



**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

## RÈGLEMENT

### 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.

L5

## 1. Fondement législatif

### 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

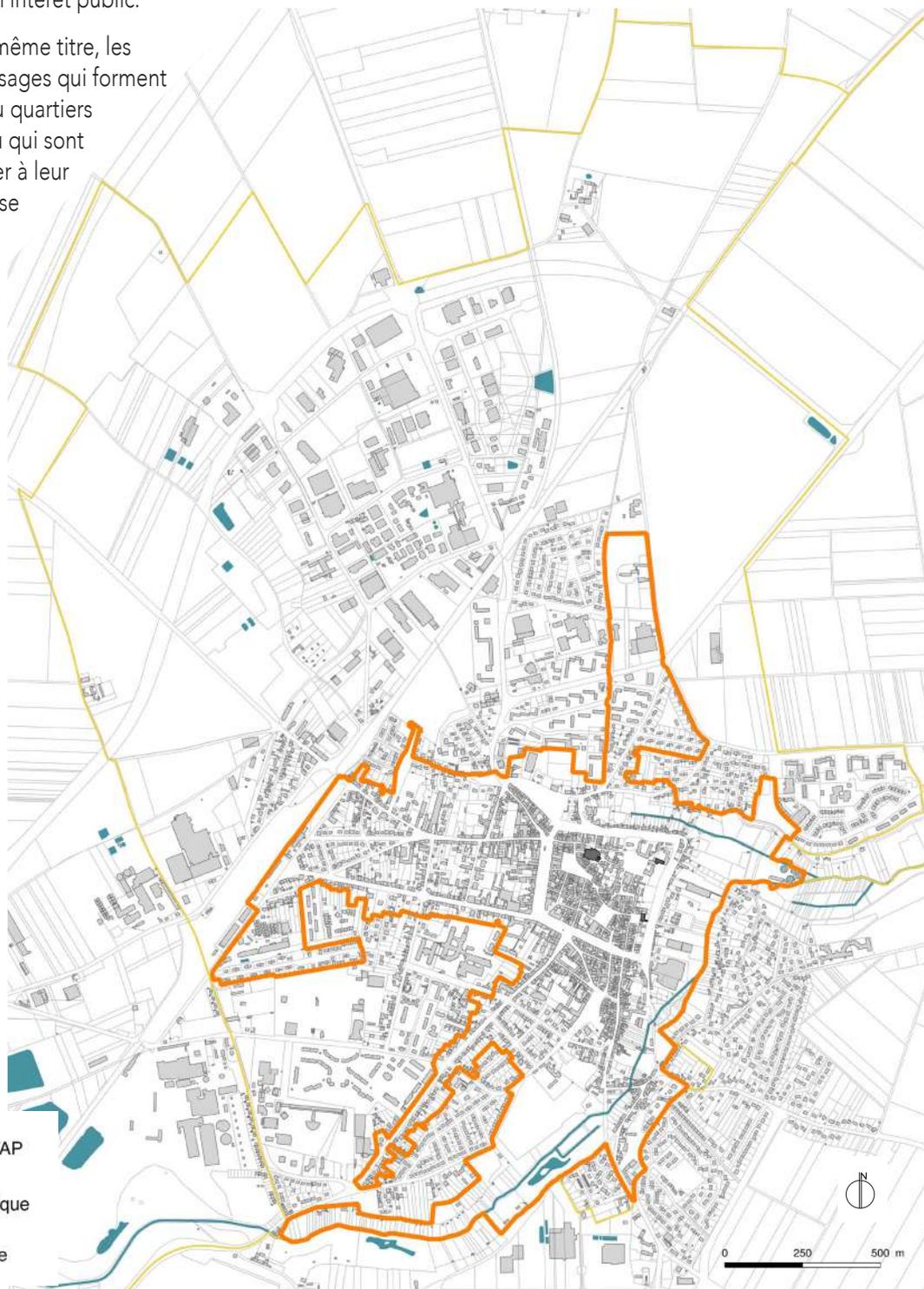
L'article L 631-1 du code du patrimoine régit les sites patrimoniaux remarquables, dont dépendent les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine :

"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.

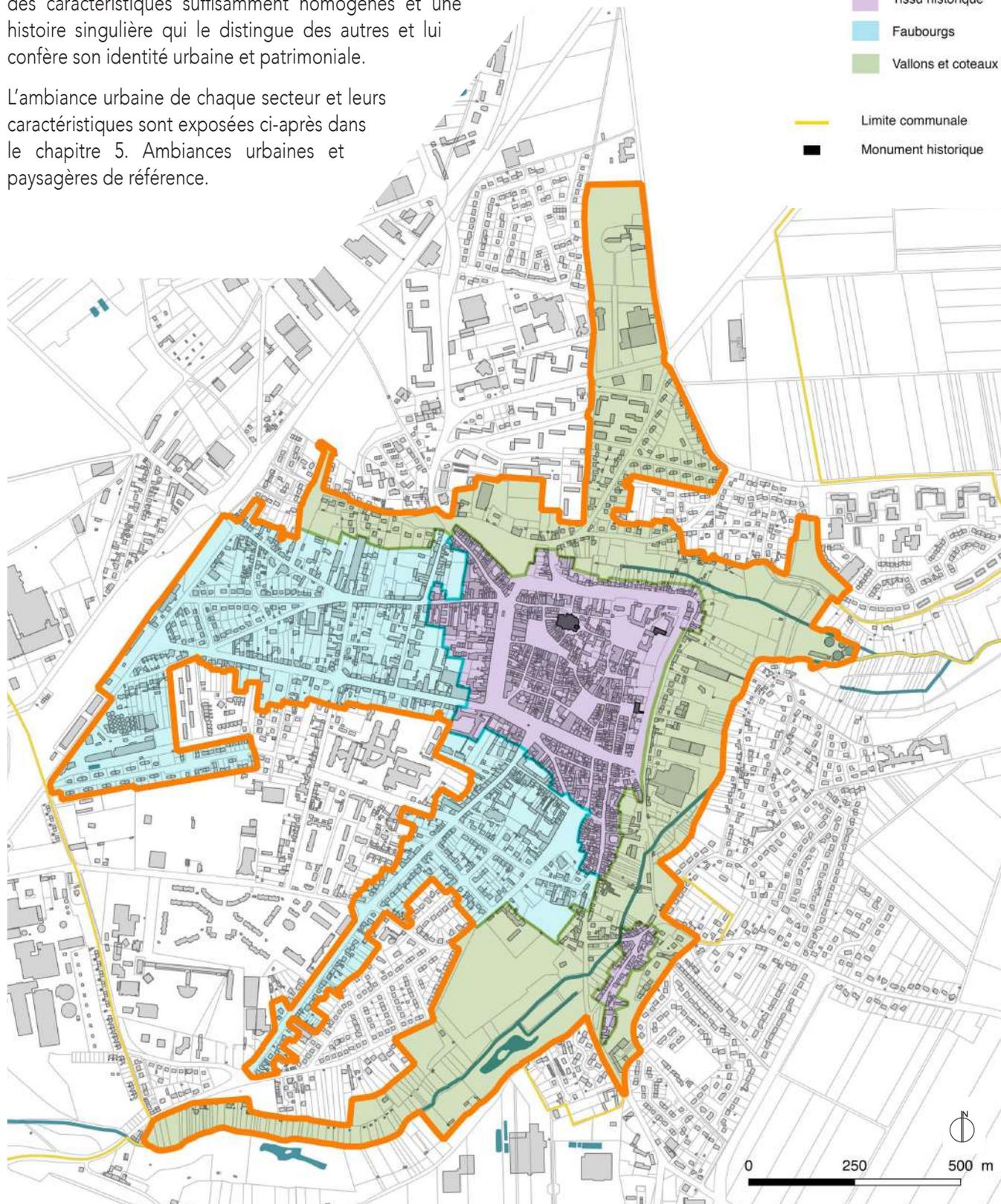


### 3.2 DÉCOMPOSITION EN SECTEURS

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 :

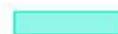
- des constructions non visibles de la rue, situées dans le secteur «Tissu historique» : l'intérêt patrimonial reconnu à l'occasion d'une demande de droit des sols entraîne l'application du règlement «Bâti repéré» correspondant à la période et au type de bâti auquel elles peuvent être rattachées.
- des 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

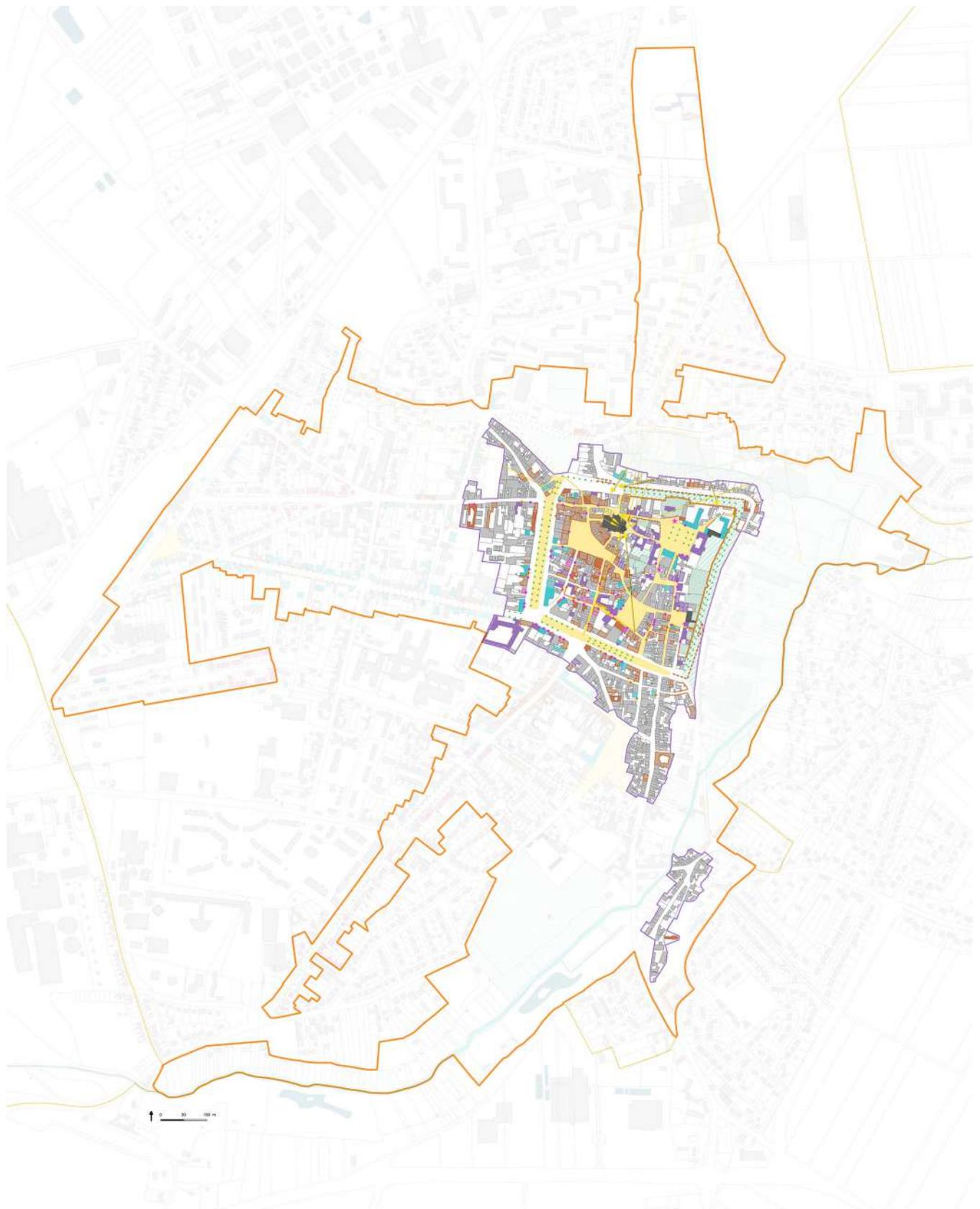
### 4.8 AUTRES ÉLÉMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES

	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.

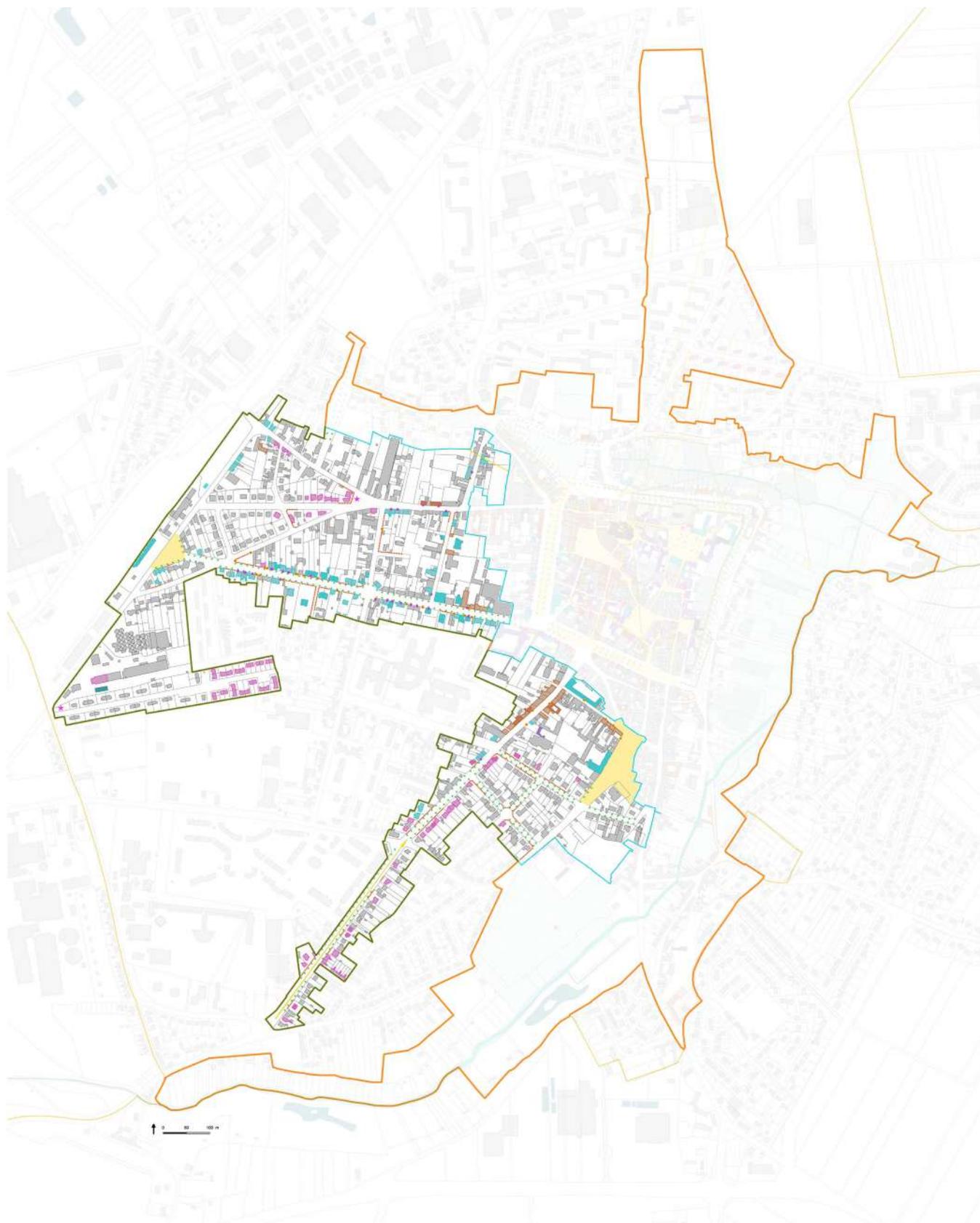
##### > Pour les quartiers anciens «hors les murs» :

- 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 SURÉLEVATION
- 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.

## ÉVOCACTION 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.

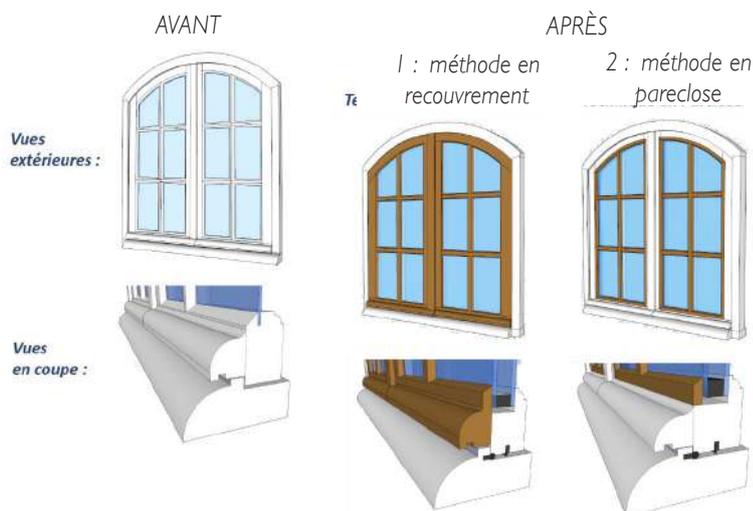
- Façade à pan de bois révélé : en présence de bois moulurés, à encorbellement ou assemblés en losange, le pan de bois auparavant enduit peut être révélé.

## BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

## CONSERVATION DES FENÊTRES

DOUBLE VITRAGE EN REMPLACEMENT  
D'UN SIMPLE VITRAGE

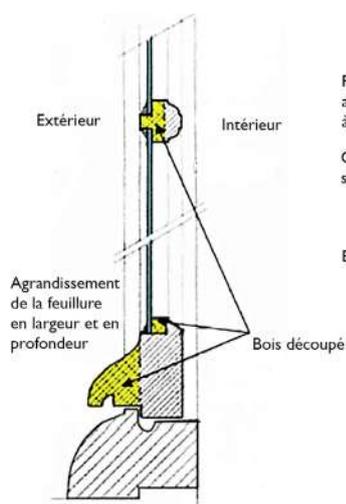
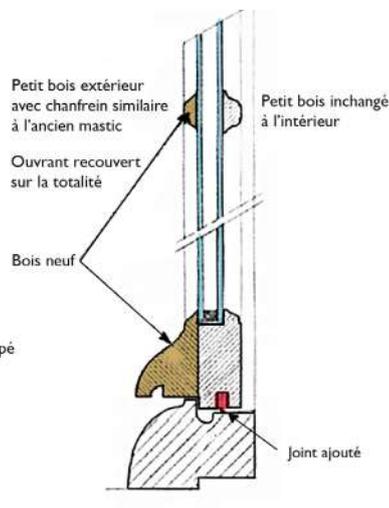
Techniques de remplacement du simple vitrage par du double vitrage



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 pareclose.

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>

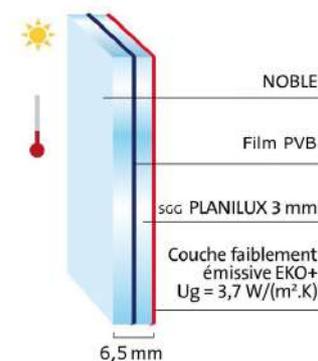
VITRAGES ISOLANTS  
MINCES EN REMPLACEMENT  
D'UN SIMPLE VITRAGE

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.

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

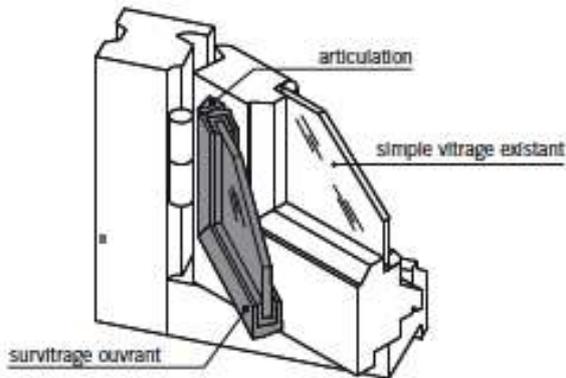
En comparaison :

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.

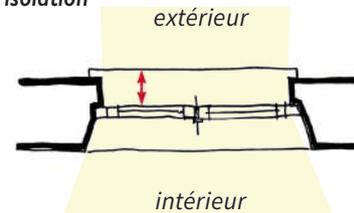
## RÉPARATION DE FENÊTRE



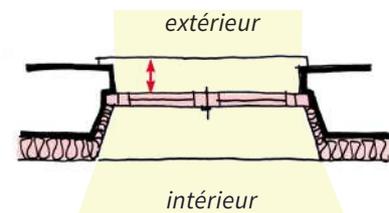
Travail de remplacement d'une traverse basse avec jet d'eau : les fenêtres en bois anciennes, le plus souvent en chêne, sont réparables.

## ISOLATION INTÉRIEURE ET POSITION DE LA FENÊTRE

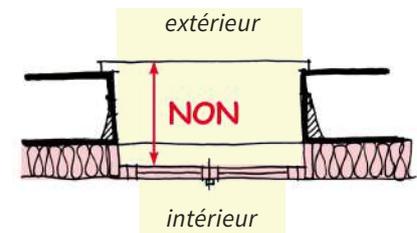
Avant isolation



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

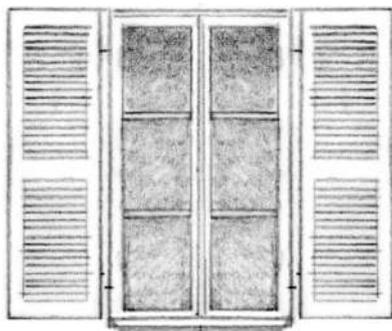


Exemple de volets en bois d'origine.

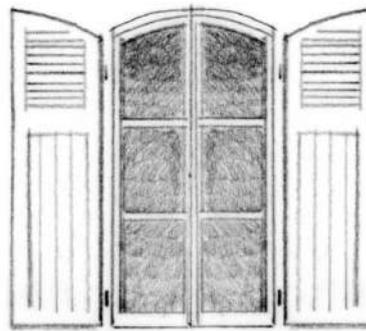
Une fois relevé, rien d'autre n'apparaît que les coulisses, très discrètes, en applique contre la menuiserie

## 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.

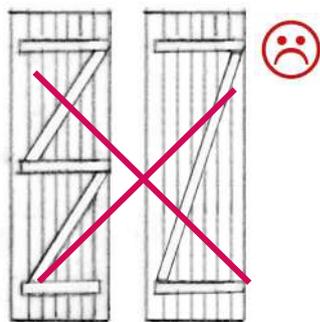
Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti, leur changement pour des fenêtres en bois dans un dessin cohérent avec le type de bâti pourra être exigé.

## BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

## VOLETS

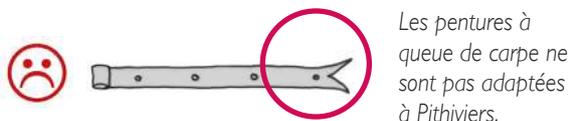
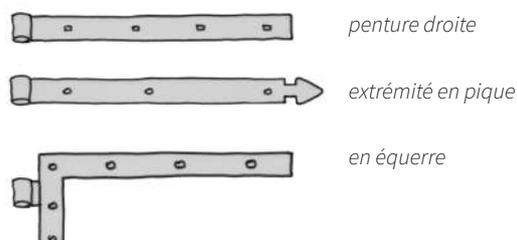


Exemples de volets battants.



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).

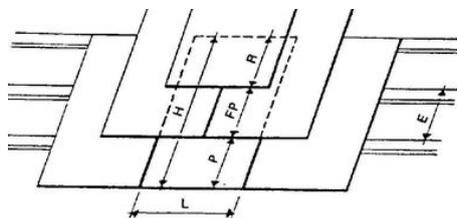
La couleur doit être choisie dans le répertoire des couleurs pithivériennes, cf Annexe couleurs. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants), sauf exception justifiée par la nature du projet.

- Volets battants

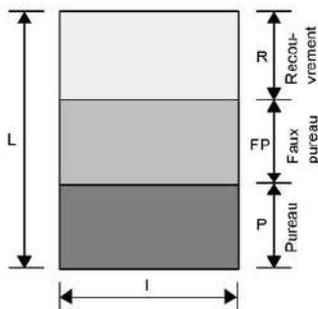
Les volets en bois cohérents avec le type de bâti doivent être conservés et entretenus. S'ils sont en trop mauvais état pour être conservés, ils doivent être remplacés par des volets en bois de dessin identique.

BR. Bâti repéré Catégories 1 et 2

TOITURES



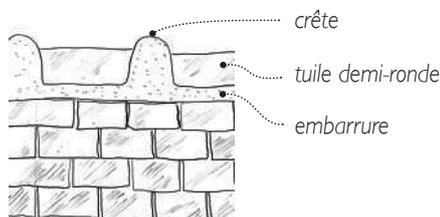
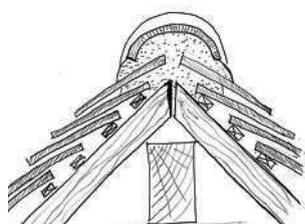
Exemple d'ardoises posées à pureau droit.



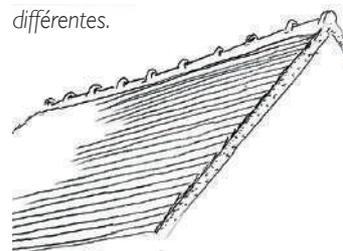
Les 3 parties d'une ardoise : pureau, faux-pureau et recouvrement.



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 m<sup>2</sup>

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

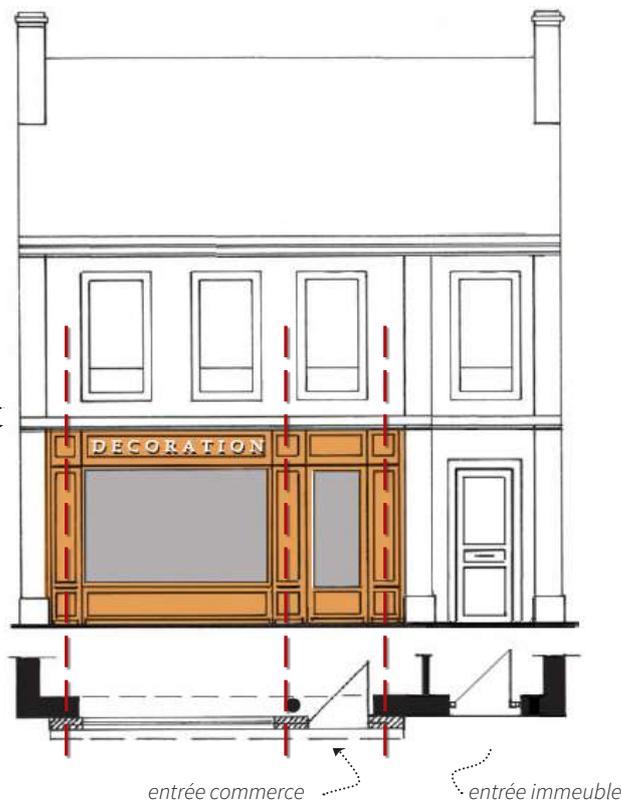
## DEVANTURES

## 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

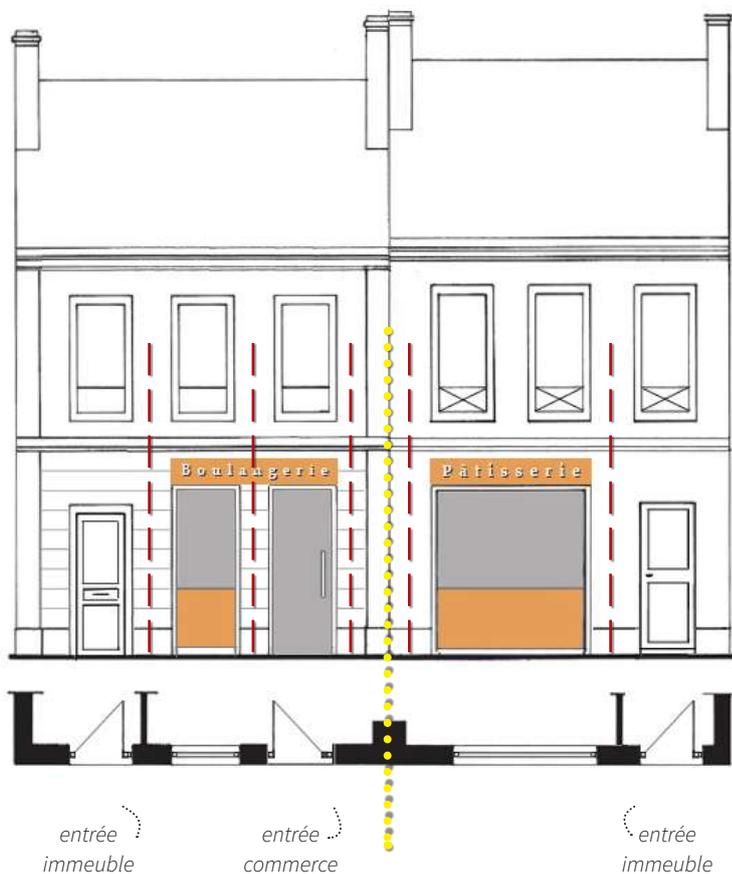


38

## 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**

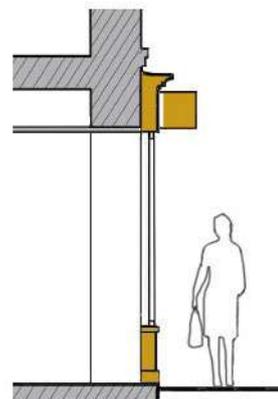
Boiseries avec soubassement et panneaux latéraux moulurés, corniche, composition respectant la composition de la façade.



Exemple de stores inscrits dans chaque vitrines



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

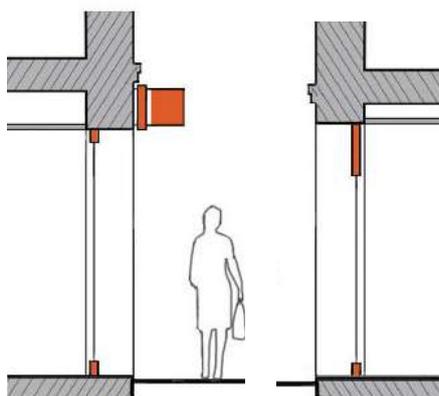


Devanture menuisée en applique sur la façade de l'immeuble  
Enseigne inscrite dans la hauteur de la devanture.

40

**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.

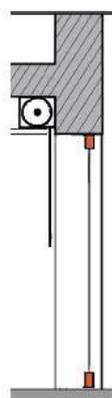


2- photo 2020 : logement retransformé en commerce.

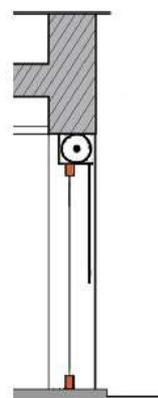
RIDEAUX MÉTALLIQUES



Vitrine toujours animée grâce à un rideau placé en retrait.



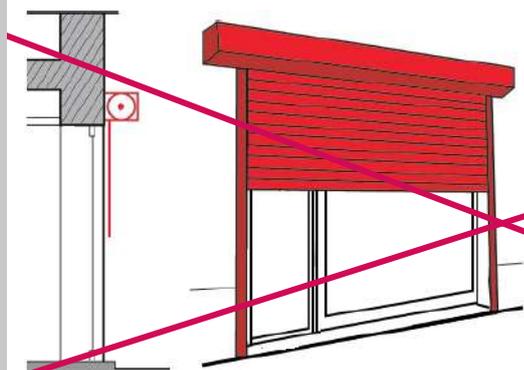
En retrait avec coffre intérieur.



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**



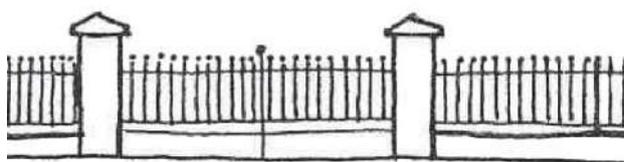
*Ventouse de chaudière : lorsque la sortie horizontale ne peut se faire sans dénaturer la façade, il convient d'opter pour la ventouse verticale (sortie en toiture), de préférence dans un ancien conduit de cheminée.*

**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 faîtières ;
- 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.

## BA. Bâti d'accompagnement

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

## BA. Bâti d'accompagnement

## SURÉLÉVATION POUR ISOLATION DE TOITURE PAR L'EXTÉRIEUR («SARKING»)

*Exemple de traitement de la rive de toit admis.*

L'isolation par l'extérieur de la toiture consiste à placer l'isolant au-dessus des pannes et chevrons, ce qui conduit à surélever la couverture. Le surhaussement doit être le plus limité possible pour qu'il puisse être absorbé de manière discrète en bas de pente ; il existe des panneaux isolants performants de moins de 20cm d'épaisseur.

*Exemple de traitement de la rive de toit non admis :*

Hauteur trop importante, zinc voilé, surélévation en rive de toit incompatible avec l'AVAP.

## CRÉATION OU MODIFICATION DE PERCEMENTS

Le cadre de baie du percement nouveau ou modifié doit être cohérent avec les matériaux de la façade et leur mise en œuvre.



## BA. Bâti d'accompagnement

### BA.0 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES

Le bâti d'accompagnement comprend plusieurs catégories de constructions :

- des constructions qui relèvent d'un type de bâti identifié dans le Diagnostic mais dont la qualité moindre ou l'altération importante n'a pas permis qu'elles soient retenues dans le bâti repéré ;
- des constructions trop récentes pour être retenues au titre de patrimoine (postérieures à 1970) ;
- des constructions sans intérêt architectural aucun (garages, entrepôts ...).

D'une manière générale, l'évolution de ces constructions doit participer à la mise en valeur du paysage pithivérien.

Les travaux menés sur ces constructions doivent contribuer à en améliorer l'aspect, dans la logique de leur usage et de leur état d'origine.

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

### BA.1 DÉMOLITION

La démolition est autorisée sous réserve de vérification de l'intérêt patrimonial éventuel, notamment pour les constructions ou parties de constructions non vues de l'espace public.

La démolition des adjonctions et annexes sans qualité ou en rupture avec le type de référence du bâtiment doit être privilégiée.

### BA.2 SURÉLÉVATION

#### ➤ TOUS SECTEURS

La surélévation est autorisée sous réserve que le projet respecte les conditions suivantes :

- prendre en compte la composition du bâtiment ;
- être en accord avec le type de bâti ;
- s'intégrer dans le contexte bâti et paysager ;
- ne pas porter atteinte aux vues repérées.
- 

#### ➤ SECTEUR 1- «TISSU HISTORIQUE»

La surélévation de la couverture pour installer d'une

isolation de toiture par l'extérieur (type sarking laissant la charpente visible à l'intérieur) n'est autorisée que si elle ne dépasse pas 20cm et que la finition de la rive est réalisée en zinc.

### BA.3 EXTENSION, VÉRANDA, ABRI DE JARDIN

#### ➤ TOUS SECTEURS

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.

#### ➤ SECTEUR 1- «TISSU HISTORIQUE»

##### • 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, 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.

## BA. Bâti d'accompagnement

## MODÉNATURES ET DÉTAILS DE MISE EN ŒUVRE



Exemples de façades modernistes de technique non traditionnelle (blocs de béton ou briques creuses enduits).

Le carroyage marqué dans l'enduit est caractéristique de l'architecture moderne, et les cadres de baies structurent la composition géométrique de la façade.

La règle de la conservation des modénatures et détails de mise en œuvre s'applique.



## ENDUITS



Travaux réalisés sans respecter la finition de l'enduit existant.



Non admises dans l'AVAP : les baguettes d'angle.

Jointoiment au ciment inapproprié pour la maçonnerie de moellons de pierre : il bloque les transferts hydriques de la paroi (vapeur d'eau intérieure, remontées



capillaires, eaux de pluie) ce qui entraîne sa dégradation et l'apparition d'humidité côté intérieur.



## ISOLATION

La pose d'une isolation (intérieure ou extérieure) ne doit pas conduire à augmenter la largeur des tableaux des baies.

Dans l'exemple ci-contre, la porte montre la position normale des menuiseries. La fenêtre a été reculée dans l'embrasement de la baie.

## 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 à 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.

## BA. Bâti d'accompagnement

**BA.4 CRÉATION OU MODIFICATION DE PERCEMENTS**

Sont autorisées, dans le respect de la composition du bâtiment et en accord avec le type de bâti :

- la création de nouveaux percements et la modification de percements ; le cadre de baie du percement nouveau ou modifié doit être cohérent avec les matériaux de la façade et leur mise en œuvre ;
- la condamnation d'une ouverture ; elle doit être réalisée avec l'un des matériaux présents dans la façade d'origine (pierre, brique, enduit) et observer un léger retrait par rapport au cadre de la baie.

Les devantures des commerces, locaux professionnels et équipements d'intérêt public sont traitées à l'article BR.13.

**BA -5 FAÇADES**

## ➤ TOUS SECTEURS

## • Revêtements de façade

La pose de revêtements de placage (pierre, brique, ardoise synthétique, bois, carreaux, etc.) sur tout ou partie des façades n'est pas autorisée sur les constructions d'avant 1945 de construction traditionnelle (pierre, pan de bois, brique).

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

## • Enduits sur maçonneries de pierre et 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 de la construction (composition, modénatures, finition de surface...).

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

La finition doit être talochée ou brossée. Les enduits tyroliens ou au balai en place doivent être conservés ou recréés à l'identique.

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.

Une maçonnerie de moellons de pierre qui n'a pas vocation à rester apparente doit être recouverte d'un enduit couvrant réalisé avec un mortier composé de chaux grasse et de sable de carrière régionale.

Ne sont pas autorisés :

- les finitions rustiques ;
- la finition écrasée, sauf sur le bâti de style Eclectique lorsque l'enduit en place présente une finition écrasée ;
- l'emploi 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 jointoiements 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

## • Couleur de l'enduit

La couleur de l'enduit doit être en accord avec le type de bâti, cf Annexe couleurs. Les dossiers de demande d'autorisation devront comporter la référence précise ; toute description générique d'enduit telle que «ton pierre», «teinte naturelle» ou «teinte traditionnelle» sera rejetée.

## • Modénatures et détails de mise en œuvre

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

## BA. Bâti d'accompagnement

## FENÊTRES



Exemple de fenêtre en bois d'origine au dessin délicat qui justifie l'emploi d'un vitrage isolant mince pour améliorer ses performances sans dénaturer le dessin de la menuiserie.

Pour comparaison, simple vitrage ordinaire :

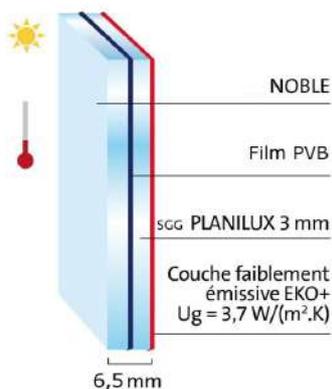
$U_g = 6 \text{ w/(m}^2\cdot\text{k)}$

Double vitrage 4/16/4 argon

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

## VITRAGES ISOLANTS MINCES

## EN REMPLACEMENT DU SIMPLE VITRAGE



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.

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



FINÉO fabriqué par AGC Glass Europe (Belgique), 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.

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

Épaisseur 6 mm.

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

## OUVRAGES MÉTALLIQUES



Arrêt de volet.



Sopirail en tôle d'acier ajourée.

## BA. Bâti d'accompagnement

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

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

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

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,..).

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.

### • 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.

### • Isolation thermique extérieure, ITE

La pose d'une isolation thermique extérieure est autorisée aux conditions suivantes :

- pour les constructions à l'alignement : sur les façades non visibles depuis l'espace public sous réserve que le projet contribue à améliorer l'aspect des façades ;
- pour les constructions en retrait de l'alignement : sur l'ensemble des façades non visibles depuis l'espace public sous réserve que le projet contribue à améliorer l'aspect des façades.

En présence de modénatures et décors, ceux-ci doivent être reproduits à l'identique.

Pour les constructions postérieures à 1945, les modénatures de style moderniste d'origine (encadrements de fenêtres débordants, corniches saillantes, carroyage de façade, etc.) sont à reproduire.

## BA.6 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).

## BA. Bâti d'accompagnement

## PORTES D'ENTRÉE

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

Voir RENOPORTE :  
<https://www.renoport.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.

NOTA : pour remplacer une porte d'entrée inappropriée et retrouver le caractère de la construction, on trouve de nombreuses portes anciennes à acheter sur les sites de petites annonces.



54

## 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

## FINITION BOIS HUILÉ

Les portes en bois naturel peuvent être protégées 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).

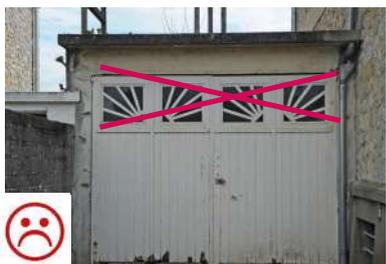
Tiédifier un peu le mélange pour le fluidifier = favorise la pénétration dans le bois et diminue l'aspect gras..

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.

## PORTES DE GARAGE



Les portes de garage doivent être discrètes, sans oculus ou avec oculus en simples rectangles.

## BA. Bâti d'accompagnement

**BA.7 FENÊTRES**

## ➤ TOUS SECTEURS

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).

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.

## ➤ SECTEUR 1 «TISSU HISTORIQUE»

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 tout décision de remplacement :

révision des profils, ajout de joints d'étanchéité, remplacement des simples vitrages par des doubles-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.

Par exception, 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.

## ➤ SECTEURS 2-«FAUBOURGS» ET 3-«VALLONS ET COTEAUX»

En cas de remplacement de fenêtres, les nouvelles fenêtres doivent être réalisées selon un dessin cohérent avec le type de bâti, en bois dur, en acier ou en aluminium, à l'exclusion du PVC.

Les profils de division des carreaux ne doivent pas être incorporés entre les deux vitres du double-vitrage.

**BA.8 PORTES**

## ➤ TOUS SECTEURS

- 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.

- Couleurs

Les couleurs doivent être choisies dans le registre 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.

Les portes d'entrée, portails et portes cochères en bois naturel peuvent rester en bois naturel. Elles seront huilées de préférence à lasurées ou vernies.

## ➤ SECTEURS 1-«TISSU HISTORIQUE» ET 2- «FAUBOURGS»

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

Même non repérée, une porte d'entrée 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 il est incorporé.

- 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, sans division de vitrage.

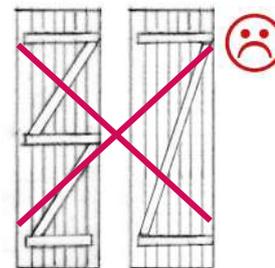
Ne sont pas autorisés :

- 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.

BA. Bâti d'accompagnement

VOLETS

Exemples de volets battants.



Les volets neufs de type «rustique» à barre et écharpe en «Z» ne sont pas admis.

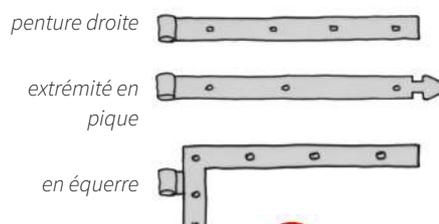
Exemples de volets intérieurs.



Photo Ets Poupin (53)

Pratiques, esthétiques, économiques et sans entretien, les volets intérieurs sont une alternative aux volets roulants.

Les pentures sont toujours peintes de la couleur des volets



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



VOLETS ROULANTS



Un lambrequin en bois ou en métal découpé, peint, cache la partie pleine de la fenêtre dans laquelle est placé le coffre de volet roulant.



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



Le volet roulant a été posé avec coffre apparent et coulisses dans le même plan que la façade et non contre la menuiserie.

La forte présence du volet roulant dans cette position altère grandement l'effet des décors d'origine : appareillages de brique en corniche et allège, linteau et garde-corps en acier.

## BA. Bâti d'accompagnement

BA.9 VOLETS ET SYSTÈMES D'OCCULTATION

## ➤ TOUS SECTEURS

## • Volets battants

Les volets battants en bois d'origine, cohérents avec le type de bâti, doivent être conservés, entretenus et peints.

S'ils sont en trop mauvais état pour être conservés, ils doivent être remplacés par des volets battants en bois peint de dessin identique.

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 volets originaux (PVC et volets roulants proscrits).

Ne sont pas autorisés :

- 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.

## • Volets roulants

Si la construction possède des volets roulants en bois d'origine, ceux-ci doivent être conservés et restaurés.

La pose de volets roulants est autorisée sur les façades non vues de l'espace public et sous les conditions suivantes :

- sans coffre apparent ; à défaut d'un coffre invisible, une partie pleine le masquant en haut de menuiserie est tolérée à la condition d'être masquée par un lambrequin en bois ou en métal découpé et peint ;
- coulisses contre la menuiserie ;
- conservation des volets battants le cas échéant.

## • Stores de protection solaire

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

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

## • 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.

## • Couleurs

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

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.

## ➤ SECTEURS 1-«TISSU HISTORIQUE» ET 2-«FAUBOURGS»

## • Volets battants

Au cas par cas, les dispositions suivantes pourront être exigées :

- 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 en bois peint 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), ils doivent être reposés. Ils doivent être réalisés en bois peint dans un dessin cohérent avec le type de bâti.

L 57

BA.10 TOITURES

## ➤ TOUS SECTEURS

## • Généralités

Des modifications de toiture sont possibles lorsque le projet est en accord avec les caractéristiques typologiques de la construction et avec sa volumétrie.

Les éléments de charpente débordante doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

## • Toitures à pente nulle

Les toitures à pente nulle sont autorisées pour les extensions et les édicules techniques si elles sont non accessibles et végétalisées.

## • Cheminées

Les souches de cheminées contribuant à l'architecture du bâtiment doivent être conservées et restaurées.

## BA. Bâti d'accompagnement

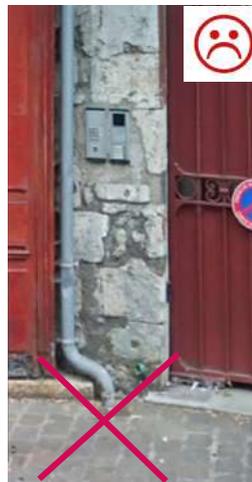
## ZINGUERIE



Dauphin en fonte en pied de descente d'eaux pluviales.



Pied de descente en PVC dont l'un manque, le PVC étant cassant.



Pied de descente en zinc, sensible aux chocs.

## LUCARNES



Lucarne en bois avec toiture à croupe.



Lucarnes passantes avec toiture débordante à croupe.

A noter : les lucarnes passantes interrompent la gouttière d'eau pluviale.

## 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.



## BA. Bâti d'accompagnement

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 ;
- tuile de terre cuite plate 22 au m2 au minimum gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus);
- zinc ;
- toitures vitrées pour les vérandas ;
- tuiles mécaniques existantes : la réfection doit être faite avec le matériau cohérent avec le type de construction.

Non autorisées :

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

- **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.

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.

- **Capteurs solaires**

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

- ▶ **SECTEUR 1-«TISSU HISTORIQUE»**

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

- ▶ **SECTEURS 2-«FAUBOURGS» ET 3-«VALLONS ET COTEAUX»**

Sont autorisés : les capteurs solaires placés sur les toitures des constructions annexes.

### BA.11 LUCARNES

Les lucarnes d'origine doivent être conservées et restaurées.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et dans une forme et une structure en accord avec le type de bâti.

59

### BA.12 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 ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les fenêtres ou sur les trumeaux de la façade directement en dessous ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 de haut ;
- placées dans la partie basse de la toiture ;
- 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 pour les constructions d'avant 1945.

En présence d'un grand volume de combles à éclairer, l'installation d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture.

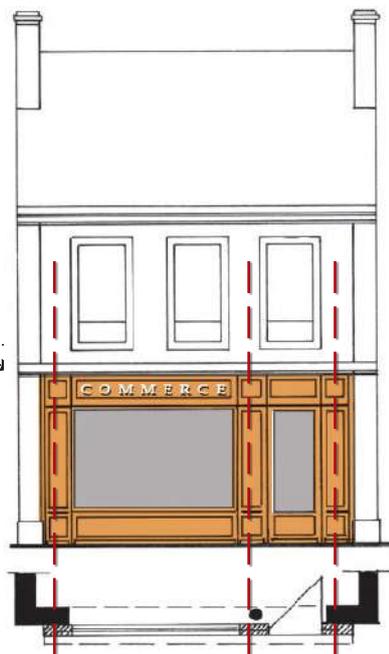
BA. Bâti d'accompagnement

DEVANTURES

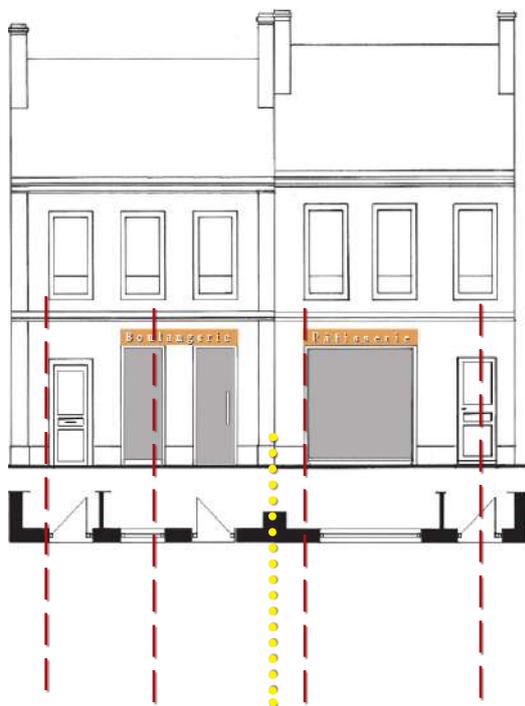
EN APPLIQUE

visibilité de la façade sous les fenêtres

bandeau = limite supérieure de la devanture



- respect de la logique de composition de la façade.



- respect de la logique de composition de la façade  
- maintien de la lecture distincte de chaque façade.

CHANGEMENT D'USAGE D'UN COMMERCE

Exemple d'un local commercial reconverti en logement : façade bois, porte d'entrée pleine et volets persiennés sur les anciennes vitrines pour préserver l'intimité tout en conservant la lumière..



Exemple d'un logement converti en local commercial à Pithiviers, Place Charié

1- photo 1980-90  
Logements en rez-de-chaussée.



ENSEIGNES EN DRAPEAU



2- photo 2020  
Un logement a été transformé en commerce.



## BA. Bâti d'accompagnement

**BA.13 COMMERCE, LOCAUX****PROFESSIONNELS, ÉQUIPEMENTS  
D'INTÉRÊT PUBLIC**

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.

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

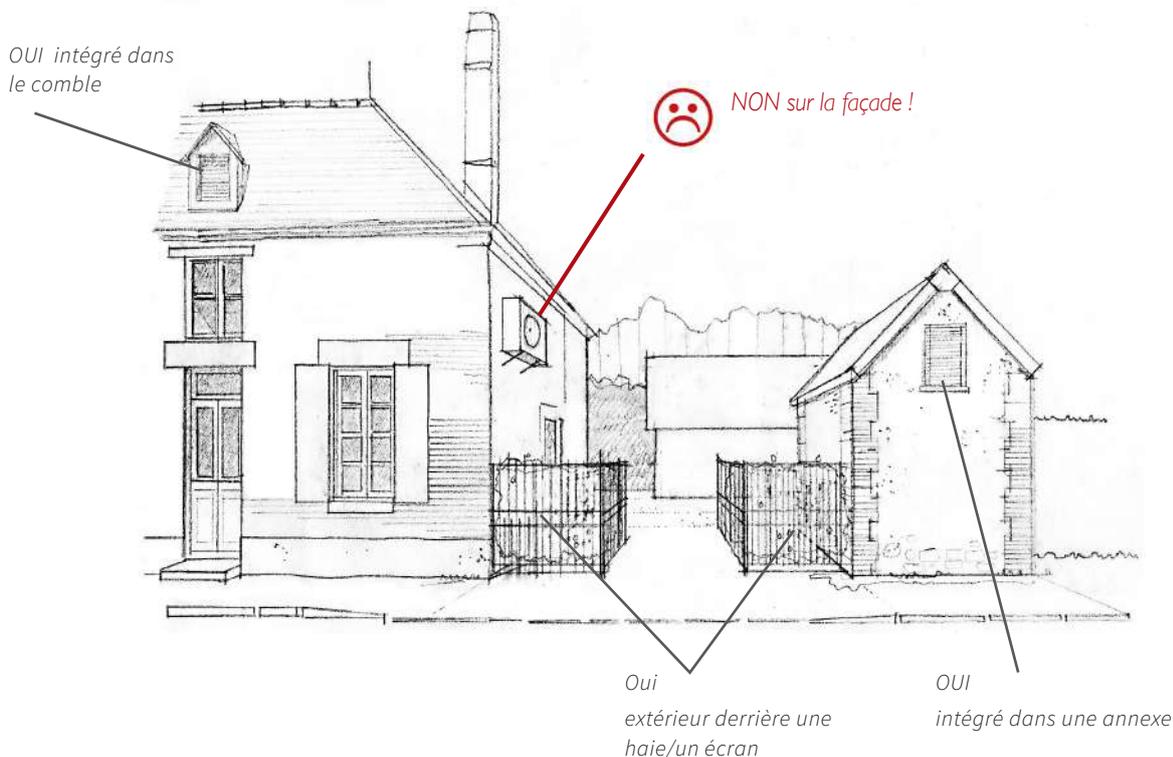
Le projet de transformation d'un local commercial ou professionnel en habitation doit :

- soit conserver et adapter les éléments de l'ancienne devanture présentant un intérêt tels que menuiseries d'habillage, poteaux en fonte, cadres 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.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS

POMPES À CHALEUR, CLIMATISEURS



62

BOÎTES AUX LETTRES



Boîte aux lettres en saillie.

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.

## BA. Bâti d'accompagnement

**BA.14 EQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS**

- Capteurs solaires cf BA.10 Toitures
- Edicules et gaines techniques

Les édicules 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.

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

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 et climatiseurs

Les appareils et les éléments techniques associés ne doivent pas être vus depuis l'espace public.

- Antennes, paraboles

Les antennes et paraboles ne doivent pas être fixées sur les façades sur rue.

- Accessoires tels que ventouses des chaudières, sorties de ventilation

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

**BA.15 CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS  
EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC**

Pour une construction ne présentant pas d'intérêt patrimonial particulier, les interventions sur sa clôture en limite de domaine public influent néanmoins sur :

- le maintien de la qualité patrimoniale de la clôture le cas échéant, indépendamment de celle de la construction ;
- la qualité du paysage perçu dans la rue par la participation de la clôture à un ensemble urbain.

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

- secteur 1 «Tissu historique» article P1.5
- secteur 2 «Faubourgs» article P2.2
- secteur 3 «Vallons et coteaux » article P3.5

63

**BA.16 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

Pour une construction sans intérêt patrimonial particulier, les caractéristiques de ses clôtures en limites séparatives influent sur la qualité d'ensemble du secteur dans lequel elle se trouve.

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 écroulement ;
- modification d'une clôture séparative existante.

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

BA. Bâti d'accompagnement

PISCINES



Source Carré Bleu



Source Desjoyaux

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

## BA. Bâti d'accompagnement

**BA.17 PISCINES**

## ► SECTEUR 1 «TISSU HISTORIQUE»

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 de piscine en dôme ou en tunnel ne sont pas autorisées.

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

► SECTEUR 1 «FAUBOURGS» ET 2  
«VALLONS ET COTEAUX»

Les couvertures de piscine en dôme ou en tunnel ne sont pas autorisées.

**BA.18 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 d'intérêt public 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).



## Secteur 1 - «Tissu historique»

- CN 1.0 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES
- CN 1.1 IMPLANTATION, EMPRISE AU SOL
- CN 1.2 HAUTEUR, VOLUMÉTRIE, COMPOSITION
- CN 1.3 COUVERTURE, ZINGUERIE, CHEMINÉES
- CN 1.4 OUVERTURES EN TOITURE
- CN 1.5 FAÇADES
- CN 1.6 EQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS
- CN 1.7 CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC
- CN 1.8 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES
- CN 1.9 PISCINES
- CN 1.10 JARDINS AVANT

## Secteur 3 - «Vallons et coteaux»

- CN 3.0 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES
- CN 3.1 HAUTEUR, IMPLANTATION, EMPRISE AU SOL
- CN.3.2 VOLUMÉTRIE, COMPOSITION
- CN 3.3 COUVERTURE, ZINGUERIE
- CN 3.4 OUVERTURES EN TOITURE
- CN 3.5 FAÇADES
- CN 3.6 EQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS
- CN 3.7 CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC
- CN 3.8 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES
- CN 3.9 PISCINES
- CN 3.10 JARDINS AVANT

L 67

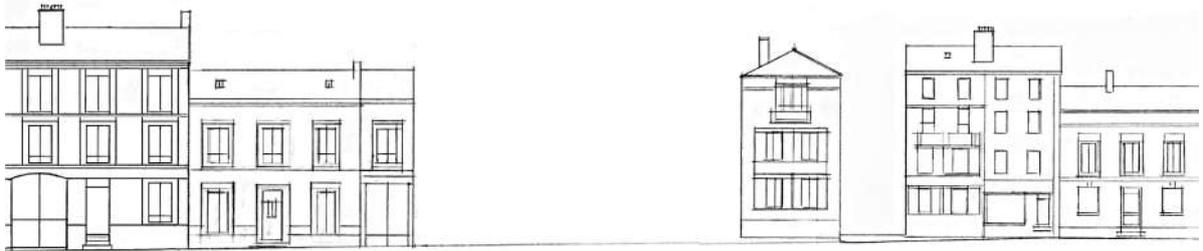
## Secteur 2 - «Faubourgs»

- CN 2.0 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES
- CN 2.1 IMPLANTATION, EMPRISE AU SOL
- CN 2.2 HAUTEUR, VOLUMÉTRIE, COMPOSITION
- CN 2.3 COUVERTURE, ZINGUERIE, CHEMINÉES
- CN 2.4 OUVERTURES EN TOITURE
- CN 2.5 FAÇADES
- CN 2.6 EQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS
- CN 2.7 CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC
- CN 2.8 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES
- CN 2.9 PISCINES
- CN 2.10 JARDINS AVANT

**VOLUMÉTRIE - COMPOSITION**

**EXISTANT : « dent creuse » dans un front bâti**

Les maisons existantes constituent un ensemble cohérent (gabarit, organisation, composition) même si leur architecture est différente.

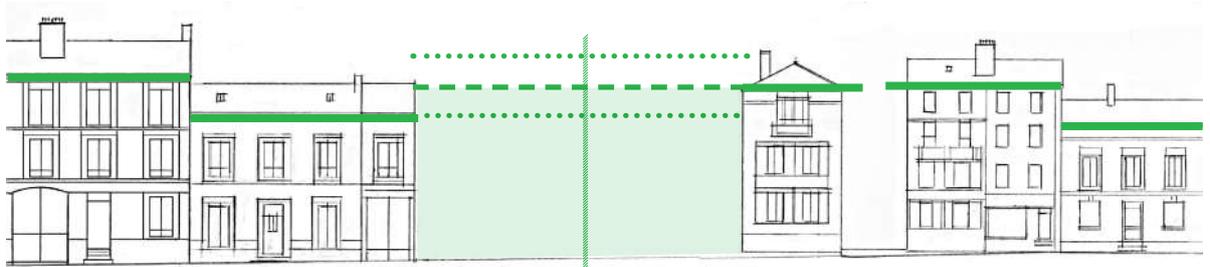


**PROJET : inscription d'une nouvelle construction**

hauteur d'égout du projet

--- dans la logique du front bâti

..... 1,50m en plus ou en moins



Décomposition possible de la façade en 2 ou en 3 parties.



Ruptures d'échelle dans le front bâti



**CN 1.0 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES**

Ce chapitre est dédié aux constructions neuves à édifier à l'intérieur du secteur « Tissu historique».

Les prescriptions ont pour objectif de s'assurer que l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain et paysager est réalisée dans le respect du contexte patrimonial de Pithiviers.

Il peut s'agir des cas suivants :

- Construction après démolition autorisée d'un bâtiment d'accompagnement.
- Ajout d'une construction sur une parcelle déjà bâtie.
- Division foncière d'une parcelle occupée par une construction à l'alignement ou non.
- Construction sur une parcelle en dent creuse.
- Surélévation d'un bâti d'accompagnement.

**CN 1.1 IMPLANTATION, EMPRISE AU SOL**

Les règles du PLU s'appliquent.

**CN 1.2 HAUTEUR, VOLUMÉTRIE, COMPOSITION**

Les règles du PLU concernant les hauteurs s'appliquent.

Les qualités mises en avant dans la volumétrie et les façades doivent être celles d'une architecture recherchant l'intégration dans le contexte urbain davantage que le contraste.

L'expression contemporaine est encouragée pour une architecture qui respecte les principes suivants :

- Volumes simples ;
- Hauteur de la façade à l'égout du toit s'inscrivant dans la logique du front bâti du même côté de la rue :

la hauteur à l'égout doit s'aligner avec celle de la construction voisine en limite latérale la plus cohérente avec la logique de hauteur du front bâti, avec une variation possible jusqu'à 1,5 mètre en plus ou en moins.

- Toitures adoptant des formes qui s'inscrivent dans le paysage des toitures du centre historique ; les toitures à pente nulle sont autorisées pour les édifices techniques ; les combles ne pourront pas comprendre plus d'un niveau habitable.
- Percements réguliers utilisant un nombre limité de dimensions et implantés majoritairement selon un dessin ordonnancé.

La rampe destinée à desservir un parc de stationnement souterrain doit être intégrée à l'intérieur de la construction. La porte de parking ne doit pas se trouver en retrait de la façade sur rue. Une partie aérienne partielle sera acceptée si elle comporte un traitement végétal.

Les équipements d'intérêt collectif pourront adopter des principes autres dans le cadre d'un projet architectural argumenté.

**CN 1.3 COUVERTURE, ZINGUERIE, CHEMINÉES**

Les matériaux suivants pourront être employés, en respectant la cohérence entre les formes de toitures et les pentes admises pour chaque matériau :

- ardoise naturelle format 32/22 posée au clou noir ;
- tuile de terre cuite plate format 17/27, 60 à 80 au m<sup>2</sup> couleur brun ou rouge (flammé, noir et gris ardoisé exclus) ;
- zinc prépatiné.

Ne sont pas autorisés, sauf pour les abris de jardin :

- les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;
- le shingle ;
- les tôles ondulées ou nervurées, métalliques ou plastiques.

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

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.



## CN 1

## Secteur 1. «Tissu historique»

CN 1.4 OUVERTURES EN TOITURE

## • Lucarnes

Les lucarnes doivent être axées sur les baies des étages inférieurs, et de proportion plus haute que large.

Leur largeur doit être inférieure à la largeur des fenêtres.

## • Châssis de toit

Les châssis de toit doivent observer les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture sans volets roulants extérieurs ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- modèles de proportion plus haute que large mesurant au plus 80x100cm ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies
- disposition en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- être placées le plus près possible de la rive basse de la toiture.

## • Verrières

En présence d'un grand volume de combles à éclairer, l'installation 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.

CN 1.5 FAÇADES

## • Matériaux

Le choix des matériaux de façade doit être guidé par la recherche d'une intégration discrète dans le paysage urbain du centre ville.

## • Enduits et couleurs

Pour les façades réalisées en enduit, l'emploi de baguettes d'angle en plastique ou métal est interdit; les angles doivent être réalisés de manière traditionnelle.

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

Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans le registre des couleurs pithivériennes, cf Annexe couleurs. Les dossiers de demande d'autorisation devront comporter les références précises des 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.

Les finitions du bois vernies ou lasurées sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc) n'est pas autorisé.

## • Vérandas

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

CN 1.6 EQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS

## • Edicules et gaines techniques

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

## • Pompes à chaleur et climatiseurs

Les appareils et les éléments techniques associés ne doivent pas être vus depuis l'espace public.

## • Antennes, paraboles

Les antennes et paraboles doivent être installées à l'intérieur des constructions.

Secteur 1. «Tissu historique»

## Secteur 1. «Tissu historique»

- Accessoires tels que ventouses des chaudières, sorties de ventilation

Un conduit « ventouse » ne doit pas déboucher en façade sur rue. Il doit être intégré soigneusement 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 en façade.

Les sorties de ventilation en toiture doivent être intégrées le plus discrètement possible à la toiture.

### CN 1.7 CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC

La clôture d'une propriété en limite de domaine public peut constituer un patrimoine au même titre que la construction neuve édifiée sur la parcelle.

Ses caractéristiques influent sur :

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

En conséquence, cet article est développé dans la section Paysage urbain et végétal :

- secteur 1 «Tissu historique» article P1.5
- secteur 2 «Faubourgs» article P2.2
- secteur 3 «Faubourgs» article P3.5

### CN 1.8 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives peuvent être concernées par :

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

Leurs caractéristiques influent sur :

- le paysage perçu dans la rue pour la partie de clôture séparative visible de la rue.
- le paysage urbain et végétal d'ensemble du secteur pour les clôtures séparatives en coeur d'îlot.

En conséquence, cet article est développé dans la section Paysage urbain et végétal :

- secteur 1 «Tissu historique» article P1.6
- secteur 2 «Faubourgs» article P2.3
- secteur 3 «Faubourgs» article P3.6

### CN 1.9 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.

### CN 1.10 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 d'intérêt public 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).

EXEMPLES D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE



Espace Raymond Chauveau à Boynes (45)  
Bernard Lavaux arch.



Collège François Pompon à Saulieu (21)  
Charles-Henri Tachon arch. - Photo N. Waltefaugle



Petit immeuble d'habitation contemporain, avec rez-de-chaussée commercial, inséré en angle de rue principale dans un front bâti patrimonial.  
Chateaulin (29) - GoogleMaps

**CN 2.0 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES**

Ce chapitre est dédié aux constructions neuves à édifier à l'intérieur du secteur « Faubourg».

Les prescriptions ont pour objectif de s'assurer que l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain et paysager est réalisée dans le respect du contexte patrimonial de Pithiviers.

Il peut s'agir des cas suivants :

- Construction après démolition autorisée d'un bâtiment d'accompagnement.
- Ajout d'une construction sur une parcelle déjà bâtie.
- Division foncière d'une parcelle occupée par une construction à l'alignement ou non.
- Construction sur une parcelle en dent creuse.
- Surélévation d'un bâti d'accompagnement.

**CN 2.1 IMPLANTATION, EMPRISE AU SOL**

Les règles du PLU s'appliquent.

**CN 2.2 HAUTEUR, VOLUMÉTRIE, COMPOSITION**

Les règles du PLU concernant les hauteurs s'appliquent.

Le projet doit préserver et mettre en valeur :

- les éléments de patrimoine bâti et paysager repérés sur le document graphique de l'AVAP situés à proximité, sur le même côté de la voie ou sur le côté opposé ;
- les vues repérées sur le document graphique.

**CN 2.3 COUVERTURE, ZINGUERIE, CHEMINÉES**

Les matériaux de couverture doivent être choisis en tenant compte du contexte.

Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse sont interdites.

Les toitures terrasse sont autorisées pour un maximum de la moitié de la couverture des constructions principales, et pour les bâtiments annexes. Elles seront végétalisées à partir d'une surface de 50m<sup>2</sup>.

Les équipements techniques divers doivent être incorporés dans les toitures.

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

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.

**CN 2.4 OUVERTURES EN TOITURE**• **Lucarnes**

Les lucarnes doivent être axées sur les baies des étages inférieurs, et de proportion plus haute que large.

Leur largeur doit être inférieure à la largeur des fenêtres.

• **Châssis de toit**

Les châssis de toit doivent observer les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture sans volets roulants extérieurs ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- modèles de proportion plus haute que large mesurant au plus 80x100cm ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- disposition en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- être placées le plus près possible de la rive basse de la toiture.

• **Verrières**

En présence d'un grand volume de combles à éclairer, l'installation 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.



**CN 2.5 FAÇADES**

Pour les façades réalisées en enduit, l'emploi de baguettes d'angle en plastique ou métal est interdit ; les angles doivent être réalisés de manière traditionnelle.

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

Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans le registre des couleurs pithivériennes, cf Annexe couleurs. Les dossiers de demande d'autorisation devront comporter les références précises des 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.

Les finitions du bois vernies ou lasurées sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc) n'est pas autorisé.

**CN 2.6 EQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS**

- **Edicules et gaines techniques**

Les édicules 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.).

- **Coffrets techniques**

Les coffrets extérieurs de distribution doivent être regroupés et encastrés dans le mur de façade ou la clôture. En aucun cas les coffrets ne doivent être disposés en applique ou saillants par rapport au nu de la maçonnerie.

- **Pompes à chaleur et climatiseurs**

Les appareils et les éléments associés ne doivent pas être vus depuis l'espace public.

- **Antennes, paraboles**

Les antennes et paraboles doivent être installées à l'intérieur des constructions.

- **Accessoires tels que ventouses des chaudières, sorties de ventilation**

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

**CN 2.7 CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS  
EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC**

La clôture d'une propriété en limite de domaine public peut constituer un patrimoine au même titre que la construction neuve édifiée sur la parcelle.

Ses caractéristiques influent sur :

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

En conséquence, cet article est développé dans la section Paysage urbain et végétal :

- secteur 1 «Tissu historique» article P1.5
- secteur 2 «Faubourgs» article P2.2
- secteur 3 «Faubourgs» article P3.5

**CN 2.8 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

Les clôtures en limites séparatives peuvent être concernées par :

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

Leurs caractéristiques influent sur :

- le paysage perçu dans la rue pour la partie de clôture séparative visible de la rue.
- le paysage urbain et végétal d'ensemble du secteur pour les clôtures séparatives en coeur d'îlot.

En conséquence, cet article est développé dans la section Paysage urbain et végétal :

- secteur 1 «Tissu historique» article P1.6
- secteur 2 «Faubourgs» article P2.3
- secteur 3 «Faubourgs» article P3.6



Dalle gazon en béton - Devis sur Techni...  
techni-contact.com



Dalle gazon en béton - REDES - Escofet...  
archiexpo.fr



Escofet Redes - dalle à gazon al...  
gtam.ch



Dalle gazon en béton - Tous les ...  
archiexpo.fr



Dalle gazon en béton - CHECK...  
archiexpo.fr



Pavé-gazon LUNIX® gris, L 53,2, B 39,9, H 12 ...  
creabeton-matériaux.ch



Dalle gazon en béton - MEBA - LI...  
archiexpo.fr



Dalle Gazon Losange - Dalleg...  
penesherman.com



SCADA Rasentiner | Urbastyle  
urbastyle.com



Escofet Checkerblock - pavé-ga...  
gtam.ch



Dalle gazon en béton - Tous les fab...  
archiexpo.fr



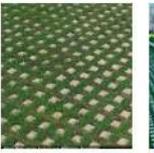
Dalle gazon en béton - REDES - Escofet  
archiexpo.fr



7 idées de Dalles gazon - Grasse concrete pa...  
jnteres.fr



Dalles Gazon Béton Lises Gr...  
miterlaubc.fr



Liosa Ila - Dalleg | Open...  
openspace-urbain.fr



Dalle gazon en béton - CHECKERBLOCK - Escof...  
archiexpo.fr



Dalle pour gazon - modérée et prix - Ooreka  
gazon.ooreka.fr



Escofet Redes - dalle à gazon alvéol...  
gtam.ch



Pavé drainant Liosa Ila® pour charg...  
breisco.com



TrafiDal 50 l'alternative ultra robuste aux...  
matgeco.be



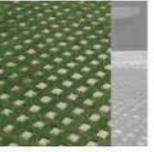
Dalles gazon | Perin Groupe  
perinetic.fr



SCADA Rasentiner | Urbastyle  
urbastyle.com



Liosa Ila - Dalleg | Openspace - Fabricant de ...  
openspace-urbain.fr



SEPA ALSACE | Béton, Blocs ...  
sepa-alsace.com



Exemples de sols circulables végétalisés.

### CN 2.9 PISCINES

Les couvertures de piscines en dôme ou en tunnel ne sont pas autorisées.

### CN 2.10 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 d'intérêt public 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).

**CN 3.0 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES**

Ce chapitre est dédié aux constructions neuves à édifier à l'intérieur du secteur « Vallons et coteaux ».

Les prescriptions ont pour objectif de s'assurer que l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain et paysager est réalisée dans le respect du contexte patrimonial de Pithiviers.

Il peut s'agir des cas suivants :

- Construction après démolition autorisée d'un bâtiment d'accompagnement.
- Ajout d'une construction sur une parcelle déjà bâtie.
- Division foncière d'une parcelle occupée par une construction à l'alignement ou non.
- Construction sur une parcelle en dent creuse.
- Surélévation d'un bâti d'accompagnement.

**80 | CN 3.1 IMPLANTATION, EMPRISE AU SOL**

Les règles du PLU s'appliquent.

**CN 3.2 HAUTEUR, VOLUMÉTRIE, COMPOSITION**

Les règles du PLU concernant les hauteurs s'appliquent.

Le projet doit préserver et mettre en valeur :

- les éléments de patrimoine bâti et paysager repérés sur le document graphique de l'AVAP situés à proximité, sur le même côté de la voie ou sur le côté opposé ;
- les vues repérées sur le document graphique.

Les serres agricoles font partie du paysage ; l'intégration architecturale des équipements techniques des serres et les constructions annexes nécessaires à l'activité doivent être soignés et, si nécessaire, mettre en œuvre un habillage bois ou zinc, un masque végétal, etc.

**CN 3.3 COUVERTURE, ZINGUERIE,**

Les matériaux de couverture doivent être choisis en tenant compte du contexte.

Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse sont interdites.

Les toitures terrasse sont autorisées pour les bâtiments annexes et pour un maximum de la moitié de la couverture des constructions principales. Elles seront végétalisées à partir d'une surface de 50m<sup>2</sup>.

Les équipements techniques divers doivent être incorporés dans les toitures.

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

**CN 3.4 OUVERTURES EN TOITURE**

- Lucarnes

Les lucarnes doivent être axées sur les baies des étages inférieurs, et de proportion plus haute que large.

Leur largeur doit être inférieure à la largeur des fenêtres.

- Châssis de toit

Les châssis de toit doivent observer les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture sans volets roulants extérieurs ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- modèles de proportion plus haute que large mesurant au plus 80x100cm ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies
- disposition en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- être placées le plus près possible de la rive basse de la toiture.

- Verrières

En présence d'un grand volume de combles à éclairer, l'installation 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.

**CN 3.5 FAÇADES**

Pour les façades réalisées en enduit, l'emploi de baguettes d'angle en plastique ou métal est interdit ; les angles doivent être réalisés de manière traditionnelle.

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

Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans le registre des couleurs pithivériennes, cf Annexe couleurs. Les dossiers de demande d'autorisation doivent comporter les références précises des 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.

Les finitions du bois vernies ou lasurées sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc) n'est pas autorisé.

**CN 3.6 EQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS**

- Capteurs solaires

L'installation de dispositifs exploitant l'énergie solaire n'est autorisée que dans le cadre de l'auto-consommation.

- 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.).

- Coffrets techniques

Les coffrets extérieurs de distribution doivent être regroupés et encastrés dans le mur de façade ou la clôture. En aucun cas les coffrets ne doivent être disposés en applique ou saillants par rapport au nu de la maçonnerie.

- Pompes à chaleur et climatiseurs

Les appareils et les éléments associés ne doivent pas être vus depuis l'espace public.

- Antennes, paraboles

Les antennes et paraboles doivent être installées à l'intérieur des constructions.

Les antennes de communication sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

- Accessoires tels que ventouses des chaudières, sorties de ventilation

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

**CN 3.7 CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC**

La clôture d'une propriété en limite de domaine public peut constituer un patrimoine au même titre que la construction neuve édifiée sur la parcelle.

81

Ses caractéristiques influent sur :

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

En conséquence, cet article est développé dans la section Paysage urbain et végétal :

- secteur 1 «Tissu historique» article P1.5
- secteur 2 «Faubourgs» article P2.2
- secteur 3 «Vallons et coteaux » article P3.5

**CN 3.8 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

Les clôtures en limites séparatives peuvent être concernées par :

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

Leurs caractéristiques influent sur :

- le paysage perçu dans la rue pour la partie de clôture séparative visible de la rue.
- le paysage urbain et végétal d'ensemble du secteur pour les clôtures séparatives en coeur d'îlot.

En conséquence, cet article est développé dans la section Paysage urbain et végétal :

- secteur 1 «Tissu historique» article P1.6
- secteur 2 «Faubourgs» article P2.3
- secteur 3 «Faubourgs» article P3.6

### CN 3.9 PISCINES

Les couvertures de piscines en dôme ou en tunnel ne sont pas autorisées.

### CN 3.10 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), sols circulables végétalisés compris si nécessaire.

82 | Par exception pour les équipements d'intérêt public 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).

## Secteur 1 - «Tissu historique»

- P 1 -0 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES
- P 1 -1 ESPACES PUBLIC STRUCTURANTS
- P 1 -2 PARCS ET JARDINS PUBLICS
- P 1 -3 PARCS ET JARDINS PRIVÉS
- P 1 -4 REMPARTS
- P 1 -5 CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC
- P 1 -6 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES
- P 1 -7 SOUTÈNEMENTS
- P 1 -8 ALIGNEMENT D'ARBRES
- P 1 -9 VUES AXÉES ET VUES PANORAMIQUES
- P 1 -10 MOBILIER URBAIN, ECLAIRAGE PUBLIC, EQUIPEMENTS SPÉCIFIQUES PMR (personnes à mobilité réduite)
- P 1 -11 MONUMENTS ET PETIT PATRIMOINE

## Secteur 2 - «Faubourgs»

- P 2 -0 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES
- P 2 -1 ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS
- P 1 -2 CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC
- P 1 -3 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES
- P 2 -4 ALIGNEMENT D'ARBRES
- P 2 -5 VUES AXÉES
- P 2 -6 MOBILIER URBAIN, ECLAIRAGE PUBLIC
- P 2 -7 MONUMENTS ET PETIT PATRIMOINE

## Secteur 3 - «Vallons et coteaux»

- P 3 -0 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES
- P 3 -1 PARCS ET JARDINS PUBLICS
- P 3 -2 PARCS ET JARDINS PRIVÉS
- P 3 -3 JARDINS FAMILIAUX, MARAÎCHAGE ET HORTICULTURE
- P 3 -4 COURS D'EAU
- P 3 -5 CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC
- P 3 -6 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES
- P 3 -7 SOUTÈNEMENTS
- P 3 -8 VUES AXÉES ET VUES PANORAMIQUES
- P 3 -9 MOBILIER URBAIN, ECLAIRAGE PUBLIC
- P 3 -10 MONUMENTS ET PETIT PATRIMOINE
- P 4 -10 DISPOSITIFS ÉOLIENS

REMPARTS



Tour.



Construction sur le rempart.



Construction sur le rempart.



Exutoire.



Porte.



Barbacanes en terre cuite et en pierre.



Construction en parpaing avec couverture en tôle ondulée visible au-dessus du rempart : dans un passé récent, le rempart a pu être considéré comme un fond de parcelle sans intérêt, et lui «tourner le dos» n'apparaissait pas comme une atteinte au patrimoine.

**P 1 -0 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES**

Ce chapitre est dédié aux travaux et aux aménagements urbains et paysagers se rapportant :

- aux éléments remarquables repérés sur le Document graphique, visibles depuis l'espace public proche et lointain, que ces éléments soient publics ou privés. Ils ont été retenus pour leurs particularités et leur apport essentiel à la qualité de Pithiviers.
- aux éléments de petit patrimoine qui contribuent à caractériser le paysage urbain et végétal.

Les prescriptions ont pour objectif de s'assurer que l'évolution de ces éléments et les aménagements futurs dans le périmètre de l'AVAP n'auront pas d'impact négatif sur la qualité patrimoniale du paysage urbain et végétal de Pithiviers.

**P 1 -1 ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS**

Les espaces publics structurants repérés sur le document graphique de l'AVAP ont une valeur patrimoniale majeure. Ils entretiennent un rapport d'interdépendance avec le bâti et le paysage.

Les aménagements doivent être conçus pour :

- assurer des déplacements agréables confortables et sûrs pour les piétons, permettant aux habitants et aux visiteurs de profiter pleinement de la valeur patrimoniale du centre historique ;
- rendre la circulation et le stationnement compatibles avec la mise en valeur du centre historique.

**P 1 -2 PARCS ET JARDINS PUBLICS**

Les parcs et jardins publics repérés sur le document graphique de l'AVAP participent à la qualité du cadre de vie et au caractère identitaire de Pithiviers. Ils doivent être maintenus dans leur emprise actuelle, et conserver une dominante végétale.

La construction d'une extension du bâtiment principal est autorisée selon les règles CN1- Construction neuve ; l'impact de la nouvelle construction sur la végétation existante doit être mineur et préserver les arbres de haute tige.

L'abattage des arbres de haute tige est soumis à autorisation administrative.

**P 1 -3 PARCS ET JARDINS PRIVÉS**

Les parcs et jardins privés repérés sur le document graphique de l'AVAP participent à la qualité du cadre de vie et au caractère identitaire de Pithiviers. Ils doivent être maintenus dans leur emprise actuelle, et conserver une dominante végétale.

La construction d'une extension du bâtiment principal, d'une annexe ou d'un abri de jardin est autorisée selon les règles CN1- Construction neuve ; l'impact de la nouvelle construction sur la végétation existante doit être mineur et préserver les arbres de haute tige.

Dans les parcs et jardins situés sur les remparts, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5m du rempart.

L'abattage des arbres de haute tige est soumis à autorisation administrative.

**P 1 -4 REMPARTS**

Le mur d'enceinte compte parmi les éléments bâtis les plus remarquables du patrimoine de la commune. La topographie a permis que les remparts Nord et Est, également murs de soutènement imposants, ne soient pas démolis comme ils l'ont été pour créer les mails Sud et Ouest.

Tout projet à proximité immédiate d'un rempart implique sa préservation et sa mise en valeur, ce qui s'applique également à tous les éléments qui lui sont liés :

- constitutifs du rempart : tours, tourelles, avancées, portes, ouvertures diverses, barbicanes, etc.
- lié au rempart : venelles, poternes, escaliers, etc.

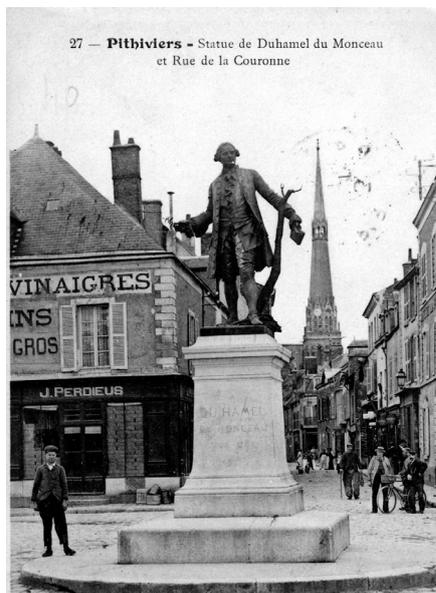
Les constructions existantes édifiées sur le rempart doivent être restaurées et entretenues.

Pour les parcelles contiguës au rempart, l'installation de garde-corps peut être nécessaire pour la sécurité des personnes. Ils doivent être en acier à l'exclusion de tout autre matériau, et n'utiliser que des profils à section pleine ; leur dessin doit être simple.

MURS DE SOUTÈNEMENT



VUE AXÉE



*Vue sur le clocher de l'église Saints-Salomon-et-Grégoire, rue de la Couronne, depuis le Mail Sud.*

*Carte postale ancienne source Archives municipales.*

### P 1 -5 CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC

#### • Généralités

Ne sont pas admis :

- le grillage rigide et les panneaux soudés sauf pour les constructions d'intérêt public ;
- le PVC ou l'aluminium (clôtures, portails et portillons) ;
- les toiles tissées et les panneaux d'origine végétale.

Les coffrets de branchement doivent être encastrés.

Les parties métalliques doivent être peintes en blanc cassé, ou d'une couleur identique à l'une des couleurs de la construction sur la parcelle, ou d'une autre couleur discrète.

Pour les murs bahut surmontés d'une grille, un brise-vue formé d'une tôle d'acier accrochée sur la grille est toléré sur une hauteur maximum des 2/3 de celle-ci. Aucun autre matériau n'est autorisé.

#### • Clôtures repérées

Les clôtures repérées sur le document graphique de l'AVAP doivent être conservées, entretenues et si nécessaire restaurées dans le même mode de construction et avec les mêmes caractéristiques que l'existant : maçonneries, couronnement, hauteurs et largeurs, grilles et portails en ferronnerie ou en bois, etc.

Si un nouvel accès à la parcelle doit être créé, les caractéristiques du mur de clôture, de la porte, du portillon, des piliers et du couronnement doivent être conservées pour la baie créée : matériaux, mise en œuvre et finitions.

#### • Autres clôtures existantes

Les clôtures non repérées sur le document graphique de l'AVAP mais présentant un intérêt (mur en pierre, mur bahut avec grille en ferronnerie, clôtures de la cité-jardin Montauban/Bel-Air, panneaux ajourés en béton moulé, clôture cohérente avec la construction sur la parcelle, etc.) peuvent être adaptées ponctuellement pour répondre à un nouveau besoin (création d'un portail, recherche d'intimité, etc.) à condition que leurs caractéristiques soient majoritairement conservées.

#### • Création d'une nouvelle clôture

La hauteur maximale d'une clôture nouvelle est limitée à 2m hors poteaux du portail. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'une clôture existante d'une hauteur supérieure sous réserve de prolonger l'aspect de l'existant.

La nouvelle clôture doit être implantée à l'alignement et constituée des éléments suivants :

- un mur bahut maçonné ne dépassant pas 80 cm de hauteur, en pierre, en brique ou en maçonnerie enduite de mortier de chaux naturelle et de sable de pays ;
- un couronnement sur le mur bahut, réalisé en brique rouge flammée posée sur chant ou en pierre de carrière ;
- une grille en acier ou en ferronnerie avec poteaux de renfort de même nature, et, si nécessaire, portail et/ou portillon assorti.

### P 1 -6 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

#### • Modification ou reconstruction partielle

La demande sera examinée au cas par cas, selon la nature de la clôture existante.

#### • Création d'une nouvelle clôture

La hauteur d'une clôture nouvelle est limitée à 2m. Toutefois, sur une profondeur de 5m à partir du domaine public, la hauteur n'excédera pas celle de la clôture située en limite de domaine public si elle est inférieure à 2m.

La clôture doit être constituée des éléments suivants, seul ou combinés, à l'exclusion de tout autre dispositif :

- un mur plein enduit avec couronnement ;
- une grille peinte en acier doublée d'une tôle et/ou d'une haie, avec ou sans mur bahut maçonné ne dépassant pas 80 cm de hauteur, en pierre, en brique ou en maçonnerie enduite de mortier de chaux naturelle et de sable de pays, avec couronnement en brique rouge flammée posée sur chant ou en pierre de carrière.

La haie ne doit pas dépasser la grille de plus de 1m. Elle doit être constituée d'une seule essence ou d'une sélection limitée de plusieurs essences, choisie(s) dans la liste des végétaux préconisés en annexe du PLU.

Les clôtures séparatives doivent intégrer des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

**AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES ACCÈS PMR**

**EXEMPLES DE RAMPES FIXES DANS LE COMMERCE**

Dans l'entrée extérieure du commerce, combinaison de 2 dispositifs :

- rampe fixe supérieure à 5%, (poussettes, handicap léger)
- rampe amovible pour fauteuils roulants.



Rampe fixe entièrement intégrée dans le volume du commerce.

**EXEMPLES DE RAMPES AMOVIBLES**

Rampe métallique encastrée dans le seuil, dépliant, avec boîtier d'appel pour la manœuvre.



Modèle amovible pour une marche.



Modèle amovible pour deux marches.

**EXEMPLES DE PLATEFORMES**

Plateforme élévatrice encastrée dans le sol (hauteur de 60 à 90 cm), boîtier de commande sur la plateforme (potelet)



Plateformes élévatrices intégrées : les marches se transforment en plateforme, avec boîtiers de commande haut et bas sur potelet et /ou encastrés.



**P 1 -7 SOUTÈNEMENTS**

Les murs de soutènement repérés doivent être conservés et entretenus.

En cas de restauration, le format des pierres et les appareillages doivent être respectés. Un soin particulier doit être apporté aux ouvrages annexes tels que les couronnements et les barbacanes d'évacuation d'eau.

**P 1 -8 ALIGNEMENTS D'ARBRES**

Les alignements d'arbres repérés sur le document graphique de l'AVAP doivent être conservés et entretenus.

L'abattage est autorisé pour un sujet malade et/ou dangereux. L'arbre abattu doit être remplacé par un sujet de même essence, de force minimum 18/20.

**P 1 -9 VUES AXÉES ET VUES PANORAMIQUES**

Les vues panoramiques et les vues axées sont constitutives du site patrimonial remarquable de Pithiviers. Pour le secteur 1. «Tissu historique», les vues panoramiques prennent leur origine dans le secteur 3. «Vallons et coteaux».

Leur protection constitue l'un des enjeux paysagers majeurs de l'évolution de Pithiviers. Tout projet de construction ou d'extension s'intercalant dans ces vues doit être adapté à cet objectif de protection.

Pour toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante inscrite dans le champ de vision d'une vue panoramique ou d'une vue axée repérée sur le document graphique de l'AVAP, des dispositions particulières d'intégration dans le paysage et de préservation de la qualité des vues doivent être proposées.

Conformément au code de l'urbanisme, toute demande d'autorisation en droit des sols concernant une construction neuve ou une extension doit être documentée par des croquis ou des montages photographiques réalisés à partir de vues existantes attestant de l'intégration du projet dans ces vues.

Lorsque l'insertion de plantations dans ces vues repérées est projetée, elle ne doit pas être un simple écran destiné à cacher une future construction. Les plantations doivent s'intégrer au cadre paysager existant. Les essences locales doivent être privilégiées.

**P 1 -10 MOBILIER URBAIN, ÉCLAIRAGE PUBLIC, AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES PMR**

## • Mobilier urbain

L'unité du mobilier urbain doit être recherchée pour l'ensemble du secteur.

Il pourra y être dérogé dans le cas d'un aménagement spécifique qui requiert une approche individualisée, et qui sera justifié par un projet argumenté.

## • Eclairage public

La pollution lumineuse doit être limitée par des mesures et des dispositifs appropriés (nombre d'appareils, type de sources lumineuses, intensité et durée d'éclairage).

## • Aménagements spécifiques PMR (personnes à mobilité réduite)

Le franchissement des marches d'accès aux commerces et équipements publics par les personnes à mobilité réduite doit être résolu en priorité par des dispositifs prévus à l'intérieur des constructions ou sur la parcelle.

En cas d'impossibilité, des dispositifs amovibles avec mise en place ou manœuvre à la demande sont admis sur l'espace public.

Lorsque qu'un réaménagement de l'espace public est prévu devant un ou des commerces, le dispositif pourra être intégré dans l'aménagement en limitant le nombre de rampes et le recours aux garde-corps.

**P 1 -11 MONUMENTS ET PETIT PATRIMOINE**

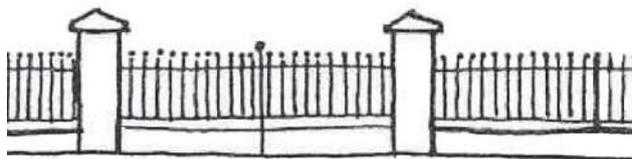
Les monuments commémoratifs sont repérés sur le document graphique de l'AVAP.

Ils doivent être conservés et entretenus dans le respect de leur intégrité et de leur qualité mémorielle et patrimoniale.

Des éléments de petit patrimoine ponctuent les espaces publics ; même modestes, ils doivent être conservés et entretenus. Il s'agit de :

- calvaires ;
- plaques commémoratives ;
- bornes en pierre ou en fonte ;
- chasse-roues en pierre ou en fonte ;
- etc.

## CLÔTURES EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC



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



*Tôle d'acier brise-vue fixées sur les grilles en ferronnerie, couvrant au maximum 2/3 de leur hauteur.*



*Exemple de clôture en panneaux de béton moulé, caractéristique de l'Entre-deux-guerres dans le secteur 2- «Faubourgs».*

**P 2 -0 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES**

Ce chapitre est dédié aux travaux et aux aménagements urbains et paysagers se rapportant :

- aux éléments remarquables repérés sur le Document graphique, visibles depuis l'espace public proche et lointain, que ces éléments soient publics ou privés. Ils ont été retenus pour leurs particularités et leur apport essentiel à la qualité de Pithiviers.
- aux éléments de petit patrimoine qui contribuent à caractériser le paysage urbain et végétal.

Les prescriptions ont pour objectif de s'assurer que l'évolution de ces éléments et les aménagements futurs dans le périmètre de l'AVAP n'auront pas d'impact négatif sur la qualité patrimoniale du paysage urbain et végétal de Pithiviers.

**P 2 -1 ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS**

Les espaces publics structurants repérés sur le document graphique de l'AVAP ont une valeur patrimoniale majeure. Ils entretiennent un rapport d'interdépendance avec le bâti et le paysage.

Les aménagements doivent être conçus pour :

- permettre des déplacements agréables confortables et sûrs pour les piétons ;
- concilier la circulation et le stationnement avec la mise en valeur de l'espace public.

**P 2 -2 CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS  
EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC**

## • Généralités

Ne sont pas admis :

- le grillage rigide et les panneaux soudés sauf pour les constructions d'intérêt public ;
- le PVC ou l'aluminium (clôtures, portails et portillons).
- les toiles tissées et les panneaux d'origine végétale.

Les coffrets de branchement doivent être encastrés.

Les parties métalliques doivent être peintes en blanc cassé, ou d'une couleur identique à l'une des couleurs de la construction sur la parcelle, ou d'une autre couleur discrète.

Pour les murs bahut surmontés d'une grille, un brise-vue formé d'une tôle d'acier accrochée sur la grille est toléré sur une hauteur maximum des 2/3 de celle-ci. Aucun autre matériau n'est autorisé.

## • Clôtures repérées

Les clôtures repérées sur le document graphique de l'AVAP doivent être conservées, entretenues et si nécessaire restaurées dans le même mode de construction et avec les mêmes caractéristiques que l'existant : maçonneries, couronnement, hauteurs et largeurs, grilles et portails en ferronnerie ou en bois, etc.

Si un nouvel accès à la parcelle doit être créé, les caractéristiques du mur de clôture, de la porte, du portillon, des piliers et du couronnement doivent être conservées pour la baie créée : matériaux, mise en œuvre et finitions.

## • Autres clôtures existantes

Les clôtures non repérées sur le document graphique de l'AVAP mais présentant un intérêt (mur en pierre, mur bahut avec grille en ferronnerie, clôtures de la cité-jardin Montauban/Bel-Air, panneaux ajourés en béton moulé, clôture cohérente avec la construction sur la parcelle, etc.) peuvent être adaptées ponctuellement pour répondre à un nouveau besoin (création d'un portail, recherche d'intimité, etc.) à condition que leurs caractéristiques soient majoritairement conservées.

## • Création d'une nouvelle clôture

La hauteur maximale d'une clôture nouvelle est limitée à 2m hors poteaux du portail. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'une clôture existante d'une hauteur supérieure sous réserve de prolonger l'aspect de l'existant.

La nouvelle clôture doit être implantée à l'alignement et peut être constituée des éléments suivants, seuls ou combinés:

- un mur bahut maçonné de 80cm de hauteur maximum, en pierre, en brique ou en maçonnerie enduite de mortier de chaux naturelle et de sable de pays, avec un couronnement, surmonté d'une partie ajourée en acier, en ferronnerie ou en bois peint, avec portail et/ou portillon assorti.

ALIGNEMENTS D'ARBRES



*Alignement d'arbres à port libre, allée de Montgrippet vers le cimetière.*



*Alignement d'arbres taillés, avenue de la République vers la gare.*

Les dimensions, les matériaux et leur mises en œuvre doivent prendre leurs références dans les clôtures repérées au titre de l'AVAP, avec des exemples à l'appui de la demande de droit des sols pris à proximité.

- un mur plein sur une longueur maximum des 2/3 de la limite parcellaire, en maçonnerie traditionnelle de moellons calcaire apparents ou en maçonnerie enduite de mortier de chaux naturelle et de sable de pays, avec couronnement en pierre plate ou en brique.
- une clôture ajourée en lisses horizontales ou verticales (tubes d'acier, bois ou béton peints).

- Complément de la clôture par une haie

La clôture peut être doublée par une haie d'une seule essence ou d'une sélection limitée de plusieurs essences, ou de plantes grimpantes, choisies dans la liste des végétaux préconisés en annexe du PLU. La hauteur de la haie ne doit pas dépasser la hauteur de la clôture de plus de 1m.

### P 2 -3 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- Modification ou reconstruction partielle

La demande sera examinée au cas par cas, selon la nature de la clôture existante.

- Création d'une nouvelle clôture

La hauteur d'une clôture nouvelle est limitée à 2m. Toutefois, sur une profondeur de 5m à partir de la limite du domaine public, la hauteur n'excédera pas celle de la clôture située en limite de domaine public si elle est inférieure à 2m.

La clôture doit être constituée des éléments suivants, seuls ou combinés, à l'exclusion de tout autre dispositif :

- une haie doublée d'un grillage souple ;
- un mur bahut maçonné ne dépassant pas 80 cm de hauteur, en pierre, en brique ou en maçonnerie enduite de mortier de chaux naturelle et de sable de pays, avec couronnement en brique rouge flammée posée sur chant ou en pierre de carrière, surmonté d'une grille en acier ou en ferronnerie et doublé d'une haie ;
- un barreaudage en acier peint (avec ou sans tôle

peinte, mur bahut), doublé d'une haie ;

- un mur enduit de mortier de chaux naturelle et de sable de pays avec couronnement dans le cas où l'installation d'une haie ne peut être réalisée (allée circulaire contre la limite séparative par exemple).

La haie ne doit pas dépasser la grille ou le grillage de plus de 1m. Elle doit être constituée d'une seule essence ou d'une sélection limitée de plusieurs essences, choisie(s) dans la liste des végétaux préconisés en annexe du PLU.

Les clôtures séparatives doivent intégrer des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

### P 2 -4 ALIGNEMENTS D'ARBRES

Les alignements d'arbres repérés sur le document graphique de l'AVAP doivent être conservés et entretenus.

L'abattage est autorisé pour un sujet malade et/ou dangereux. L'arbre abattu doit être remplacé par un sujet de même essence, de force minimum 18/20.

93

### P 2 -5 VUES AXÉES

Les vues sont constitutives du site patrimonial remarquable de Pithiviers.

Leur protection constitue l'un des enjeux paysagers majeurs de l'évolution de Pithiviers. Tout projet de construction, d'extension ou de surélévation s'intercalant dans ces vues doit être adapté à cet objectif de protection.

Pour toute construction nouvelle, extension ou surélévation d'une construction existante inscrite dans le champ de vision d'une vue axée repérée sur le document graphique de l'AVAP, des dispositions particulières d'intégration dans le paysage et de préservation de la qualité des vues doivent être proposées.

Conformément au code de l'urbanisme, toute demande d'autorisation en droit des sols concernant une construction neuve, une extension ou une surélévation doit être documentée par des croquis ou des montages photographiques réalisés à partir de vues existantes attestant de l'intégration du projet dans ces vues.

Lorsque l'insertion de plantations dans ces vues repérées est projetée, elle ne doit pas être un simple écran destiné à cacher une future construction. Les plantations doivent s'intégrer au cadre paysager existant. Les essences locales doivent être privilégiées.



### P 2 -6 MOBILIER URBAIN, ÉCLAIRAGE PUBLIC

- Mobilier urbain

L'unité du mobilier urbain doit être recherchée pour l'ensemble du secteur.

Il pourra y être dérogé dans le cas d'un aménagement spécifique qui requiert une approche individualisée, et qui sera justifié par un projet argumenté.

- Eclairage public

La pollution lumineuse doit être limitée par des mesures et des dispositifs appropriés (nombre d'appareils, type de sources lumineuses, intensité et durée d'éclairage).

### P 2 -7 MONUMENTS ET PETIT PATRIMOINE

Les monuments commémoratifs sont repérés sur le document graphique de l'AVAP.

Ils doivent être conservés et entretenus dans le respect de leur intégrité et de leur qualité mémorielle et patrimoniale.

Des éléments de petit patrimoine ponctuent les espaces publics ; même modestes, ils doivent être conservés et entretenus. Il s'agit de : calvaires, plaques commémoratives, bornes en pierre ou en fonte, chasse-roues en pierre ou en fonte, etc.

COURS D'EAU



Le ruisseau St-Jean canalisé et les passerelles en béton des jardins familiaux.



Lors de l'aménagement des parcelles, les rives de l'Éuf ne doivent pas être considérées comme une face «arrière».

L'artificialisation des berges doit rester limitée.

JARDINS FAMILIAUX



Exemple d'organisation de jardins familiaux combinant des parcelles privatives et des espaces verts partagés, de part et d'autre d'un chemin de desserte.

MARAÎCHAGE ET HORTICULTURE



## P 3

## P3 Secteur 3. «Vallons et coteaux»

**P 3 -0 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES**

Ce chapitre est dédié aux travaux et aux aménagements urbains et paysagers se rapportant :

- aux éléments remarquables repérés sur le Document graphique, visibles depuis l'espace public proche et lointain, que ces éléments soient publics ou privés. Ils ont été retenus pour leurs particularités et leur apport essentiel à la qualité de Pithiviers.
- aux éléments de petit patrimoine qui contribuent à caractériser le paysage urbain et végétal.

Les prescriptions ont pour objectif de s'assurer que l'évolution de ces éléments et les aménagements futurs dans le périmètre de l'AVAP n'auront pas d'impact négatif sur la qualité patrimoniale du paysage urbain et végétal de Pithiviers.

**P 3 -1 PARCS ET JARDINS PUBLICS**

Les parcs et jardins publics repérés sur le document graphique de l'AVAP participent à la qualité du cadre de vie et au caractère identitaire de Pithiviers. Ils doivent être maintenus dans leur emprise actuelle, et conserver une dominante végétale.

La construction d'une extension du bâtiment principal est autorisée selon les règles CN3- Construction neuve ; l'impact de la nouvelle construction sur la végétation existante doit être mineur et préserver les arbres de haute tige.

L'abattage des arbres de haute tige est soumis à autorisation administrative.

**P 3 -2 PARCS ET JARDINS PRIVÉS**

Les parcs et jardins privés repérés sur le document graphique de l'AVAP participent à la qualité du cadre de vie et au caractère identitaire de Pithiviers. Ils doivent être maintenus dans leur emprise actuelle, et conserver une dominante végétale.

La construction d'une extension du bâtiment principal, d'une annexe ou d'un abri de jardin est autorisée selon les règles CN3- Construction neuve ; l'impact de la nouvelle construction sur la végétation existante doit être mineur et préserver les arbres de haute tige.

L'abattage des arbres de haute tige est soumis à autorisation administrative.

**P 3 -3 JARDINS FAMILIAUX, MARAÎCHAGE ET HORTICULTURE**

Les vallées de l'Œuf et du ruisseau St-Jean sont logiquement dédiées aux usages en lien avec la présence de l'eau.

Les jardins familiaux compensent l'absence de jardins dans le tissu urbain resserré du centre historique. Ils doivent être pérennisés et si possible étendus. Quelques améliorations peuvent être apportées sur les points suivants :

- organisation fonctionnelle et qualitative des chemins de distribution des parcelles ;
- harmonisation des clôtures ;
- installation de cabanes de jardin coordonnées.

L'occupation de la vallée de l'Œuf par des activités de maraîchage et d'horticulture au pied de la ville doit être pérennisée, dans la logique des circuits courts entre producteur et consommateur.

Les projets d'aménagement nécessaires à ces activités seront examinés au cas par cas, afin qu'ils s'inscrivent dans la logique de mise en valeur du secteur «Vallons et coteaux».

Serres : voir Construction neuve secteur 3 "Vallons et coteaux", article CN 3.2.

**P 3 -4 COURS D'EAU**

L'Œuf et le ruisseau St-Jean constituent des éléments essentiels pour leurs qualités :

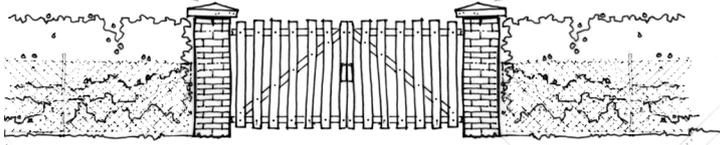
- fonctionnelles : le bon écoulement des eaux de pluie dépend de leur état d'entretien ;
- paysagères : les vallons paysagers qu'ils irriguent forment une transition paysagère nette entre le centre urbain dense et le plateau agricole.
- environnementaux : ils participent à la biodiversité en ville.

L'artificialisation des berges ne doit pas être augmentée ; l'objectif est au contraire de le réduire lorsque la configuration des lieux le permet.

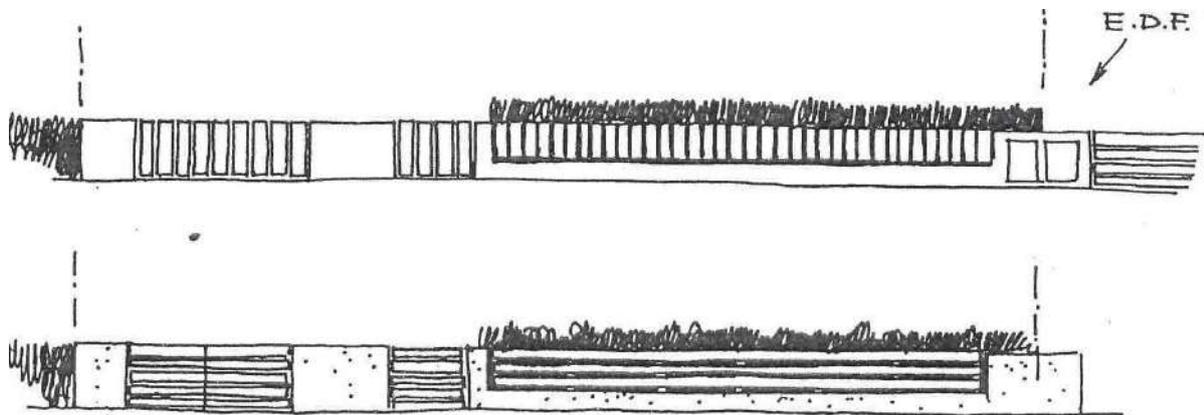
Les ouvrages liés au cours d'eau, existants ou à créer, doivent être mis en valeur : ponceaux, passerelles, berges, etc.

**CLÔTURES EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC**

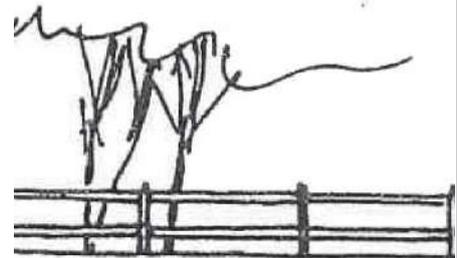
Exemples de clôtures adaptées au secteur 3- «Vallons et coteaux»



Clôture à dominante végétale ; la maçonnerie est limitée aux piles de portail ; portail en bois peint.



Deux exemples de clôtures contemporaines combinant des parties pleines en maçonnerie et des parties en mur bahut et panneaux à claire-voie en bois peint avec portail et portillon assorti : en haut planches verticales, en bas planches horizontales.



Clôture légère à lisses peintes en bois ou en béton, qui peut être doublée d'une haie.

**MURS DE SOUTÈNEMENT**

Barbacane en pierre pour le drainage et l'évacuation des eaux du talus.

### P 3 -5 CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC

#### • Généralités

Ne sont pas admis :

- le grillage rigide et les panneaux soudés sauf pour les constructions d'intérêt public ;
- le PVC ou l'aluminium (clôtures, portails et portillons).

Les coffrets de branchement doivent être encastrés.

Les parties métalliques doivent être peintes en blanc cassé, ou d'une couleur identique à l'une des couleurs de la construction sur la parcelle, ou d'une autre couleur discrète.

Pour les murs bahut surmontés d'une grille, un brise-vue formé d'une tôle d'acier accrochée sur la grille est toléré sur une hauteur maximum des 2/3 de celle-ci. Aucun autre matériau n'est autorisé.

#### • Clôtures repérées

Les clôtures repérées sur le document graphique de l'AVAP doivent être conservées, entretenues et si nécessaire restaurées dans le même mode de construction et avec les mêmes caractéristiques que l'existant : maçonneries, couronnement, hauteurs et largeurs, grilles et portails en ferronnerie ou en bois, etc.

Si un nouvel accès à la parcelle doit être créé, les caractéristiques du mur de clôture, de la porte, du portillon, des piliers et du couronnement doivent être conservées pour la baie créée : matériaux, mise en œuvre et finitions.

#### • Autres clôtures existantes

Les clôtures non repérées sur le document graphique de l'AVAP mais présentant un intérêt (mur en pierre, mur bahut avec grille en ferronnerie, clôtures de la cité-jardin Montauban/Bel-Air, panneaux ajourés en béton moulé, clôture cohérente avec la construction sur la parcelle, etc.) peuvent être adaptées ponctuellement pour répondre à un nouveau besoin (création d'un portail, recherche d'intimité, etc.) à condition que leurs caractéristiques soient majoritairement conservées.

#### • Création d'une nouvelle clôture

La hauteur maximale d'une clôture nouvelle est limitée à 2m hors poteaux du portail. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'une clôture existante d'une hauteur supérieure sous réserve de prolonger l'aspect de l'existant.

La nouvelle clôture doit être implantée à l'alignement et peut être constituée des éléments suivants, seuls ou combinés :

- un mur bahut maçonné de 80 cm de hauteur maximum, en pierre, ou en maçonnerie enduite de mortier de chaux naturelle et de sable de pays, avec un couronnement, surmonté d'une partie ajourée en acier, en ferronnerie ou en bois peint, avec portail et/ou portillon assorti.

Les dimensions, les matériaux et leur mises en œuvre doivent prendre leurs références dans les clôtures voisines repérées au titre de l'AVAP, avec des exemples à l'appui de la demande de droit des sols.

- un mur plein en pierre ou en maçonnerie enduite de mortier de chaux naturelle et de sable de pays sur une longueur maximum des 2/3 de la limite parcellaire.
- une clôture ajourée en lisses horizontales ou verticales (tubes d'acier, bois, béton peints).
- un grillage souple doublé d'une haie ; piles de portail / portillon en maçonnerie enduite ou brique apparente avec couronnement.

#### • Complément de la clôture par une haie

La clôture peut être doublée par une haie d'une seule essence ou d'une sélection limitée de plusieurs essences, ou de plantes grimpantes, choisies dans la liste des végétaux préconisés en annexe. La hauteur de la haie ne doit pas dépasser la hauteur de la clôture de plus de 1m.

### P 3 -6 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

#### • Modification ou reconstruction partielle

La modification ou la reconstruction partielle d'une clôture en limite séparative doit tenir compte de ses caractéristiques :

- en présence d'un mur en pierre : conservation au maximum ;

- en présence de panneaux de béton, de grillage à maille soudée ou de panneaux de bois : remplacement par les dispositifs de la clôture nouvelle ci-après.

- Création d'une nouvelle clôture

A l'exclusion de tout autre dispositif, la clôture doit être constituée d'une haie doublée d'un grillage souple.

La haie doit être d'une seule essence ou d'une sélection limitée de plusieurs essences, choisie(s) dans la liste des végétaux préconisés en annexe du PLU.

### P 3 -7 SOUTÈNEMENTS

Les murs de soutènement repérés doivent être conservés et entretenus.

En cas de restauration, le format des pierres et les appareillages doivent être respectés. Un soin particulier doit être apporté aux ouvrages annexes tels que les couronnements et les barbacanes d'évacuation d'eau.

### P 3 -8 VUES AXÉES ET VUES PANORAMIQUES

Les vues panoramiques et les vues axées sont constitutives du site patrimonial remarquable de Pithiviers.

Leur protection constitue l'un des enjeux paysagers majeurs de l'évolution de Pithiviers. Tout projet de construction, d'extension ou de surélévation s'intercalant dans ces vues doit être adapté à cet objectif de protection.

Pour toute construction nouvelle, extension ou surélévation d'une construction existante inscrite dans le champ de vision d'une vue panoramique ou d'une vue axée repérée sur le document graphique de l'AVAP, des dispositions particulières d'intégration dans le paysage et de préservation de la qualité des vues doivent être proposées.

Conformément au code de l'urbanisme, toute demande d'autorisation en droit des sols concernant une construction neuve ou une extension doit être documentée par des croquis ou des montages photographiques réalisés à partir de vues existantes attestant de l'intégration du projet dans ces vues.

Lorsque l'insertion de plantations dans ces vues repérées est projetée, elle ne doit pas être un simple écran destiné à cacher une future construction. Les plantations doivent

## Secteur 3. «Vallons et coteaux»

s'intégrer au cadre paysager existant. Les essences locales doivent être privilégiées.

### P 3 -9 MOBILIER URBAIN, ÉCLAIRAGE PUBLIC

- Mobilier urbain

L'unité du mobilier urbain doit être recherchée pour l'ensemble du secteur.

Il pourra y être dérogé dans le cas d'un aménagement spécifique qui requiert une approche individualisée, et qui sera justifié par un projet argumenté.

- Eclairage public

La pollution lumineuse doit être limitée par des mesures et des dispositifs appropriés (nombre d'appareils, type de sources lumineuses, intensité et durée d'éclairage).

### P 3 -10 MONUMENTS ET PETIT PATRIMOINE

Les monuments commémoratifs sont repérés sur le document graphique de l'AVAP.

Ils doivent être conservés et entretenus dans le respect de leur intégrité et de leur qualité mémorielle et patrimoniale.

Des éléments de petit patrimoine ponctuent les espaces publics ; même modestes, ils doivent être conservés et entretenus. Il s'agit de :

- calvaires ;
- plaques commémoratives ;
- bornes en pierre ou en fonte ;
- chasse-roues en pierre ou en fonte ;
- etc.

### P 4 -10 DISPOSITIFS ÉOLIENS

Compte tenu de la forte présence du clocher de l'église St-Salomon et St-Grégoire dans le paysage et de la topographie, l'installation d'éoliennes n'est pas autorisée.

## Les 8 types de bâtis repérés dans l'AVAP

Maison vernaculaire en pan de bois	p 102
Ensembles vernaculaires de maisons + commerces	p 104
Maison de ville Classique	p 106
Maison urbaine Classique avec jardin	p 108
Hôtel urbain Eclectique	p 110
Maison bourgeoise Eclectique	p 112
Pavillon de l'Entre-deux-guerres	p 114
Cité-jardin et logement social	p 116

## Maison vernaculaire en pan de bois

### Origine & Évolution

Depuis le Moyen-âge, la maison urbaine a contribué à la densité des villes fortifiées. Basée sur un parcellaire étroit réglé par la portée d'une poutre (10 pieds, +/-6m) elle abrite par nature une fonction économique (échoppe, boutique, étude, atelier) au RdC.

Réalisée par des artisans, elle présente néanmoins d'évidentes qualités de conception et offre l'exemple d'une architecture «sans architecte» de grande qualité.

### Valeur de patrimoine

Exemple de plus de 500 ans d'habitat urbain avant la Révolution industrielle, la maison vernaculaire aurait pu disparaître. En plus de représenter la première grande période historique de Pithiviers, elle propose un mode de logement et une utilisation rationnelle des matériaux et techniques de construction toujours pertinent. La valorisation du centre historique la met au centre des choix culturels et esthétiques à venir.

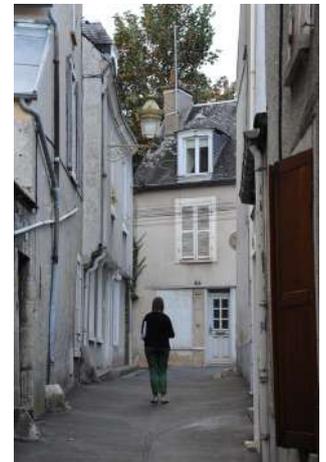
102



Plusieurs maisons avec étages en pans de bois sur base en maçonnerie de pierre se trouvent dans l'«écusson» du centre ancien. Le public en connaît la valeur et elle bénéficie toutes d'un bon entretien.



A partir du XVIIe siècle, le style Classique s'est imposé et avec lui la façade de pierre des bâtiments les plus représentatifs. Comme dans de nombreuses villes on a caché la façade en pan de bois. La structure ancienne se révèle alors par la poutre sablière au dessus du RdC et les étages en encorbellement. Certains bâtiments ont conservé une face en pan de bois (pignon en-dessous). Cette manière stylistique est ainsi devenue un témoin de l'esprit de l'époque.



Plusieurs maisons anciennes (avant les XVIIIe siècle) en maçonnerie de pierre se sont maintenues, souvent du fait de leur qualité de construction. Elles constituent un patrimoine de plus en plus rare.



## Maison vernaculaire en pan de bois

### Toiture 2 pentes

- couverture tuile plate
- grand volume exploitable
- bloc de cheminées mitoyennes assurant la stabilité

Lucarne en bois éclairant une soupente (à l'origine logement modeste)

### Pignon «habité»

Maçonnerie de pierre enduite sans aucune décoration

### Façade principale en pan de bois

- ossature en chêne peint
- sablière basse
- remplissage en hourdis peint
- chaînage d'angle en pierre calcaire

RdC avec entrée vers logement et vitrine de commerce (cas d'une maison d'angle)

- percements d'échoppe dans le soubassement en pierre
- accès aux étages

### Façade commerciale

- sous poutre sablière basse
- façade «libre»
- soubassement en pierre

103

## Qualités à préserver

- Simplicité élégante de la composition tant par bâtiment que dans les effets d'ensembles.
- Variété du dessin des pans de bois et bel exemple d'adéquation entre efficacité et esthétique.
- Beauté des matériaux et facilité d'entretien des solutions qui ont fait leurs preuves sur une longue période.

## Problèmes à anticiper

- Performances énergétiques à améliorer.
- Préservation des éléments intérieurs d'origine lors des rénovations : plafonds, murs, escaliers et cheminées, matériaux, etc.
- Risque de travaux malhabiles dans la rénovation, notamment des RdC commerciaux en déprise.

## Ensembles vernaculaires de maisons + commerces

### Origine & Évolution

Le modèle de la maison urbaine familiale a évolué vers la combinaison des fonctions habitat et commerce quand la ville s'est affirmée dans sa fonction de bourg. Dès la fin du Moyen-âge des ensembles alignant des séries de maisons urbaines se sont mis en place autour des places de foire et marché, puis le long des rues les reliant plusieurs exemplaires. Ils constituent aujourd'hui des façades urbaines complètes.

### Valeur de patrimoine

Avec la mixité des fonctions combinée à la façon dont les ensembles additionnent des éléments comparables suivant une même logique, on aborde l'essentiel de la façon dont les villes européennes se sont constituées. La valeur de l'ensemble (une façade de place ou un linéaire de rue) est supérieure à la somme de ses composantes (les différentes maisons de plus ou moins grande qualité). Il s'agit de patrimoine urbain.



104



*Place du Martroi : exemple d'un ensemble composé de bâtiments de qualité moyenne mais dont la valeur tient dans l'unité apparente que suggère la régularité des dimensions et du gabarit des bâtiments alors qu'ils sont tous différents en composition, matériaux de façade et de toiture, couleurs et commerces.*

*Anciennes boutiques.*

*Les 2 façades de la rue de la Couronne, prolongation logique de la rue d'Orléans vers la place du Martroi sont comme des suites*

*d'ensembles de maisons mixtes avec commerce à Rdc. Constituée avec le temps, la rue présente un ensemble urbain nourri de ses différences.*



*La maison de ville se trouve en de nombreux exemplaires au centre mais aussi dans les quartiers directement voisins qui constituaient les faubourgs.*

*Devenues un habitat bon marché, les maisons de ville ont connu une détérioration progressive de leur caractère patrimonial et sont devenues difficiles à identifier.*



## Ensembles vernaculaires de maisons + commerces

### Immeuble traditionnel

- maçonnerie de pierre enduite
- décoration limitée à des soulignements de l'architecture par la couleur

### Immeuble traditionnel modifié vers 1920/30

- maçonnerie de pierre enduite ciment
- percements mis à la mode Art déco (losanges) et balcon filant (garde-corps ferronnerie Art déco)

### Immeuble traditionnel large (4 trames)

- maçonnerie de pierre enduite
- percements arrangés en 2 doubles ensembles



105

### Café-brasserie

- poteaux de fonte sous poutre sablière
- devanture vitrée
- ancienne enseigne peinte

### Pharmacie

- large façade ; bandeau très haut
- alternance de pleins et vides
- habillage sans relief

## Qualités à préserver

- Ensembles caractérisant les espaces structurants : rues principales, places et placettes.
- Assortiments de styles architecturaux couvrant plus d'un demi-millénaire, de la maison en pan de bois médiévale à l'immeuble Art déco.
- Immeubles multifonctionnels capables de s'adapter aux besoins en évolution (tant en logement qu'en activité/commerce).
- Bâti en état satisfaisant du fait des mutations fréquentes créant à chaque fois l'occasion de rénovations et reconversions.

## Problèmes à anticiper

- Image d'ensemble à renforcer : couleurs trop passe-partout, simplification des décors de façade à chaque ravalement.
- Disparition progressive des enseignes peintes qui caractérisaient la ville au XIXe et XXe siècles.
- Mutations fréquentes au gré du marché immobilier et de l'évolution du commerce de proximité.
- La variation de traitement des éléments de façade.
- Performances énergétiques à améliorer ; intégration des éléments techniques ou exigences fonctionnelles (bâtiment par bâtiment).

## Maison de ville Classique

### Origine & Évolution

La maison de ville Classique correspond à un besoin de se loger en ville sans abriter de fonction économique. C'est l'hôtel particulier de la noblesse qui a défini un modèle à la composition rigoureuse. Il adopte par la suite de plus petites dimensions pour correspondre aux moyens des classes aisées vivant en ville. Au début du XVIIIe siècle, un modèle de toiture qui permet de tirer meilleur parti des toitures s'impose sous le nom de combles à la Mansard.

### Valeur de patrimoine

Avec la Révolution industrielle dans le dernier quart du XIXe siècle, un mouvement d'appropriation des canons esthétiques de la Noblesse s'étend à toutes les classes de la société européenne. Patrimoine social et élément de base de l'urbanisme, la maison urbaine devient rapidement le modèle de l'habitat de centre ville, adaptable et souple jusqu'à l'arrivée de la voiture individuelle à laquelle répond ensuite le pavillon suburbain du XXe siècle.



Différents types de maisons de ville variant principalement en nombre de trames et situation dans le tissu urbain.



106



Avec des emplois encore à proximité directe, la maison de ville conserve son efficacité jusqu'à l'arrivée de l'automobile.

Pavillon R+Combles en angle de rue avec toiture mansard.



L'hôtel particulier, est en retrait de la rue contrairement à la maison de ville qui est à l'alignement  
Epoque Directoire (fin XVIIIe).



Architecture de style Classique pour un équipement important, le théâtre.



## Maison de ville Classique

- Toiture 2 pentes
- couverture ardoise
  - châssis de toit
  - pas de lucarnes

- Façade enduite
- simplicité élégante
  - aucune décoration

- Espace arrière avec
- bâtiments annexes
  - cour ou jardin
  - accès par portillon



- Percements similaires
- linteau courbe de style Classique
  - fenêtres avec petits carreaux
  - volets à Rdc

Composition rigoureuse mais dissymétrique pour adapter les baies à leur destination :

- trame des grandes pièces = larges baies
- entrée, escalier et pièces mineures dans la petite trame

| 107

### Qualités à préserver

- Bâti témoin de son temps ayant donné son image à la ville : ordonnancement des rues, répétition avec variations d'un modèle d'habitat simple et élégant.
- Beauté des matériaux utilisés à bon escient et avec un sens esthétique modeste mais très efficace.
- Compacité de la conception : peu d'impact sur le foncier, d'où densité urbaine, facilité d'entretien (surface de toiture limitée).
- Exemple à suivre pour des programmes actuels (primo-accédants, 3ème âge, etc.).

### Problèmes à anticiper

- Position souvent dans le bas de l'échelle de l'offre de logements en ville, donc processus de dévaluation
- Situation très dégradée pouvant empirer pour les maisons aujourd'hui non identifiées comme patrimoines.
- Performances énergétiques à améliorer ; intégration des éléments techniques ou exigences fonctionnelles.

## Maison urbaine Classique avec jardin

### Origine & Évolution

Née au début du XVII<sup>e</sup> siècle, la maison de maître concrétise la domination d'un style français et se multiplie dans toutes les provinces au détriment des modèles locaux. Elle en avance les grands principes de l'esthétique Classique : symétrie, régularité de la façade, sobriété et maçonnerie de teinte claire. La toiture de préférence à 4 pentes pour distinguer la maison et dégager les cheminées latérales a évolué vers les 2 pentes avec les continuités de façades.

### Valeur de patrimoine

Bâti prestigieux apanage de la noblesse ou bourgeoise urbaine à l'époque de leur construction, la maison de maître a maintenu son statut à part. Élégante et évocatrice des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, elle garde aujourd'hui intacts son prestige et son pouvoir d'évocation d'une époque de prospérité, de paix et de progrès techniques. On peut la considérer comme le patrimoine du siècle des Lumières, époque où toutes les villes françaises ont joué leur rôle.



108

*En plus de sa façade sur rue symétrique et ordonnancée, la maison urbaine avec jardin se caractérise par la présence d'une cour-jardin accessible en ayant traversé le corps du bâtiment. Cette organisation devant/derrière ou public/privé se retrouve sur les voies longeant les remparts ou les mails dont la parcelle côté extérieur comprend des jardins. Petites à 3 travées ou plus grandes à 4, 5 ou 6 travées les maisons urbaines avec jardin représentent une part importante du patrimoine. Elles se situent à la limite entre le centre ancien dense et les extensions intervenues au XIX<sup>e</sup> siècle.*

*Face «arrière» des maisons urbaines les jardins anciens, clos et mitoyens participent au patrimoine paysager, constituent un réservoir de biodiversité et abritent la petite faune urbaine.*



*VARIATIONS : La maison urbaine a connu des variations de son modèle de base. Si les principes restent les mêmes, la situation urbaine a motivé la recherche de solutions différentes.*

*En haut de gauche à droite : 2 maisons jumelles dont une avec portail et accès à la cour-jardin / maisons sans jardin à un angle de rues / grande maison (ex-relais de poste) avec accès à la cour-jardin.*

*En bas de gauche à droite : pavillon néo-Classique avec cour avant et dépendances / interprétation fin XIX<sup>e</sup> : grande maison avec accès à la cour pour activité artisanale.*



### Façade enduite

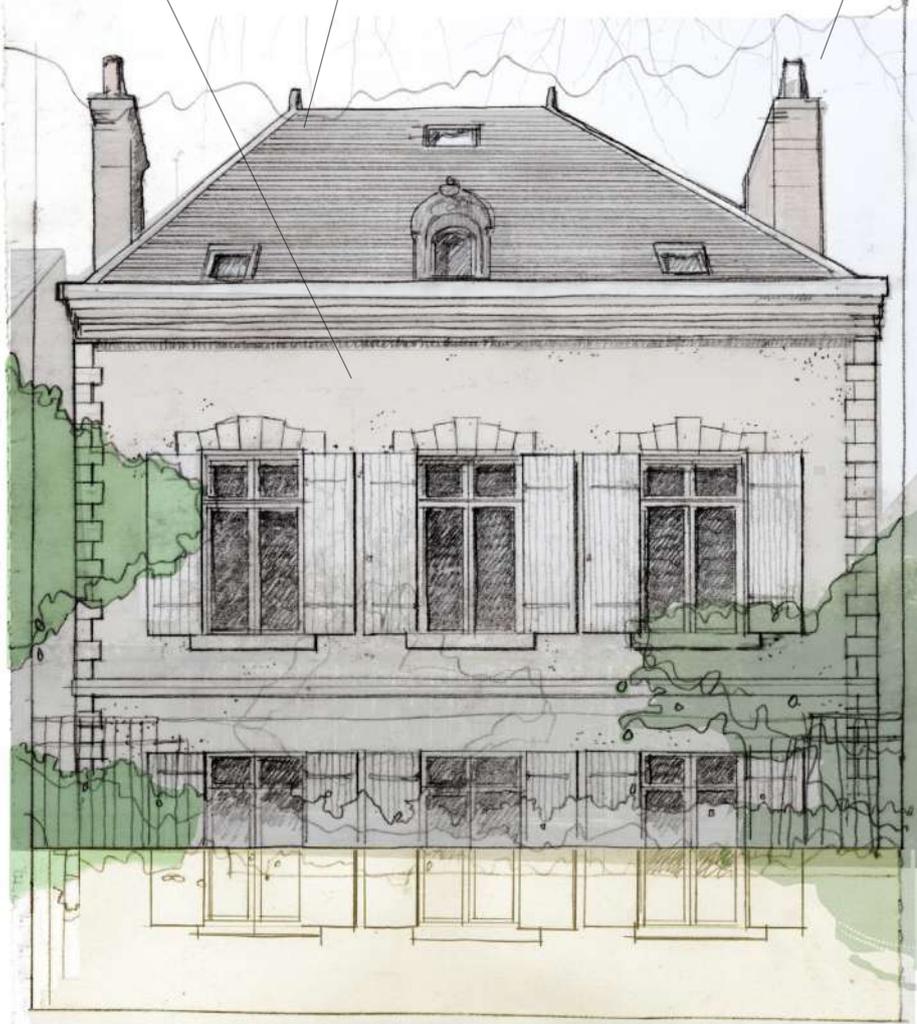
- simplicité élégante
- aucune décoration

### Toiture 4 pentes

- couverture ardoise
- châssis de toit
- peu de lucarnes

### Cheminées

- en brique
- sur les pignons
- dépassant largement du volume du toit



### Composition symétrique

- 3 trames sur 2 niveaux
- entrée et escalier dans la trame centrale

### Petite cour-jardin

109

## Qualités à préserver

- Priorité à l'ordonnement. Composition symétrique et régularité du tracé ; les percements qui reçoivent tous le même traitement (volets ou non, couleur, garde-corps, etc. ).
- Beauté des matériaux utilisés à bon escient et avec un sens esthétique proche de l'ascèse.
- Organisation « libre » : les pièces de dimensions régulières sont pratiquement interchangeables car derrière une façade régulière

## Problèmes à anticiper

- Performances énergétiques à améliorer.
- Préservation des éléments intérieurs d'origine lors des rénovations : plafonds, murs, escaliers et cheminées, matériaux, etc.
- Intégration des éléments techniques ou exigences fonctionnelles.

## Hôtel urbain Eclectique

### Origine & Évolution

Bâtis de grandes dimensions construits à l'alignement de l'espace public, ils constituent une grande partie de la façade urbaine. Cette implantation leur donne un rôle dépassant largement leur fonction d'origine ou actuelle. Volontairement démonstrateurs, ils présentent une image forte d'opulence propre à attirer les clients. L'administration a su s'emparer de ces symboles et même parfois réutiliser ces bâtiments à son service.

### Valeur de patrimoine

Ces bâtis prestigieux sont devenus les témoins d'une époque prospère (de la Révolution industrielle aux Trente glorieuses). La qualité de leur conception ambitieuse et de leur construction soignée en font des patrimoines d'avant la Modernité dont l'usage doit absolument dépasser la fonction de base pour leur assurer un futur au travers des mutations qui ont déjà commencé à les remettre au goût du jour.



*Banques, hôtels et sièges d'entreprise ont connu un grand développement jusque dans la première moitié du XXe siècle. La qualité de la construction des bâtiments leur donne une grande capacité à se maintenir et accepter de nouvelles fonctions tout en conservant leur rôle dans la vie urbaine.*

*Reconversions, requalifications ou plus simplement changement d'usage se font simplement au prix de modification/modernisation des fluides : électricité, plomberie, chauffage.*

110



*Hôtels particuliers, collectifs et grandes maisons de ville : ils se concentrent dans la proximité directe du centre-ville. Ces bâtiments parfois combinés avec des activités artisanales implantées dans la cour, constituent des fronts urbains importants.*



*Equipements : L'architecture Eclectique s'est mise au service de l'expression d'un ordre public (pouvoir, administration, éducation, armée). L'exemple le plus probant est celui de la mairie, ex-Caisse d'Epargne*

*Les bâtiments d'enseignement ont adopté le style des hôtels urbains Eclectiques mais dans une version plus simple avec un message d'universalité. A g. la gare.*

### Façade en brique et pierre

- décor architectural en pierre sculptée
- ferronnerie ornementale en fonte
- chaînage et soubassement en pierre taillée

### Toiture à la Mansard avec brisis

- couverture ardoise
- nombreux détails en zinc
- cheminées décorées

### Lucarnes zinc (ou maçonnerie) d'inspiration Classique ou Renaissance



### Volume annexe (extension)

- accès véhicules à la cour arrière par portail bois
- chambre de service ou volume supplémentaire (bains)

### Entrée marquée

- pierre taillée avec bossages sur les 2 niveaux
- porte d'entrée massive en bois peint (couleur d'accent)

### Volume «avancé» pour les pièces nobles (salon, chambre)

- baie large et complexe à RDC
- encorbellement (oriel) à l'étage

111

## Qualités à préserver

- Dessin «libre» de la composition ; variation des volumes, des matériaux et des percements qui reçoivent tous le même traitement
- Combinaison de matériaux pérennes d'un entretien aisé.
- Organisation «sur mesure» : les pièces de dimensions variées correspondent à des usages/fonctions spécifiques à l'époque.

## Problèmes à anticiper

- Performances énergétiques à améliorer.
- Préservation des intérieurs : plafonds, murs, escaliers et cheminées dans le cas de reconfiguration des logements (ou la reconversion en tertiaire ou administration) à des standards actuels.
- Intégration des éléments techniques ou exigences fonctionnelles.

## Maison bourgeoise Eclectique

### Origine & Évolution

Bâties de grandes dimensions construites à l'alignement de l'espace public, ils constituent une grande partie de la façade urbaine ce qui leur donne un rôle dépassant largement leur fonction d'origine ou actuelle. Riches et volontairement démonstrateur, ils présentent une image forte et impressionnante propre à convaincre les habitants qu'ils sont en présence d'un vrai patrimoine.

### Valeur de patrimoine

Ces bâtis prestigieux sont devenus les témoins d'une époque prospère (de la Révolution industrielle aux Trente glorieuses). La qualité de leur conception ambitieuse et de leur construction soignée en font des patrimoines modernes voués à un futur pour autant que leur usage de logement uni-familial haut de gamme se perpétue ou que de nouveaux usages émergent.



*La référence au château Renaissance domine (2 exemples à g.) : volumes distincts, toitures à forte pente, effet de tourelle et de perron. La référence au château Classique (à d.) est plus rare : composition axée, toiture Mansard et effet d'étage*

*noble (piano nobile). Les contrastes de couleurs/ matériaux servent à souligner la composition dans laquelle la brique industrielle (brute ou vernissée) achetée sur catalogue joue un rôle important.*

112



*D'autres références inspirent commanditaires et créateurs. Après la Première guerre mondiale, la mode des bains de mers a développé un vocabulaire architectural repris ensuite en dehors des secteurs de villégiature. Ici deux interprétations que l'on trouve aussi dans les pavillons plus modestes : débords de charpente en bois peint, lucarne évoquant une vigie de mer et couleur blanche unie dans la partie haute. Le thème rouge/blanc de l'architecture basque ou normande se retrouve dans de nombreuses maisons bourgeoises; réalisé par alternance de briques et de maçonnerie ou par intégration de faux-colombages en ciment peint.*



*Adaptation au contexte : si le modèle de la maison bourgeoise au milieu d'un parc ou grand jardin domine, cette architecture prolixe et suscitant l'inspiration se reproduit aussi en dehors des lotissements du début du XXe siècle. S'adaptant aux contraintes du terrain ou des bâtiments directement voisins, les concepteurs trouvent des solutions originales, souvent basées sur une interprétation «abondante» des volumes de toiture et de combinaison de matériaux utilisés à profusions.*

*En centre-ville ou en limite des lotissements de l'époque, ces bâtiments toujours originaux montrent une grande ambition et à ce titre sont connus et appréciés du public, sensible à ces architectures complexes.*

## Maison bourgeoise Eclectique

Toiture à la Mansard avec brisis

- couverture en ardoise
- volume en tour couronnant les pièces prestigieuses
- nombreux détails en zinc, dont lucarne œil de bœuf
- cheminées décorées

Lucarne en maçonnerie d'inspiration Classique ou Renaissance

Façade de pierre calcaire et/ou maçonnerie enduite

- décor architectural en pierre sculptée
- chaînage d'angle et encadrements de portes et fenêtres



RDC surélevé avec soubassement en pierre calcaire

- entrée en retrait
- volume «avancé» à l'alignement sur rue et prolongé par grille et portail très décorés mais transparents (formule = maison de ville)

Fenêtres d'origine à divisions souvent complexe et caractérisant chaque pièce/fonction

- persiennes en acier peint = couleur d'accent
- ferronnerie en fonte

### Qualités à préserver

- Image imposante et témoin de son temps.
- Beauté des matériaux utilisés à bon escient et avec un sens esthétique foisonnante.
- Caractère formel : interchangeables car au service d'une façade régulière et devant montrer son ordonnancement.

### Problèmes à anticiper

- Performances énergétiques à améliorer.
- Préservation des éléments intérieurs : plafonds, murs, escaliers et cheminées dans le cas de reconfiguration des logements (ou la reconversion en tertiaire ou administration) à des standards actuels.
- Intégration des éléments techniques ou exigences fonctionnelles.

## Pavillon de l'Entre-deux-guerres

### Origines & Évolutions

Avec l'apparition de la voiture individuelle et le développement de l'industrie agroalimentaire, plusieurs lotissements sont créés pour répondre aux besoins de logements. Les classes moyennes font construire des pavillons confortables, basés sur des modèles déclinés au gré des aspirations et présentant une forte volonté d'individualisation. Biens conçus et construits par des artisans qualifiés ils se sont progressivement trouvés dépassés par les pavillons de constructeur à la qualité contestable.

### Valeur de patrimoine

Apparu dès la fin du XIXe siècle sous la forme de séries cohérentes à l'offre modulée construites par des organismes le pavillon individuel devient le symbole d'un mode de vie dans les années 1920. Exemple unique, chaque pavillon puise son inspiration (et ses composants achetés sur catalogue) dans l'Art nouveau, puis l'Art déco et plus rarement le Style international. Comme témoin de leur époque et d'un art de construire disparu, ces pavillons de près d'un siècle participent au patrimoine.

114



Les pavillons les plus originaux et ambitieux se concentrent dans le quartier du Faubourg d'Orléans. Réalisés sur une courte période, ils semblent animés par un désir de dépassement et une forte émulation qui les rend chacun unique.



Certains pavillons plus anciens présentent des solutions et une décoration volontairement plus calmes. La qualité de leur exécution et les nombreux détails font état d'une modération qui correspond aussi à l'état d'esprit des épargnants modestes de l'époque.



Maison double style Anglo-normand, 1920-1930



Beaucoup d'exemples de pavillons de styles régionalistes ou assez décalés ont été construits dans les lotissements des rues de part et d'autre de l'avenue de la République;

## Pavillon de l'Entre-deux-guerres

Toiture en ardoise à plusieurs volumes

- 2 parties R et R+1
- transition par un effet de fronton

Maçonnerie de meulière

- enduit à pierres vues
- décoration architectonique en brique naturelle et vernissée
- éléments géométriques d'inspirés par l'Art déco

Menuiseries extérieures (petits carreaux) d'origine conservées à l'étage

Persiennes en acier peint (couleur d'accent)



Volume «avancé» répondant à des usages nouveaux:

- oriel dans séjour
- prolongeant la chambre

Clôture assortie à l'architecture

- maçonnerie avec les mêmes matériaux et la même mise en œuvre
- grille et portail acier transparents

Box automobile en béton peint

115

### Qualités à préserver

- Originalité : chaque maison possède son «thème» avec variation des volumes et des solutions..
- Combinaison de matériaux pérennes bien mis en œuvre par des artisans et d'un entretien aisé.
- Organisation «sur mesure» : les pièces de dimensions variées correspondent à des usages/fonctions spécifiques à l'époque.

### Problèmes à anticiper

- Performances énergétiques à améliorer.
- Volumes et organisation intérieurs datés.
- RdC surélevé sur garage en sous-sol correspondant à une vie sans connexion directe avec le jardin.
- Intégration des éléments techniques ou exigences fonctionnelles.

## Cité-jardin et logement social

### Origines & Évolutions

Face à une offre locale ne répondant plus au besoin de logement des ouvriers de l'industrie agroalimentaire en plein développement, la construction s'est imposée à la Collectivité. Les cités-jardin inspirés des modèles britanniques proposaient des maisons spacieuses dotées d'un jardin permettant une production familiale de nourriture saine et bon marché.

### Valeur de patrimoine

Avec des ambitions modestes, les cités-jardins se distinguent par une architecture essentielle qui témoigne de l'importance du logement social en France et au-delà de celle de l'histoire des travailleuses et travailleurs de l'industrie et de l'agriculture dont la contribution à l'économie locale a été capitale et dont le souvenir doit se maintenir.



Maisons doubles symétriques offrant une façade principale sur la rue et les jardins sur les côtés. Construites dans les années 20/30, sur des parcelles spacieuses, les logements ont pu évoluer pour répondre aux nouveaux besoins et manières de vivre : garages pour voiture individuelle, atelier, remise pour le bricolage.



116



L'organisation urbaine des cités-jardins été prévue largement dimensionnées et aérée au lendemain des grandes épidémies du début du XXe siècle. Les rues larges et arborées sont doublées d'un réseau de circulations piétonnes qui offrent aussi des accès secondaires aux jardins (apport, évacuation, intervention technique). Une caractéristique devenue rare.



La cité de la rue de l'Ancien camp possède toutes les qualités d'une cité-jardin notamment par le contraste qu'elle présente avec les bâtiments industriels directement voisin. De plus elle évoque la mémoire des moments tragiques de la Seconde guerre mondiale et à ce titre mérite une attention particulière quant à son évolution comme quartier d'habitation.



Parallèlement aux cités-jardin des programmes de logements collectifs bon marchés sont développés en centre-ville.

### Grandes maisons familiales

- maçonnerie de pierre enduite (ou brique)
- toiture tuile mécanique
- espace extérieur abrité (parfois fermé)

### Forme urbaine de qualité

- organisation planifiée autour d'un espace central
- différents types de maisons
- variation sur même modèle
- soubassement en pierre



### Jardins vivriers et vergers

- petites parcelles entre haies
- essentiellement légumes
- bâti accessoire : cabanes
- petits fruitiers (cerisiers, pruniers)

### Espaces communs de coeur d'îlot

- chemin piétons/cycles
- placette végétale
- connexions avec équipements

117

## Qualités à préserver

- Organisation des ensembles, solutions d'accès et image générale de mixité entre volumes bâtis et espaces des jardins
- Unité architecturale appréciable en opposition aux solutions individualistes des pavillons individuels
- Volumétrie et silhouette urbaine (bâti et végétal) recherchées offrant un exemple à suivre aux opérations de logements récentes.

## Problèmes à anticiper

- Performances énergétiques à améliorer.
- Uniformité et distribution intérieure des maisons ne correspondant plus aux attentes actuelles.
- Possibilité d'augmenter la densité par redistribution de la voirie, des terrains et des logements.
- Possibilité d'installer des services communs dans les espaces centraux sous-employés.



**À retenir**

Toujours réaliser un ou plusieurs essais sur site avant de commander la quantité de couleur complète, suffisamment tôt pour permettre de valider la teinte après séchage : la teinte choisie sur un nuancier peut donner des résultats très différents selon le support à traiter (exposition, superficie, état de surface, couleurs voisines, etc.).

- toute couleur doit comporter 5 à 8% de noir.
- ne pas employer de blanc pur : ajouter 3% à 5% de noir ou d'une couleur sombre (terre de sienne ou terre d'ombre par exemple).
- la porte d'entrée doit être dans une couleur plus soutenue que les volets, et les volets dans une couleur plus soutenue que les fenêtres.
- les pentures et crémones des volets sont toujours peintes dans la couleur des volets, jamais en noir.
- des terres et ocres naturels peuvent être employés : pour la fourniture et la mise en oeuvre, se renseigner auprès de l'association Terres et Couleurs, Association loi 1901 pour la promotion des ocres et des terres colorantes  
<http://www.terresetcouleurs.com>

L'harmonie colorée est une combinaison de couleurs, de formes et de surfaces qui crée un ensemble esthétique cohérent et équilibré. Elle est obtenue à partir des trois classes de couleurs distinctes :

- couleurs primaires : ROUGE Magenta, BLEU Cyan et JAUNE, trois couleurs absolument pures qui permettent d'obtenir toutes les autres couleurs par mélange entre elles.
- couleurs secondaires : VERT, VIOLET et ORANGE sont issus du mélange des couleurs primaires deux par deux.
- couleurs tertiaires : mélange d'une couleur primaire et d'une couleur secondaire (jaune + orange = jaune orangé).

Une couleur se définit par trois éléments : sa tonalité, couleur elle-même, sa valeur, claire ou foncée avec plus ou moins de blanc ou de noir, sa saturation, couleur vive saturée ou couleur désaturée avec plus ou moins de gris ou de couleur complémentaire. Les couleurs peuvent être classées en plusieurs familles : "froides", "chaudes", "vives", "pastels", "profondes".

Les couleurs sont référencées dans le nuancier Eurotrend. La sélection est indicative et peut être complétée de teintes proches.

Ne sont concernées par les couleurs ci-dessous que les typologies de bâti suivantes : Maison vernaculaire en pan de bois, ensembles vernaculaires de maisons et commerces, maison de ville Classique et maison urbaine Classique avec jardin.



Maison vernaculaire en pan de bois

### FAÇADES

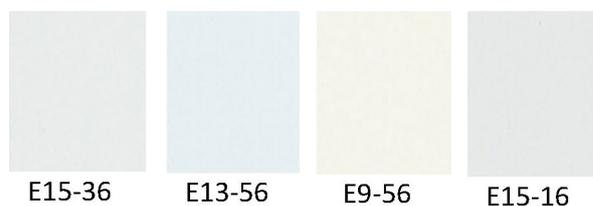
> les tons présentés ci-contre correspondent à la nuance des sables locaux utilisés traditionnellement, éventuellement additionnés de pigments colorés.

> L'exposition des façades et la nature des supports modifient la perception des couleurs : des échantillons d'enduit doivent impérativement être réalisés sur place avant décision.

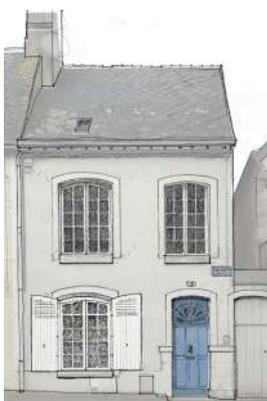


Ensembles vernaculaires de maisons et commerces

### FENÊTRES

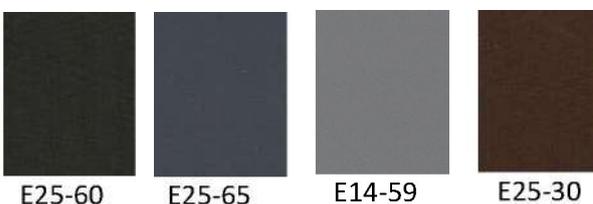


### VOLETS



Maison de ville Classique

### FERRONNERIES



Maison urbaine Classique avec jardin

## PORTES D'ENTRÉE

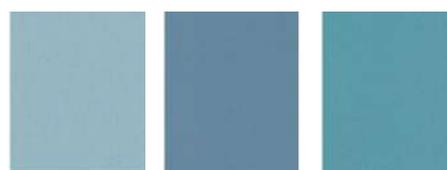


E12-16

E15-16

E15-36

> avec fenêtres et volets blanc cassé



E13-54

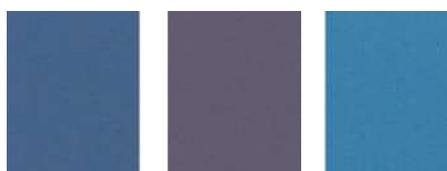
E14-14

E13-34

> avec fenêtres dans la gamme des blancs cassés, beiges, gris ou bleus clairs

> avec volets dans les gammes :

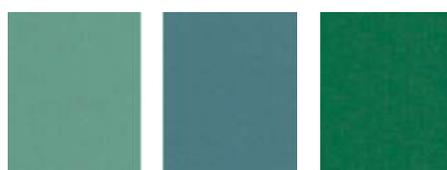
- des bleus, plus clairs que la porte ou même couleur
- gamme des blancs cassés, gris clair.



E14-10

E15-15

E13-45



E12-54

E13-35

E25-91

> avec fenêtres dans la gamme des blancs cassés, beiges, gris ou verts clairs

> avec volets dans les gammes :

- des verts, plus clairs que la porte ou même couleur
- des blancs cassés, gris clair.



E25-88

E13-19

E13-30



E3-54

E3-35

E25-10

> avec fenêtres dans la gamme des blancs cassés, beiges, ou gris clairs

> avec volets de même couleur ou plus clairs que la porte dans les gammes :

- des briques
- des blancs cassés, beiges ou gris clair



E25-05

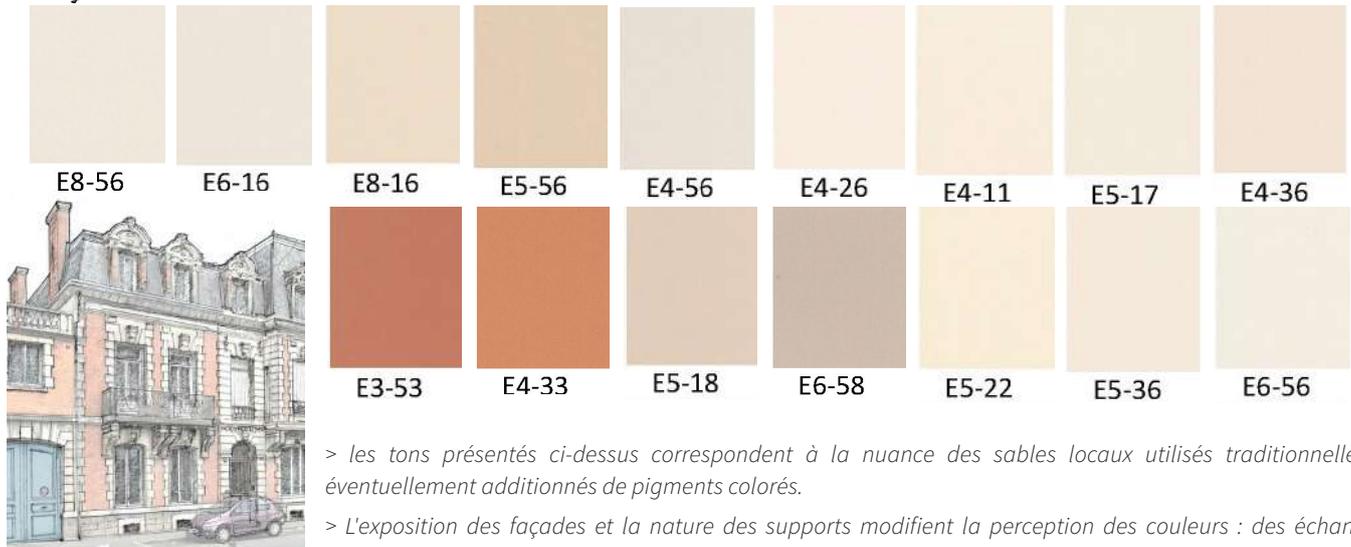
E1-5

E6-33

Les couleurs sont référencées dans le nuancier Eurotrend. La sélection est indicative et peut être complétée de teintes proches.

Ne sont concernées par les couleurs ci-dessous que les typologies de bâti suivantes : Hôtel urbain Eclectique, Maison bourgeoise éclectique, Pavillon de l'Entre-deux-guerres et Cité-jardin.

### FAÇADE



> les tons présentés ci-dessus correspondent à la nuance des sables locaux utilisés traditionnellement, éventuellement additionnés de pigments colorés.

> L'exposition des façades et la nature des supports modifient la perception des couleurs : des échantillons d'enduit doivent impérativement être réalisés sur place avant décision.

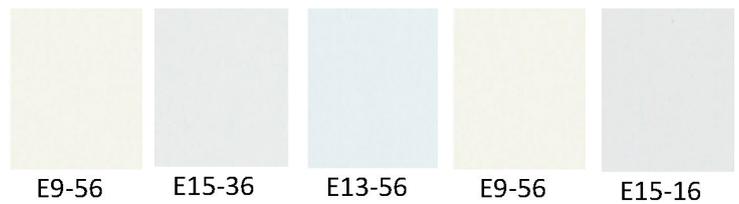
Hôtel urbain Eclectique

122



Maison bourgeoise éclectique

### FENÊTRES



### VOLETS

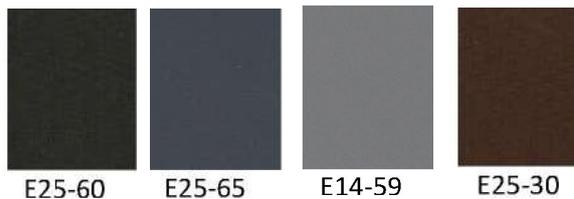


Pavillon de l'Entre-deux-guerres



Cité-jardin

## FERRONNERIES



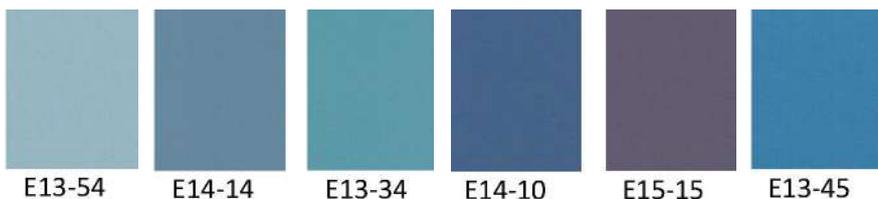
## PORTE D'ENTRÉE



> avec fenêtres et volets blanc cassé

> avec fenêtres dans la gamme des blancs cassés, beiges, gris ou bleus clairs

> avec volets dans les gammes :  
• des bleus, plus clairs que la porte ou même couleur  
• gamme des blancs cassés, gris clair.



> avec fenêtres dans la gamme des blancs cassés, beiges, gris ou verts clairs

> avec volets dans les gammes :  
• des verts, plus clairs que la porte ou même couleur  
• des blancs cassés, gris clair.



> avec fenêtres dans la gamme des blancs cassés, beiges, ou gris clairs

> avec volets de même couleur ou plus clairs que la porte dans les gammes :



• des briques  
• des blancs cassés, beiges ou gris clair