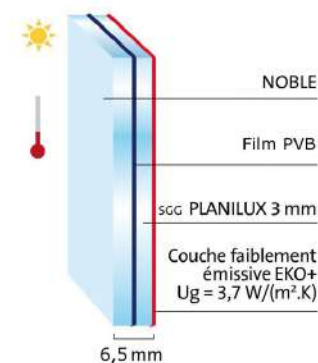
VITRAGES ISOLANTS
MINCES EN REMPLACEMENT
D'UN SIMPLE VITRAGE

FINÉO fabriqué par AGC Glass Europe (Belgique) : nouveau vitrage isolant alliant les qualités thermiques du triple vitrage et l'épaisseur et la légèreté du simple vitrage, conçu pour s'intégrer dans les châssis existants à simple vitrage.

Épaisseur 6 mm.

$U_g = 0,7 \text{ w/(m}^2\cdot\text{k)}$.

Voir : <https://www.fineoglass.eu/fr/>



NOBLE RESIST EKO fabriqué par Saint-Gobain, Verrerie de Saint-Just : simple vitrage feuilleté combinant finesse, sécurité, filtrage des UV, et isolation thermique.

Épaisseur 6,5 mm.

$U_g = 3,7 \text{ w/(m}^2\cdot\text{k)}$.

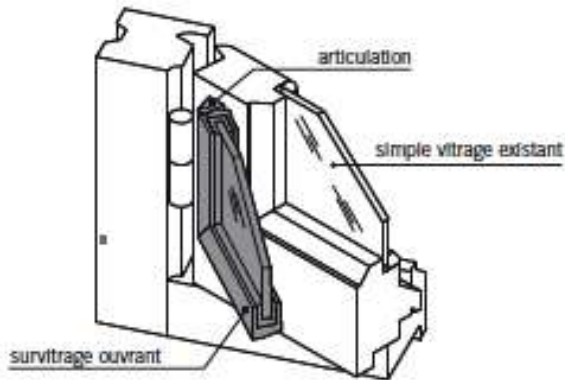
En comparaison :

simple vitrage ordinaire $U_g = 6 \text{ w/(m}^2\cdot\text{k)}$

double vitrage 4/16/4 argon $U_g = 1,1 \text{ w/(m}^2\cdot\text{k)}$

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

POSE D'UN SURVITRAGE OUVRANT



Si l'ouvrant existant peut supporter le poids, la pose d'un survitrage côté intérieur, est une bonne solution. Il sera prévu ouvrant pour permettre le nettoyage.

Economique, il permet d'améliorer les performances des fenêtres anciennes en bon état. L'ajout de joints entre les vantaux et le bâti est recommandé.

A noter : le survitrage ouvrant n'apporte pas les mêmes performances thermiques que le remplacement du simple vitrage par du double vitrage.

POSE D'UNE DEUXIÈME FENÊTRE INTÉRIEURE



La pose d'une deuxième fenêtre du côté intérieur apporte l'isolation thermique et phonique nécessaire tout en conservant l'aspect extérieur intact.

Cette solution est économique et particulièrement pertinente lorsque les fenêtres sont d'un dessin complexe et que la menuiserie d'origine est en état correct.

La deuxième fenêtre ne doit en aucun cas être placée à l'extérieur.

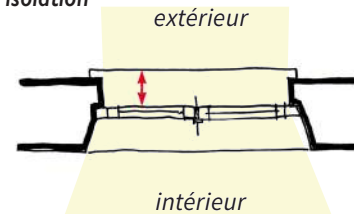
RÉPARATION DE FENÊTRE



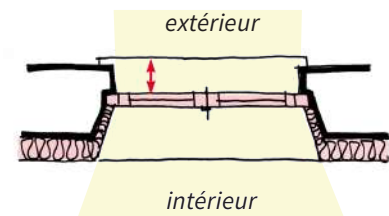
Travail de remplacement d'une traverse basse avec jet d'eau : les fenêtres en bois anciennes, le plus souvent en chêne, sont réparables.

ISOLATION INTÉRIEURE ET POSITION DE LA FENÊTRE

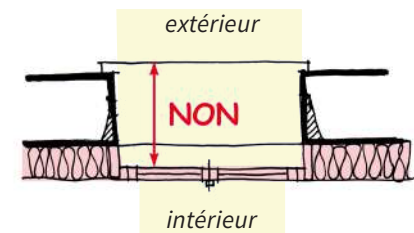
Avant isolation



Après isolation intérieure



La fenêtre conserve la même position.



La fenêtre est reposée trop en profondeur par rapport à la façade.

VOLETS ROULANTS EN BOIS

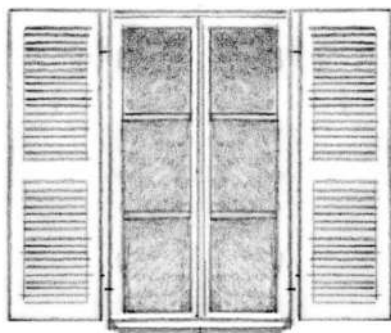


Exemple de volets en bois d'origine.

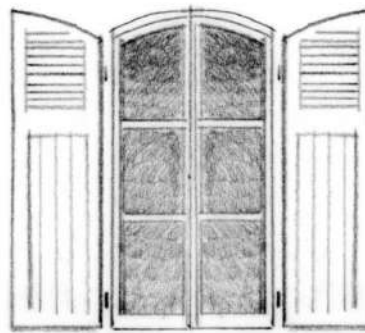
Une fois relevé, rien d'autre n'apparaît que les coulisses, très discrètes, en applique contre la menuiserie

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

FENÊTRES



Division des vantaux en trois carreaux plus hauts que larges.



Linteau courbe : la traverse haute de la menuiserie épouse le linteau de la baie.

32

PORTES D'ENTRÉE

Exemples de portes d'entrée d'origine, à conserver et restaurer.

Voir **RENOPORTE** :
<https://www.renporte.fr>



Non admises : les portes d'entrée en PVC, les portes à oculus vitré de formes arrondies, les volets roulants devant les portes d'entrée.



BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

• Pan de bois apparent

Pour les pans de bois destinés à rester apparents, la réparation de l'ossature doit impérativement être faite en vieux bois de récupération sains, sinon en bois neufs de même essence.

Consolidation : l'emploi d'éléments métalliques est proscrite, sauf éléments incorporés à cœur de bois. L'utilisation de résine doit être exceptionnelle et exécutée par une entreprise spécialisée.

- Finition du pan de bois : une finition colorée du bois peut être proposée.
- Finition du remplissage : par un enduit adapté ou un badigeon ; la surface du remplissage doit affleurer la face extérieure du bois (ni sur-épaisseur ni retrait).

• Evocation de pan de bois

De nombreux pavillons de style Eclectique ou de l'Entre-deux-guerres présentent un décor qui évoque le pan de bois, généralement placé en partie haute de la façade. Il doit être conservé et mis en valeur. Il s'accompagne souvent d'éléments de charpente débordante qui doivent également être conservés.

BR.6 MARQUISES, AUVENTS

Les marquises et auvents existants doivent être maintenus et restaurés s'ils sont cohérents avec le type de bâti et l'époque de construction.

A l'occasion de travaux sur la façade, une marquise ou un auvent non en accord avec le type de bâti doit être déposé. En cas de remplacement, le nouvel élément doit être cohérent avec le type de bâti.

BR.7 OUVRAGES MÉTALLIQUES DIVERS

Lorsqu'ils sont d'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels. Il peut s'agir de :

- garde-corps de balcons et de fenêtres ;
- consoles ;
- clés de tirants ;
- linteaux acier ;
- soupiraux ;
- gratte-pieds ;
- chasse-roue ;

- grilles de défense ;
- lambrequins ;
- etc.

Si un ouvrage métallique nouveau ou de remplacement est nécessaire, il doit être conçu de manière à s'accorder à ceux présents sur la construction, ou à défaut ceux reconnus comme caractéristiques du type de bâti.

Pour les gardes corps, dans le cadre de l'adaptation des installations existantes aux réglementations de sécurité en vigueur, il est demandé la conservation des garde-corps anciens, doublés de garde-corps discrets à l'arrière (ex. plaque de plexiglass).

BR.8 FENÊTRES

Dans le cadre de la recherche d'une amélioration durable et raisonnée des performances d'isolation thermique et phonique, l'étude de la conservation des fenêtres d'origine doit être menée avant toute décision de remplacement :

révision des profils, ajout de joints d'étanchéité, remplacement des simples vitrages par des double-vitrages si l'épaisseur des profils le permet, pose d'un survitrage, remplacement par un simple vitrage aux performances élevées (cf Illustrations), etc.

En cas d'impossibilité technique (bois hors d'usage, étanchéité à l'air et à l'eau impossible à améliorer), les nouvelles fenêtres doivent être réalisées en bois dur selon un dessin cohérent avec le type de bâti.

L'acier ou l'aluminium de finesse équivalente pourra être envisagé au cas par cas pour :

- des formes et dimensions non courantes, par exemple de type « atelier » ;
- des constructions postérieures à 1945.

Ne sont pas autorisés :

- les menuiseries en PVC ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage.

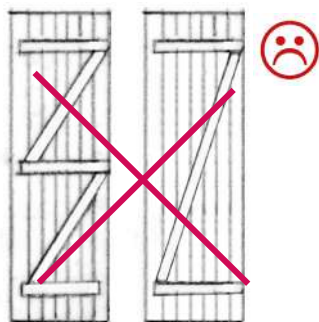
Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti, leur changement pour des fenêtres en bois dans un dessin cohérent avec le type de bâti pourra être exigé.

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

VOLETS

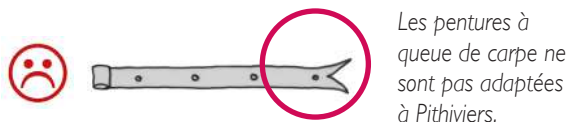
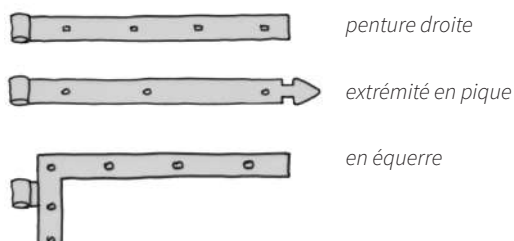


Exemples de volets battants.



Les volets d'aspect «rustique» à barre et écharpe en «Z» ne sont pas admis.

Les pentures sont toujours peintes de la couleur des volets.



Les pentures à queue de carpe ne sont pas adaptées à Pithiviers.

34

VOLETS INTÉRIEURS



Photo Ets Poupin (53)

Exemples de volets intérieurs.

Pratiques, esthétiques et sans entretien, les volets intérieurs sont une alternative économique aux volets roulants et ils ne modifient pas la façade.

VOLETS ROULANTS



Un lambrequin en bois ou en métal découpé, peint, est utilisé ici pour masquer le faible vide entre la courbe du linteau et l'horizontale des volets en acier ; il peut être employé pour masquer une coffre de volet roulant.

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

BR.9 PORTES

- Porte d'entrée, portail ou porte cochère repérée

Une porte d'entrée repérée sur le Document graphique doit être conservée et mise en valeur, ainsi que son imposte le cas échéant.

Un portail ou une porte cochère repérée sur le Document graphique doit être conservé et mise en valeur.

- Autre porte d'entrée (ou portail ou porte cochère)

Même non repérée, une porte d'entrée (ou un portail ou une porte cochère) d'origine doit être conservée si elle est cohérente avec le type de bâti, et le cas échéant adaptée sans la dénaturer, notamment à l'occasion de tous travaux sur la façade ou la clôture dans laquelle elle est incorporée.

En cas d'impossibilité technique (bois en mauvais état, étanchéité à l'air et à l'eau déficiente et impossible à améliorer) la nouvelle porte doit être en bois dur selon le dessin d'origine ou dans un dessin cohérent avec le type de bâti. Lorsqu'il existe une imposte sur une porte d'entrée d'origine, elle doit être conservée dans la proportion et le dessin d'origine ou dans un dessin cohérent avec le type de bâti.

Ne sont pas autorisés :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en PVC ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes pithivériennes.

- Portes de garage

En cas de création ou de changement d'une porte de garage, la nouvelle porte doit être d'un modèle discret intégré à la façade :

- de préférence du type portes battantes ou basculantes ;
- sans oculus ou avec oculus rectangulaire simple et en partie haute, sans division de vitrage.

Ne sont pas autorisés :

- l'installation de plus de deux portes de garage en limite de domaine public pour la même unité foncière ;
- les portes de garage en PVC ;
- les portes sectionnelles à lignes horizontales ;

- les matériaux d'imitation ;
- les oculus multiples et de formes géométriques compliquées.

- Couleurs

Les couleurs des portes doivent être choisies dans le registre des couleurs pithivériennes, cf Annexe couleurs.

Les portes d'entrée, portails et portes cochères en bois naturel peuvent rester en bois naturel. Elles recevront une finition par imprégnation en profondeur d'une huile de protection (voir Finition bois huilée p24) de préférence à une finition de surface lasurée ou vernie.

BR.10 VOLETS ET SYSTÈMES D'OCCULTATION

- Généralités

Ne sont pas autorisés :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en PVC ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux (pentures et quincaillerie, espagnolettes, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (PVC et volets roulants proscrits).

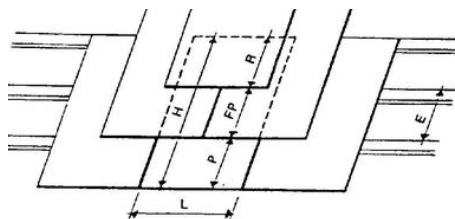
La couleur doit être choisie dans le répertoire des couleurs pithivériennes, cf Annexe couleurs. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants), sauf exception justifiée par la nature du projet.

- Volets battants

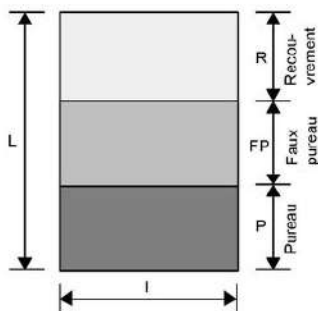
Les volets en bois cohérents avec le type de bâti doivent être conservés et entretenus. S'ils sont en trop mauvais état pour être conservés, ils doivent être remplacés par des volets en bois de dessin identique.

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

TOITURES



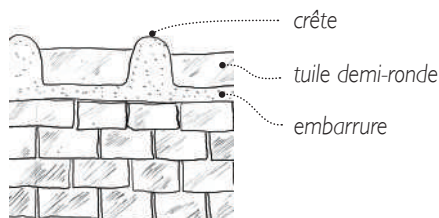
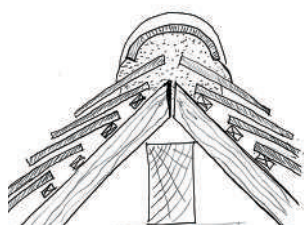
Exemple d'ardoises posées à pureau droit.



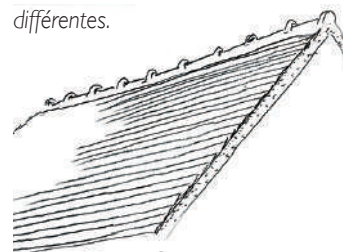
Les 3 parties d'une ardoise : pureau, faux-pureau et recouvrement.



Couverture en ardoise avec deux mises en oeuvre de rive latérale différentes.



Couverture en tuile avec faitage en tuiles demi-rondes scellée au mortier de chaux naturelle à crête et embarrure.



36

Exemple de tuiles plates, dimension 16x27cm, nombre 59 à 65 au m²

Pureaux brouillés, couleurs panachées, rouge à brun nuancé.



Photo Tuilerie de Sologne

CAPTEURS SOLAIRES



Capteurs solaires invisibles sous les ardoises.
Source Cupa Pizarras.

FENÊTRES DE TOIT

La division du vitrage par un meneau rappelle les anciens châssis à tabatière.

Fenêtre de toit encastrée dans couverture ardoise (ne dépassant pas de la surface de la toiture).



Fenêtre de toit encastrée dans couverture tuile (ne dépassant pas de la surface de la toiture).

A noter : faitage à crête et embarrure.



BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

Lorsque des volets battants ont été antérieurement remplacés par des modèles non cohérents avec le type de bâti (notamment en PVC ou en aluminium), ils doivent être remplacés par des volets cohérents à l'occasion de travaux sur la façade.

Lorsque des volets battants existaient sur la construction mais ont été supprimés lors de travaux antérieurs (par exemple lors de la pose de volets roulants), les vantaux doivent être reposés. Ils doivent être réalisés en bois dans un dessin cohérent avec le type de bâti.

- Volets pliants en tableau

Les volets pliants en acier constitutifs de certaines habitations fin XIXème/début XXème siècle doivent être conservés et réparés, ou remplacés à l'identique.

- Stores de protection solaire

Les stores de protection solaire sont admis sous les conditions suivantes :

- couleur neutre ;
- coffre ou rouleau masqué par un lambrequin en bois ou en métal découpé et peint.

BR.11 TOITURES

- Généralités

La morphologie générale et le sens des toitures ne pourront être transformés que s'il s'agit de restaurer des dispositions d'origine attestées.

Les modifications mineures doivent être en accord avec la configuration de la toiture d'origine : pente, noues, rives, faitage, etc.

Les éléments de charpente débordante doivent être conservés ou remplacés à l'identique. Les chevrons apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers devront conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Pour les extensions et les édifices techniques, les toitures à pente nulle sont autorisées si elles sont non accessibles et végétalisées.

- Cheminées

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) contribuant à l'architecture du bâtiment doivent être conservées et restaurées.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

- Matériau de couverture

Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

- ardoise naturelle format 32/22 maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux droits.
- tuile de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m2 selon la pente, de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faitages doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier de chaux naturelle formant l'embarrure et le bourrelet de la crête au droit de chaque tuile faitière ; les rives doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).
- zinc prépatiné ;
- toitures vitrées pour les vérandas ;
- tuiles mécaniques existantes : la réfection doit être faite avec le matériau cohérent avec le type de bâtiment. Pour la cité-jardin Bel-Air, les tuiles mécaniques sont d'aspect canal, à grand moule et fort galbe.

Non autorisées :

- tuiles mécaniques en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- tuiles en béton ou en matériau de synthèse.

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

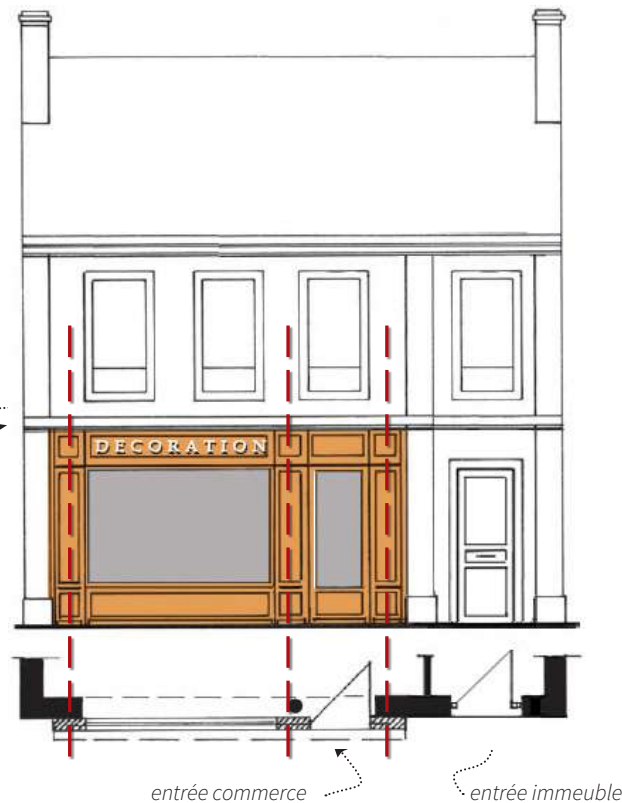
DEVANTURES

EN APPLIQUE

Exemple d'une devanture en applique conçue dans le respect de la logique de composition de la façade.

visibilité de la façade sous les fenêtres

bandeau = limite supérieure de la devanture

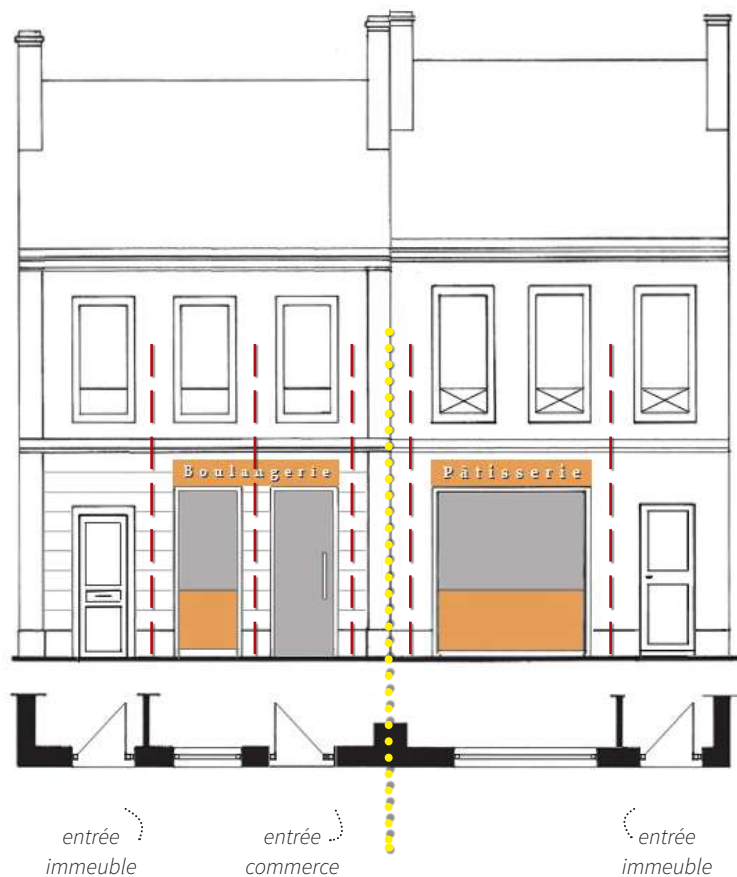


38

EN FEUILLURE

Exemple d'un commerce occupant le rez-de-chaussée de deux immeubles contigus :

- respect de la logique de composition de la façade
- maintien de la lecture distincte de chaque façade ;
- préservation de l'accès aux étages, indépendant du commerce.



BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

• Capteurs solaires

Les capteurs solaires placés sur les couvertures (qu'ils soient posés ou encastrés) ou sur les façades ne sont pas autorisés.

Seuls sont autorisés les capteurs solaires invisibles placés sous le matériau de couverture ou incorporés aux vitrages.

• Zinguerie et accessoires de couverture

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc naturel (plastique et aluminium exclus).

Sur les façades à l'alignement du domaine public, les pieds de chute doivent être équipés d'un dauphin en fonte.

Dans le cas où le zinc avait été remplacé antérieurement par le plastique ou l'aluminium, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

Lors de la réfection des couvertures, tous les éléments d'ornement présents doivent être conservés ou remplacés :

- lambrequins en bois peint ou en zinc découpé ;
- tuiles décors, faîtières festonnées ;
- épis de faîtage en terre cuite ;
- etc.

BR.12 LUCARNES

Les lucarnes d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

BR.13 FENÊTRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle doit observer les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 de haut ;

- placées dans la partie basse de la toiture ;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans store ou volet extérieur.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat central à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé.

En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs.

BR.14 COMMERCES, LOCAUX**PROFESSIONNELS,****ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT PUBLIC**

• Devantures

La conception d'une devanture relève de l'un des deux types suivants :

- devanture en feuillure: elle est installée dans l'épaisseur du mur de façade ; la maçonnerie de la façade restant apparente, lorsque celle-ci présente un intérêt particulier (pierre de taille, modénatures, linteau voûté, etc.) la devanture en feuillure est à privilégier.
- devanture en applique : c'est le mode de réalisation des devantures traditionnelles constituées d'un coffrage menuisé rapporté sur la façade. La devanture en applique permet de masquer les défauts de la maçonnerie en lui substituant un ensemble menuisé animé par des panneaux, des moulures et de la couleur.

La composition de la devanture doit respecter le rythme des percements et la composition de la façade dans laquelle elle s'inscrit. La continuité des éléments verticaux assurant la stabilité de la façade doit rester lisible dans le dessin de la devanture.

La modification des baies et des ouvertures peut être acceptée au cas par cas, selon la nature du projet.

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

DEVANTURES EN APPLIQUE

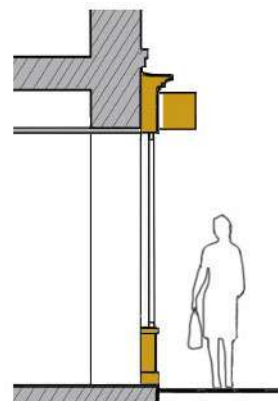
Boiseries avec soubassement et panneaux latéraux moulurés, corniche, composition respectant la composition de la façade.



Exemple de stores inscrits dans chaque vitrines



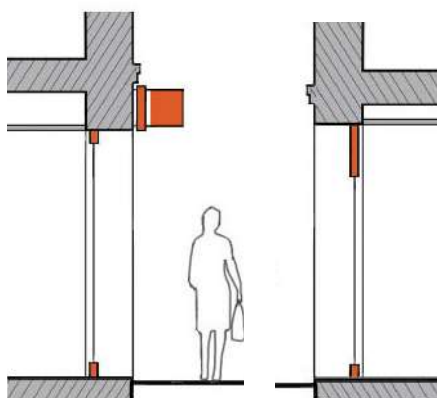
Eviter : les rechapis dans la mise en peinture de la façade ; les stores à festons.



Devanture menuisée en applique sur la façade de l'immeuble
Enseigne inscrite dans la hauteur de la devanture.

DEVANTURES EN FEUILLURE

La devanture en feuillure respecte la façade en pierre et ses modénatures : pilastres avec joints horizontaux, corniche, pierre de taille.



Menuiserie posée dans l'épaisseur de la façade de l'immeuble.

A gauche : enseigne au-dessus de la devanture et sous le bandeau ;

A droite : enseigne en haut de la devanture.



Exemple de stores avec signalétique dans les fenêtres du 1er étage.



ENSEIGNES EN DRAPEAU

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

CHANGEMENT D'USAGE D'UN COMMERCE

Exemple d'un rez-de-chaussée place Charié à Pithiviers, qui a connu plusieurs transformations successives commerce / logement.



1- photo vers 1900
Commerce en rez-de-chaussée (graineterie).



2- photo vers 1970 : logement.



2- photo 2020 : logement retransformé en commerce.

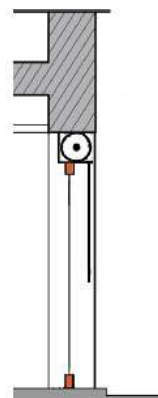
RIDEAUX MÉTALLIQUES



Vitrine toujours animée grâce à un rideau placé en retrait.



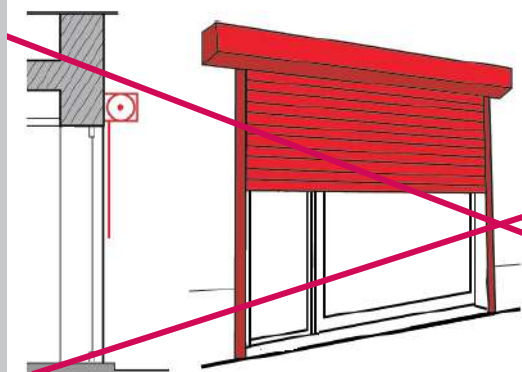
En retrait avec coffre intérieur.



En avant avec coffre derrière l'enseigne.



Pliant, coffres latéraux.



BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

**POMPES À CHALEUR,
CLIMATISEURS**



Intégration d'une grille de ventilation de pompe à chaleur ou climatiseur dans une fenêtre de comble.



La pose de pompes à chaleur ou climatiseurs en façade n'est pas autorisée dans l'AVAP.

BOÎTES AUX LETTRES



Boîte aux lettres en saillie, non autorisée dans l'AVAP.

VENTOUSES



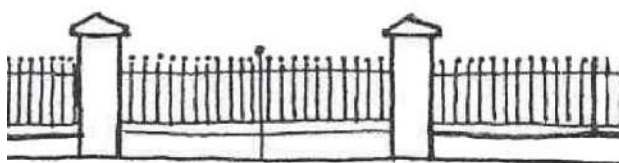
Ventouse de chaudière : lorsque la sortie horizontale ne peut se faire sans dénaturer la façade, il convient d'opter pour la ventouse verticale (sortie en toiture), de préférence dans un ancien conduit de cheminée.

ANTENNES



Antenne TV intégrée dans un comble.

CLÔTURES EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC



Clôture mur bahut + grille avec piles en maçonnerie et portail assorti à la grille.



Exemples de clôtures avec mur bahut et ferronnerie.

Noter l'absence de poteau maçonné de part et d'autre du portillon, ce qui allège l'aspect : ils sont remplacés par des profils acier de renfort intégrés dans la ferronnerie.



Exemples de mur de clôture traditionnel en maçonnerie de moellon de pierre calcaire enduite à pierre vue.

- à gauche, couronnement de tuile plate deux pentes avec tuiles faitières ;
- à droite, couronnement en dalles de béton.

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

La devanture doit impérativement :

- ne pas excéder ni camoufler le bandeau, la moulure, ou tout autre élément de modénature ;
- conserver la logique de composition de la façade ;
- être limitée au rez-de-chaussée et conserver une distance par rapport à la pièce d'appui des fenêtres du premier étage pour laisser la façade visible.

Dans le cas d'un local commercial aménagé dans deux commerces contigus, la devanture doit respecter chacune des façades.

La création d'une devanture dans un bâtiment qui n'en comportait pas doit faire l'objet d'un projet.

- Couleurs

Les couleurs des devantures doivent être choisies dans le registre des couleurs pithiviennes, cf Annexe couleurs.

- Enseignes

Les enseignes doivent être discrètes et de facture simple, sans multiplication ni surcharge d'affichage.

- Enseigne en applique ; les lettres peuvent être :
 - découpées et fixées individuellement ou sur un support intermédiaire ;
 - peintes directement sur la façade ou la menuiserie de la devanture, ou sur un panneau peint rapporté ;
 - en lettres lumineuses à lumière indirecte.

La répétition d'une même enseigne sur plusieurs vitrines doit être évitée, sauf s'il s'agit d'un commerce d'angle.

- Enseigne en drapeau : fixée perpendiculairement à la façade pour être visible à distance dans la rue ; une seule enseigne en drapeau est autorisée par commerce, à placer dans la hauteur du rez-de-chaussée (une par rue pour un commerce d'angle).

Les enseignes peuvent être éclairées par des spots sur potence en nombre limité, de taille et de puissance modérée et de couleur neutre ou chaude (entre 4500K et 3500k).

Ne sont pas autorisées les types d'enseignes suivants (sauf pour les pharmacies) :

- en lettres ou caissons lumineux à lumière directe ;
- à éclairage clignotant ;
- à défilement de message.

La vitrauphanie ne doit pas couvrir plus de 25% des surfaces vitrées, sauf dispositif temporaire.

- Changement d'usage

Le projet de transformation d'un local commercial ou professionnel en habitation doit :

- soit conserver et adapter les éléments de l'ancienne devanture présentant un intérêt tels que menuiseries d'habillage, poteaux en fonte, encadrements moulurés, etc.
- soit créer une nouvelle façade en remplissage dans l'ouverture de baie, de manière à en conserver la lisibilité de la fonction commerciale et à pouvoir la rétablir aisément.

Dans le cas où une habitation avait été antérieurement transformée en local commercial, il est possible de revenir à l'état initial en respectant strictement la composition de la façade et ses matériaux.

43

BR.15 EQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS

- Généralités

La pose de tout équipement technique doit être exécutée dans le respect de la qualité patrimoniale du bâti dans lequel il s'inscrit.

- Capteurs solaires cf BR.11 Toitures

- Edicules et gaines techniques

Les edicules techniques en toiture tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être incorporés dans la construction ou dans un volume assimilé à la construction par son traitement (volume, matériau, etc.).

- Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées avec soin dans la porte d'entrée, la façade ou la clôture, ou être regroupées dans un hall d'entrée (habitat collectif, bâtiment abritant plusieurs entreprises, etc.).

- Coffrets techniques

Les coffrets extérieurs de distribution doivent être regroupés et encastrés dans le mur de façade ou la clôture.

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

PISCINES



Source Carré Bleu



Source Desjoyaux

Exemples de piscines partiellement enterrées conçues comme un bassin de jardin.

SOLS PAVÉS



Exemple de sol pavé dans allée privative.

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

L'encastrement doit être soigné : le calfeutrement doit être réalisé avec le même matériau et la même mise en œuvre que l'existant. Il ne doit pas sectionner ou interrompre des éléments de modénature (bandeau, moulures, etc.).

En aucun cas les coffrets ne doivent être disposés en applique ou saillants par rapport au nu de la maçonnerie.

- Pompes à chaleur, climatiseurs, citernes de récupération d'eaux pluviales

Les appareils et les éléments techniques associés doivent être :

- soit intégrés dans le volume bâti; dans ce cas, l'intégration des grilles de ventilation doit être parfaitement assurée en façade : emplacement, qualité des matériaux, dimensions, proportions, etc. ;
- soit installés au sol et masqués par un écran (coffre en bois peint, écran en bois naturel, haie...).

- Antennes, paraboles

Les antennes et paraboles ne doivent en aucun cas être fixées sur les façades.

Elles doivent être intégrées dans les combles.

Les antennes qui ne sont plus en service doivent être déposées à l'occasion d'une intervention sur la couverture.

- Accessoires tels que ventouses des chaudières, sorties de ventilation

Un conduit « ventouse » ne doit pas déboucher dans une façade sur rue. Il doit être soigneusement intégré à l'architecture.

La position de la chaudière à l'intérieur du bâtiment doit être prévue de façon à permettre l'intégration de cet élément technique, que la ventouse soit horizontale (sortie en façade) ou verticale (sortie en toiture).

Si la pose d'un nouvel équipement nécessite un conduit de ventilation, celui-ci doit être installé dans un conduit de cheminée existant. En cas d'impossibilité technique, la sortie de ventilation doit émerger sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public.

BR.16 CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC

Pour une construction repérée au titre de l'AVAP, les interventions sur sa clôture en limite de domaine public influent sur :

- la qualité de l'ensemble constitué par la construction repérée et sa clôture ;
- la qualité du paysage perçu dans la rue par la participation de la clôture à un paysage urbain.

Cet article est développé dans la section Paysage urbain et végétal pour chaque secteur :

- secteur 1 «Tissu historique» article P 1.5
- secteur 2 «Faubourgs» article P 2.2
- secteur 3 «Vallons et coteaux » article P 3.5

BR.17 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

Pour une construction repérée au titre de l'AVAP, les caractéristiques de ses clôtures en limites séparatives influent sur :

- la qualité de l'ensemble constitué par la construction repérée et ses clôtures ;
- la qualité d'ensemble du secteur dans lequel se trouve la construction repérée.

45

Les clôtures en limites séparatives peuvent être concernées par les interventions suivantes :

- création d'une clôture séparative suite à la division d'une parcelle ;
- reconstruction partielle d'un mur de clôture séparatif après un effondrement ;
- modification de la clôture séparative.

Cet article est développé dans la section Construction neuve pour chaque secteur :

- secteur 1 «Tissu historique» article P1 -6
- secteur 2 «Faubourgs» article P2 -3
- secteur 3 «Vallons et coteaux » article P 3 -6

BR.18 PISCINES

Les piscines hors sol ne sont pas autorisées.

Une piscine peut être partiellement enterrée si elle est conçue comme un bassin de jardin avec une margelle en pierre ou en bois.

Dans le cas d'une piscine couverte, le volume doit être conçu comme une extension du bâtiment principal. Les couvertures en dôme ou en tunnel ne sont pas autorisées.

Le liner doit être de couleur sable, gris ou vert ; la couleur bleu est exclue.

BR.19 JARDINS AVANT

Les jardins situés entre la construction et la clôture sur rue doivent comporter de la végétation sur au moins la moitié de leur superficie, tant au sol (surfaces enherbées ou couvre-sols) qu'en élévation (arbustes ou haies).

Par exception pour les équipements publics et les établissements industriels et commerciaux, la végétalisation n'est exigée que sur un minimum de 3m en pleine terre le long de la clôture sur la voie publique (surfaces enherbées, couvre-sols, arbustes et haies en combinaison).

BR.20 SOLS PAVÉS

Les sols en pavés anciens doivent être conservés et entretenus.

En cas de pose de nouvelles surfaces de pavés, ceux-ci doivent être en granit ou en grès et posés sur lit de sable.