

**VILLE D'ÉPERNON**  
ÉTUDE PRÉALABLE À LA CRÉATION D'UNE AIRE DE MISE EN VALEUR  
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

## **PROPOSITION DE RÈGLEMENT**

AOÛT 2017



# SOMMAIRE

<b>I. GÉNÉRALITÉS</b>	<b>7</b>
I.1. PORTÉE DU RÈGLEMENT	9
I.2. AUTORISATION D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL	10
I.3. PÉRIMÈTRE DE L'AVAP	10
<b>II. LES INTERVENTION SUR LE GRAND PAYSAGE</b>	<b>11</b>
<b>II.1. MAINTENIR L'INTÉGRITÉ ET LA QUALITÉ DES ESPACES DE NATURE</b>	<b>13</b>
II.1.a. Conforter et préserver les bois historiques et les boisements des coteaux	13
II.1.b. Conforter et préserver les paysages ouverts des fonds de vallées	15
II.1.c. Conforter les continuités de cheminement	17
<b>II.2. PRÉSERVER OU RETROUVER LES CONTINUITÉS VISUELLES</b>	<b>19</b>
II.2.a. Renforcer le système de rues cadrant le grand paysage	19
II.2.b. Réaménager les points de vue existants	21
II.2.c. Maintenir des points de vue sur la ville ancienne depuis la vallée de la Drouette	23
<b>II.3. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE LIÉ À L'EAU</b>	<b>25</b>
II.3.a. Rendre accessible et mettre en valeur le réseau hydrographique des trois vallées	25
II.3.b. Entretien et restaurer les ouvrages hydrauliques	27
<b>II.4. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'HÉRITAGE DES CARRIÈRES</b>	<b>29</b>
II.4.a. Mettre en valeur l'ancienne carrière du plateau de la Diane	29
<b>III. LES INTERVENTIONS SUR LE PAYSAGE URBAIN</b>	<b>31</b>
<b>III.1. METTRE EN VALEUR LES VESTIGES DES FORTIFICATIONS DE LA VILLE</b>	<b>33</b>
III.1.a. Entretien et restaurer les murs, le lavoir et les sentes au pied des remparts	33
<b>III.2. CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÈRES SPÉCIFIQUES DU CENTRE ANCIEN</b>	<b>35</b>
III.2.a. L'extension et la surélévation du bâti existant	35
III.2.b. L'insertion des constructions neuves	37
<b>III.3. CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÈRES SPÉCIFIQUES DES FAUBOURGS</b>	<b>39</b>
III.3.a. L'extension et la surélévation du bâti existant	39
III.3.b. L'insertion des constructions neuves	41
<b>III.4. CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÈRES SPÉCIFIQUES DES HAMEAUX</b>	<b>43</b>
III.4.a. L'extension et la surélévation du bâti existant	43
III.4.b. L'insertion des constructions neuves	45

<b>III.5. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR DES ENSEMBLES REMARQUABLES</b>	<b>47</b>
III.5.a. Conserver et mettre en valeur le bâti et le parc du prieuré Saint-Thomas	47
III.5.b. Mettre en valeur et protéger du mitage le domaine de Savonnière	49
<b>III.6. MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS</b>	<b>51</b>
III.6.a. Hiérarchiser et mettre en valeur le réseau viaire ancien et certains espaces majeurs	51
III.6.b. Mettre en valeur les espaces publics plantés	53
III.6.c. Améliorer l'accessibilité pour tous aux espaces publics	55
<b>III.7. INTÉGRER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES AMÉNAGEMENTS URBAINS</b>	<b>57</b>
III.7.a. Renforcer la place du végétal et de la biodiversité	57
III.7.b. Limiter l'imperméabilisation des sols	59
III.7.c. Adapter la ville aux changements climatiques en limitant les îlots de chaleur	61
III.7.d. Gérer au mieux les ressources naturelles : améliorer la gestion de l'eau	63
III.7.e. Adapter le matériel d'éclairage au paysage urbain et aux économies d'énergie	65
<b>IV. LES INTERVENTIONS SUR LE BÂTI</b>	<b>67</b>
<b>IV.1. ÉTENDUE DU RÈGLEMENT</b>	<b>69</b>
<b>IV.2. PRINCIPES APPLICABLES AU BÂTI ANCIEN REPÉRÉ</b>	<b>71</b>
IV.2.a. Volumétrie	71
IV.2.b. Façades	71
- Façades à pan de bois	73
- Façades en pierre de taille	75
- Façades enduites	77
- Façades mixtes	79
IV.2.c. Percements en façade	81
- Ferronneries	83
- Menuiseries	85
IV.2.d. Toitures	87
- Toiture en ardoise naturelle	87
- Toiture en zinc	87
- Toiture en tuile plate de terre cuite	89
- Toiture en tuile à emboîtement	89
- Souches de cheminée	91
- Éléments de décor de toiture	91
IV.2.e. Percements en toiture	93
IV.2.f. Réseaux de distribution	95
IV.2.g. Climatisation, ventilation, chauffage	95
IV.2.h. Antennes, paraboles	95
IV.2.i. Collecte des eaux pluviales	95
IV.2.j. Capteurs solaires	97
IV.2.k. Éoliennes	99
IV.2.l. Pompes à chaleur aérothermiques, climatiseurs	99
IV.2.m. Isolation thermique des façades	101
IV.2.n. Traitement des sols aux abords du bâti	103
IV.2.o. Murs de clôture, portails et portillons	105

<b>IV.3. LES DEVANTURES COMMERCIALES</b>	<b>107</b>
IV.3.a. Principes applicables à toutes les devantures commerciales	107
IV.3.b. Recommandations pour les enseignes	108
IV.3.c. Intégration des équipements et du mobilier	109
<b>IV.4. PRINCIPES APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT NON REPÉRÉ</b>	<b>111</b>
<b>IV.5. PRINCIPES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES</b>	<b>113</b>
IV.5.a. Volumétrie	113
IV.5.b. Façades	115
IV.5.c. Toitures	117
<b>ANNEXES</b>	<b>119</b>
Annexe 1 - Palettes de couleurs	121
Annexe 2 - Glossaire	125





# **I. GÉNÉRALITÉS**

**I.1. PORTÉE DU RÈGLEMENT**

**I.2. AUTORISATION D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

**I.3. PÉRIMÈTRE DE L'AVAP**

**L’Aire de mise en valeur de l’Architecture et du Patrimoine (AVAP) d’Épernon a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.**

L’AVAP d’Épernon repose sur un diagnostic qui a pour objectif l'évaluation de la qualité des composantes patrimoniales des espaces bâtis et non bâtis existants : approche environnementale du bâti et des abords, analyse typo-morphologique du bâti, analyse paysagère. Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ont également été prises en compte afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L’Aire de mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine a le caractère de servitude d’utilité publique (article L642-1 du Code du Patrimoine).

L’AVAP comprend :

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

## **I.1. PORTÉE DU RÈGLEMENT**

**Le règlement de l’Aire de mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la ville d’Épernon est établi en application des dispositions régissant les AVAP :**

- de l'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE, dite "Loi Grenelle II") ;
  - du décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 (articles D.642-1 à R.642-29 relatifs à l'AVAP) ;
  - du Code du patrimoine (articles L.642-1 à L.642-10 concernant l'AVAP et L.612-1 et suivants concernant la CRPS) ;
  - du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles R.11-4 et R.11-14 concernant l'enquête publique et article R.11-9 concernant le commissaire enquêteur) ;
  - du Code des collectivités territoriales (articles R.2121-10 et R.5211-41 concernant la publication au recueil des actes administratifs) ;
  - du Code de l'urbanisme (article L.300-2 concernant la concertation avec la population et article L.123-16 alinéa b concernant la consultation des personnes publiques) ;
  - du Décret n° 99-78 du 5 février 1999 relatif à la CRPS ;
  - et de la Circulaire du 02 mars 2012 précisant les modalités d'application du décret du 19 décembre 2011.
- Les dispositions réglementaires et le périmètre de l’AVAP ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés au P.L.U.

**Le règlement de l’AVAP est indissociable du document graphique intitulé Plan de Protection et de Mise en Valeur (PPMV) dont il est le complément.**

Les pages d'illustrations accompagnées de recommandations situées en vis à vis des règles n'ont pas de portée réglementaire. Elles n'ont qu'un caractère pédagogique et sont destinés à illustrer une ou plusieurs possibilités de la règle parmi d'autres.

### **Les dispositions du présent règlement :**

- n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913 ;
- n'affectent ni le périmètre ni le régime d'autorisation des Sites Classés qui sont régis par les règles de protection édictées par la loi du 02.05.1930 ;
- suspendent les protections des abords des Monuments Historiques -art.13bis et 13ter de la loi du 31.12.1913- situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP ;
- suspendent les effets des Sites Inscrits -art.4 de la loi du 02.05.1930- pour la partie de ceux-ci qui se trouve incluse dans l'AVAP.

Les dispositions de la loi du 27.09.1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et du décret du 05.02.1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme sont applicables à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

## **I.2. AUTORISATION D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

Tous les travaux ayant pour objet et pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente, conformément aux articles L422-1 à L422-8 du Code de l'Urbanisme.

Les projets qui seront par nature soumis au Code de l'Urbanisme feront l'objet d'un dépôt de déclaration préalable, de permis de construire, de permis de démolir ou de permis d'aménager.

Les projets non soumis à l'autorisation au titre du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une autorisation spéciale de travaux à déposer auprès de l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Dans le cadre de la construction ou de la rénovation d'équipements publics situés dans le périmètre de l'AVAP, les règles édictées dans le présent document pourront être adaptées afin de mettre en valeur dans le paysage urbain le caractère exceptionnel de l'édifice.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au Préfet de région qui statue.

L'installation de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans l'AVAP conformément à l'article R111-42 du Code de l'Urbanisme.

L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP conformément à l'article L581-8 du Code de l'Environnement. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L581-14.

## **I.3. PÉRIMÈTRE DE L'AVAP**

Le périmètre de l'AVAP d'Épernon prend en considération l'évolution de l'urbanisation de la ville et les composantes patrimoniales qui fondent son originalité.

Cette approche a conduit à délimiter un périmètre qui couvre 2 entités disjointes :

- au Nord, le centre ancien, les coteaux et les fonds de vallées ;
- au Sud, le hameau d'Houdreville et la crête du coteau.

## **II. LES INTERVENTIONS SUR LE GRAND PAYSAGE**

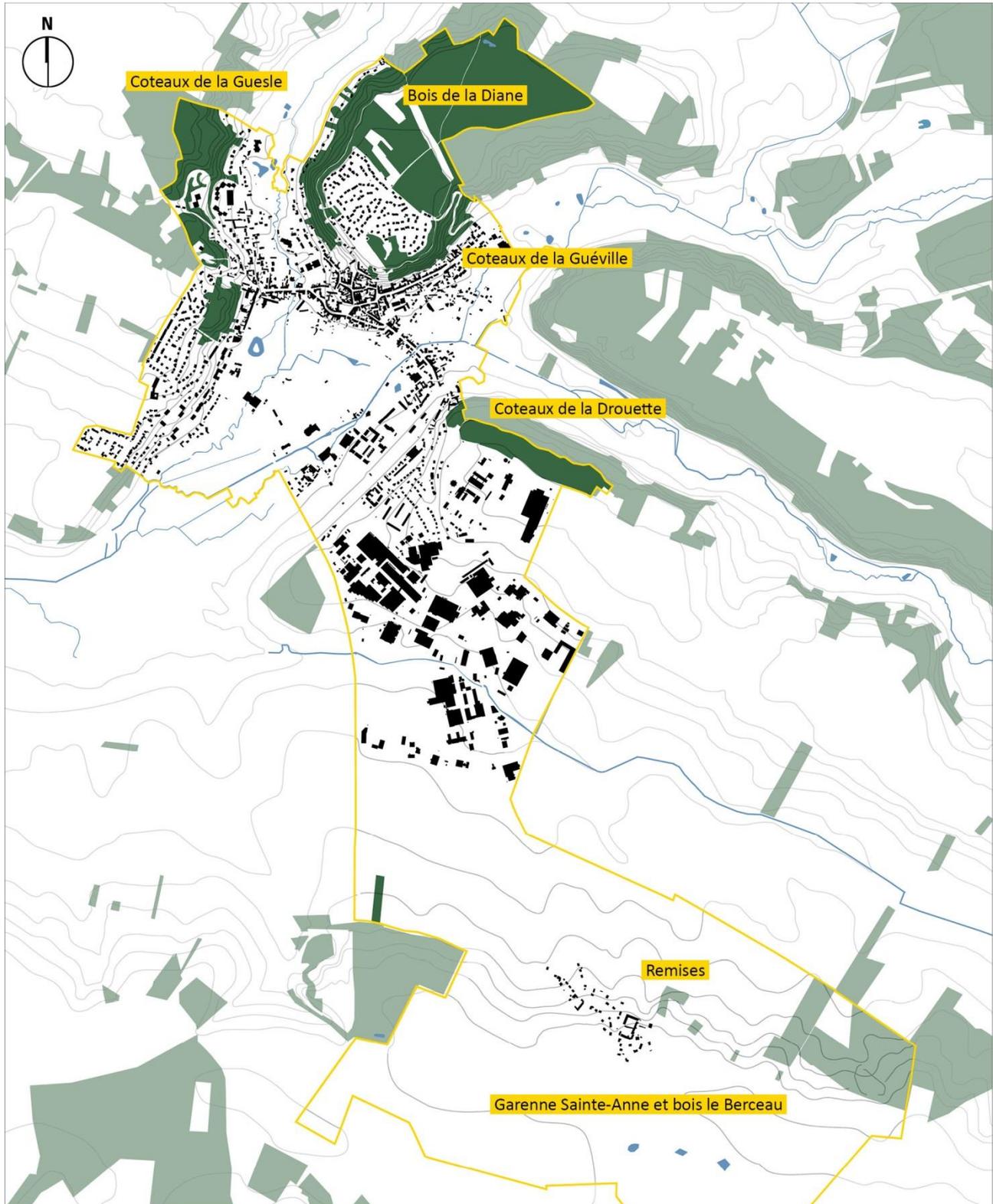
**II.1. MAINTENIR L'INTÉGRITÉ ET LA QUALITÉ DES ESPACES DE NATURE**

**II.2. PRÉSERVER OU RETROUVER LES CONTINUITÉS VISUELLES**

**II.3. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE LIÉ À L'EAU**

**II.4. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'HÉRITAGE DES CARRIÈRES**

## Illustrations



-  Limite communale
-  Courbe de niveau tous les 5m
-  Cours d'eau
-  Boisement à protéger
-  Autre boisement
-  Bâti

## II.1. MAINTENIR L'INTÉGRITÉ ET LA QUALITÉ DES ESPACES DE NATURE

### II.1.a. Conforter et préserver les bois historiques et les boisements des coteaux

Le bois de la Diane ainsi que les bois et garennes qui occupent la ligne de crête à l'extrémité Sud de la commune figurent sur les cartes dès le XVIII<sup>e</sup> siècle. Ce sont des éléments qu'il convient de conforter et préserver.

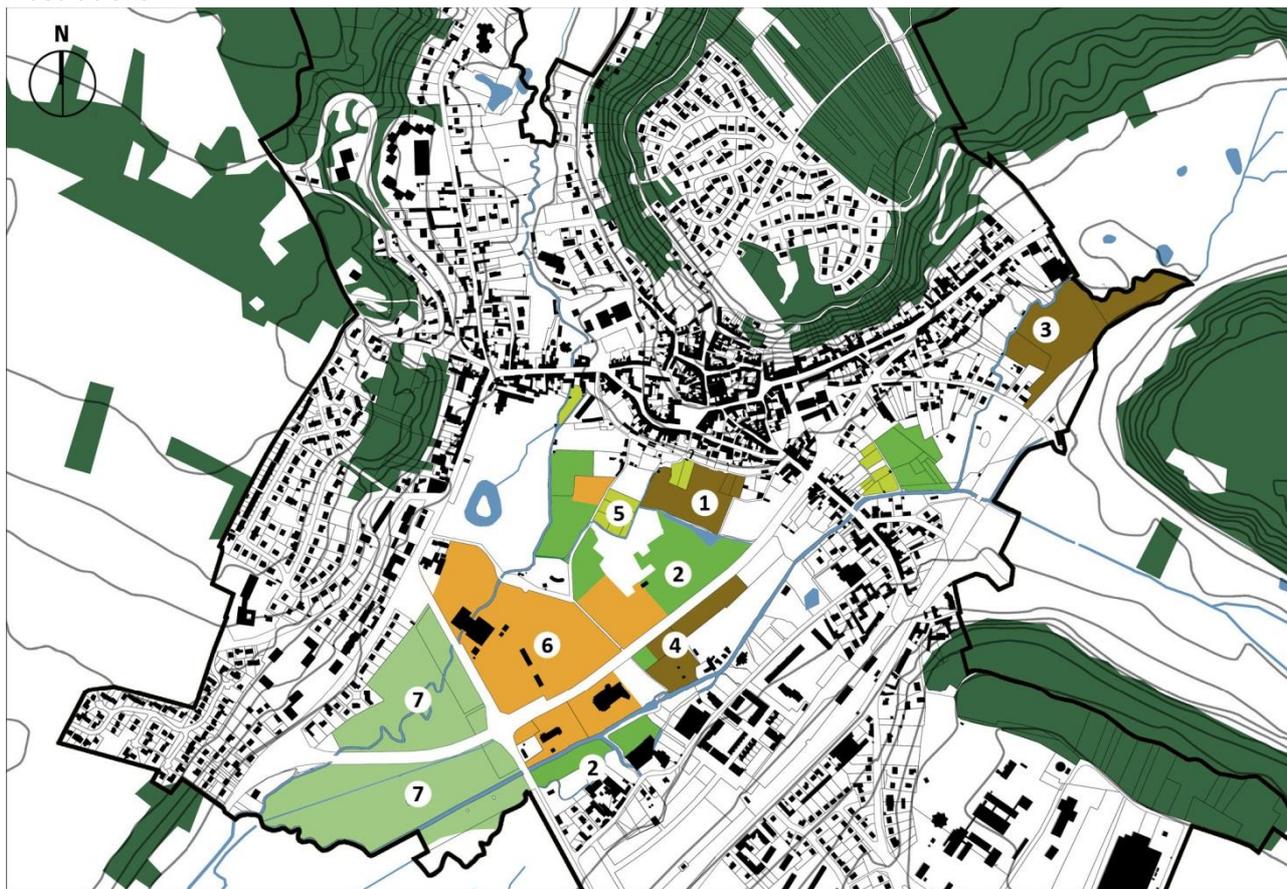
Le bois de la Diane est un élément de paysage historique qui entretient de fortes relations avec le lotissement éponyme. Les bois et garennes qui occupent la ligne de crête à l'extrémité Sud de la commune, surplombant le hameau d'Houdreville, constituent une structure paysagère forte qui participe des horizons d'Épernon.

Bien que datant en quasi-totalité du XX<sup>e</sup> siècle, les boisements spontanés des coteaux constituent aujourd'hui une structure paysagère identitaire remarquable pour Épernon et ses communes limitrophes.

#### **Règle**

- **Le bois de la Diane est préservé, les déboisements par coupe à blanc ou abattages sont interdits sauf :**
  - en cas de nécessité sanitaire avérée ;
  - en cas de pratiques sylvicoles liées à la gestion forestière raisonnée ;
  - dans le cadre de la mise en valeur de l'éperon barré.
  
- **La structure forestière et les boisements des coteaux sont préservés, les déboisements par coupe à blanc ou abattages sont interdits sauf :**
  - en cas de nécessité sanitaire avérée ;
  - en cas de pratiques sylvicoles liées à la gestion forestière raisonnée ;
  - en cas de percées ponctuelles afin de retrouver des vues, notamment : sur la vallée de la Guesle depuis le chemin des Vignes, sur les vallées de la Drouette et de la Guéville depuis la sente du Cormier, sur la ville depuis le belvédère des carrières ;
  - dans le cadre de la mise en valeur de l'ancienne carrière.
  
- **Les percées visuelles existantes sont préservées par un entretien régulier de la végétation du coteau.**
- **Les boisements des coteaux sont inconstructibles.**
- **les cheminements existants sont entretenus de manière à rester accessibles en assurant la sécurité des usagers.**
- **Les éléments verticaux de type silo, éolienne ou autre ayant un impact sur l'appréciation du paysage sont proscrits sur les coteaux boisés.**

## Illustrations



- 1 — Grande friche en pied de rempart dont les arbres commencent à fermer les vues vers la ville ancienne.
- 2 — Espaces de loisirs gérés sur un mode naturel extensif.
- 3 et 4 — Bois humides spontanés qui referment les paysages des vallées.
- 5 — Potagers dont les limites sont très dévalorisantes.
- 6 — Espaces sportifs dont les limites sont souvent dévalorisantes.
- 7 — Prairies

	Limite communale
	Courbe de niveau (5m)
	Cours d'eau
	Boisement
	Prairie humide pâturée
	Parc géré sur un mode naturel extensif
	Boisement humide spontané ou friche
	Jardin potager collectif
	Espace culturel, de sport ou de jeu
	Bâti

## Recommandations

### **Potagers**

- Améliorer la qualité architecturale et la transparence des clôtures des potagers collectifs.

### **Complexe sportif**

- Requalifier l'ensemble des limites du complexe sportif en recherchant l'unité et la qualité architecturale de l'ensemble ainsi que l'amélioration de leur transparence (envisager des haies basses, des clôtures sur mesure, etc.).

## **II.1.b. Conforter et préserver les paysages ouverts des fonds de vallée**

Alors que les prairies humides pâturées occupaient les fonds de vallées jusqu'au début des années 70, ces derniers accueillent aujourd'hui de nombreux équipements sportifs et culturels.

Afin de préserver l'espace ouvert — caractéristique première de la vallée jusqu'à peu — qui permet aujourd'hui encore de prendre du recul, de contempler notamment l'église Saint-Pierre se découper sur le fond boisé du coteau de la Diane, mais aussi de voir les vallées d'un coteau depuis l'autre, il s'agit de protéger et améliorer les paysages ouverts des fonds de vallée.

### **Règle**

- Les parcelles agricoles des fonds de vallée conservent leur caractère d'espace ouvert permettant des vues lointaines:
  - ces parcelles sont inconstructibles. Seules peuvent y être autorisées des installations légères liées à l'activité agricole;
  - la plantation d'arbres de haut-jet n'est tolérée que très ponctuellement.
- Les parcelles de potagers collectifs conservent leur caractère d'espace ouvert permettant des vues lointaines:
  - ces parcelles sont inconstructibles, seules peuvent y être autorisées des installations légères liées aux activités des parcelles;
  - la plantation d'arbres de haut-jet n'est tolérée que très ponctuellement.
- Les parcelles du parc conservent leur caractère d'espace ouvert permettant des vues lointaines et leur gestion naturelle et extensive:
  - les boisements présents dans le parc sont contenus dans leurs emprises actuelles;
  - ces parcelles sont inconstructibles, seules peuvent y être autorisées des installations légères liées aux activités du parc;
  - la plantation d'arbres de haut-jet n'est tolérée que très ponctuellement;
  - les clôtures sont interdites.
- Les boisements humides spontanés de fonds de vallée seront progressivement rajeunis afin de réouvrir le paysage. Les arbres sont par exemple recépés afin de favoriser un port arbustif permettant des vues lointaines.
- La grande friche en pied de rempart sera coupée afin de maintenir et améliorer les vues depuis le fond de vallée vers la ville ancienne. Ce site a vocation à accueillir des activités dont le caractère assure l'ouverture du paysage (par exemple, vergers ou potagers).
- La plantation de haies en cloisonnement des parcelles est proscrite afin de préserver les vues.
- Les constructions à l'intérieur du complexe sportif ne doivent pas occulter ou amoindrir les vues et les perceptions de la ville ancienne depuis la vallée de la Drouette.
- Les éléments verticaux de type silo, éolienne ou autre ayant un impact sur l'appréciation du paysage sont proscrits.
- Les cheminements existants sont entretenus de manière à rester accessibles en assurant la sécurité des usagers.

## Illustrations



	Limite communale		Cheminement piéton existant
	Cours d'eau		Cheminement piéton existant fermé la nuit
	Boisement		Cheminement piéton potentiel
	Boisement humide spontané		Cheminement piéton potentiel sur trottoir
	Domaine et alignement d'arbres		Projet de liaison cyclable intercommunale relié à la gare d'Épernon
	Bâti		

## Recommandations

### La Guesle

- Pouvoir longer la rivière le long du prieuré Saint-Thomas.

### La Guéville

- Longer la rivière puis contourner les jardins privés en passant sous la voie ferrée.

### La Drouette

- Aménager la liaison cyclable intercommunale le long de la Drouette en ne limitant pas le projet à une large bande d'enrobé mais réserver une place au piéton. Par exemple prévoir une piste en dur peu large mais doublée d'un chemin en stabilisé. **Au niveau du domaine de Savonnière la liaison cyclable intercommunale longera le domaine sur sa limite nord-ouest.**

### Complexe sportif

- Maintenir la traversée diurne.

### Plateau de la Diane

- Valoriser l'ensemble de grande valeur que représente « le chemin de ronde » du plateau de la Diane (belvédère du château, sente du Cormier, chemin des vignes, éperon barré).
- Assurer une liaison entre le plateau et la Guéville grâce à un chemin le long du cimetière.

### **II.1.c. Conforter les continuités de cheminement**

De nombreux cheminements piétons et/ou cyclables existent à Épernon. Mais ils ne forment pas encore un réseau continu. Trois objectifs majeurs sont à atteindre dans ce domaine : longer de façon continue les cours d'eau, relier les fonds de vallées aux plateaux, valoriser le chemin de ronde du plateau de la Diane. La valorisation du fil de l'eau et du chemin de ronde de la Diane par la création d'un cheminement continu de qualité représente un enjeu réel de développement. Dans une optique de valorisation, ces sentes et cheminements peuvent être porteurs de projets de circuits de découverte du territoire et/ou de la biodiversité.

#### **Règle**

- Les cheminements existants répertoriés dans le document graphique intitulé "Plan de Protection et de Mise en Valeur" sont confortés et leur entretien assuré afin de garantir la permanence de leur accessibilité et la sécurité des usagers.
- Les abords des rivières demeurent inconstructibles dans leurs emprises inondables afin de ne pas pénaliser l'implantation de nouveaux cheminements.
- Réserver systématiquement des emprises publiques non constructibles le long des cours d'eau.
- Une signalétique homogène et aisément identifiable est mise en place afin d'assurer une cohérence entre les cheminements et faciliter leur appropriation.
- Les chemins sont réalisés en matériaux naturels et restent perméables (terre compactée, grave, sable stabilisé, pavé ou dalles de pierre à joint filtrant, etc.).

**Illustrations**



- 1 — Rue du château.
- 2 — Rue normande.
- 3 — Rue aux juifs.
- 4 — Place Aristide Briand.
- 5 — Rue du grand pont.
- 6 — Rue du grand pont.
- 7 — Rue du Général Leclerc.

## II.2. PRÉSERVER OU RETROUVER LES CONTINUITÉS VISUELLES

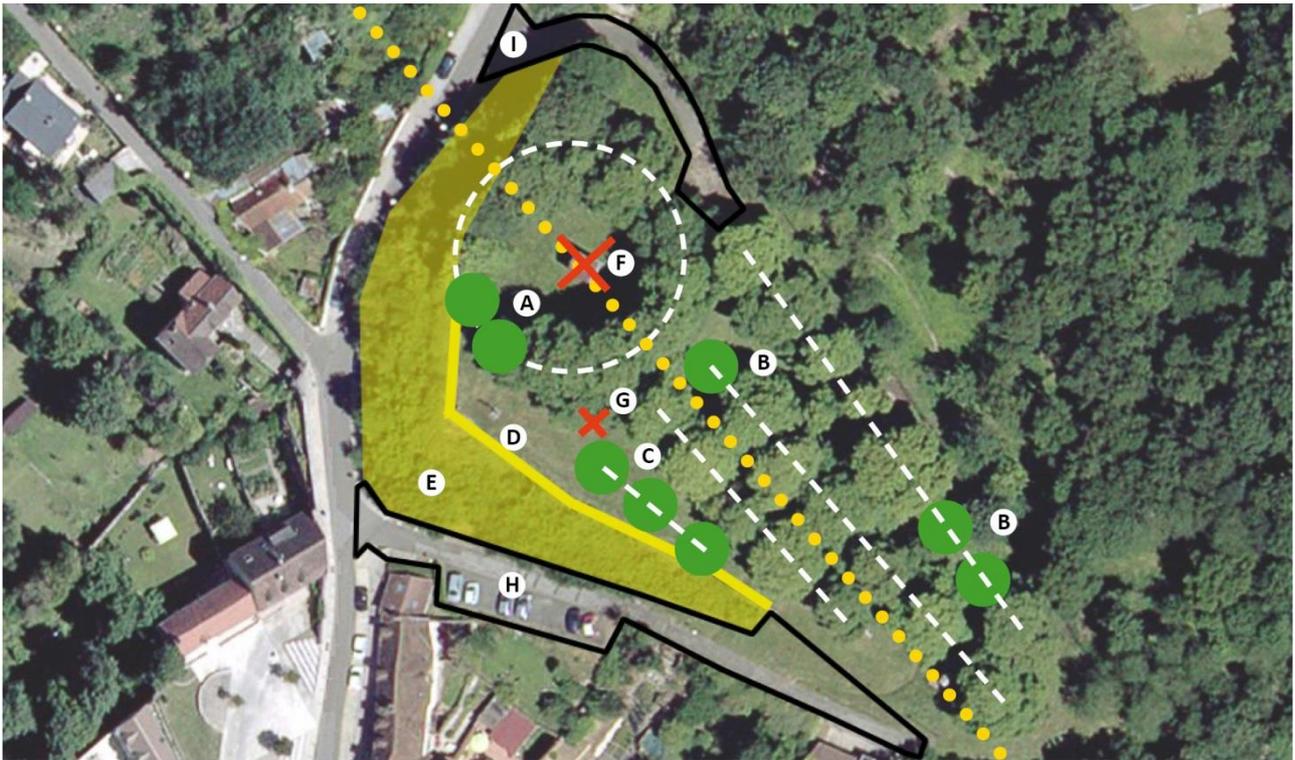
### II.2.a. Renforcer le système de rues cadrant le grand paysage

De nombreuses rues cadrent le grand paysage et le font entrer jusqu'au cœur du bourg. Les coteaux, assez raides, ainsi qu'un bâti peu élevé autorisent également ce phénomène depuis des rues des fonds de vallée. Les éléments de paysage cadrés sont systématiquement les coteaux boisés, proches mais aussi parfois lointains. Ainsi, à l'Ouest et au Sud, les horizons sont dessinés par les coteaux des communes voisines, Raizeux, Droue-sur-Drouette, Hanches.

#### **Règle**

- Les perspectives sur les boisements des coteaux repérées sur le document graphique intitulé "Plan de Protection et de Mise en Valeur" sont préservés.
- Les éléments verticaux de type silo, éolienne ou autre ayant un impact sur l'appréciation du paysage ainsi que la construction de bâtiment qui masquerait la perspective sont proscrits dans les cônes de vue répertoriés sur le document graphique intitulé "Plan de Protection et de Mise en Valeur". Des exceptions pourront être autorisées pour la zone d'activités.
- La présence de mobilier urbain dans les cônes de vue est limitée au maximum afin de ne pas perturber les perspectives. L'implantation du mobilier (y compris panneaux de signalisation, signalétique urbaine mais aussi enseignes, stores et bannières,...) est étudiée dans le but de ne pas perturber les perspectives.

## Illustrations



-  Axe de composition
-  Alignement d'arbres
-  Garde-corps à remplacer
-  Arbre à planter
-  Talus

### **BELVÉDÈRE DIT DES CARRIÈRES**

- Dégager et gérer la végétation à flanc de coteau afin de maintenir la vue.
- Terrasser afin d'accéder en rive de plateau.
- Aménager un garde-corps.
- Installer une table de lecture ou un panneau explicatif discrets.
- Maintenir les grands sujets qui occupent la parcelle.
- Tailler ces arbres afin de créer une vue panoramique cadrée créant un appel vers le belvédère (remonter les houppiers).
- Se limiter à un ou quelques bancs concernant le mobilier urbain.
- S'il y a lieu, utiliser un sol minéral en stabilisé.

### **BELVÉDÈRE DU CHÂTEAU (CI-DESSUS)**

- A • Compléter le cercle de marronniers.
- B • Compléter les alignements de marronniers.
- C • Planter un nouvel alignement afin de retrouver une composition végétale symétrique comme en 1947.
- D • Remplacer le garde-corps par un muret de pierre bas précédé de quelques marches formant saut-de-loup.
- E • Maintenir basse la végétation du coteau afin de garantir la vue, mais aussi donner un caractère jardiné au lieu grâce à une taille à l'épaveuse régulière.
- F • Déplacer le pigeonnier sans rapport avec la composition végétale.
- G • Déplacer le poteau de télécommunication de façon à le rendre moins visible.
- H • Réaménager la rue donnant accès au belvédère : sol de qualité en pavage de grès, mobilier urbain en accord avec celui du belvédère.
- I • Réaménager son accès nord.
  - Conserver au sol un grand tapis enherbé.
  - Remplacer le mobilier par des modèles plus adaptés au caractère patrimonial du lieu. Se limiter à un ou quelques bancs.
  - Installer une table de lecture du paysage et/ou un panneau explicatif discrets.
- K • Réaliser une étude tomographique au regard des cavités supposées.

## II.2.b. Réaménager les points de vue existants sur les coteaux

Le belvédère du château, espace de grande valeur paysagère, présente des aménagements dégradés. Les vues que proposaient certains belvédères sur la ville sont aujourd'hui occultées par de la végétation, des bâtiments, ou sont difficilement accessibles.

### Règle

- La structure forestière peut être modifiée ponctuellement dans le cadre de la valorisation des points de vue en belvédère sur les coteaux.



### LE « CHEMIN DE RONDE » DU PLATEAU DE LA DIANE

#### Chemin des vignes

- Homogénéiser les aménagements.
- Retrouver ponctuellement des vues sur la vallée de la Guesle.

#### Sente du Cormier

- Retrouver ponctuellement des vues sur les vallées de la Drouette et de la Guéville.
- Remettre en état le muret de pierre bordant la sente.

#### Sente de liaison

- Restaurer les murs de pierre qui bordent la sente.
- Rénover le sol et les pas d'âne.

#### Éperon barré

- Permettre une meilleure perception du fossé en supprimant les ligneux au fond de ce dernier et en dégagant la végétation à ses extrémités afin de profiter de vues axiales depuis les chemins.
- Permettre une meilleure perception du fossé en aménageant le chemin qui le borde, notamment en soulignant son tracé rectiligne et en dégagant les maçonneries existantes.
- Installer un panneau pédagogique discret.

- Limite communale
- Sente et chemin
- Mur ou muret à restaurer
- ◀ Vue ponctuelle à retrouver

**Illustrations**



1 — Panorama pris depuis les prairies humides en pied de ville.

2 — Panorama pris depuis les prairies humides de Vinerville.

### **II.2.c. Maintenir des points de vue sur la ville ancienne depuis la vallée de la Drouette**

Les prairies humides préservées de constructions dans la vallée de la Drouette sont des « fragments de paysage » qui témoignent de ce qu'était le fond de la vallée jusqu'au début des années 1970.

Ces terrains permettent encore aujourd'hui de prendre du recul et de contempler l'église Saint-Pierre émergeant des toits, se découpant sur le fond boisé du coteau de la Diane. La ligne d'horizon qui en découle est caractéristique de la ville d'Épernon.

#### **Règle**

- Les parcelles à l'intérieur des cônes de vues identifiés sur le document graphique intitulé "Plan de Protection et de Mise en Valeur" conservent leur caractère d'espace ouvert permettant des vues lointaines.
- Ces parcelles sont inconstructibles. Seules peuvent y être autorisées des installations légères et/ou temporaires en lien avec les activités agricoles ou récréatives des parcelles.
- La plantation d'arbres de haut-jet n'y est tolérée que très ponctuellement.

## Illustrations



- 1 — Le grand pont et la Drouette. Les berges ne sont pas entretenues et les bacs de fleurs parasitent les garde-corps.
- 2 — La Guesle invisible depuis l'avenue de la prairie a cause de massifs de bambous et de prunus.
- 3 — La Guesle invisible le long du parc de la peupleraie faute d'entretien des berges.
- 4 — Un bras de la Drouette disparaît sous le parking d'un supermarché (derrière les panneaux de bois).
- 5 — La Guesle boulevard Chasles.

## Recommandations

- *Contrôler régulièrement que les riverains entretiennent correctement les berges dans leurs propriétés, surtout à proximité de ponts.*
- *Signifier le passage de l'eau sous la rue des Grands Moulins.*
- *Réaménager la berge et les passerelles de la Guesle dans les jardins de la Mairie afin de retrouver un dialogue avec la rivière.*
- *Aménager le parking du centre commercial qui recouvre un tronçon de la Drouette afin de percevoir la rivière depuis le parking et suggérer qu'un bras de la rivière passe dessous.*
- *Éviter d'accrocher des bacs à fleurs aux garde-corps.*

## **II.3. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE LIÉ À L'EAU**

### **II.3.a. Rendre accessible et mettre en valeur le réseau hydrographique des trois vallées**

Préserver et mettre en valeur les relations spatiales que la ville a développées avec un de ses éléments fondateur, l'eau, représente un enjeu fort pour son développement touristique et économique. Il s'agira de mettre en œuvre une stratégie générale d'aménagement des espaces publics liés aux paysages de l'eau prenant en compte les spécificités historiques des différentes vallées.

#### **Règle**

**Afin de permettre la vue et l'accès aux cours d'eau depuis l'espace public :**

- les berges sont entretenues régulièrement afin de dégager de manière sélective la végétation arbustive et arborée spontanée ;
- les constructions totalement ou partiellement en surplomb sur un bras d'eau sont proscrites ;
- les garde-corps des ponts présentent une transparence suffisante afin de laisser passer la vue vers l'eau.

**Seule exception : les garde-corps maçonnés pleins ;**

- les abords des rivières demeurent inconstructibles sur une largeur de 6m (distance prise à partir du haut de talus de berge s'il y a lieu) afin de ne pas pénaliser l'implantation de nouveaux cheminements.

**Réserver systématiquement des emprises publiques non constructibles le long des cours d'eau.**

## Illustrations



### Quelques ouvrages à mettre en valeur

- 1 — Ponceau sur la Guesle chemins des prés (entre le Domaine du Prieuré et le stade).
- 2 — Vanne à Laille.
- 3 — Mur de soutènement de berge en grès à proximité du lavoir sur la Guéville.
- 4 — Lavoir de la ruelle des fontaines.
- 5 — Lavoir sur la Guéville.
- 6 — Impasse dans le réseau de sentes. Ancien emplacement d'une fontaine.

### **II.3.b. Entretien et restaurer les ouvrages hydrauliques**

Les ouvrages hydrauliques ou en lien avec les cours d'eau constituent un patrimoine identitaire pour Épernon.

#### **Règle**

- Les anciens ouvrages de franchissement sont régulièrement entretenus et ne peuvent être démolis sauf dans les cas suivants : impossibilité de remise en état ou remplacement nécessaire pour des raisons de sécurité ou d'incompatibilité d'usage. Le nouvel ouvrage est réalisé dans le respect des formes architecturales de l'ouvrage démolé et respecte une écriture architecturale adaptée au contexte naturel ou urbain du site selon son implantation.
- Les franchissements de réseaux ou adduction d'eau sont nécessairement enfouis ou intégrés aux ouvrages de franchissement si l'enfouissement s'avère impossible.
- La végétation aux abords des ouvrages et constructions en contact avec l'eau fait l'objet d'une veille régulière afin de prévenir les éventuels désordres structurels qu'ils peuvent entraîner.
- Les berges sont régulièrement entretenues.
- L'usage de parpaings, palplanches ou béton brut sans parement de finition est proscrit.
- Les déversoirs et autres barbacanes donnant sur l'eau et visibles depuis l'espace publics sont autorisés s'ils sont intégrés de manière discrète et construits avec des matériaux qualitatifs.
- Les ouvrages hydrauliques anciens sont préservés, entretenus et éventuellement modifiés afin d'assurer une bonne gestion du cours d'eau au regard de la législation en vigueur.

## Illustrations



- 1 — Entrée de l'ancienne carrière du plateau de la Diane.  
2 — Situation de l'entrée de l'ancienne carrière en 1947.  
3 — Parcours de découverte du Val Drouette. Définition de sa signalétique. Proiet en cours.

## Recommandations

- Mettre en valeur les fronts de taille en les dégagant de toute végétation.
- Abattre les arbres à l'intérieur de l'ancienne carrière afin de faire apparaître, par contraste avec les boisements qui l'entourent, le volume concerné.
- La limite en fond de parcelle aujourd'hui constituée par une haie privée de riverain devra faire l'objet d'une réflexion particulière.
- Concevoir un parcours intercommunal permettant de découvrir l'histoire des carrières lors de la visite de plusieurs sites.
- Considérer les vestiges de la carrière du plateau de la Diane comme un des points de ce futur parcours.
- Installer un panneau pédagogique discret à proximité de la carrière.

## **II.4. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'HÉRITAGE DES CARRIÈRES**

### **II.4.a. Mettre en valeur l'ancienne carrière du plateau de la Diane**

L'exploitation du grès et de la pierre meulière est une période importante de l'histoire d'Épernon et des villages voisins. L'exploitation des carrières a eu des répercussions fortes sur le paysage local. Protéger et mettre en valeur l'héritage des carrières et plus particulièrement les vestiges de l'entrée de l'ancienne carrière du plateau de la Diane représente de réels enjeux de développement pour la commune.

#### **Règle**

- **Les parcelles de l'ancienne carrière sont inconstructibles. Seules peuvent y être autorisées des installations légères en lien avec la mise en valeur de l'ancienne carrière.**
- **Les abattages d'arbres sont autorisés dans le cadre de la mise en valeur de l'ancienne carrière.**



### **III. LES INTERVENTIONS SUR LE PAYSAGE URBAIN**

**III.1. METTRE EN VALEUR LES VESTIGES DES FORTIFICATIONS DE LA VILLE**

**III.2. CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÈRE SPÉCIFIQUES  
DU CENTRE ANCIEN**

**III.3. CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÈRE SPÉCIFIQUES  
DES FAUBOURGS**

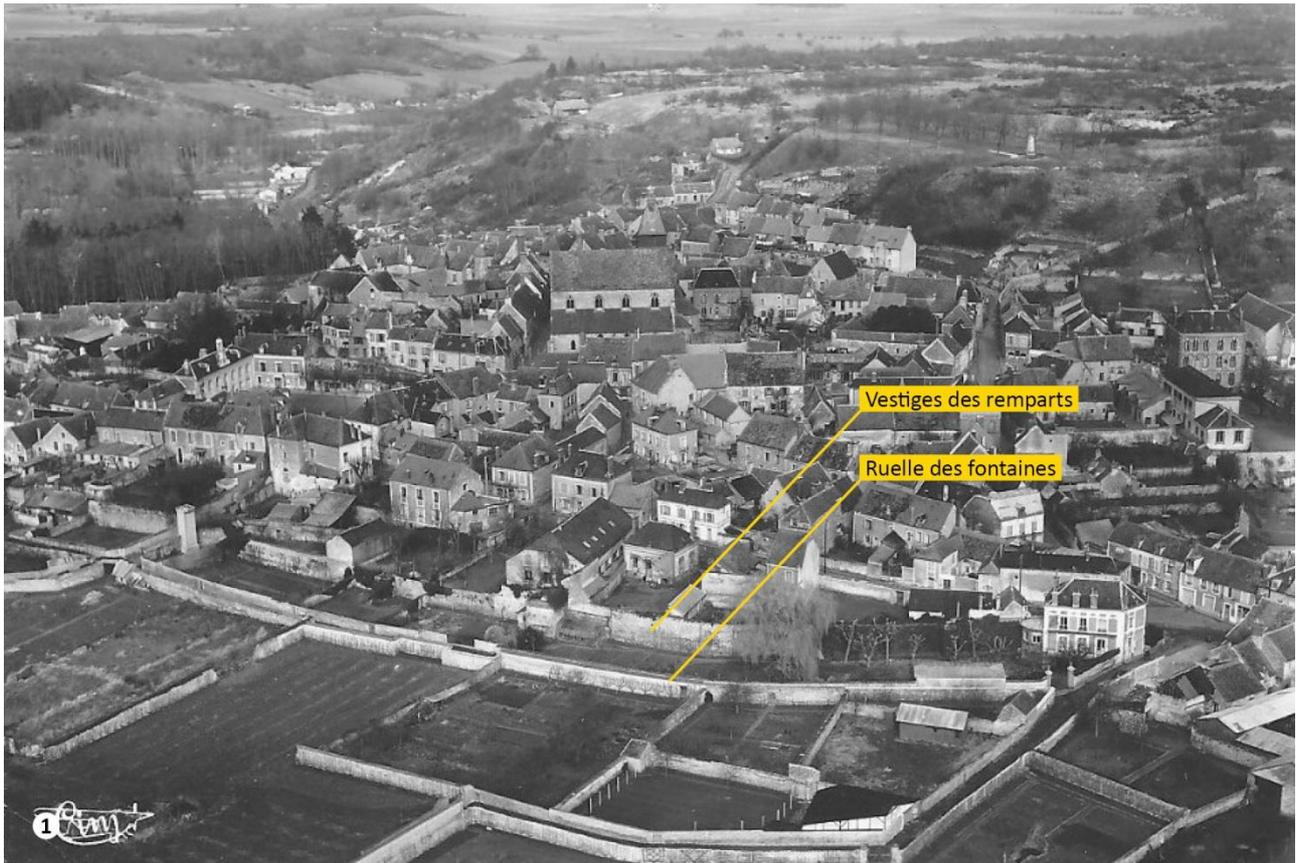
**III.4. CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÈRES SPÉCIFIQUES  
DES HAMEAUX**

**III.5. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR DES ENSEMBLES  
REMARQUABLES**

**III.6. MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS**

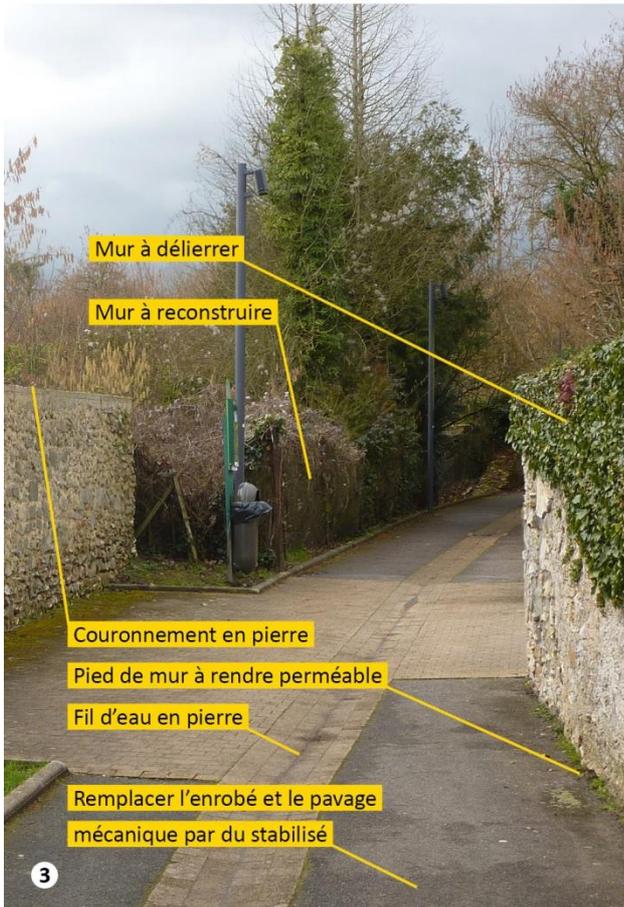
**III.7. INTÉGRER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LES  
AMÉNAGEMENTS URBAINS**

## Illustrations



1 — Vue oblique du réseau de sentes et de jardins bordés de hauts murs au pied des vestiges des remparts. Carte postale. 1954.

2 — La ruelle des fontaines aujourd'hui.



### Recommandations

- *Reconstruire les murs écroulés.*
- *Préconiser le remplacement des murs en parpaings ou plaques de bétons par des murs en pierre.*
- *Installer des panneaux pédagogiques discrets permettant de comprendre l'histoire, la position des vestiges des remparts et celle de la ruelle des fontaines (dans les anciennes douves).*
- *Réaménager les sols des ruelles.*

### III. LES INTERVENTIONS SUR LE PAYSAGE URBAIN

#### III.1. METTRE EN VALEUR LES VESTIGES DES FORTIFICATIONS DE LA VILLE

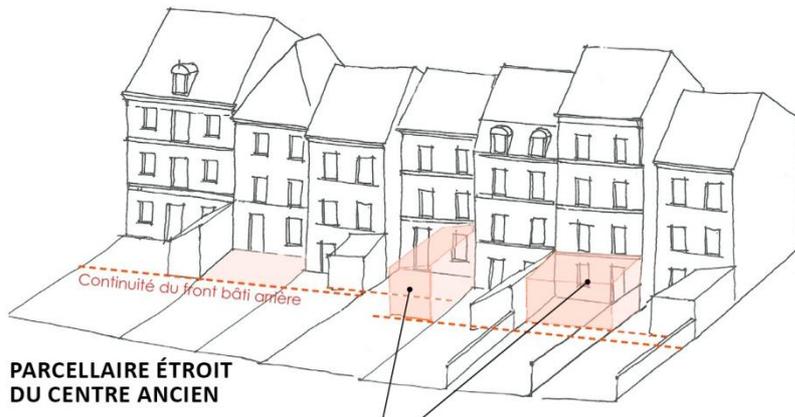
##### III.1.a. Entretien et restaurer les murs, le lavoir et les sentes au pied des remparts

Les vestiges des remparts et le réseau de sentes de jardins à ses pieds, bordé de haut murs, ainsi qu'un lavoir constitue un patrimoine paysager de grande valeur. Cet ensemble mérite une attention toute particulière. Sa mise en valeur constitue un enjeu de premier plan.

#### Règle

- Les vestiges des remparts et les hauts murs de clôture maçonnés sont repérés sur le document graphique intitulé "Plan de Protection et de Mise en Valeur".
- Les vestiges des remparts sont régulièrement entretenus et ne peuvent être démolis sauf impossibilité de remise en état. Les restaurations sont effectuées selon les dispositions d'origine.
- Les murs anciens sont régulièrement entretenus et ne peuvent être démolis sauf impossibilité de remise en état. Les restaurations sont effectuées selon les dispositions d'origine.
- Si leur remplacement est nécessaire pour des raisons de sécurité, le nouvel ouvrage est réalisé dans le respect des formes architecturales de l'ouvrage démoli (formes, proportions, matériaux, aspects).
- Les percements liés à la présence de portails sont conservés. De nouveaux percements peuvent être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité de nouvelles constructions. Dans ce cas, ils sont réalisés à l'alignement du mur de clôture et l'encadrement est réalisé avec les matériaux du mur de clôture.
- La construction de nouveaux murs respecte une écriture architecturale et une mise en œuvre adaptée au contexte.
  - les joints en ciment sont proscrits. Utiliser des joints de type mortier de chaux naturelle selon des dispositions encore en place.
  - les pieds de murs disposent d'une bande respirante de 20 cm de largeur minimum sauf dans le cas d'impossibilité technique avérée.
- La végétation en pied de murs fait l'objet d'une veille régulière afin de prévenir les éventuels désordres structurels qu'elle peut entraîner.
- L'usage de parpaings ou béton brut sans parement de finition est proscrit.
- Les aménagements des ruelles répondent aux exigences suivantes :
  - Revêtements de sol :
    - utilisation de pierre locale jointoyée au sable (caniveaux, seuils, etc.) ;
    - utilisation de matériaux naturels respirant (stabilisé, mélange terre-pierre, etc.).
  - L'utilisation de revêtements dérivés du pétrole (enrobé, asphalte,...) est proscrite.
  - Les réseaux sont nécessairement enfouis.
  - Les normes PMR sont respectées.
- Les lavoirs sont préservés et entretenus.

## Illustrations



### PARCELLAIRE ÉTROIT DU CENTRE ANCIEN

#### EXTENSIONS DU BÂTI EXISTANT SUR L'ARRIÈRE ( À privilégier)

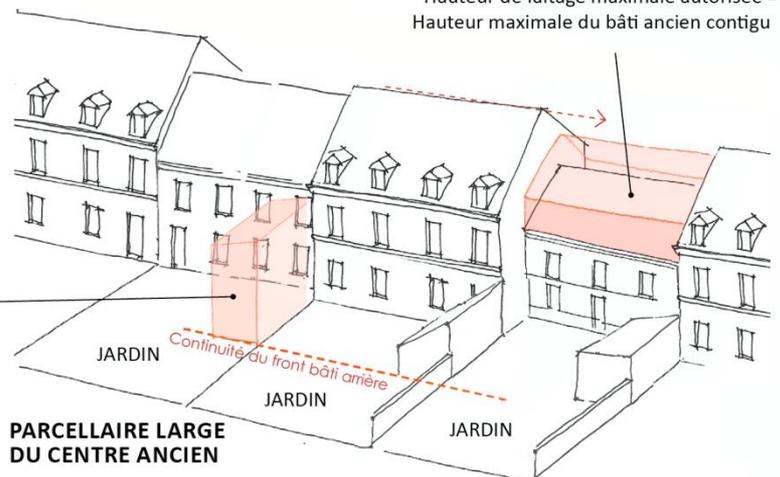
- Gabarit cohérent avec le bâti environnant
- Hauteur maximale autorisée = Hauteur du rez-de-chaussée

#### SURÉLEVATION DU BÂTI EXISTANT

- Gabarit cohérent avec le bâti environnant
- Un seul niveau de comble éclairé
- Hauteur de faîtage maximale autorisée = Hauteur maximale du bâti ancien contigu

#### EXTENSIONS DU BÂTI EXISTANT SUR L'ARRIÈRE ( À privilégier)

- Gabarit cohérent avec le bâti environnant
- Hauteur maximale autorisée = Hauteur de l'égout



### PARCELLAIRE LARGE DU CENTRE ANCIEN

### III.2. CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÈRES SPÉCIFIQUES DU CENTRE ANCIEN

Le centre ancien présente une densité de bâti importante. On distingue deux types de parcelles qui caractérisent les fronts de rue.

- **Le parcellaire étroit**, ancien, d'origine médiévale, le long des voies les plus anciennes du bourg et notamment autour de l'église Saint Pierre. Il accueille principalement des petites maisons de ville.

- **Le parcellaire large**, qui correspond à un bâti plus fastueux et qui peut résulter du regroupement de deux lots contigus. Il laisse place à des espaces non bâtis généreux. Selon l'implantation de divers corps de bâtiments et leur composition, se dégagent des cours qui peuvent être sur la rue mais protégées par un mur de clôture ou disposées sur l'arrière. On y accède alors par une porte cochère.

La morphologie bâtie et la densité des constructions caractérisent la qualité patrimoniale d'Épernon. Il est important de préserver les principes de la structure constitutive du centre ancien et d'assurer une insertion cohérente des extensions et surélévation du bâti existant et des nouvelles constructions.

#### III.2.a. L'extension et la surélévation du bâti existant

##### Règle

**L'extension ou la surélévation du bâti existant est autorisée sous réserve que le projet ne dénature pas l'architecture en place, qu'il ne remette pas en cause sa qualité architecturale et urbaine.  
Les façades arrières et les façades sur rue sont traitées avec le même soin.**

**On privilégie les extensions aux surélévations.**

##### **Extension du bâti existant :**

**Dans un front de rue continu les extensions du bâti existant sont autorisées sur l'arrière sous réserve :**

- **d'être en continuité du front bâti arrière soit par une implantation à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës ;**
- **de s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante.**

**Dans le cas d'un parcellaire étroit, la hauteur maximale est limitée à la hauteur du rez-de-chaussée.**

**Dans le cas d'un parcellaire large, la hauteur maximale admise au faîtage est celle de l'égout de la construction existante.**

##### **Surélévation du bâti existant :**

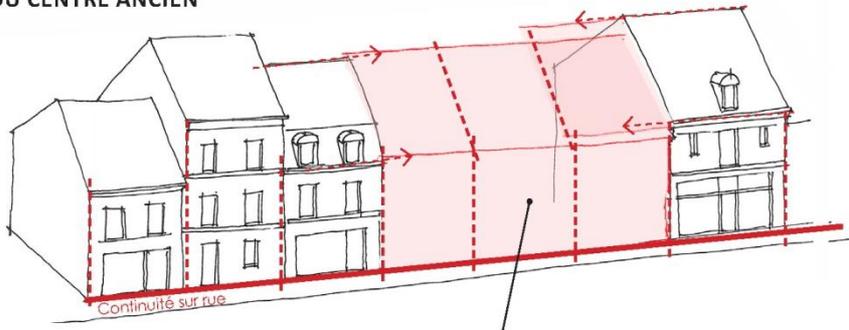
**La toiture du bâti ne peut abriter qu'un seul niveau de comble éclairé. La hauteur maximale du faîtage est celle du bâti ancien contigu.**

**On privilégie des volumes de couverture présentant des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 40 et 60°) éventuellement à brisis et terrasson sur un bâti du 19<sup>e</sup> ou 20<sup>e</sup> siècle. L'emploi de toiture terrasse ou à faible pente est envisageable dans les cas où il s'avère nécessaire d'assurer des transitions entre les différents volumes dans le but d'améliorer la lecture du paysage urbain.**

**Les extensions et surélévations reprennent soit les caractéristiques volumétriques du bâti existant dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente ; soit elles jouent sur le contraste de volumétrie afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.**

## Illustrations

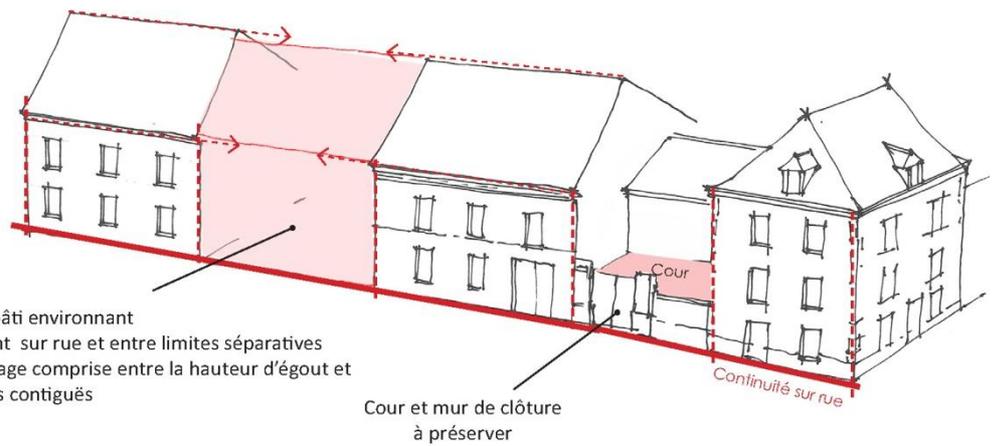
### PARCELLAIRE ÉTROIT DU CENTRE ANCIEN



#### CONSTRUCTION NEUVE

- Gabarit cohérent avec le bâti environnant
- Implantation à l'alignement et entre limites séparatives
- Hauteur d'égout et de faîtage comprise entre la hauteur d'égout et de faîtage des constructions contiguës
- Lisibilité en façade et en toiture du rythme parcellaire préexistant

### PARCELLAIRE LARGE DU CENTRE ANCIEN



#### CONSTRUCTION NEUVE

- Gabarit cohérent avec le bâti environnant
- Implantation à l'alignement sur rue et entre limites séparatives
- Hauteur d'égout et de faîtage comprise entre la hauteur d'égout et de faîtage des constructions contiguës

Cour et mur de clôture  
à préserver

### III.2.b. L'insertion des constructions neuves

#### Règle

Tout bâtiment neuf est conçu comme un élément participant à la définition d'une composition d'ensemble de la rue, de la place ou de l'îlot. Ainsi, l'autorisation de construire est refusée si la construction, par son architecture, sa dimension ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au paysage des fronts de rue traditionnels de la ville.

L'insertion d'une construction nouvelle dans un front de rue continu s'effectue :

- en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique ;
- implantée d'une limite séparative à l'autre.

Dans le cas d'une parcelle d'angle, l'implantation s'effectue à l'alignement des deux voies, la façade et la couverture se retournant afin de ne pas créer de pignon.

En cas de regroupement de parcelles, ou d'opération d'ensemble, on doit conserver une lecture du parcellaire ancien : lisibilité en façade et en couverture sur rue en reprenant et affirmant le rythme du découpage parcellaire préexistant.

La toiture du bâti ne peut abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

Les volumes de couverture présentent des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 40 et 60°) ou à brisis et terrasse. L'emploi de toiture terrasse ou à faible pente est envisageable dans les cas où il s'avère nécessaire d'assurer des transitions entre les différents volumes dans le but d'améliorer la lecture du paysage urbain.

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions à édifier est comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

Les constructions neuves reprennent les règles architecturales décrites au paragraphe IV.5. « Principes applicables aux constructions neuves ».

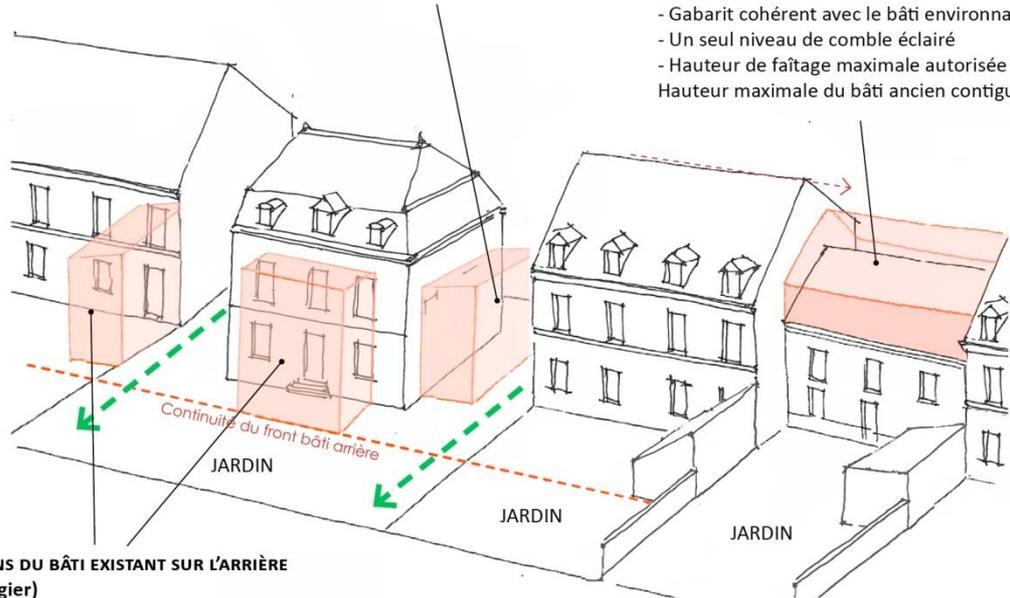
## Illustrations

### EXTENSIONS LATÉRALE DU BÂTI EXISTANT (Dans le cas de parcelles larges)

- Gabarit cohérent avec le bâti environnant
- Hauteur maximale autorisée = Hauteur de l'égout

### SURÉLEVATION DU BÂTI EXISTANT

- Gabarit cohérent avec le bâti environnant
- Un seul niveau de comble éclairé
- Hauteur de faitage maximale autorisée = Hauteur maximale du bâti ancien contigu



### EXTENSIONS DU BÂTI EXISTANT SUR L'ARRIÈRE (À privilégier)

- Gabarit cohérent avec le bâti environnant
- Hauteur maximale autorisée = Hauteur de l'égout

### III.3. CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÈRES SPÉCIFIQUES DES FAUBOURGS

Dans les faubourgs on retrouve le bâti présent dans le centre ancien mais qui s'enrichit d'autres typologies : la villa et la maison de maître qui se développent notamment à proximité de la gare, le long de la rue Paul Painlevé et dans le faubourg Saint-Thomas.

Ce type de bâti introduit une rupture dans la forme urbaine par son mode d'implantation dans le parcellaire qui est en retrait de l'alignement sur rue. Si les maisons de maître sont généralement des constructions de grande taille, implantées au centre de vastes terrains, les pavillons sont eux de taille plus réduite. Ils sont implantés sur des terrains plus étroits, hérités du découpage parcellaire préexistant. Dans ce cas, la construction s'implante en adossement sur un des mitoyens.

Dans tous les cas, une continuité sur rue est assurée soit par une façade soit par un mur haut ou un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

#### III.3.a. L'extension et la surélévation du bâti existant

##### Règle

**L'extension ou la surélévation du bâti existant est autorisée sous réserve que le projet ne dénature pas l'architecture en place, qu'il ne remette pas en cause sa qualité architecturale et urbaine.**

**Les façades sur rue et façades à l'arrière sont traitées avec le même soin.**

**On privilégie les extensions aux surélévations.**

##### **Extension du bâti existant :**

**Les extensions du bâti existant sont autorisées sur l'arrière sous réserve :**

- **d'être en continuité du front bâti arrière soit par une implantation à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës ;**
- **de s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise au faîtage est celle de l'égout de la construction existante.**

**Les extensions latérales du bâti existant sont autorisées si elles s'inscrivent dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante et préservent les vues vers le jardin situé à l'arrière. La hauteur maximale admise au faîtage est celle de l'égout de la construction existante.**

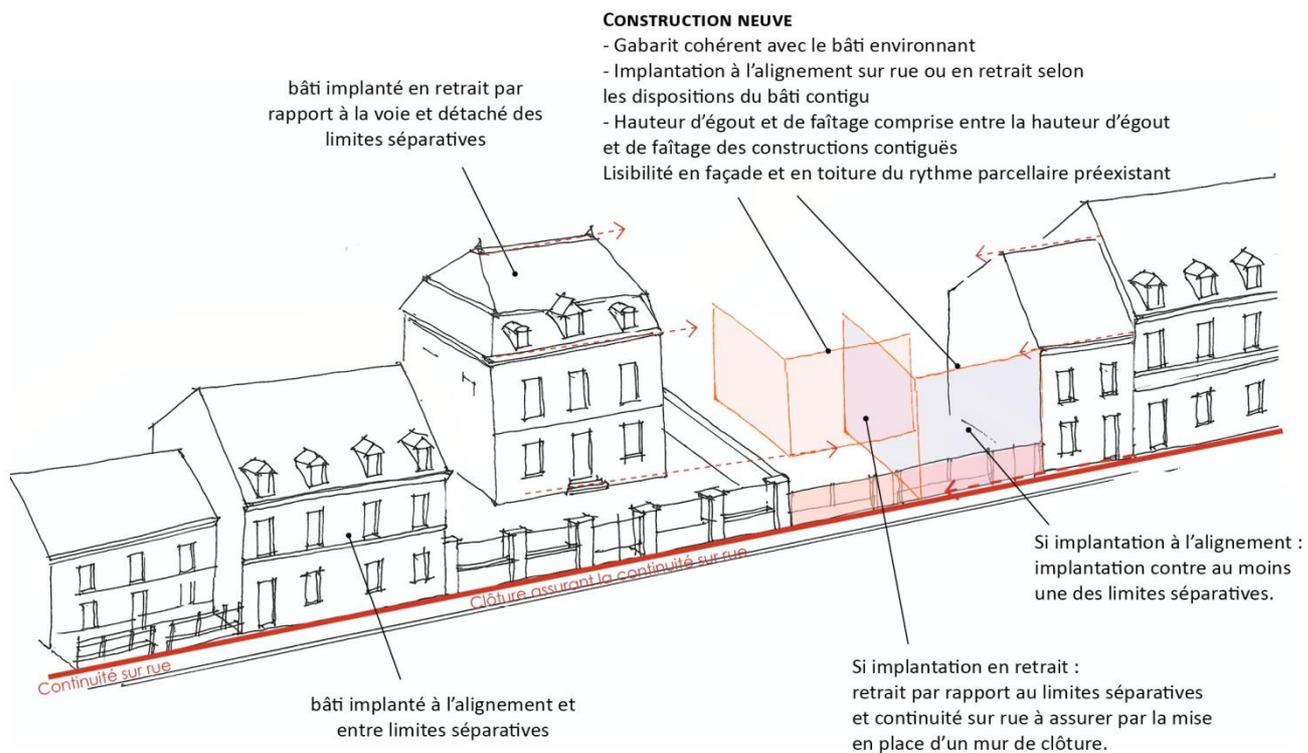
##### **Surélévation du bâti existant :**

**La toiture du bâti ne peut abriter qu'un seul niveau de comble éclairé. La hauteur maximale du faîtage est celle du bâti ancien contigu.**

**On privilégie des volumes de couverture présentant des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 40 et 60°) éventuellement à brisis et terrasson sur un bâti du 19<sup>e</sup> ou 20<sup>e</sup> siècle. L'emploi de toiture terrasse ou à faible pente est envisageable dans les cas où il s'avère nécessaire d'assurer des transitions entre les différents volumes dans le but d'améliorer la lecture du paysage urbain.**

**Les extensions et surélévations reprennent soit les caractéristiques volumétriques du bâti existant dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente ; soit elles jouent sur le contraste de volumétrie afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.**

## Illustrations



### III.3.b. L'insertion des constructions neuves

#### Règle

Tout bâtiment neuf est conçu comme un élément participant à la définition d'une composition d'ensemble d'une rue, d'une place ou d'un îlot. Ainsi, l'autorisation de construire est refusée si la construction, par son architecture, sa dimension ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au paysage des fronts de rues traditionnels de la ville.

L'insertion d'une construction nouvelle dans un front de rue discontinu hétérogène s'effectue soit :

- en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique ;
- en retrait par rapport à l'emprise publique et dans ce cas dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës. La continuité du front bâti est alors assurée par un mur de clôture ;
- implantée d'une limite séparative à l'autre ou adossée sur l'une des limites séparatives et dans ce cas la continuité du front bâti est assurée par un mur de clôture.

Les dispositions des murs de clôture sont conformes à l'article IV.2.o. « Murs de clôture, portails et portillons ».

En cas de regroupement de parcelles, ou d'opération d'ensemble, on veille à conserver une lecture du parcellaire ancien : lisibilité en façade et en couverture sur rue en reprenant et affirmant le rythme du découpage parcellaire préexistant.

La toiture du bâti n'abrite qu'un seul niveau de comble éclairé.

Les volumes de couverture présentent des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 35° et 50°) ou à brisis et terrasson. L'emploi de toiture terrasse (notamment végétalisées) ou à faible pente est envisageable dans les cas où il s'avère nécessaire d'assurer des transitions entre les différents volumes ou dans le but d'améliorer la lecture du paysage urbain ou dans le cas de volumes arrières non visibles depuis l'espace public.

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions à édifier est comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

Les constructions neuves reprennent les règles architecturales décrites au paragraphe IV.5. « Principes applicables aux constructions neuves ».

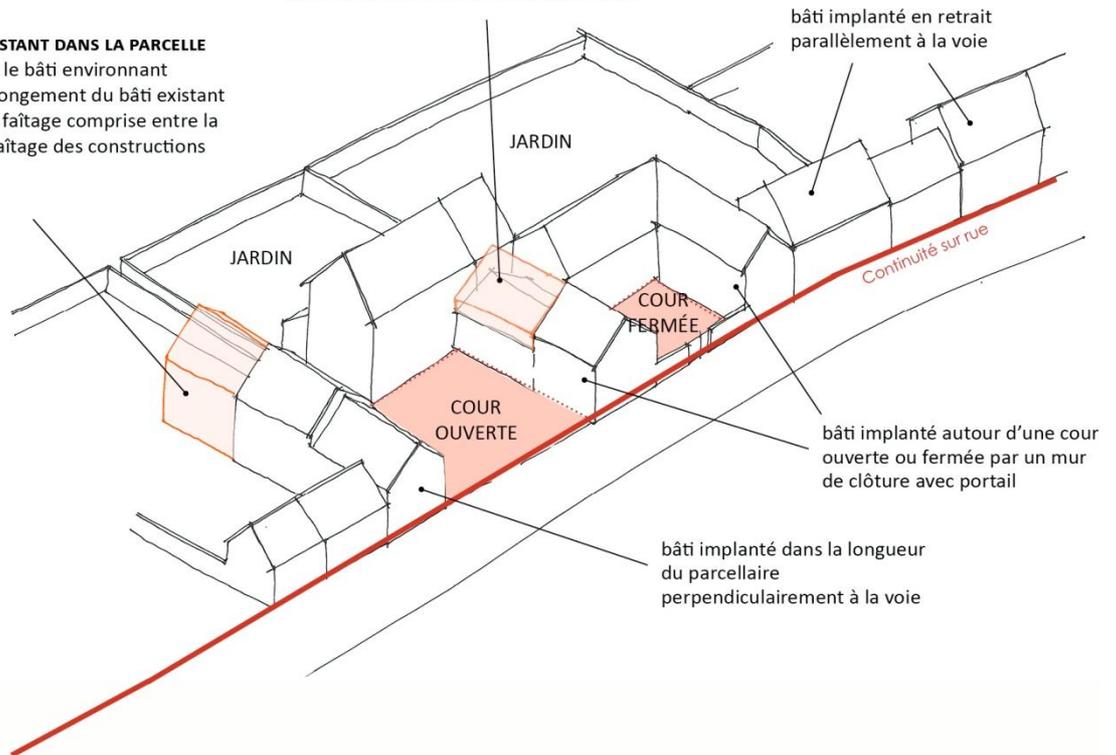
## Illustrations

### SURÉLÉVATION DU BÂTI EXISTANT

- Gabarit cohérent avec le bâti environnant
- Un seul niveau de comble éclairé
- Hauteur de faîtage maximale autorisée = Hauteur maximale du bâti ancien contigu

### EXTENSIONS DU BÂTI EXISTANT DANS LA PARCELLE

- Gabarit cohérent avec le bâti environnant
- Extension dans le prolongement du bâti existant
- Hauteur d'égout et de faîtage comprise entre la hauteur d'égout et de faîtage des constructions contiguës



### III.4. CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÈRES SPÉCIFIQUES DES HAMEAUX

La structure des hameaux est très caractéristique, avec des modes récurrents d'implantation des constructions en relation avec des cours et intimement liées aux espaces cultivés.

A Cady on retrouve une alternance de parcelles lanifiées et de parcelles larges accueillant le bâti.

Le bâti est le plus souvent implanté parallèlement à la voie, sur un axe Nord Sud, à l'alignement ou légèrement en retrait. A l'arrière on retrouve un espace de cour.

A Houdreville, on est exclusivement dans une typologie de fermes. Les murs de clôture jouent un rôle important, que ce soit dans la délimitation des ensembles bâtis que des espaces cultivés.

Il s'agit d'une structure fragile. Les cours tendent à disparaître, colonisées par des constructions secondaires

#### III.4.a. L'extension et la surélévation du bâti existant

##### Règle

**L'extension ou la surélévation du bâti existant est autorisée sous réserve que le projet ne dénature pas l'architecture en place, qu'il ne remette pas en cause sa qualité architecturale.**

**Les façades sur cour et sur rue sont traitées avec le même soin.**

##### **Extension du bâti existant :**

**Les extensions du bâti existant sont autorisées sous réserve qu'elles ne génèrent pas d'avancées sur la cour et n'empiètent pas sur le jardin en fond de parcelle. Elles s'inscrivent dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise étant celle de la construction existante.**

##### **Surélévation du bâti existant :**

**La toiture du bâti ne peut abriter qu'un seul niveau de comble éclairé. La hauteur maximale du faitage est celle du bâti ancien contigu.**

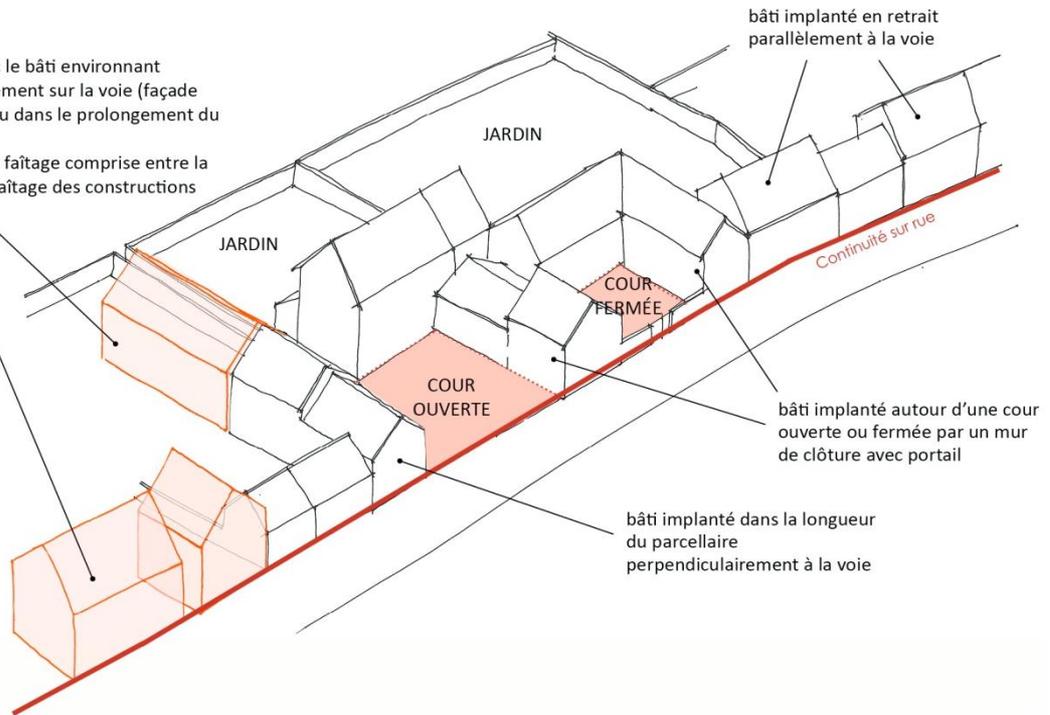
**On privilégie des volumes de couverture présentant des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 40 et 60°). L'emploi de toiture terrasse ou à faible pente est envisageable dans les cas où il s'avère nécessaire d'assurer des transitions entre les différents volumes.**

**Les extensions et surélévations reprennent soit les caractéristiques volumétriques du bâti existant dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente ; soit elles jouent sur le contraste de volumétrie afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.**

## Illustrations

### CONSTRUCTION NEUVE

- Gabarit cohérent avec le bâti environnant
- Implantation à l'alignement sur la voie (façade principale ou pignon) ou dans le prolongement du bâti existant
- Hauteur d'égout et de faîtage comprise entre la hauteur d'égout et de faîtage des constructions contiguës



### III.4.b. L'insertion des constructions neuves

#### Règle

Les implantations de constructions neuves autour des cours ouvertes ou fermées des hameaux sont autorisées sous réserve qu'elles suivent le principe de composition du lieu :

- le caractère de la cour ouverte sur la rue, en conservant une ouverture sur la rue ;
- le caractère fermé de la cour en conservant sur la rue un front bâti continu. Un porche assimilé à un portail ou à une porte cochère, peut être ménagé pour accéder à la cour.

Les constructions neuves sont obligatoirement en continuité du front bâti sur cour par une implantation soit à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës. Dans les parcelles de jardin l'implantation des constructions neuves est réalisée en appui sur les limites parcellaires ou sur du bâti existant.

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions à édifier est comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

Les constructions neuves reprennent les règles architecturales décrites au paragraphe IV.5. « Principes applicables aux constructions neuves ».

Le découpage des parcelles d'origine agricole et les opérations de lotissement aux abords des hameaux sont autorisés sous réserve de proposer une implantation des nouvelles constructions en continuité des formes rurales existantes.

Les constructions annexes liées à l'activité agricole (locaux d'exploitation, hangars, etc...) sont édifiées :

- à proximité et dans la continuité des constructions existantes ;
- avec un gabarit et une hauteur similaires aux granges traditionnelles.

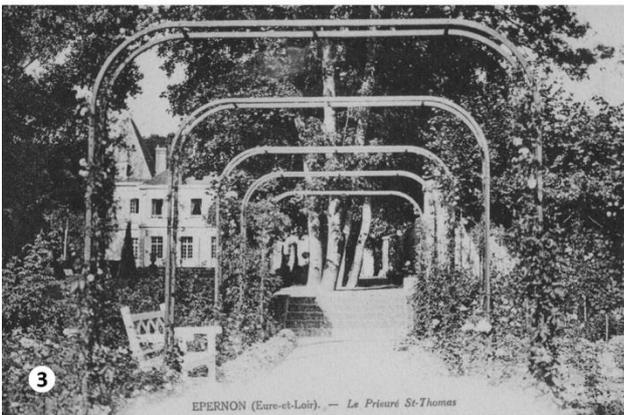
## Illustrations



1



2



3

EPERNON (Eure-et-Loir). — Le Prieuré St-Thomas



4



5

EPERNON. — Prieuré Saint-Thomas, le Lac

- 1 — Le pignon du bâtiment principal vu depuis le lac.
- 2 — Le pignon du bâtiment principal et les escaliers menant au lac. Carte postale des années 30.
- 3 — La pergola. Les arbres et l'escalier au bout n'existent plus. Carte postale du début du XX<sup>e</sup> siècle.
- 4 — Prairies de sous-bois ponctuées de topiaires.
- 5 — Le lac. Cartes postales du début du XX<sup>e</sup> siècle.

## Recommandations

- Assurer la bonne circulation de l'eau de la rivière.
- Réaliser un diagnostic phytosanitaire et un plan de gestion des arbres du parc.
- Opérer un dessouchage complet.
- Requalifier la nouvelle entrée technique.
- Clore visuellement l'espace (arbustes et / ou murs). Quelques vues stratégiques vers l'extérieur peuvent être ménagées.
- Maintenir ou agrandir les surfaces de pelouses.
- Soigner le dessin des courbes des allées.

### III.5. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR DES ENSEMBLES REMARQUABLES

#### III.5.a. Conserver et mettre en valeur le bâti et le parc du Prieuré Saint-Thomas

Le Prieuré Saint-Thomas a eu une place centrale dans l'histoire d'Épernon. Au fil des siècles, plusieurs constructions furent érigées. Il subsiste aujourd'hui une partie de la maison abbatiale, les deux pavillons de l'entrée qui datent du XVIII<sup>e</sup> siècle, mais aussi quelques vestiges très anciens des églises Saint-Nicolas et Saint-Thomas.

Le parc du Prieuré Saint-Thomas présente, encore aujourd'hui, quelques-uns des motifs paysagers typiques d'un « parc paysager » du XIX<sup>e</sup> siècle. Cet ensemble est le seul grand parc arboré qui subsiste à Épernon. Bâtiments et parc méritent d'être préservés et valorisés.

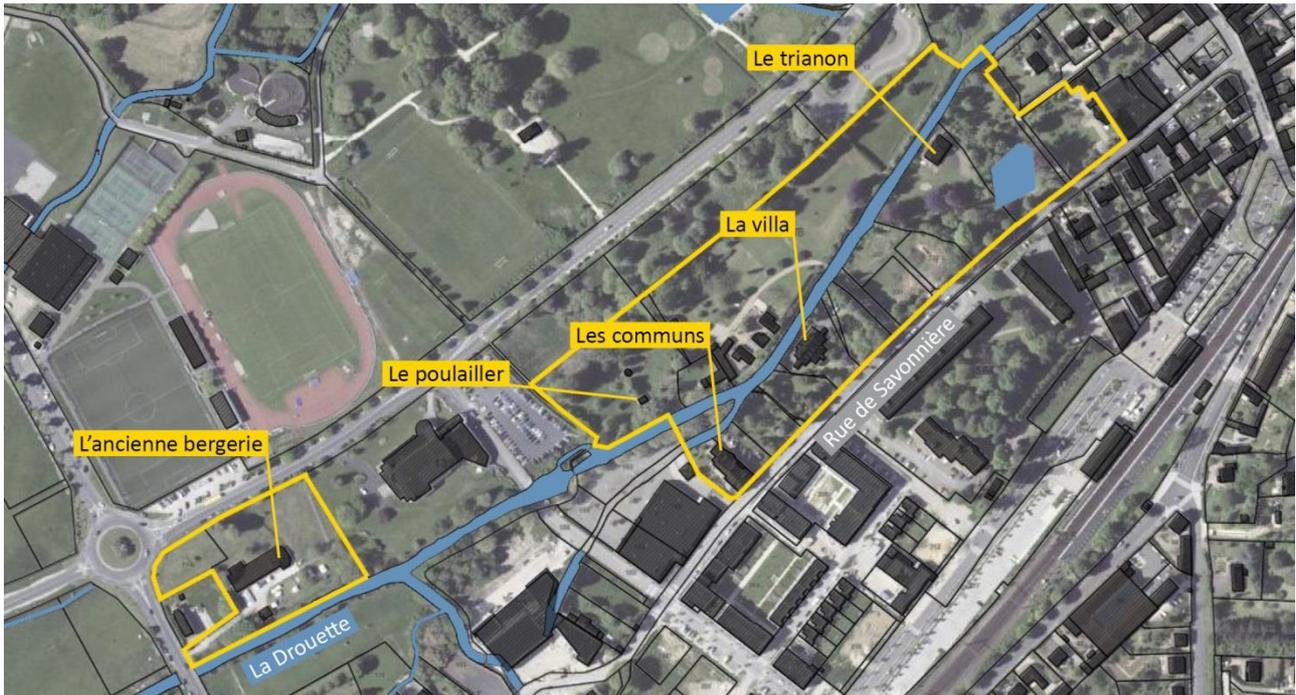
Le parc est :

- une transition entre la ville basse et la campagne de la vallée de la Guesle ;
- un élément majeur de la trame verte et bleue et de la trame paysagère.

#### **Règle**

- **Le domaine du Prieuré Saint-Thomas, repéré sur le document graphique intitulé "Plan de Protection et de Mise en Valeur", est conservé et protégé au titre de l'AVAP.**
- **Les vestiges et la composition du parc d'origine est préservée.**
- **Le parc est inconstructible.**
- **Le mur de clôture et les portails d'intérêt assurant la continuité sur rue repérés sur le document graphique intitulé "Plan de Protection et de Mise en Valeur" sont à conserver et restaurer.**
- **La végétation en pieds de murs fait l'objet d'une veille régulière afin de prévenir les éventuels désordres structurels qu'elle peut entraîner.**
- **Les fabriques, les maçonneries et les ponts qui ornent le parc sont à conserver et restaurer.**
- **Les arbres adultes remarquables ne peuvent être abattus sauf pour raisons sanitaires ou de dangerosité avérée.**
- **La plantation d'espèces « exotiques » est autorisée dans l'esprit du jardin paysager existant.**
- **Les revêtements de sol utilisés doivent être en accord avec la composition et l'esprit des jardins paysagers (gravier, stabilisé, pavé de grès, etc.).**

## Illustrations



— Emprise des vestiges du domaine de Savonnière  
 — Cours d'eau

- 1 — Une maison individuelle se construit dans le domaine, à proximité des communs. Au premier plan le mur de clôture.
- 2 — Trois maisons individuelles en cours de construction le long de la rue de Savonnière. Le mur de clôture a été largement percé.
- 3 — L'ancien poulailler.



## Recommandations

- Traiter la limite nord-ouest du domaine en cohérence avec la future médiathèque et la future liaison cyclable intercommunale.
- Réaliser un diagnostic phytosanitaire et un plan de gestion des arbres du domaine.
- Opérer un dessouchage complet.
- Assurer la bonne circulation de l'eau de la rivière.
- Envisager des programmes compatibles avec la spécificité des lieux (ex : ferme pédagogique en lien avec le conservatoire des meules et pavés).

### **III.5.b. Mettre en valeur et protéger du mitage le domaine de Savonnière**

Le domaine de Savonnière fut au XIX<sup>e</sup> siècle un domaine expérimental, lieu d'innovation technologique agricole, édifié par la bourgeoisie parisienne.

Il comprenait non seulement une luxueuse résidence secondaire accompagnée d'un parc paysager, mais aussi une ferme modèle (élevage, culture, vigne, laiterie, moulin) et ses communs, comportant divers bâtiments conçus comme des fabriques de parc.

Le parc du domaine de Savonnière présente, encore aujourd'hui, quelques-uns des motifs paysagers typiques d'un « parc paysager » du XIX<sup>e</sup> siècle mais le domaine s'est beaucoup réduit et morcelé suite à la construction de la RD906, d'équipements sportifs et très récemment de plusieurs maisons individuelles.

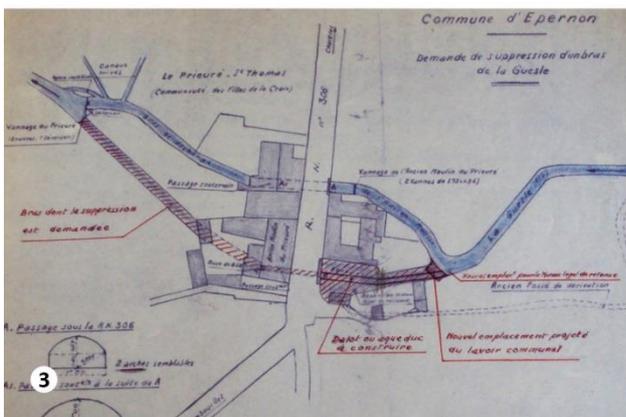
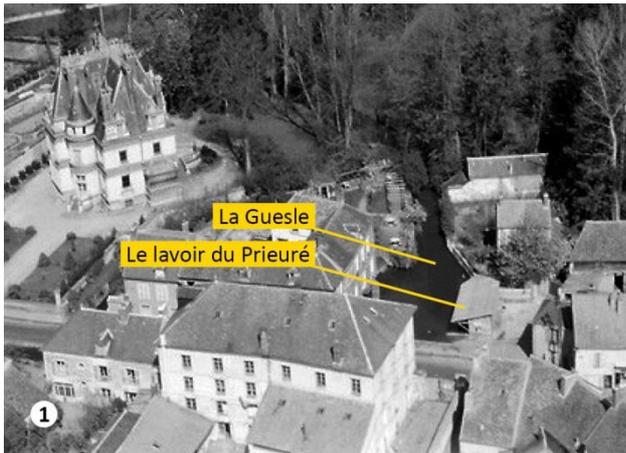
Le domaine est :

- une transition entre le quartier gare et la campagne de la vallée de la Drouette ;
- un élément majeur de la trame verte et bleue et de la trame paysagère.

#### **Règle**

- **Le domaine de Savonnière, repéré sur le document graphique intitulé "Plan de Protection et de Mise en Valeur", est protégé au titre de l'AVAP et inconstructible.**
- **Les vestiges et la composition du parc d'origine encore en place sont préservés.**
- **Le mur de clôture de la rue de Savonnière et les portails d'intérêt assurant la continuité sur rue repérés sur le document graphique intitulé "Plan de Protection et de Mise en Valeur" sont à conserver et restaurer.**
- **Les percements du mur de clôture rue de Savonnière sont proscrits.**
- **La végétation en pied de murs fait l'objet d'une veille régulière afin de prévenir les éventuels désordres structurels qu'elle peut entraîner.**
- **Les fabriques, les maçonneries et les ponts qui ornent le parc sont à conserver et restaurer.**
- **Les arbres adultes remarquables ne peuvent être abattus sauf pour raisons sanitaires ou de dangerosité avérée.**
- **La plantation d'espèces « exotiques » est autorisée dans l'esprit du jardin paysager existant.**
- **Les revêtements de sol utilisés doivent être en accord avec la composition et l'esprit des jardins paysagers (gravier, stabilisé, pavé de grès, etc.).**

## Illustrations



	Place du Ramponneau
	Cours d'eau
	Emprise supposée du domaine des Tourelles
	Lavoir du Prieuré

1 — Extrait d'une vue oblique du domaine des Tourelles. 1952.

2 — Cadastre et hydrographie. 1932.

3 — Plan accompagnant la demande de suppression d'un bras de la Guesle. 1955.

## Recommandations

- Enfouir les réseaux aériens de la rue de la Tour Neuve afin de dégager la perspective sur la ville ancienne.
- Requalifier en priorité la traversée du centre ancien : rue Général Leclerc, rue Bourgeoise, rue Paul Painlevé, rue du Grand Pont, rue Drouet et rue de la Regatterrie.

### La place du Ramponneau

- Le projet de réaménagement devra tenir compte dans sa réflexion le jardin la mairie directement en lien avec la place (rénové les ponceaux en ruine, permettre de voir la Guesle depuis le jardin, etc.) et la rue du général Leclerc.

### La place Aristide Briand

- La place Aristide Briand et la mairie ont été créées simultanément. La rénovation de la place devra en tenir compte (composition des volumes, façade, axes,...). Ses plantations devront permettre la vision de la place depuis la rue Saint-Jean. Les revêtements de sol de type pavé de grès seront privilégiés. Son réaménagement devra se faire en intelligence avec celui de la rue Drouet et des marches Saint-Jean.

### Méthode lors de la rénovation de voirie

- Réaliser des sondages de sol, dès le début des études de projet, afin de retrouver d'éventuelles surfaces empierrées recouvertes par l'enrobé et d'évaluer leur état.
- Concevoir le projet selon les résultats des sondages.
- Réaliser in situ une planche d'essai des revêtements de sol (et mobilier) de manière à juger en comparant avec les façades, les pierres existantes conservées, selon la lumière de la rue. La planche sera validée par les élus, l'ABF et le maître d'œuvre avant toute commande des matériaux.
- Maintenir, au cours du chantier, une partie de sol ancien servant de témoin à la reconstitution du pavage.

## III.6. MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS

### III.6.a. Hiérarchiser et mettre en valeur le réseau viaire ancien et certains espaces majeurs

Plusieurs espaces publics majeurs du centre ancien méritent d'être revalorisés. C'est le cas des places du Ramponneau et Aristide Briand mais aussi des escaliers Saint-Pierre et Saint-Jean.

#### Règle

##### Généralités

- Le réaménagement des espaces publics est envisagé en portant une attention particulière à leur histoire et leur motif à l'aide de l'iconographie ancienne. Les projets utilisent et mettent en valeur les éléments historiques encore présents sur le site comme par exemple les ouvrages liés à l'eau : fontaines, puits, etc.
- Les projets d'aménagement se fondent sur les caractères spécifiques du paysage urbain constitué de sols possédant une topographie naturelle et de volumes construits possédant des gabarits, des rythmes, des façades particulières...
- La géométrie, les proportions et les échelles des lieux, dictés par le bâti, le relief, les cours d'eau, dirigent les projets d'aménagements d'espaces publics et s'imposent aux usages (logique routière,...).
- Les projets et notamment l'utilisation des matériaux s'adaptent à la hiérarchie des espaces (espaces d'exception/espaces courants).

##### Sols

- Les revêtements de sols pavés anciens sont conservés mais peuvent faire l'objet d'un réaménagement (modification des profils, calepinage...).
- Retrouver les surfaces de pierre probablement recouvertes d'enrobé, à l'exception des chaussées circulées, afin de les réutiliser dans les projets d'aménagement.
- Favoriser les joints perméables.
- Privilégier l'usage du grès (y compris pour les bordures et caniveaux).
- L'usage de pavés autobloquants est proscrit.
- Rendre aussi discrets que possible les éléments dits techniques (tampons, avaloirs, panneaux, etc.). Ils seront positionnés, orientés et dimensionnés en cohérence avec le calepinage qui les entoure. S'il doit y avoir des avaloirs, leur matériau pourra être en cohérence avec les aménagements (par exemple en pierre sur un revêtement de sol pavé).
- S'il doit y avoir du stationnement, l'installer en « Lincoln » (en long). L'interrompre devant les éléments de patrimoine et au droit des points de vue majeurs.

##### Mobilier et réseaux

- Le mobilier urbain est homogène sur l'ensemble du centre ancien, (gamme de mobilier, matière, RAL)
- Privilégier le principe de luminaire en applique en façade lorsque la hauteur des façades s'y prête.
- Les réseaux électriques sont enfouis.

##### Lieux

- Les escaliers repérés sur le document graphique intitulé "Plan de Protection et de Mise en Valeur" sont entretenus et restaurés. Les escaliers sont en grès massif à joints fins sans liant.
- Les voies étroites adoptent des trottoirs abaissés ayant une vue maximale de 2cm au-dessus du niveau de voirie ou un profil en plateau (sans trottoir) afin de faciliter les déplacements des piétons. Dans ce cas, privilégier un caniveau central pavé afin de structurer la voie.
- Les axes commerçants sont aménagés de façon privilégiée selon le principe des zones de rencontre (régies comme tel par le Code de la route). Ils présentent une continuité de matériau et de niveau de façade à façade afin de valoriser l'accès des vitrines commerciales.

## Illustrations



- 1 — L'alignement d'érables le long de la route de Gallardon (RD28) qui a probablement remplacé l'ancien alignement de tilleuls.
- 2 — Vestiges de l'alignement de tilleuls de la RD28.
- 3 — Pied d'érable rue de la Madeleine.
- 4 — Les érables de rue de la Madeleine (RD906).
- 5 — L'alignement de tilleuls route de Gallardon dans sa section le long du stade.

## Recommandations

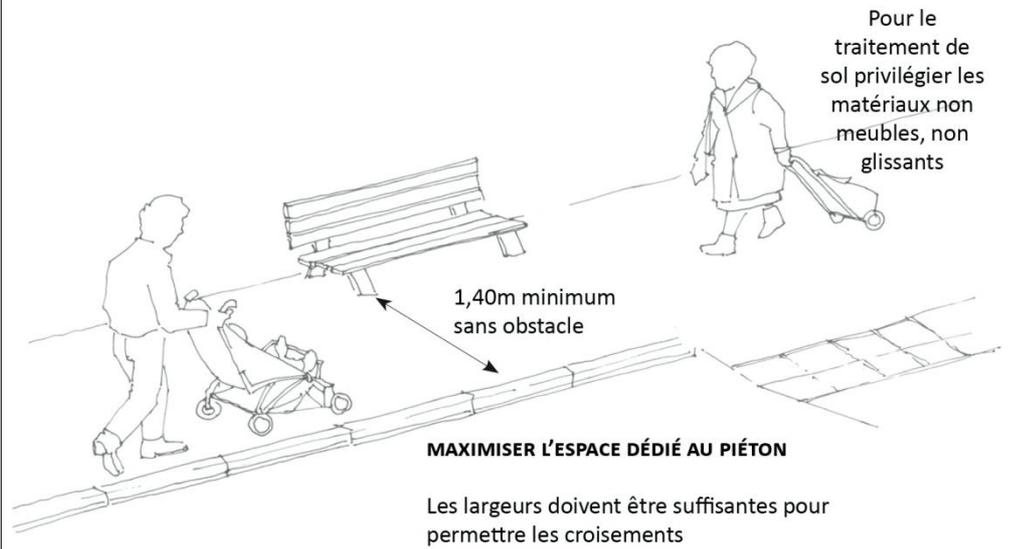
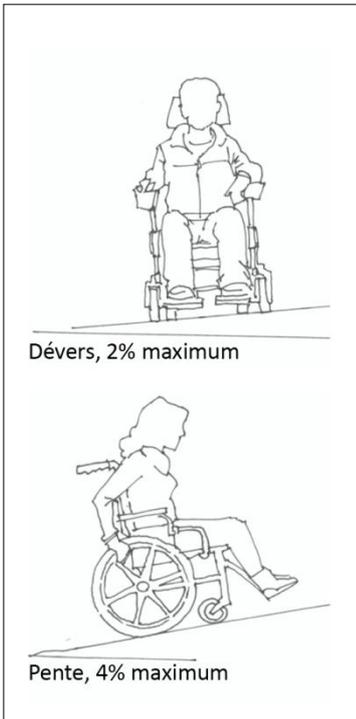
- *Abattre les arbres, sans remplacement, et maintenir basse la haie le long du stade, route de Gallardon, afin de dégager les vue vers la ville ancienne depuis les prairies (photo 5).*
- *Planter la rue Nouvelle du Sycomore et replanter de façon continue la rue de la Madeleine afin d'obtenir un alignement continu.*

### III.6.b. Mettre en valeur les espaces publics plantés

#### Règle

- Composer des structures végétales en rapport avec le motif paysager de l'espace public : mail planté, allée, perspective, arbre isolé sur une place.
- Choisir les essences non seulement en fonction de l'ambiance recherchée et des attendus du développement durable (résistance aux maladies, besoin en arrosage, biodiversité, adaptation au climat,...) mais également en fonction du motif paysager de l'espace public (rythme de plantation, port, usages locaux, etc.).
- Les alignements d'arbres repérés sur le document graphique intitulé "Plan de Protection et de Mise en Valeur" sont conservés et mis en valeur :
  - ménager au pied des arbres une surface plantée (vivaces, herbe, etc.) la plus grande possible afin de permettre les échanges entre le sol et l'atmosphère (air, eau, etc.). Afin d'assurer la pérennité et le bon développement des platanes du boulevard Chasles, des érables de la rue de la Madeleine ou encore des tilleuls de la rue des Aironcelles, cette mesure s'applique également aux arbres existants ;
  - replanter les arbres manquants dans les alignements d'érables de la route de Gallardon (exception faite de la section longeant le stade) et du mail de marronniers du belvédère du château ;
  - réaliser un diagnostic phytosanitaire et un plan de gestion des arbres repérés.
- Conserver l'interruption de l'alignement de frênes de l'avenue de la Prairie. Elle ménage une fenêtre vers la ville ancienne.

## Illustrations



### **III.6.c. Améliorer l'accessibilité pour tous aux espaces publics**

L'accessibilité de la ville aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite (PMR) est devenue une obligation. Au-delà de ces personnes, c'est bien l'utilisateur et l'ensemble de la population qui doit en bénéficier. Elle conditionne l'intégration, l'égalité des chances et la qualité de vie de ses citoyens et visiteurs.

À partir de la réflexion sur le handicap et l'accessibilité, il est possible de développer une vision globale sur la qualité de l'espace public de la ville tout en ayant une préoccupation patrimoniale sur ces espaces.

#### **Valoriser les trottoirs**

Valoriser un trottoir, c'est certes lui accorder une largeur suffisante et donner ainsi à tous le droit à la libre circulation, au confort et à la sécurité mais c'est aussi repenser un matériau de sol et l'intégration du mobilier urbain.

Une réflexion peut aussi être conjointement menée sur la fréquentation des lieux, la densité des flux et la vitesse de leur débit (sorties d'écoles ou de spectacles), mais aussi sur les fonctions des activités riveraines empiétant sur l'espace public (étals, échoppes, terrasses de café ou de restaurant) afin de dimensionner au mieux les espaces de desserte piétonnière.

#### **Règle**

**Les prescriptions techniques applicables à l'occasion de la réalisation de travaux sont définies dans l'arrêté du 15 janvier 2007.**

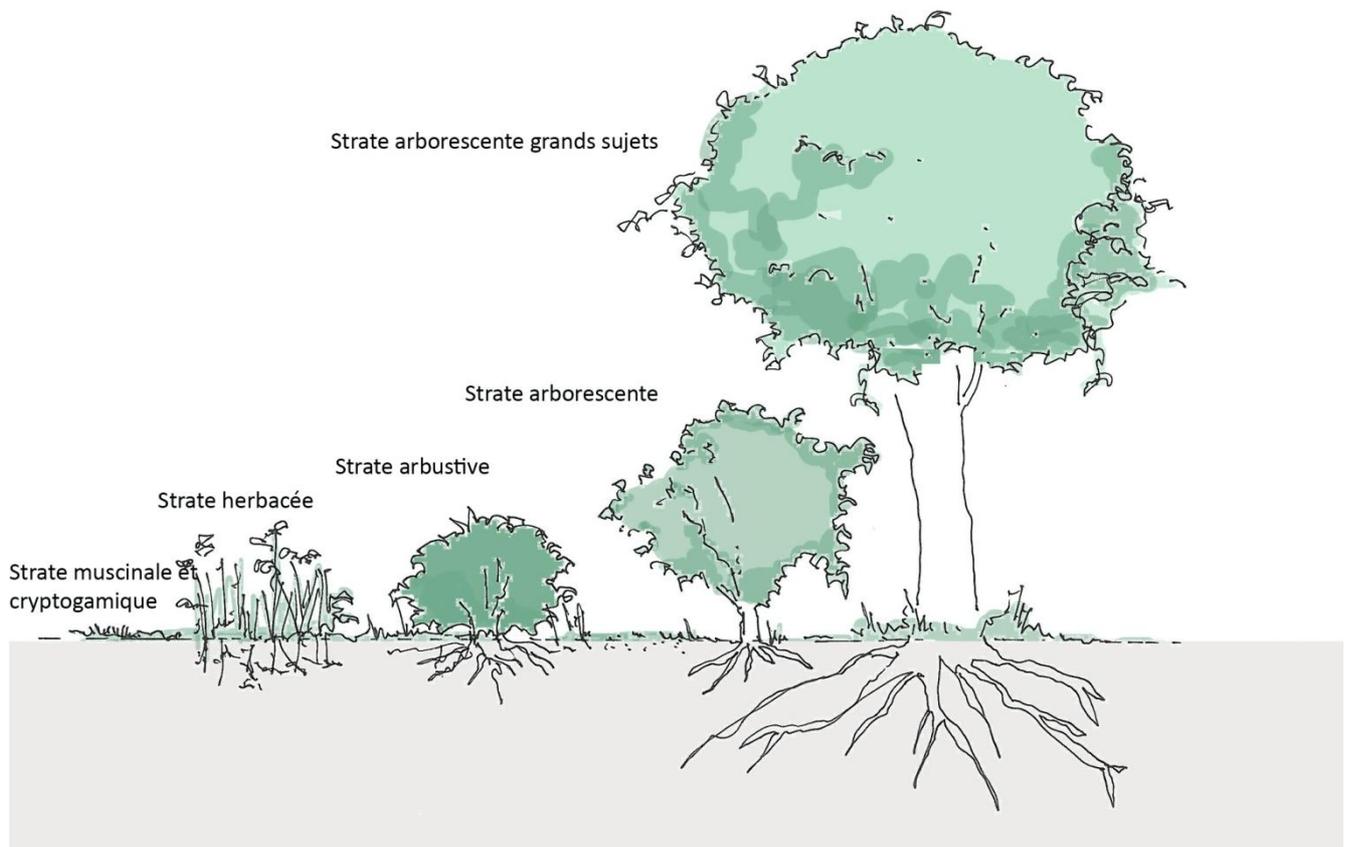
**On opte pour une mise en œuvre des matériaux capables d'assurer les qualités d'usage, de sécurité et d'accessibilité : contrastes visuels, réduction du bruit urbain, réduction de la réverbération, planéité des joints, glissance, profils en travers et ruptures de niveaux, marquages.**

**Les aménagements de voirie cherchent notamment à :**

- hiérarchiser le réseau afin de permettre des usages multiples (véhicules individuels, transports en commun, piétons, cyclistes) ;
- résorber les discontinuités des trottoirs et des pistes cyclables (pistes pratiquées par les fauteuils roulants) ;
- résorber les revêtements de trottoirs vétustes ou accidentés ;
- garder le principe d'une continuité des trottoirs et de leurs délimitations ;
- s'appuyer sur le réseau en place afin de déterminer des itinéraires prioritaires accessibles vers les principaux équipements des quartiers desservis.

**L'espace dédié aux piétons est maximisé.**

## Illustrations



**SCHÉMA DES DIFFÉRENTES STRATES VÉGÉTALES POUVANT SERVIR DE REFUGE POUR LA FAUNE LOCALE**



## Recommandations

*Dans le choix des végétaux on peut chercher à établir plusieurs strates végétales complémentaires. On recommande de ne pas utiliser de produits pesticides ou herbicides qui sont la cause d'une grande partie de la pollution des sols et des eaux.*

*Le volume des fosses de plantation doit être supérieur à 12 m<sup>3</sup>/arbre sur une profondeur de 1 à 1,2 m pour les arbres de grand développement, et de 9 m<sup>3</sup>/arbre minimum pour les arbres de petit développement.*

## III.7. INTÉGRER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES AMÉNAGEMENTS URBAINS

### III.7.a. Renforcer la place du végétal et de la biodiversité

#### **Une végétation diversifiée**

La défense d'une certaine biodiversité repose en grande partie sur les supports végétaux qui apportent, refuge, nourriture et permettent la reproduction et la nidification. Les espaces naturels, fourrés, haies bocagères, boisements et autre ripisylve constituent des éléments à très forte valeur environnementale et paysagère, ils représentent un enjeu majeur de préservation.

Les recherches récentes montrent la grande importance d'une diversité végétale tant du point de vue des espèces et des essences que du point de vue de la taille des sujets.

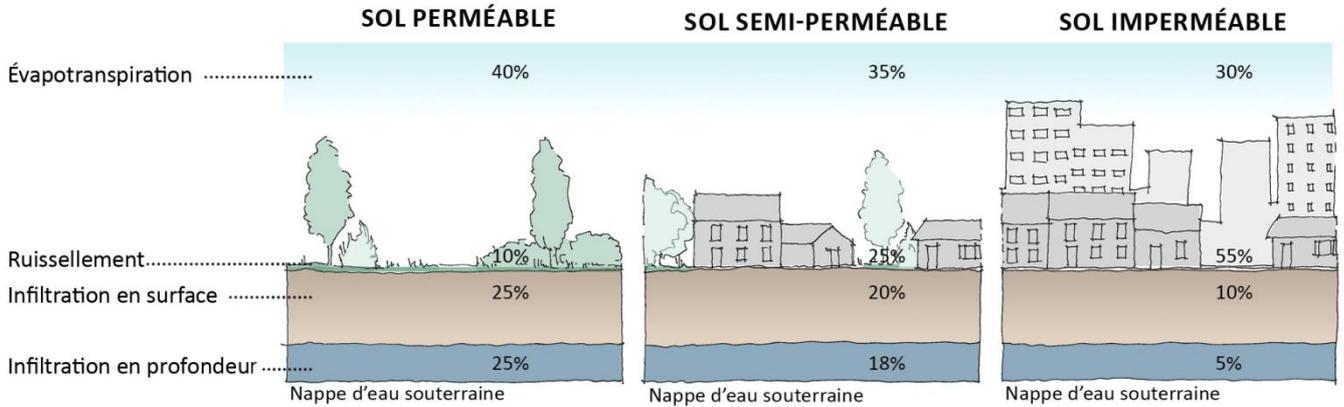
La juxtaposition de végétaux selon plusieurs strates végétales complémentaires constitue le meilleur moyen pour le maintien et le développement de la faune locale.

Les espaces de fleurissement, souvent de petite dimension, présentent une concentration importante d'essences horticoles sur une seule strate herbacée et subissent des interventions fréquentes. Les alignements d'arbres quant à eux se concentrent sur une unique strate arborée .

#### **Règle**

- **Dans les aménagements urbains, on choisit des essences dites « locales », rustiques bien adaptées au milieu et à l'écosystème local, qu'elles soient natives ou naturalisées. Seules les essences considérées comme invasives sont à proscrire (par exemple l'ailante, la renouée du Japon, etc.).**
- **Garantir de bonnes conditions de plantation et de développement en réalisant de grandes fosses. En milieu urbain, il est préférable de réaliser des fosses linéaires continues pour les arbres plantés en alignement afin d'obtenir un volume important de sol, sans imperméabiliser la surface de la fosse au pied des végétaux.**
- **Adapter la gestion du végétal existant au motif paysager de l'espace public : taille et densité seront choisies en fonction des gabarits bâtis environnants, d'une perspective à mettre en valeur. Lors de projets de plantation, penser la gestion du végétal dès la phase de conception.**

**Illustrations**



PAVÉ + JOINTS DE TERRE ET CHAUX  
PERMÉABILITÉ = 30%



REVÊTEMENT DE TYPE EVERGREEN  
PERMÉABILITÉ = 70%



TERRE + GRAVIER  
PERMÉABILITÉ = 90%

**Recommandations**

*Dans le choix des matériaux infiltrants, les enrobés drainants, bétons poreux... constituent une alternative relativement récente aux matériaux traditionnels. Il convient néanmoins de rappeler que les pratiques de calepinage de pavés posés sur lit de sable et avec des joints sable ou en joint terre permettent une bonne perméabilité des sols. Ce dispositif est à favoriser au moins en pied de façade afin d'assurer la perméance et ne pas aggraver les problèmes d'humidité en pied de mur des façades et/ou dans les caves.*

### **III.7.b. Limiter l'imperméabilisation des sols**

En milieu urbain surtout, les sols font l'objet d'aménagements qui ont souvent pour effet de les «imperméabiliser».

Recouvert, le sol ne peut plus remplir ses fonctions naturelles, ce qui a des incidences sur le cycle de l'eau (risques accrus d'inondation, pollution des nappes phréatiques et des cours d'eau, augmentation des coûts d'assainissement...) et procure des effets négatifs sur l'environnement. L'artificialisation des sols s'accompagne également d'une fragmentation et d'un cloisonnement des milieux naturels, défavorables à de nombreuses espèces.

La maîtrise, voire la réduction, de l'imperméabilisation des sols dans les espaces urbanisés est un objectif crucial pour réduire la vulnérabilité des milieux urbains aux effets des changements climatiques en cours et à venir (en particulier effet îlot de chaleur urbain et risque inondation accru). Cet enjeu est aussi à concilier et à articuler avec le renforcement de la présence de nature en ville.

#### **Règle**

**Dans tout projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales est prise en compte.**

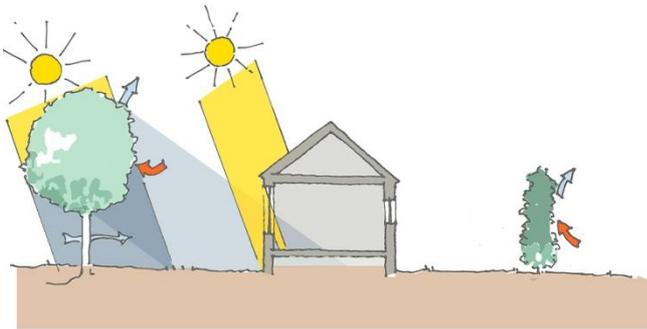
**On veille à limiter l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver le risque d'inondation. On réduit le rejet vers les réseaux d'assainissement en favorisant une infiltration directe ou alors un stockage temporaire pour une restitution étalée dans le temps.**

**On choisit des matériaux durables et une mise en œuvre respectueuse de l'environnement, notamment on veille à la proximité de la provenance des matériaux, leur durabilité, et le coût d'entretien.**

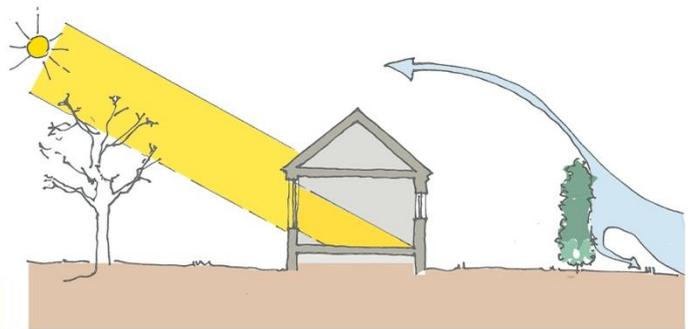
**On envisage autant que possible la dépose repose en réutilisation des dispositifs anciens.**

**On se réfère aux règles du paragraphe IV.2.n.« Traitement des sols aux abords du bâti».**

## Illustrations



SITUATION D'ENSOLEILLEMENT EN ÉTÉ



SITUATION D'ENSOLEILLEMENT ET DE VENT EN HIVER



## Recommandations

*La croissance de végétaux sur les façades est encouragée mais une attention est portée sur la nécessité de prévoir des supports de limiter les risques d'érosion des enduits et autres parements*

### III.7.c. Adapter la ville au changement climatique en limitant les îlots de chaleur

#### **Limiter les îlots de chaleur par la présence du végétal**

La présence du végétal en cœur d'îlot a un impact important sur l'ambiance urbaine et sur son confort tout au long de l'année. Le végétal apporte des possibilités de rafraîchissement grâce à l'ombrage et à l'évapotranspiration des abords de la construction.

La qualité d'implantation et le choix d'essences adaptées peuvent fortement influencer sur le confort d'habiter.

L'implantation des végétaux nécessite un bon compromis entre la hauteur, la distance d'implantation et l'adaptation de l'essence à l'environnement et aux sols.

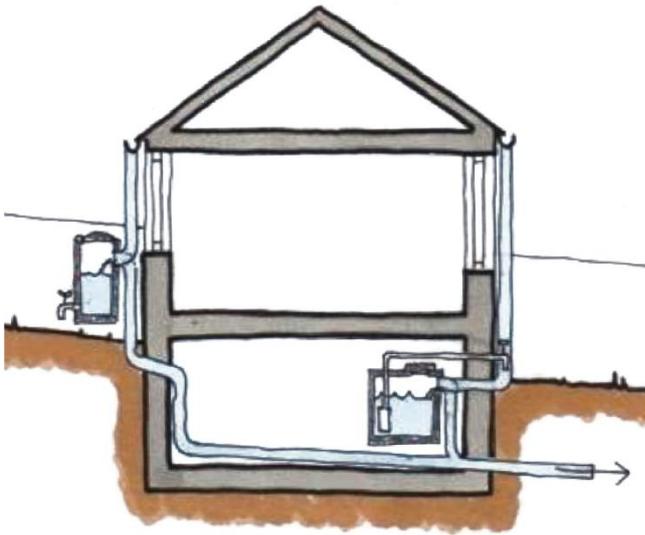
Ceci permet de bénéficier :

- d'un ensoleillement suffisant dans l'habitation en hiver tout en limitant les surchauffes en été ;
- d'un rafraîchissement efficace des abords et de l'habitation ;
- d'une évaporation de l'eau à travers le feuillage permettant de rafraîchir l'air ambiant ;
- d'une filtration et d'une fixation des poussières, sources d'allergies.

#### **Règle**

**Dans les cœurs d'îlot, les espaces libres sont traités en pleine terre. Les surfaces minérales sont traitées préférentiellement en matériaux de teintes claires afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur. Sauf impossibilité technique ou dans le cas de surfaces trop restreintes, les végétaux sont plantés en pleine terre.**

## Illustrations



**SCHÉMA DE PRINCIPE D'INSTALLATIONS DE RÉCUPÉRATION ET DE STOCKAGE DES EAUX DE PLUIES**



Installation d'une citerne enterrée



Puits ancien maçonné

### Recommandation, précautions à respecter

Les eaux de pluies ne respectent pas les limites de qualité réglementaires définies pour l'eau potable. Tout raccordement même temporaire des installations de récupération d'eau avec le réseau de distribution d'eau potable, est interdit. D'autre part, l'existence d'un puits dans son terrain offre la possibilité de prélever une certaine quantité d'eau de la nappe phréatique pour un usage domestique limité à 1000m<sup>3</sup> par an (Art R214-5 du code de l'environnement). Cependant, l'usage d'un puits existant nécessite au préalable :

- une analyse annuelle de l'eau en laboratoire ;
- une déclaration en mairie.

### **III.7.d. Gérer au mieux les ressources naturelles : améliorer la gestion de l'eau**

#### **Les puits**

La récupération et le stockage des eaux de pluies est une pratique ancienne ayant souvent été abandonnée avec le raccordement aux réseaux d'adduction d'eau. Avant l'arrivée de l'eau courante, l'essentiel de l'approvisionnement en eau se faisait à partir de puits à margelle, dont certains ont ensuite été équipés de pompes à main pour faciliter le puisage.

Les puits ont pour intérêt d'apporter un équilibrage des nappes phréatiques et une réduction de la pression des remontées capillaires. Il subsiste quelques-uns des nombreux puits qui existaient au 19ème siècle.

#### **Les citernes**

Il existe aujourd'hui des solutions modernes permettant la récupération et le stockage des eaux de pluie, soit par citerne aérienne ou hors sol, soit par citerne enterrée ou installée dans le sous-sol.

Le puisage des eaux souterraines ou la récupération des eaux de pluie présentent aujourd'hui plusieurs avantages :

- la réduction de la consommation d'eau pour l'arrosage ou le lavage des sols ;
- le recyclage local des eaux et la suppression de son traitement par les stations d'épuration ;
- la rétention temporaire des eaux pluviales sur la parcelle, réduisant ainsi la saturation des réseaux publics et les risques d'inondations et de pollution des cours d'eau.

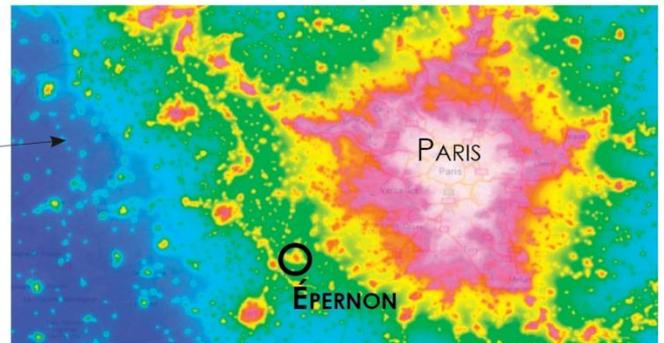
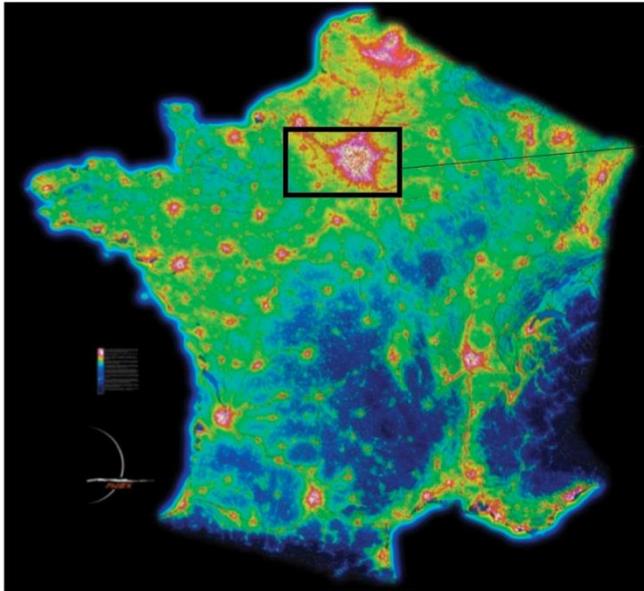
#### **Règle**

**L'ensemble des dispositifs anciens existants de captage ou de stockage des eaux tels que puits, puisard, citerne, aqueduc, pompes... ainsi que tous les ouvrages liés à leur usage, sont conservés dans leur intégralité et mis en valeur ou restitués.**

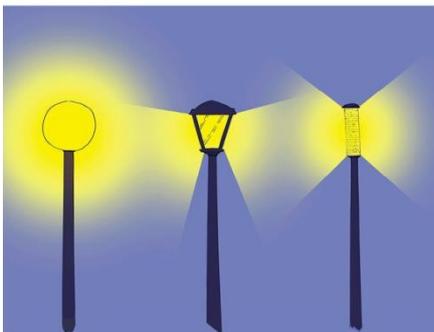
**L'installation de citernes aériennes respecte les principes suivants :**

- l'installation de la citerne sur l'arrière des parcelles, est réalisée sur un emplacement non visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, une structure permettant le recouvrement végétal de la citerne est requis ;
- les chutes ou descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

## Illustrations



Carte de France de la pollution lumineuse  
(source : <http://www.avex-asso.org>)



Diffusion lumineuse de différents types de mobilier d'éclairage traditionnels. On observe une déperdition plus ou moins importante.

MATÉRIEL À PROSCRIRE



Exemple schématique de mobilier d'éclairage récent éclairant par LED.

Ce type de source lumineuse très peu encombrante associée à la géométrie du mobilier permet un flux lumineux quasi exclusivement orienté vers le bas et réduisant ainsi substantiellement la pollution lumineuse.

### III.7.e Adapter le matériel d'éclairage au paysage urbain et aux économies d'énergie

L'éclairage artificiel nocturne est de plus en plus présent dans les paysages urbains, voire même ruraux. Les tendances récentes ont poussé à une augmentation de l'intensité lumineuse des éclairages avec de nombreuses conséquences énergétiques et environnementales, mais aussi sur le paysage urbain.

#### **Effets de la pollution lumineuse sur la facture énergétique:**

Vitrines, lampadaires, signalétiques, l'éclairage urbain sont particulièrement énergivores et la facture pèse aussi bien sur la collectivité que sur l'environnement.

Ainsi, l'éclairage public pèse sur 40% de la facture moyenne d'électricité des villes. En revanche, son amélioration présente un retour sur investissement très rapide : entre 3 et 5 ans (contre 15 ans en moyenne pour l'isolation).

#### **Effets de la pollution lumineuse sur la faune:**

La trop forte intensité de l'éclairage perturbe également la vie et la reproduction des espèces animales avec des conséquences sur le maintien de la chaîne alimentaire naturelle. Pour les populations d'insectes nocturnes et pollinisateurs, par exemple, le « sur-éclairage » des espaces publics et naturels représente, après les pesticides, la première cause de mortalité.

#### **Règle**

- **Tenir compte de la nature du paysage urbain et de son ambiance pour définir le projet d'éclairage.**
- **Hiérarchiser les éléments à mettre en valeur à travers l'éclairage et distinguer les monuments des immeubles.**
- **Définir les couleurs de lumière en fonction de l'ambiance recherchée.**
- **Harmoniser les luminaires et utiliser des équipements les plus discrets possibles.**
- **Planter les potences sur les façades en fonction de l'emplacement des fenêtres et de la qualité des décors.**
- **Ancrer ces appareillages dans les lits des joints et non dans la pierre, la réparation étant plus aisée lors de la dépose des appareils.**
- **Dissimuler les câbles et les boîtiers.**
- **Remplacer les lampes "ancienne génération" par des lampes plus économes en énergie.**
- **Orienter le flux lumineux des appareils servant à l'éclairage public vers le sol.**
- **Planter les appareils à l'écart des arbres afin de ne pas perturber la faune et la flore.**



## **IV. LES INTERVENTIONS SUR LE BÂTI**

**IV.1. ÉTENDUE DU RÈGLEMENT**

**IV.2. PRINCIPES APPLICABLES À TOUS LES TYPES DE BÂTI ANCIEN**

**IV.3. LES DEVANTURES COMMERCIALES**

**IV.4. PRINCIPES APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT NON REPÉRÉ**

**IV.5. PRINCIPES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES**



## IV.1. ÉTENDUE DU RÈGLEMENT

Le territoire communal d'Épernon présente un bâti ancien de qualité, fruit du développement et du renouvellement de la ville.

Un repérage à la parcelle de ce bâti a été conduit dans le cadre de l'étude.

Des prescriptions relatives à la **mise en valeur du bâti ancien**, s'applique au bâti situé dans le périmètre de l'AVAP, repéré sur le document graphique intitulé « **Plan de Protection et de Mise en Valeur** » (PPMV)  
Ce bâti repéré sera conservé, entretenu et restauré sans préjudice vis à vis des mesures de sécurité qui pourraient être prises.

Les prescriptions ont pour objectifs de favoriser la préservation et la mise en valeur des dispositions architecturales anciennes du bâti constitutif quel que soit le type de bâti. C'est pourquoi, si il est fait référence à la typologie architecturale, c'est une entrée par type de matériau qui a été privilégiée afin de mettre au point des prescriptions d'entretien et de restauration adaptées à chaque type de bâti. Elles visent également à permettre l'évolution de ce bâti vers de nouveaux usages.

L'évaluation de l'état de conservation du bâti a mis en évidence la fragilité des constructions les plus anciennes. Certaines maisons présentent un excellent état de conservation des dispositions d'origine, d'autres montrent des altérations mineures susceptibles d'être réparées, d'autres enfin sont marquées par de lourdes altérations qui demanderont une intervention plus conséquente.

Aussi, le document graphique distingue :

### - **Le bâti ancien d'intérêt patrimonial devant être conservé et restauré.**

Ce bâti doit être conservé entretenu et restauré.

Une distinction est faite pour le bâti ancien ayant conservé l'intégralité de ses dispositions d'origine Il s'agit d'un bâti pouvant servir d'exemple quant aux dispositions et mises en œuvre anciennes.

### - **Le bâti ancien altéré pouvant être conservé, amélioré ou remplacé.**

Ce bâti peut être conservé et entretenu, faire l'objet d'une restauration avec restitution des dispositions d'origine ou être remplacé par un bâti neuf respectant les principes d'implantation et la volumétrie du bâti existant.

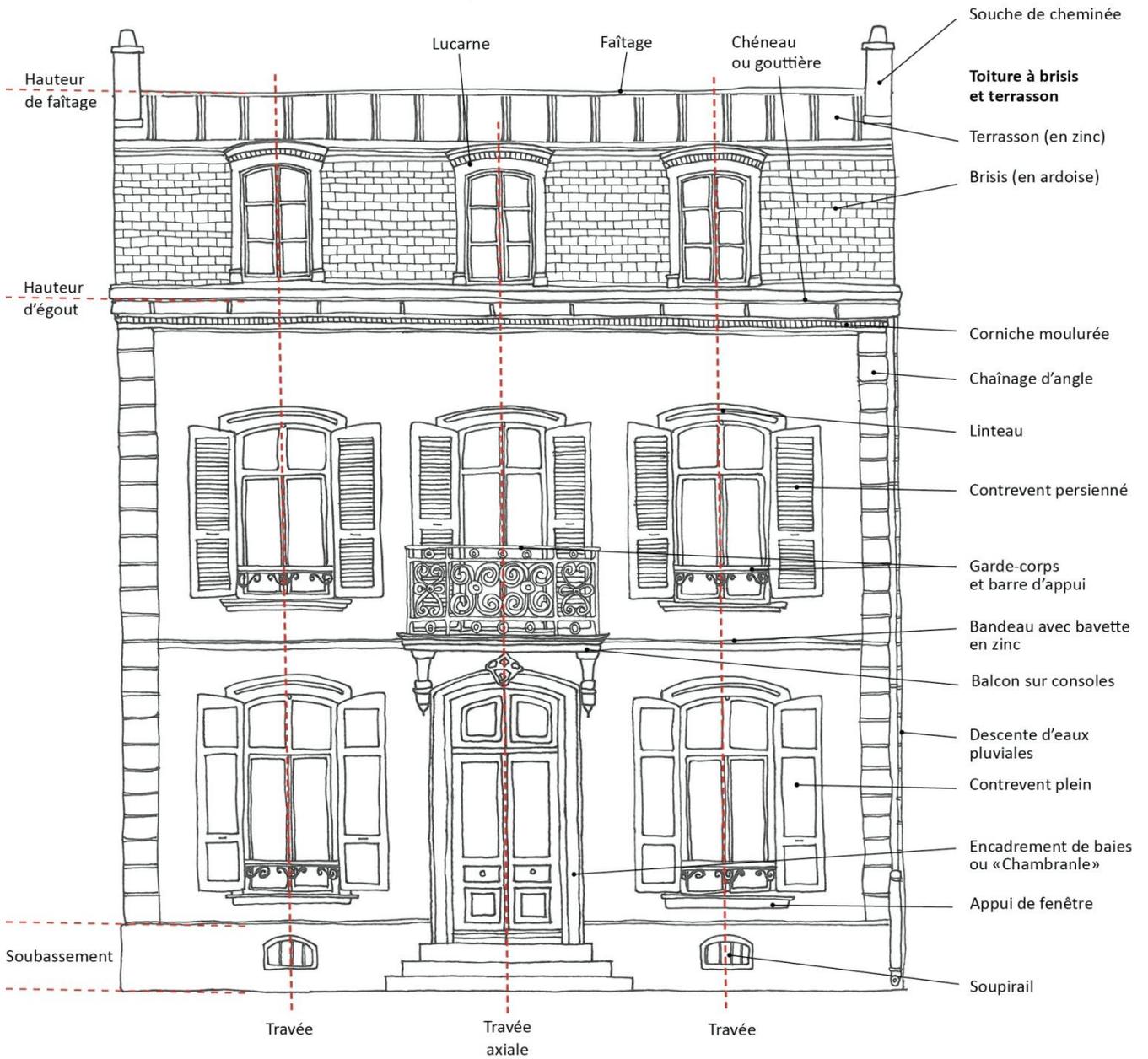
Le choix de conservation ou de démolition de ce bâti fait l'objet d'une évaluation concertée prenant en considération :

- l'intérêt relatif du bâti dans le paysage de la rue et la séquence urbaine dans laquelle il s'insère ;
- la présence éventuelles d'éléments d'architecture intéressants pouvant être conservés et mis en valeur dans le cadre d'un projet ;
- l'intérêt du projet en lui-même, qu'il consiste en une amélioration ou en une reconstruction.

- **Les murs et clôtures anciens** qui présentent une valeur patrimoniale et sont partie intégrante du bâti. Ils doivent à ce titre être conservés mais peuvent être partiellement modifiés sous certaines conditions énoncées au règlement.

Des prescriptions s'appliquent également à toutes **les constructions neuves** situées dans le périmètre de l'AVAP. Elles concernent notamment la volumétrie, les façades et les toitures visibles depuis l'espace public. Elles visent à préserver une cohérence globale du bâti du centre ancien, des faubourgs et des hameaux ruraux d'Épernon.

## Terminologie



## IV.2. PRINCIPES APPLICABLES AU BÂTI ANCIEN REPÉRÉ

### Règle

Toute disposition architecturale ancienne conservée sur un bâti sert de référence pour toute intervention concernant la volumétrie, les façades, les toitures, les menuiseries et les ferronneries.

### IV.2.a. Volumétrie

#### Règle

Un bâti dont les dispositions architecturales anciennes sont altérées, ne peut faire l'objet de transformations ou modifications que si celles-ci ne compromettent pas une restitution ultérieure des dispositions architecturales anciennes.

La restitution des dispositions anciennes attestées (façade, toiture...) peut être imposée afin de rendre sa cohérence générale au bâti.

### IV.2.b. Façades

#### Règle

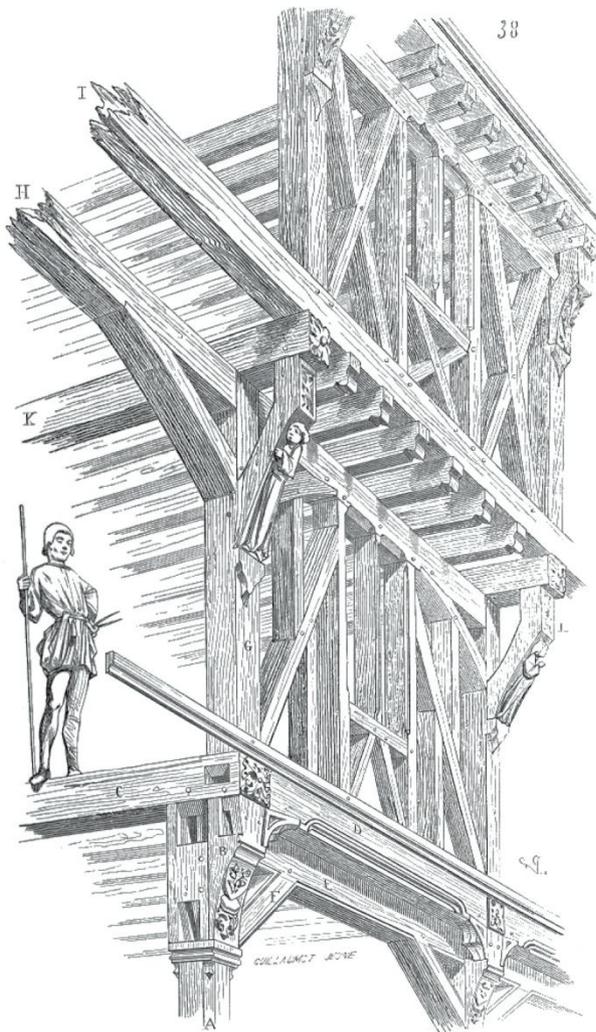
Dans le cas de travaux de ravalement de façade on tient compte des matériaux composant la façade. Les façades sont débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Dans le cas d'un bâti dont les dispositions architecturales anciennes ont été altérées, la restitution des dispositions anciennes attestées est imposée afin de rendre sa cohérence générale au bâti. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, sont restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Les raccordements irréguliers de tuyauterie ou de câbles sont supprimés ou intégrés dans des goulottes à l'occasion du ravalement.

Les éléments de modénature et les vestiges conservés tels que corniche, bandeau d'étage, enduit de parement, servent de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes. La restitution peut être imposée lorsque les éléments attestent de leur existence.

L'époque de construction et l'approche stylistique guident le parti de restauration.

**Illustrations**



Dessin de Viollet-le-Duc, Dictionnaire de l'architecture médiévale, tome III, p.55

Principe d'une structure à pan de bois avec encorbellements tel qu'on devait en avoir à Epernon.



Maison à pan de bois du 5 place du Change  
Richesse des décors sculptés sur les éléments structuraux



Maisons de ville à pan de bois.

## Façades à pan de bois

Le pan de bois est un mode de construction ancien, vestige de l'époque médiévale, mais aussi plus récente car son emploi perdure jusqu'au XIXe siècle. A certaines périodes, le pan de bois est recouvert d'un enduit mince à base de plâtre et de chaux afin de réduire les risques d'incendie mais aussi afin d'assurer la protection des bois.

Le pan de bois que l'on rencontre à Épernon est assez rustique. Il est plus l'expression d'un système constructif que d'une volonté décorative.

Compte tenu des remontées d'humidité, les soubassements ou le rez-de-chaussée sont généralement réalisés en moellon de pierre. L'ossature principale est composée de poutres et de poteaux de section importante associés à des contreventements assurant la rigidité de la structure. Une ossature secondaire, généralement verticale complète le dispositif et maintient un remplissage.

Une disposition à pignon sur rue, la présence d'un encorbellement, une faible épaisseur de la façade ou encore la disposition des fenêtres, permettent de supposer la présence d'une structure à pan de bois qui pourra être confirmée par des sondages.

C'est principalement l'humidité qui, offrant un milieu favorable aux champignons et insectes, est source de dégradation du bois. Certains pans de bois ont été enduits avec des revêtements étanches, ce qui provoque une dégradation importante des bois car l'humidité ne peut s'évaporer.

### Règle

**Dans le cas d'un bâti présentant une structure à pan de bois, on cherche à déterminer si celle-ci est conçue pour rester apparente ou non ( finition, régularité des bois...).**

**Dans l'affirmative et si la qualité le permet, les bois peuvent être laissés apparents. On opte alors pour un traitement des bois à l'huile de lin teintée avec des pigments naturels, ou une peinture à l'huile. Si l'extrémité d'un élément ne peut plus assurer un bon maintien de l'assemblage, il y a lieu de le remplacer sur toute sa longueur. Le remplacement de pièces de bois est réalisé par un charpentier. L'intervention respecte la trame de l'ossature ancienne et les modes d'assemblage traditionnels.**

**Le remplissage est réalisé en fonction des dispositions anciennes observées (plâtras, torchis, briques, moellons) et enduit. Leur nu correspond à celui des bois de charpente.**

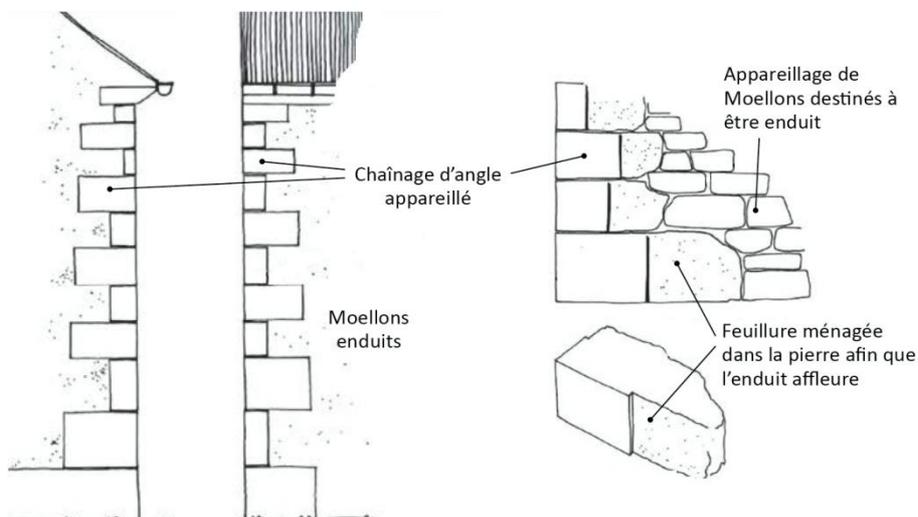
**Pour les pans de bois qui étaient destinés à être cachés ou si la qualité des bois ne le permet pas, on s'oriente vers la mise en œuvre d'un enduit de finition respirant, posé sur lattis recouvrant totalement la structure.**

**Dans tous les cas, les pièces d'encorbellement en bois subsistant sont mises à nu et non pas coffrées.**

## Illustrations



Édifices et murs en pierre de taille



Éléments structurants et modénature en pierre de taille

## Recommandations

*Les pierres de taille présentent des pathologies spécifiques dues à des agressions physiques, chimiques et biologiques. Les joints de mortier des murs de pierres sont vulnérables aux intempéries et notamment à l'eau. L'utilisation des mortiers au ciment ou à la chaux artificielle, trop durs et insuffisamment poreux, provoquent la dégradation irrémédiable de la pierre.*

## **Façades en pierre de taille**

La « pierre de taille » désigne un bloc de pierre dont toutes les faces sont régulières. Elle est utilisée pour l'ensemble de la façade des édifices majeurs (église, pressoirs, etc.) ou uniquement pour les éléments structurants (encadrements, linteaux, chaînes d'angle...) en association avec d'autres matériaux pour les bâtiments à usage d'habitation.

Les joints, selon l'époque du bâti, peuvent présenter diverses finitions : à fleur, en creux, en ruban.

### **Règle**

**La restauration de la maçonnerie en pierre de taille s'effectue par relancis, c'est à dire par suppression des pierres dégradées, rebouchage des cavités avec insertion de blocs de maçonneries neuves. Le type de pierre existante est respecté et on privilégie les carrières locales.**

**Un relevé des pierres à changer ou des zones de ragréage est demandé avant toute intervention.**

**Lorsque la maçonnerie a fait l'objet d'un rejointoiement non conforme aux dispositions d'origine, le dégarnissage des joints s'effectue avec soin pour éviter les épaufrures de la pierre. Le mortier de rejointoiement est compatible avec les dispositions anciennes encore en place.**

**Les effets décoratifs de la modénature en pierre de taille sont conservés.**

**Pour les opérations de nettoyage, on opte pour des procédés à base de nébulisation d'eau claire à très basse pression ou pour des savons nettoyeurs à PH neutre respectant la couche de calcin naturel de la pierre. Les procédés abrasifs comme l'hydro-gommage (sable+eau) sont exécutés par des entreprises spécialisées et sont à évaluer au cas par cas selon la nature de la pierre et le diagnostic sanitaire. On ne dépasse pas des pressions supérieures à 3 bars. Pour les lucarnes, les corniches et toute partie sculptée, on privilégie des méthodes de nettoyage non abrasives, savons et/ou cataplasmes d'argile.**

**Le recouvrement des maçonneries de pierre de taille par tout procédé tel que peinture, revêtement plastique ou isolation thermique par l'extérieur est proscrit.**

**Illustrations**



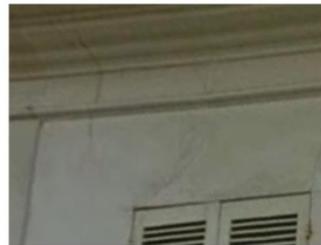
Maisons de ville dont les façades présentes différents types d'enduits



Enduit à pierre vue,  
joint teinté dans la masse  
Modénature en pierre



Enduit plâtre, modénature en plâtre



Enduit projeté,  
modénature en pierre  
ou en plâtre



Enduit à pierre vue,  
joint saillant  
Modénature en brique



Rocaille



## Façades enduites

L'architecture ancienne d'Épernon est de façon générale une architecture d'enduit. L'irrégularité des parements de moellon appelle la mise en œuvre d'un enduit couvrant ou « à pierre vue ».

L'enduit constitue l'épiderme de protection destiné à assurer l'étanchéité du mur et à lui donner son esthétique. Les enduits sont traditionnellement réalisés à la chaux et accompagnent une modénature de pierre. Ils présentent facilement une jolie teinte rosée. Au cours du XIXe siècle, les enduits à base de plâtre dits bâtards se généralisent. La modénature est alors elle aussi réalisée en plâtre.

Les enduits à pierre vue correspondaient initialement à une recherche d'économie de matière plus qu'à une recherche esthétique. Les parties enduites se limitent aux parties en creux entre les moellons et elles sont plus ou moins couvrantes.

A la fin du XIXe et début du XXe siècle, ces enduits s'enrichissent d'un effet décoratif avec le rocaillage. Lié à l'emploi de pierre meulière, il consiste en un jointement de chaux coloré par de la brique pilée dans lequel sont insérés des fragments de meulière, silex ou mâchefer.

### Règle

**En présence d'une modénature existante sur la façade (bandeaux d'égout et d'étage, encadrements de baie, pilastres, corniches, etc.) celle-ci est conservée en intégralité ou restaurée à l'identique.**

**Pour des raisons esthétiques et de tenue dans le temps, les façades présentant des enduits faïencés, fissurés, cloqués, soufflés sur plus de 40% de la surface sont piochées en totalité et ne font pas l'objet de reprises partielles. L'enduit est réalisé suivant les dispositions en place soit en plâtre gros, de finition serrée et lissée, soit en chaux hydraulique ou aérienne naturelle de finition talochée ou broyée.**

**Pour les façades en moellons non destinés à être vus, la restitution d'un enduit est imposée.**

**Un enduit pelliculaire ou badigeon de chaux est utilisé pour protéger et homogénéiser la façade en cas de reprise partielle sur les enduits à la chaux.**

**Certains « crépis » qui constituent une disposition ancienne peuvent être maintenus en place, nettoyés et recevoir une peinture microporeuse.**

**La coloration de l'enduit est déclinée suivant l'adjonction de sables de carrière ou de rivière, de sablons ou de pigments naturels.**

**L'enduit à la chaux à pierre vue n'est autorisé que dans le cas de travaux de ravalement du bâti vernaculaire ancien, ou d'origine rurale ainsi que pour les murs de clôture ou de pignons. Il laisse affleurer la tête des moellons dont les joints comportent des sables grossiers teintés dans la masse et dont la finition est broyée.**

**La mise à jour des maçonneries et linteaux par suppression des enduits existants est proscrite.**

**Les enduits à base de ciment ainsi que les enduits plastiques qui perturbent les échanges hygrothermiques et chimiquement incompatibles avec le plâtre sont proscrits. Les finitions écrasées ainsi que les finitions à relief ou « rustiques » sont à éviter.**

*Illustrations*



Maisons de ville dont les façades présentent une mixité de matériaux

## Façades mixtes

Les façades employant plusieurs matériaux différents sont rares. La mixité de matériaux, notamment en association avec la brique, concerne plus particulièrement le bâti du début du 20ème siècle. Le jeu sur les texture et les teintes offre en façade des effets intéressants qu'il convient de conserver.

### Règle

**Pour la restauration des façades présentant plusieurs matériaux on se reporte aux règles relatives à la restauration de chacun des matériaux décrits précédemment.**

**La restauration de la maçonnerie en brique s'effectue par relancis c'est à dire par dépose des briques dégradées puis par le rebouchage des cavités avec insertion de briques neuves. On respecte le calepinage en place : module de la brique et sens de pose. Lorsque la maçonnerie a fait l'objet d'un rejointoiement non conforme aux dispositions d'origine, le dégarnissage des joints est réalisé avec soin pour éviter les épaufrures. Le mortier de rejointoiement, à base de chaux naturelle, est compatible avec les dispositions anciennes encore en place, notamment en termes de coloration.**

**L'utilisation du ciment, qui tâche la terre cuite et entraîne des problèmes d'humidité et de détérioration des parements est proscrite. Les effets décoratifs de la modénature en brique, sont conservés. La pose de plaquettes ou de briques filées industrielles est à éviter.**

**Pour les opérations de nettoyage, on opte pour des procédés doux à base d'eau claire à basse pression et brosse douce (chiendent ou nylon) respectant la couche superficielle de la brique. Les procédés abrasifs comme le sablage sont proscrits.**

**Le recouvrement des maçonneries par tout procédé tel que peinture, revêtement plastique ou isolation thermique par l'extérieur est proscrit.**

**Les effets décoratifs liés à la mixité des matériaux sont conservés, les traitements (mise en peinture, sablage...) visant à homogénéiser la façade sont interdits.**

*Illustrations*



Exemples de façade libre et de façade ordonnancée en travées régulières

#### **IV.2.c. Percements en façade**

Si les baies sont réparties au gré des besoins d'éclairément dans les façades d'origine médiévale, elles font par la suite l'objet d'un ordonnancement, avec une organisation en niveaux et en travées régulières et superposées. Dans le bâti ancien, la façade joue un rôle porteur. La création des ouvertures s'effectue en respectant le principe de descente de charges dit du « plein sur plein et du vide sur vide ». Ce principe constructif a généré un mode de composition des façades qui s'est perpétué jusqu'au 20ème siècle. Ce principe de composition doit être maintenu ainsi que la proportion des baies anciennes qui correspond à un rectangle vertical d'une largeur d'environ 1 mètre pour une hauteur comprise entre 1,5m et 2m.

##### **Règle**

**Les percements d'origine, portes et fenêtres présents sur du bâti ancien d'intérêt patrimonial repéré sur le Plan de Protection et de Mise en Valeur sont conservés, sauf impératifs fonctionnels ou de sécurité. Les percements éventuels de nouvelles baies, s'ils sont indispensables, respectent l'esprit de la composition, libre ou ordonnancé, de la façade, le rythme et les proportions des baies préexistantes.**

**Les percements profondément modifiés qui nuisent à la composition de la façade, sont restitués d'après les traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, ou conformément aux dispositions relevées sur des édifices de référence.**

**Pour les autres constructions, la création de nouveaux percements, y compris le percement de portes de garage, est éventuellement admise pour améliorer l'habitabilité sous réserve de prendre en considération les principes de composition des façades et de respecter les dimensions et les proportions des percements d'origine. Ces percements, à l'exception des portes de garages, ne sont jamais plus larges que hauts, la largeur de ces ouvertures ne devant excéder 2,50 m de largeur avec une limitation à un seul percement par façade.**

**Dans le cas de façades arrières non visibles depuis l'espace public, des percements plus généreux sont admis sous réserve de respecter les principes de composition de la façade.**

*Illustrations*



Éléments de ferronnerie : barre d'appui, garde corps, balcon, marquises, véranda... essentiellement de la fin du 19<sup>e</sup> siècle et du début du 20<sup>e</sup> siècle.

## **- Ferronneries**

Les ferronneries constituent un élément d'équipement de la façade pouvant assurer plusieurs rôles : rôle de défense par rapport aux intrusions comme les grilles, un rôle de sécurité contre les chutes comme les garde-corps, etc.

L'ornementation et les techniques de fabrication de ces éléments ont beaucoup évolué dans le temps. Les ferronneries constituent ainsi un excellent marqueur pour comprendre l'origine ou l'évolution d'un bâtiment depuis sa construction (ferronneries d'origine ou ferronneries installée lors d'un remodelage ancien de la façade, etc.).

Ces éléments constituent un patrimoine indissociable de la façade qui doit être conservé.

### **Règle**

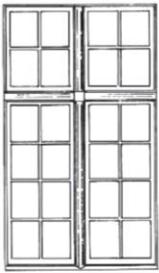
**Les serrureries anciennes sont conservées, restaurées ou restituées dans leur état d'origine. Après brossage, décapage et traitement anticorrosion, les ouvrages de ferronnerie sont protégés par un produit couvrant ou une peinture sombre dont la tonalité est choisie dans la palette des couleurs proposées en annexe.**

**La restauration des éléments altérés, le remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie (lambrequins, grilles d'imposte, garde-corps, barre d'appui, etc.) s'effectue suivant les dispositions anciennes conservées.**

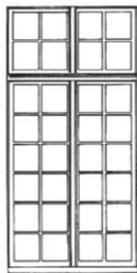
**Afin d'améliorer la sécurité de certains garde-corps, certains vides sont comblés par la pose d'une barre complémentaire en fer de section carrée de 2,5 à 3cm de côté.**

**Les barres d'appui en tubes métalliques ronds sont proscrites.**

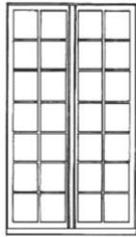
**Illustrations**



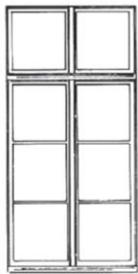
16<sup>e</sup>/17<sup>e</sup> s.



17<sup>e</sup>/18<sup>e</sup> s.



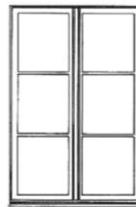
17<sup>e</sup>/18<sup>e</sup> s.



18<sup>e</sup>/19<sup>e</sup> s.



19<sup>e</sup>/20<sup>e</sup> s.



19<sup>e</sup>/20<sup>e</sup> s.

**MENUISERIES EN BOIS  
CHÂSSIS ET PARTITIONNEMENT DU VITRAGE  
ÉVOLUANT AVEC LES ÉPOQUES**

Les châssis les plus anciens sont posés dans des croisées à meneau et traverse en pierre.

Au début du 16<sup>e</sup> siècle, les meneaux et traverses en pierre sont remplacés par du bois. Le type d'ouvrant le plus répandu est alors le châssis à boudin comportant des ouvrants à petits bois (= petits carreaux). Ce type de châssis est employé jusqu'à la fin du 17<sup>e</sup> siècle.

La croisée à la française apparaît à la fin du 17<sup>e</sup> siècle, le meneau central à boudin est abandonné. A la fin du 18<sup>e</sup> siècle, les petits carreaux sont finalement remplacés par de grands carreaux de la largeur du vantail suite à l'amélioration des techniques de coulage du verre.

Au 19<sup>e</sup> siècle, la fenêtre à 6 carreaux se généralise.



Demi croisée à traverse simple



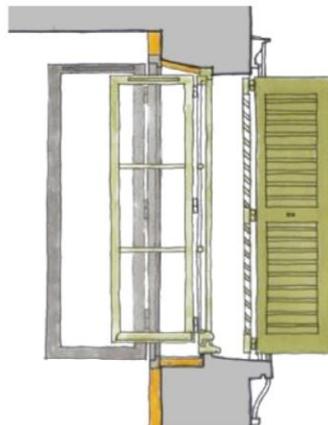
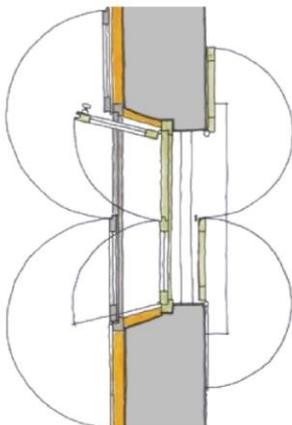
Menuiserie de fenêtre du 18<sup>e</sup> siècle avec volet intérieur. La baie plus ancienne devait initialement présenter meneaux et traverses en pierre



Fenêtre à 6 carreaux du 19<sup>e</sup> s.



Menuiserie de fenêtre du début du 20<sup>e</sup> s.



**SCHÉMA DE PRINCIPE D'UNE DOUBLE FENÊTRE  
(en plan et en coupe)**



Double fenêtre d'une maison d'Épernon

## Menuiseries

Le dessin des menuiseries participe fortement à la composition de la façade. Conçues traditionnellement en bois, elles étaient à l'origine homogènes sur l'ensemble d'une même façade.

### L'amélioration thermique des menuiseries

Pour certains immeubles, les menuiseries représentent avec l'isolation de la toiture le principal levier d'amélioration thermique de l'enveloppe. Certaines menuiseries, fenêtres, volets ou équipements annexes présentent une forte valeur patrimoniale et participent ainsi à la valeur architecturale des façades et doivent être maintenus

#### Règle

En raison de leur intérêt, la conservation de certaines menuiseries anciennes peut être imposée notamment quand il s'agit de menuiseries à petits carreaux et petits bois caractéristiques des 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> siècles. La réparation de ces menuiseries est alors requise.

Lors de la présentation d'un projet de travaux, les menuiseries sont dessinées et décrites avec soin. Les menuiseries sont homogènes sur la totalité du bâti.

Elles sont peintes dans les tonalités de la palette des couleurs proposées, les finitions bois, lasure ou vernis, étant proscrites.

Les matériaux de substitution tels que le PVC ou l'aluminium, y compris avec faux décors de bois, sont interdits sur tout le bâti ancien d'intérêt patrimonial repérées au PPMV.

**La pose d'un nouveau bâti dormant sur l'ancien bâti de fenêtre (technique de pose dite « en rénovation ») est proscrite.**

Fenêtres, portes, portes cochères et portes de garage :

La restauration ou le remplacement des fenêtres et des portes s'effectue suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence. **Les fenêtres et les portes respectent les dimensions et les profils des menuiseries traditionnelles et les dimensions des clairs de vitrage.**

Volets, contrevents :

Les contrevents d'origine déposés lors des réfections ou des ravalements de façades sont restaurés et remis en place après travaux. La quincaillerie d'origine est, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées. La restitution de contrevents adaptés à la typologie du bâtiment est demandée. La restauration ou le remplacement des contrevents s'effectue suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence. Les volets roulants de type réhabilitation, à lames plastique ou aluminium sont proscrits sur les constructions repérées au PPMV. Les contrevents à écharpe (nommés couramment en « Z ») sont proscrits, sauf lorsque cela constitue une disposition d'origine.

Lorsque les menuiseries anciennes sont conservées, l'amélioration thermique des baies est réalisée par la mise en place d'une seconde fenêtre posée entre la fenêtre conservée et le volume chauffé.

La fenêtre mise en œuvre en doublage intérieur a les caractéristiques suivantes :

- une finesse des profils menuisés
- l'absence de petits bois
- une teinte neutre pour la mise en peinture des dormants et ouvrants (gris clair par exemple).

**Illustrations**



Grande homogénéité des matériaux de toiture dans le centre ancien. Prédominance de la tuile plate



Ardoise



#### IV.2.d. Toitures

La forme, la volumétrie et la pente des toitures résultent des possibilités techniques de couverture propres à chaque matériau et époque de construction. Ainsi, les couvertures les plus anciennes (bardeaux en bois, chaume, tuiles plates, etc.) étaient peu étanches et nécessitaient donc une forte pente afin d'écouler rapidement des eaux de pluie. Les couvertures plus récentes (tuiles à emboîtement, zinc, etc.) sont à l'inverse plus étanche et nécessitent des pentes moins accentuées.

##### Règle

**Les mélanges de matériaux sont interdits sur une même toiture à l'exception de l'existence d'une disposition d'origine attestée comme l'association de l'ardoise et du zinc, couramment employé ensemble, notamment dans les dispositions de toiture à brisis et terrasson.**

**Sont interdits pour les couvertures sur rue ou visibles depuis le domaine public, la tuile de béton quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté ainsi que la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.**

**Les gouttières, chéneaux et descentes d'eaux pluviales en matière plastique PVC sont proscrits en façades sur rue.**

##### **Toitures en ardoise naturelle**

L'ardoise est apparue assez tardivement sur les toitures de la ville et se retrouve essentiellement en brisis des toitures des immeubles, maisons de maîtres ou villas du 19e et 20e siècle en association avec le zinc.

##### Règle

**Les couvertures existantes en ardoise naturelle sont conservées et restaurées.**

**L'entretien et la restauration des couvertures en ardoise naturelle sont exécutés avec des ardoises de même dimension et de même couleur. Les noues et les arêtières sont fermés et les faitages reprennent les dispositions anciennes. La pose est réalisée au clou ou au crochet d'innox.**

##### **Toitures en zinc**

Le zinc permet de traiter les faibles pentes de toiture. Il est souvent utilisé en terrasson des toits à la Mansart en association avec l'ardoise.

##### Règle

**Pour la restauration des couvertures en zinc, on utilise un zinc naturel pré-patiné pour une meilleure intégration. On respecte une mise en œuvre traditionnelle lors des travaux de restauration des couvertures à tasseaux. Le zinc à joint debout est autorisé.**

***Illustrations***



Tuile plate de terre cuite de petit moule



Tuile de terre cuite à emboîtement

### **Toiture en tuile plate de terre cuite**

La tuile plate se retrouve sur le bâti d'origine rurale ainsi que sur des maisons de ville. Elle est déclinée dans des tonalités qui vont du brun foncé au rouge.

#### **Règle**

**Les couvertures existantes en tuile plate en terre cuite sont conservées et restaurées à l'identique sans tuiles de rives ni débord de toiture et en préservant les ouvrages encore en place et notamment les coyaux. Les tuiles plates sont de teinte naturelle, en mélange de cuisson ou vieilles en mélange. Les tuiles anciennes sont réutilisées et mélangées aux tuiles neuves.**

**Si, lors de récents travaux, la tuile plate a été remplacée par un autre matériau (type tuile à emboîtement), la tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) peut être demandée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m2 doit être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement.**

**Pour l'entretien et la restauration des couvertures en tuile plate en terre cuite, on utilise les techniques traditionnelles de mise en œuvre de ce matériau : tuile faîtière, solin au mortier de chaux. Le faîtage est réalisé au mortier de chaux teinté dans la masse, à embarrures et crêtes. Les arêtières sont réalisés au mortier de chaux teinté dans la masse. Les rives sont scellées et réalisées par des ruellées au mortier de chaux teinté dans la masse.**

### **Toiture en tuile à emboîtement dite « tuile mécanique » de terre cuite**

La tuile mécanique, réalisée industriellement a remplacé progressivement, la tuile plate à partir de la deuxième moitié du 20e siècle. Il existe plusieurs modèles (on parle de moules), mais leur point commun est la présence de nervures qui permettent l'emboîtement des tuiles entre elles. Des accessoires, à l'époque vendus sur catalogues, tels les épis ou crêtes de faîtage, tuiles de rive, peuvent agrémenter ces toitures.

#### **Règle**

**Les couvertures existantes conçues dès l'origine avec de la tuile à emboîtement sont conservées et restaurées à l'identique.**

**Pour l'entretien et la restauration des couvertures en tuile à emboîtement, on respecte le moule et la couleur d'origine. En cas d'impossibilité, on cherche une tuile d'un modèle proche, compatible avec la tuile existante par module et forme. Sont proscrites les tuiles d'aspect plat, afin de rester dans des modules traditionnels et locaux.**

**Tous les éléments décoratifs (épis de toiture, pointes de faîtage, tuiles de rives ornementées, etc.) sont conservés en place, sans exception.**

**Illustrations**



Importance de souches de cheminée dans le paysage urbain



Diversité des souches de cheminée construites en maçonnerie de brique principalement, parfois enduites

### **Souches de cheminées**

Les souches de cheminée sont des éléments importants du paysage urbain. Traditionnellement implantées dans le prolongement des murs mitoyens, les souches de cheminée rendent perceptibles depuis la rue le découpage parcellaire de l'îlot. Les plus anciennes cheminées sont revêtues d'un enduit, les souches plus récentes sont en brique avec ou sans couronnement. L'évacuation des fumées est réalisée à travers des mitrons en terre cuite.

#### **Règle**

**Les souches traditionnelles sont conservées et restaurées dans leur dimension, forme et matériaux d'origine (moellon ou brique), même si elles sont inutilisées car elles peuvent être réemployées comme conduits de ventilation.**

**On limite la création de nouvelles souches à une seule souche par toiture. L'implantation se fait le plus loin de la façade et si possible contre les mitoyens dans le cas de bâtiments adossés. Les souches sont maçonnées, en brique, avec couronnement et mitron en terre cuite.**

**Les conduits métalliques, béton ou fibrociment sont interdits. Les tourelles d'extraction, visibles depuis l'espace public, sont interdites sauf en cas d'impossibilité technique notoire.**

### **Éléments de décor de toiture**

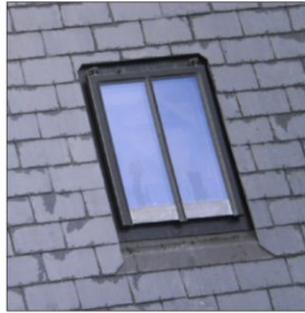
#### **Règle**

**Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, cuivre, zinc ou terre cuite... (épis ou crêtes de faîtage, girouettes...) sont conservés, restaurés ou restitués dans leur disposition d'origine.**

## Illustrations



Épernon possède une grande variété de lucarnes, reposant autant sur les matériaux : charpente, maçonnerie ; que sur les formes. Les lucarnes les plus simples sont en bois. On remarque quelques lucarnes de type gerbière (accès au grenier). A partir du 17<sup>e</sup> siècle apparaissent les lucarnes à fronton (cintré ou triangulaire). La lucarne à croupe ou capucine du 19<sup>e</sup> siècle est plutôt en bois. Au 20<sup>e</sup> siècle apparaissent des modèles éclectiques souvent très ouvragés.



Exemple de fenêtres de toit avec pose encastrée : elles ne sont pas en saillie par rapport au plan de la toiture

## Recommandations

*Les parties apparentes des lucarnes en bois sont traditionnellement peintes dans des teintes claires s'apparentant à celles de la maçonnerie ou du zinc. On privilégie donc les beiges ou les gris clairs.*

#### IV.2.e. Percements en toiture

##### Règle

Les dispositions anciennes des lucarnes sont conservées, restituées ou proposées pour redonner du caractère à un bâti dénaturé. Les lucarnes anciennes conservées servent de référence. Les parties visibles des lucarnes en bois sont peintes dans des teintes claires s'apparentant à celle de la maçonnerie, ou des matériaux de couverture (gris ardoise, couleur zinc...).

On privilégie la mise en place de lucarnes traditionnelles sur les pans de toiture sur rue, ou en alternance avec des châssis de toit. Leurs implantations sont dans la moitié inférieure du versant de toiture. L'implantation des lucarnes est composée avec les percements de la façade. Les lucarnes ont des proportions en relation avec les étages inférieurs : taille inférieure et proportion verticale. Les lucarnes regroupant plusieurs fenêtres, à jouées obliques et les chiens assis sont interdits.

Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leurs dimensions restent inférieures à celles des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm. L'implantation des fenêtres de toit encastrées respecte le rythme des travées de la façade et leur nombre est inférieur au nombre des travées. Elles ne sont pas en saillie par rapport au plan de la toiture. Aucun système d'occultation extérieur n'est admis. Le groupement de plusieurs châssis de toiture est interdit.

**Les verrières sont permises sous réserve d'une étude au cas par cas. Elles sont obligatoirement dans le plan de la couverture.**



#### IV.2.f. Réseaux de distribution

##### Règle

Lors des ravalements de façade, la filerie, les boîtes de dérivation, tous les conduits et branchement désaffectés sont supprimés.

Lorsqu'ils ne peuvent pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF et autres coffrets techniques, sont encastrés dans la maçonnerie de la façade lorsque celle-ci est à l'alignement sur rue. Dans ce cas l'encastrement est d'une profondeur suffisante pour rapporter un volet à remplissage d'enduit ou de pierre, ou un volet métallique ou en bois peint dans la couleur de la façade. Le volet est placé au nu strict de la façade.

Leur implantation est réalisée en fonction de la composition de la façade.

#### IV.2.g. Climatisation, ventilation, chauffage

##### Règle

Les appareillages de climatisation, chauffage, ventilation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière ne sont pas apparents en façade sur rue ou visible depuis l'espace public.

Les grilles de ventilation sont encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou en tableau. Elles sont peintes de la couleur de la façade

#### IV.2.h. Antennes, paraboles

##### Règle

Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. En cas d'impossibilité, on étudie la possibilité d'une implantation derrière une souche de cheminée et la discrétion maximale est recherchée, par le matériau et la couleur.

Dans tous les cas, l'implantation en façade sur rue est proscrite.

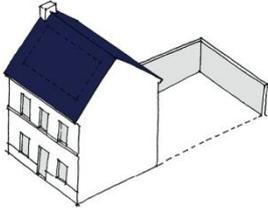
#### IV.2.i. Collecte des eaux pluviales

##### Règle

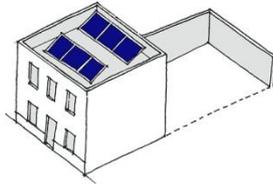
La collecte des eaux pluviales est la plus rationnelle possible afin de ne pas multiplier les évacuations. Collecte et évacuation des eaux pluviales sont en zinc, cuivre ou fonte.

## Illustrations

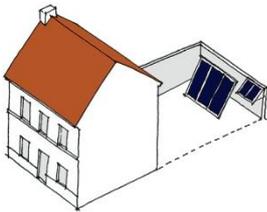
DISPOSITIFS ACCEPTÉS SUR LES BÂTIMENTS VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC  
OU BÂTI ANCIEN PRÉSENTANT UN INTÉRÊT PATRIMONIAL :



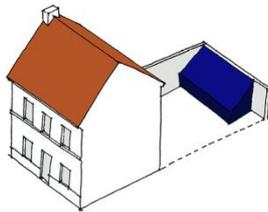
INVISIBLE SOUS ARDOISE



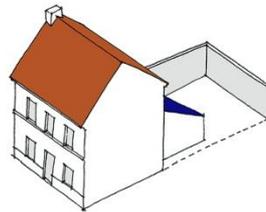
DERRIÈRE L'ACROTÈRE



AU SOL OU SUR MURS

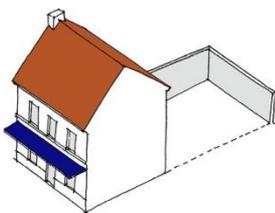


SUR APPENTIS INDÉPENDANT

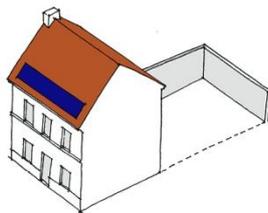


SUR EXTENSION ARRIÈRE

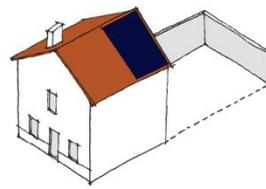
DISPOSITIFS ACCEPTÉS SUR LES BÂTIMENTS PRINCIPAUX NON VISIBLES DEPUIS L'ESPACE  
PUBLIC ET NON REPÉRÉS, SUR LES EXTENSIONS NEUVES :



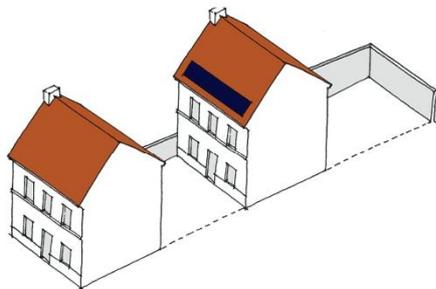
SUR AUVENT HORIZONTAL



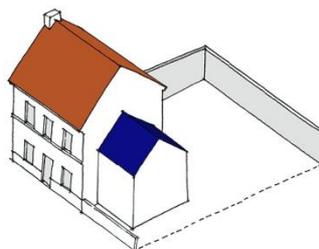
ENCASTRÉ EN PARTIE BASSE DE TOITURE (TIERS INFÉRIEUR)



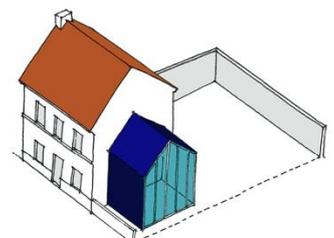
ENCASTRÉ EN PARTIE ARRIÈRE



BÂTI EN SECOND RANG



EN TOITURE D'UNE EXTENSION



EN TOITURE ET FAÇADE D'UNE EXTENSION

## IV.2.j. Capteurs solaires

La question de l'intégration des panneaux solaires ne se pose pas de la même manière dans la construction neuve et dans le bâti existant.

Dans une construction neuve, l'intégration de capteurs solaires est réalisée dès la conception du bâtiment (selon une orientation optimale des façades et des toitures, une pente adaptée, et une conception prévoyant la bonne intégration des panneaux dans l'architecture, etc.).

Dans le bâti ancien, l'installation de capteurs solaires est plus compliquée car elle doit être conçue en fonction de nombreuses contraintes : orientation, pente, surface et volumétrie souvent défavorables des couvertures, présence d'éléments tels que les lucarnes, châssis de toiture, souches de cheminées, entraînant des masques solaires, sources de chutes de production énergétique.

Pour toutes ces raisons, l'implantation de capteurs solaires sur l'existant doit être étudiée de manière très fine et comporter une étude de faisabilité permettant d'évaluer la production énergétique future de l'installation projetée.

D'autre part, la topographie de la ville d'Épernon rend très visible depuis la vallée et depuis les différents promontoires les interventions en toiture. Par ailleurs, de nombreux bâtiments présentent une forte valeur architecturale pouvant être altérée par la pose de capteurs solaires.

### Règle

#### **Bâtiments visibles depuis l'espace public ou bâti ancien présentant un intérêt patrimonial :**

**La pose de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques n'est pas admise sur les bâtiments visibles depuis l'espace public ainsi que sur le bâti ancien présentant un intérêt patrimonial repéré au PPMV. Les dispositifs sous ardoise, non visibles, peuvent être admis ainsi que les installations sur toitures terrasses dès lors qu'ils sont totalement masqués par un acrotère.**

**Néanmoins, l'installation de capteurs solaires sur des portions de terrain non visibles depuis l'espace public peut être admise sous les conditions suivantes :**

- installation au sol ou sur murs de clôture pleins ;
- installation sur bâtiments annexes de type garage, extensions arrières, abri de jardin d'une hauteur limitée à rez-de-chaussée et non visibles depuis l'espace public.

#### **Bâtiments principaux non visibles depuis l'espace public et non repérés, extensions neuves :**

**Tout projet d'installation doit faire l'objet d'une simulation de l'installation après travaux, à partir de l'espace public.**

**Les capteurs solaires devront être intégrés dans les versants de toiture de manière à éviter toute surépaisseur sur la couverture.**

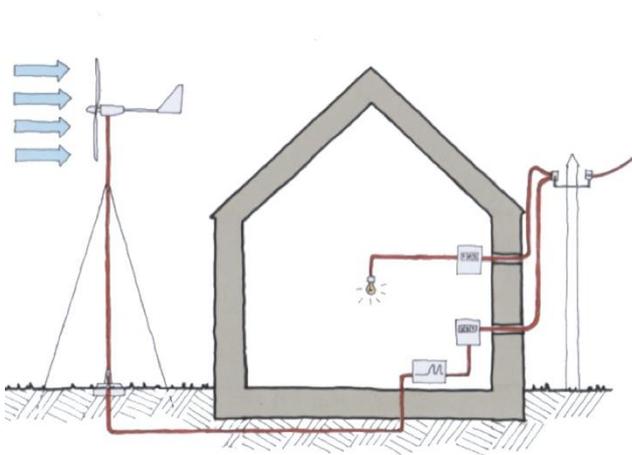
**Les installations prendront la forme de panneaux encastrés, traités anti reflets afin d'éviter tout phénomène de luisance, le cadre devra présenter une finition mate de même teinte que les panneaux, les éléments de fixation devront être discrets.**

**Les éléments présentant des parties de couleur claire ou de texture brillante sont interdits.**

**L'insertion des capteurs solaires devra respecter les principes suivants :**

- intégration dans les pentes des toitures existantes ;
- installation en partie basse des versants de toiture, sous forme groupée des panneaux selon une forme rectangulaire ou carrée avec une limitation à 1 panneau en hauteur ;
- implantation centrale avec conservation de bordures latérales traitées en matériaux courant de couverture.

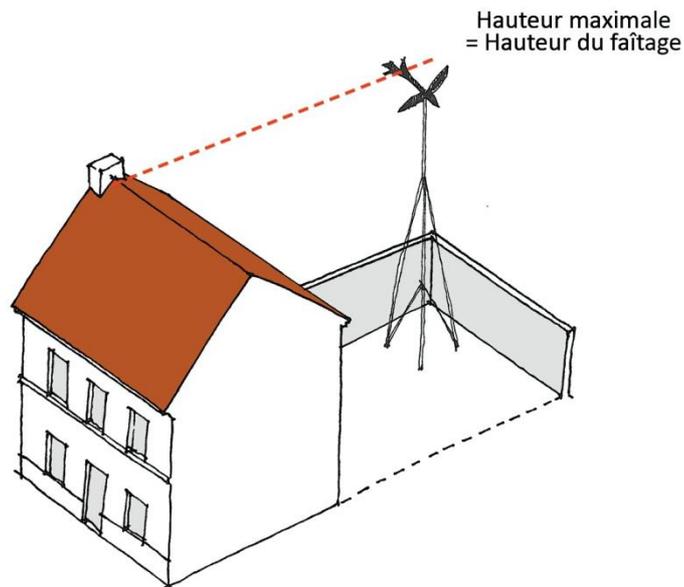
## Illustrations



**SCHÉMA DE PRINCIPE D'INSTALLATIONS  
DES PETITS ÉQUIPEMENTS ÉOLIENS**



éolienne à axe horizontal et à axe vertical type savonius



**Principe d'implantation envisageable :  
en fond de parcelle et limitée en hauteur**

### Recommandations, précautions à respecter

*L'installation d'une éolienne ne se justifie économiquement qu'à partir de conditions minimales de vent.*

*Les précautions pour ce type d'installations sont :*

- vérification de l'efficacité future de l'installation (bonne orientation, conditions locales de vent, masques, couloirs...);
- vérification du temps de retour sur investissement ;
- réalisation nécessaire d'une étude préalable par un bureau d'étude spécialisé (A titre d'exemple le passage d'une puissance de vent de 5m/s à 7 m/s fait passer le retour sur investissement d'une installation moyenne de 33 ans à 15 ans).

#### **IV.2.k. Eoliennes**

L'installation d'éoliennes sur le territoire peut générer des nuisances sonores et peut avoir un impact visuel important pouvant altérer le paysage architectural et urbain. D'autre part, l'installation d'une éolienne nécessite une étude préalable sur les conditions de vent sur le site afin de vérifier la pertinence du recours à cette technologie. On distingue deux types d'appareils : les éoliennes à axe vertical de rotation et les éoliennes à axe horizontal.

##### **Règle**

**L'installation d'éoliennes visibles depuis l'espace public n'est pas admis.**

**L'installation d'une éolienne sur le bâti d'intérêt patrimonial repéré au PPMV n'est pas admis.**

**Sur les bâtiments non repérés comme et sur les espaces non visibles depuis l'espace public, certaines installations peuvent être admises sous les conditions suivantes :**

- hauteur totale limitée à la partie la plus haute du bâtiment sans excéder 12m ;
- diamètre maximum de 30 cm pour les éoliennes à axe vertical ;
- diamètre maximum de 1 m pour les éoliennes à axe horizontal.

**L'implantation de l'appareil se fait sur la partie arrière de la parcelle, entre la façade arrière du bâtiment principal et le fond de parcelle.**

**Un seul appareil peut être admis par parcelle cadastrale et seuls les appareils de couleurs mates et non réfléchissantes limitant l'effet stroboscopique peut être admis.**

**Tout projet d'installation d'éolienne dans la parcelle doit faire l'objet d'une autorisation préalable, ceci quelle que soit la taille et la puissance de l'appareil. Tout projet doit faire l'objet d'une simulation de l'installation après travaux, à partir de l'espace public.**

#### **IV.2.l. Pompes à chaleur aérothermiques, climatiseurs**

L'installation d'appareils de type pompe à chaleur permet de puiser les calories contenues dans l'air extérieur. Ces appareils sont pourvus d'échangeurs présentant généralement un volume important pouvant altérer l'aspect extérieur des bâtiments.

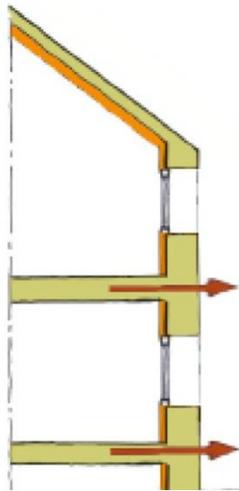
##### **Règle**

**Les pompes à chaleur et climatiseurs peuvent être admis sous les conditions cumulatives suivantes :**

- installation sur un emplacement non visible depuis l'espace public ;
- installation en partie basse des bâtiments en privilégiant une implantation au sol. Dans tous les cas la hauteur d'implantation sera inférieure à 3 m par rapport au sol naturel.

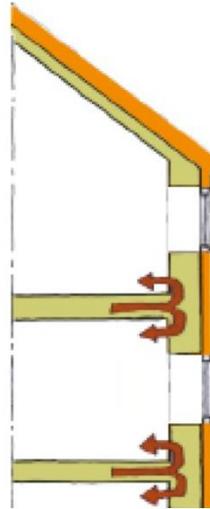
**L'implantation sur une façade donnant sur l'espace public peut être autorisée si les appareils sont masqués par une grille à vanelles intégrée à la façade.**

**Illustrations**



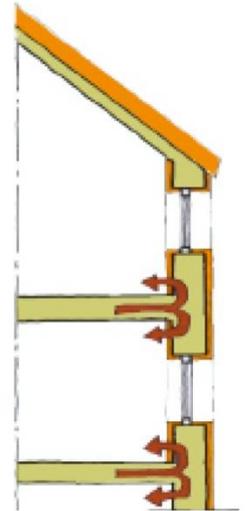
**1- isolation thermique intérieure (ITI)**

- si :
- Façades ornementées
  - Maçonneries apparentes
  - Présence de balcons, marquises, consoles de charpentes, etc
  - Intérieurs non ornementés



**2- isolation thermique extérieure (ITE)**

- si :
- Façades enduites
  - Volumes simples
  - Nombre réduit de balcons

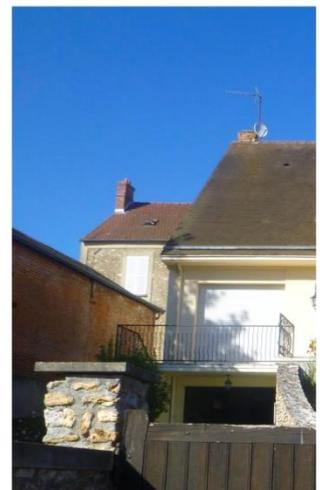


**3- enduits isolants « correction thermique »**

- si :
- Façades enduites
  - Ornementations réduites (extérieures ou intérieures)
  - Balcons, marquises, consoles de charpentes...



Façades en matériaux destinés à rester apparents ou enduites avec décor



Dans le cas de constructions d'architecture simple ou de façades latérales et pignons enduits non ornementés, une isolation thermique par l'extérieur peut être envisagée

### III.2.m. Isolation thermique des façades

L'isolation thermique des façades permet de limiter les fuites de chaleur à travers la paroi, et l'effet de paroi froide en hiver. Elle constitue donc une action importante pour la réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effets de serre (GES). Bien adaptée au type de bâti et à la constitution des parois, l'isolation thermique est un investissement à long terme apportant une amélioration durable du confort d'hiver et d'été.

Cependant, en présence d'un bâti ancien à forte valeur architecturale, l'isolation thermique des façades nécessite certaines précautions et limitations afin de perpétuer d'une part, la qualité comportementale du bâti ancien et sa lisibilité historique d'autre part.

#### Règle

**Le recouvrement de la façade par une Isolation Thermique Extérieure (ITE) n'est pas admis dans les cas suivants :**

- **présence de décors de toute nature tels que encadrements de fenêtre, bandeau, corniche, entablement, faux appareillage de pierre ou de bois ainsi que toutes modénatures quelles qu'elles soient ;**
- **présence de parements de façade en matériaux tels que : brique, pierre, rocaillage, béton architecturé, pan de bois ou de fer, linteaux métalliques, ou tout autre matériau destiné à l'origine à rester apparent ;**
- **présence d'enduits à pierre vue ;**
- **présence d'éléments indissociables de la façade tels que balcons ouvragés, marquises, serres, jardins d'hiver, vérandas, éléments ouvragés de charpente, dont les éléments peuvent être altérés par la pose d'une isolation.**

Néanmoins, certains bâtiments présentent des façades épurées, revêtues d'un simple enduit et dépourvues de toute ornementation. Il s'agit principalement de bâtiments récents, représentatifs de l'architecture de l'après-guerre et présentant les caractéristiques architecturales suivantes : planéité des façades, absence de corniche, simples appuis en béton armé, toiture éventuellement débordante, etc.

Dans ces cas et hormis les contraintes juridiques ou réglementaires liées à la mitoyenneté ou à l'emprise sur voie publique, la mise en place d'une ITE peut être autorisée.

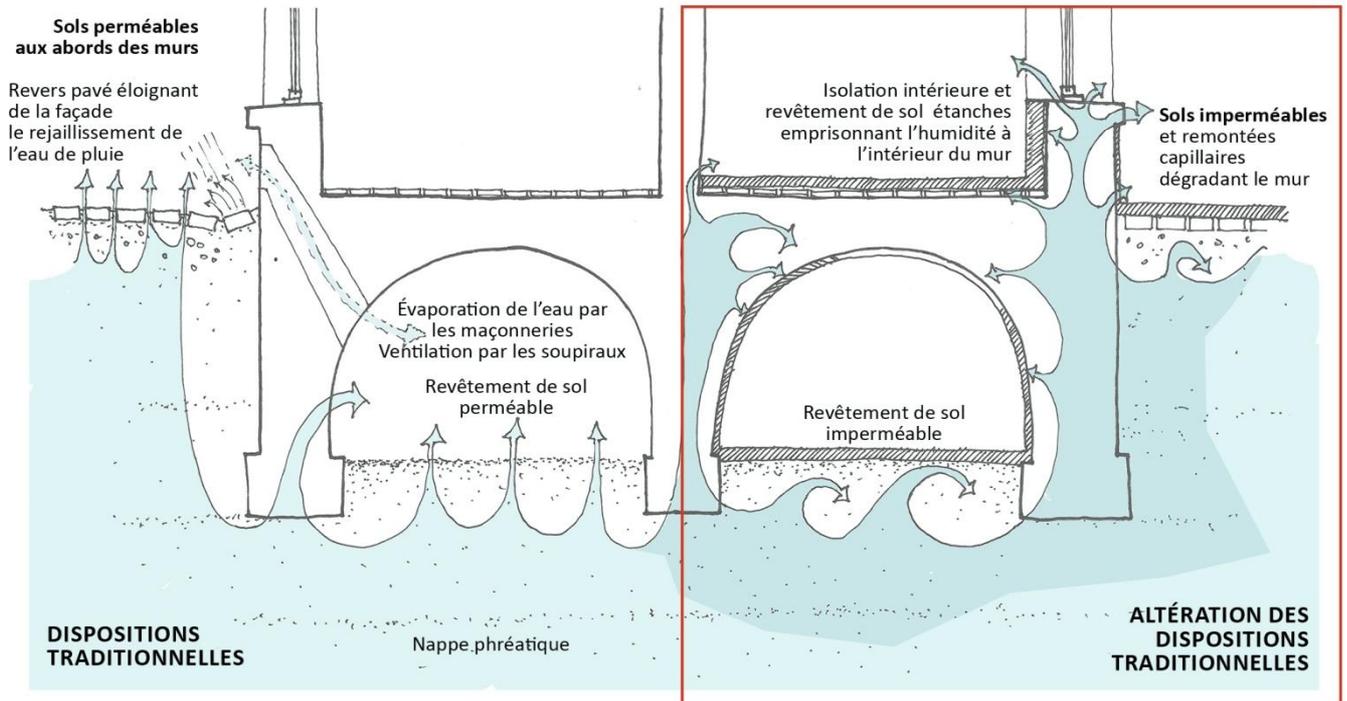
#### Règle

**Le recouvrement de la façade par un enduit isolant ou par une Isolation Thermique Extérieure (ITE) peut être admis dans les cas suivants :**

- **absence de maçonneries destinées à rester apparentes telles que : brique, pierre, rocaillage, béton architecturé, pan de bois ou de fer, linteaux métalliques, enduit à pierre vue ou tout autre matériau destiné à l'origine à rester apparent ;**
- **absence de décor de toute nature tels que encadrements de fenêtres, bandeau, corniche, entablement, faux appareillage de pierre ou de bois ainsi que toutes modénatures quelles qu'elles soient ;**
- **absence d'éléments indissociables de la façade tels que balcons ouvragés, marquises, serres, jardins d'hiver, vérandas, éléments ouvragés de charpentes, dont les éléments pourraient être altérés par la pose d'une isolation.**

**Sur les façades alignées sur l'espace public (places, rues), on se reporte au règlement de voirie qui indique l'épaisseur maximum admise pour les isolants.**

## Illustrations



Exemple de traitement de sol en pavé avec joints de terre. La forme donnée au pavage et le fil d'eau permettent une bonne gestion de l'eau en pied de façade

#### **IV.2.n. Traitement des sols aux abords du bâti**

Le traitement des sols aux abords des constructions joue un rôle important dans l'équilibre hydrique des murs, des sols et des végétaux.

La conservation ou la réalisation de traitements de sol non étanches (dits « infiltrants ») aux abords de la construction présentent les avantages suivants:

- ils permettent l'évaporation naturelle des eaux souterraines et donc la réduction de la quantité d'eau au contact des fondations, réduisant ainsi les remontées d'humidité dans les murs, (remontées capillaires),
- ils améliorent le réapprovisionnement des nappes phréatiques et limitent l'assèchement des terres,
- ils permettent un stockage temporaire des eaux de pluies en cas d'orage réduisant ainsi les risques de pollution des cours d'eau et la saturation des canalisations publiques.

##### **Règle**

**Les revêtements de sol existants tels que terres stabilisées, pavés à joints de terre ou tout autre revêtement présentant une bonne infiltration des sols sont conservés ou restitués dans leur intégralité.**

**Les dispositions de caniveaux existants en pierre, fils d'eau, trottoirs, revers pavés, traces d'anciens puits et puisards, fontaines, chasses roues... sont conservés dans leur intégralité.**

## Illustrations



### LES MURS HAUTS

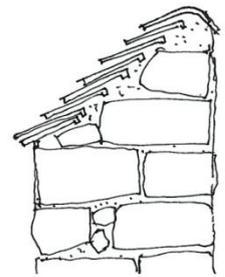
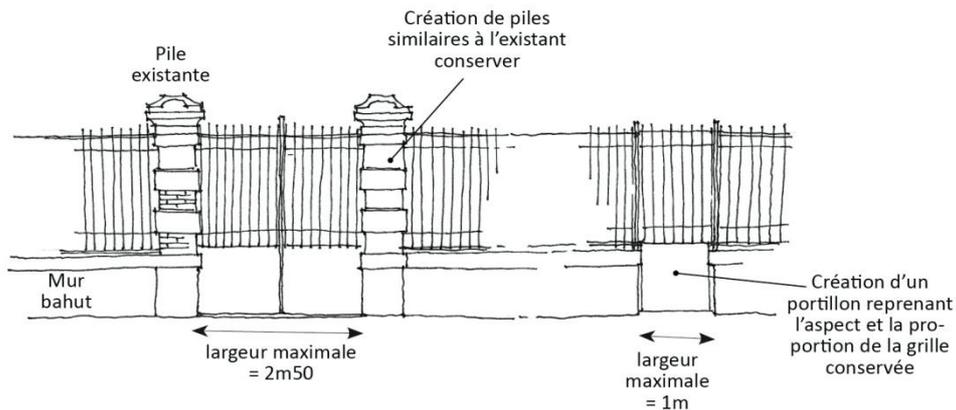
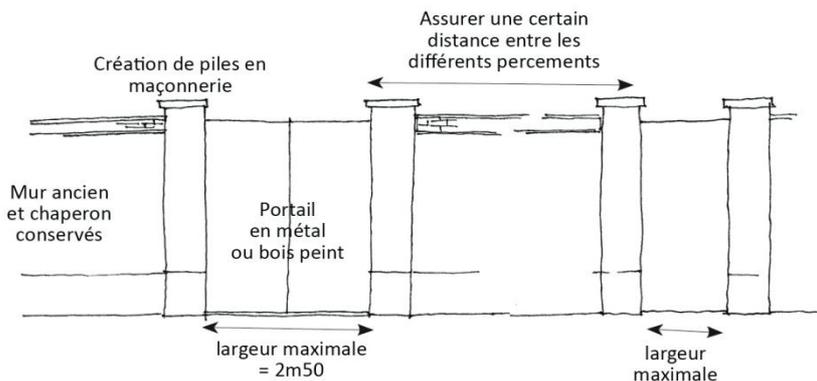
Les murs pleins, hauts et continus sont constitués de maçonneries enduites ou non avec chaperon. Ils sont percés de portes pleines, voire interrompus par une porte charretière éventuellement surmontée d'un linteau.



### LES MURS BAHUTS SURMONTÉS D'UNE GRILLE

Les murs bas maçonnés dits « bahuts » sont surmontés d'une grille ajourée ou semi ajourée qui permet des vues sur la façade principale du bâtiment. Les grilles peuvent être maintenues par des piles maçonnées soutenant également les portes et portails en fer forgé ou en bois.

## PRINCIPES DE PERCEMENT DES MURS ANCIENS PLEINS OU MURS BAHUTS



**Préserver et restaurer les dispositions anciennes de chaperon**

#### IV.2.o. Murs de clôture, portails et portillons

Le paysage urbain d'Épernon est marqué par la présence d'un certain nombre de murs de clôture en maçonneries enduites ou à pierres vues, plus rarement en brique. Ces ouvrages viennent établir une continuité urbaine lorsque le bâti n'est pas implanté à l'alignement sur rue. Si dans le centre ancien, ce cas de figure est rare, dans les rues transversales ou adjacentes de moindre importance et dans les faubourgs et hameaux ruraux, les murs constituent bien souvent l'élément dominant, délimitant l'espace public de l'espace privé.

##### - Murs de clôture maçonnés

Les murs pleins, hauts et continus sont constitués de maçonneries enduites ou non avec chaperon. Ils sont percés de portes pleines, ou interrompus par une porte charretière qui peut être surmontées d'un linteau.

##### Règle

**Les murs de clôture maçonnés sont repérés sur le document graphique intitulé "Plan de Protection et de Mise en Valeur" (PPMV).**

**Les murs de clôture assurant la continuité sur rue sont restaurés, au même titre que les façades. Selon les matériaux employés, on se reporte aux règles relatives au ravalement des matériaux de façade.**

**Les percements liés à la présence de portails sont conservés. De nouveaux percements peuvent être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité de nouvelles constructions. Dans ce cas, ils sont réalisés à l'alignement du mur de clôture et l'encadrement est réalisé avec les matériaux du mur de clôture.**

##### - Murs de clôture composés d'un mur bahut surmonté d'une grille ajourée

Les murs bas maçonnés dits « bahut » sont surmontés d'une grille ajourée ou semi ajourée qui permet des vues sur la façade principale du bâtiment. Les grilles peuvent être maintenues par des piles maçonnées soutenant également les portes et portails en fer forgé ou en bois.

##### Règle

**Les murs de clôture composés d'un mur bahut et d'une grille ajourée sont repérés sur le document graphique intitulé "Plan de Protection et de Mise en Valeur" (PPMV).**

**Les murs de clôture assurant la continuité sur rue sont restaurés, au même titre que les façades. Selon les matériaux employés, on se reporte aux règles relatives au ravalement des matériaux de façade.**

**Les chaperons, les éléments de modénature conservés servent de référence pour toute restitution des dispositions anciennes.**

**Les percements liés à la présence de portails sont conservés. De nouveaux percements peuvent être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité de nouvelles constructions, dans la limite d'un percement carrossé d'une largeur de 3,50 m et d'une porte piétonnière par parcelle. Dans ce cas, ils sont réalisés à l'alignement du mur de clôture et l'encadrement est réalisé avec les matériaux du mur de clôture.**

##### - Portails et portillons

##### Règle

**Les portails et portillons sont de la même hauteur que le reste de la clôture. Ils sont de forme simple, traités en bois ou en métal. Les portails en fer forgé d'un dessin autre qu'un barreaudage vertical simple et régulier sont interdits.**

## Illustrations

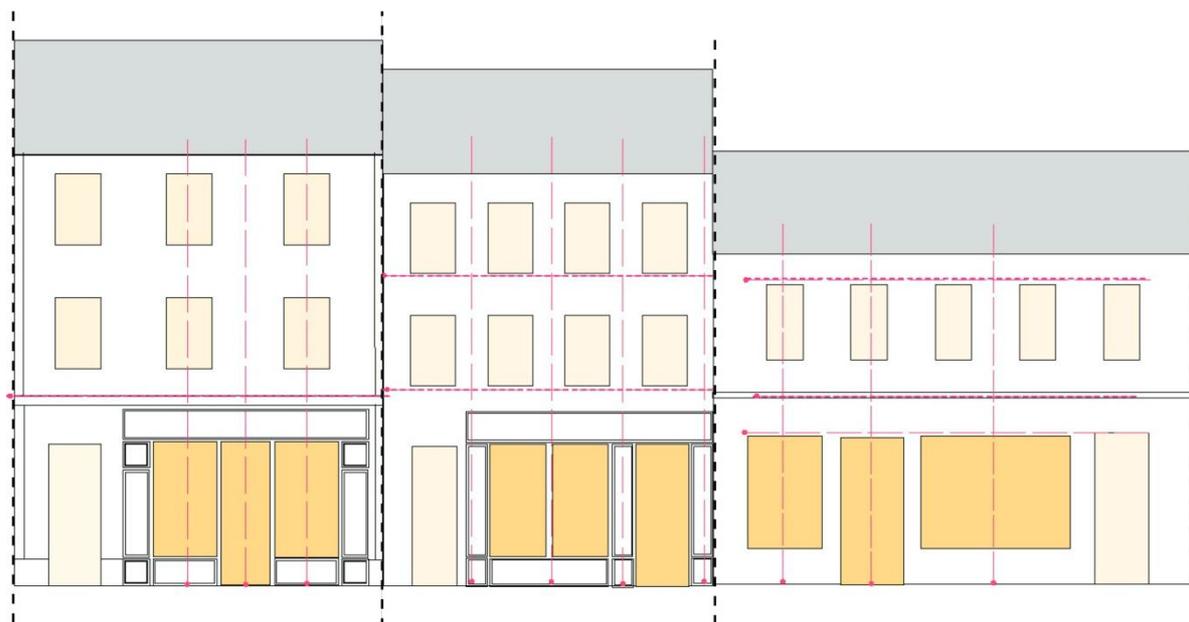


**Devanture en feuillure**

(Source : Charte de qualité des devantures commerciales d'Épernon - CAUE 28)



**Devanture en applique**



(Source : Charte de qualité des devantures commerciales d'Épernon - CAUE 28)

### **Limites parcellaires :**

Les lignes verticales du parcellaire rythment le paysage de la rue. Les devantures commerciales ne doivent pas gommer les limites de mitoyenneté entre les immeubles et s'implanter « à cheval » sur deux façades. Lorsqu'une activité commerciale s'étend sur plusieurs immeubles, la devanture sera interrompue dans l'axe des murs mitoyens afin d'exprimer en façade le découpage parcellaire.

### **Lignes horizontales :**

Les lignes horizontales des rez-de-chaussée marquent en hauteur la limite des devantures commerciales.

### **Lignes verticales :**

Pour concevoir une devanture en rapport avec l'architecture de l'immeuble, il faut prendre en considération les principes de composition de la façade existante : proportions entre les pleins et les vides, positions des axes des fenêtres des étages. Le caractère de symétrie d'une façade peut être conforté par la composition de la devanture.

## IV.3. DEVANTURES COMMERCIALES

### IV.3.a. Principes applicables à toutes les devantures commerciales

La mise en valeur de l'espace public et l'amélioration du cadre de vie sont étroitement liées au traitement des fronts de rue. Les alignements de façades le long des voies dans lesquelles s'insèrent les vitrines commerciales créent un ordre continu dans lequel des jeux de lignes verticales et horizontales.

Une réflexion sur les devantures commerciales a été menée par la commune et le CAUE e 2014 et a donné lieu à l'établissement d'une charte. Les principes sont repris dans l'AVAP.

#### Règle

**Lorsqu'une devanture ancienne présente un intérêt architectural, elle doit être conservée et restaurée ainsi qu'en cas de découverte intéressante sous une ancienne devanture.**

**Tout projet de devanture commerciale doit être présenté sur l'immeuble support entièrement dessiné, et accompagné des photos des deux immeubles contigus.**

**En hauteur, l'emprise maximum de la devanture est limitée au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée. Lorsqu'une activité commerciale est amenée à se développer à l'étage, des stores au niveau des baies d'étage peuvent être éventuellement posés.**

**En largeur, dans le cas de percement des étages en travées régulières, l'emprise maximum est limitée au niveau des fenêtres des dernières travées de l'étage.**

**Dans le cas où plusieurs immeubles contigus sont affectés à une même activité, le rez-de-chaussée de chaque unité parcellaire est traitée indépendamment pour laisser apparaître le rythme vertical du découpage parcellaire. La devanture est recoupée par des éléments menuisés ou maçonnés afin de créer un rythme en harmonie avec les trumeaux et les baies des différentes façades.**

**Dans tous les cas où la maçonnerie du rez-de-chaussée de l'immeuble a été réalisée pour être vue, on opte pour une devanture en feuillure. Pour conserver l'unité de la façade de l'immeuble, les parties pleines, maçonnées, se prolongent au rez-de-chaussée jusqu'au niveau du sol, et le traitement de la maçonnerie, texture et couleur, est homogène sur l'ensemble de la façade.**

**Dans ce cas, les caissons abritant une grille ou un store banne sont obligatoirement pris en tableau ou en intérieur. Les caissons en saillie par rapport à la maçonnerie de l'immeuble sont à proscrire.**

**Si la maçonnerie de l'immeuble n'est pas réalisée pour être vue, on opte pour une devanture en applique sur la façade. Elle est constituée d'un ensemble menuisé, en bois ou en métal. Elle ne masque pas le décor et la modénature de la façade. Elle prend place sous le bandeau-corniche et les appuis de fenêtre du premier étage de l'immeuble.**

**Matériau :** On opte pour des matériaux de qualité et de bonne résistance mécanique, bois et métal de forte épaisseur, en évitant les imitations de matériau, les matériaux de placage et les matériaux brillants. On exclut les traitements de soubassement en carreaux de céramique. Dans le cadre d'une réfection, on restitue le soubassement d'origine.

**Couleur :** On évite une trop grande multiplication de couleurs et l'utilisation de couleurs trop criardes. On veille notamment à l'harmonie entre la devanture et l'enseigne et avec les devantures et enseignes voisines.

#### IV.3.b. Recommandations pour les enseignes

*Les enseignes sont conformes au règlement local de publicité et au règlement de voirie.*

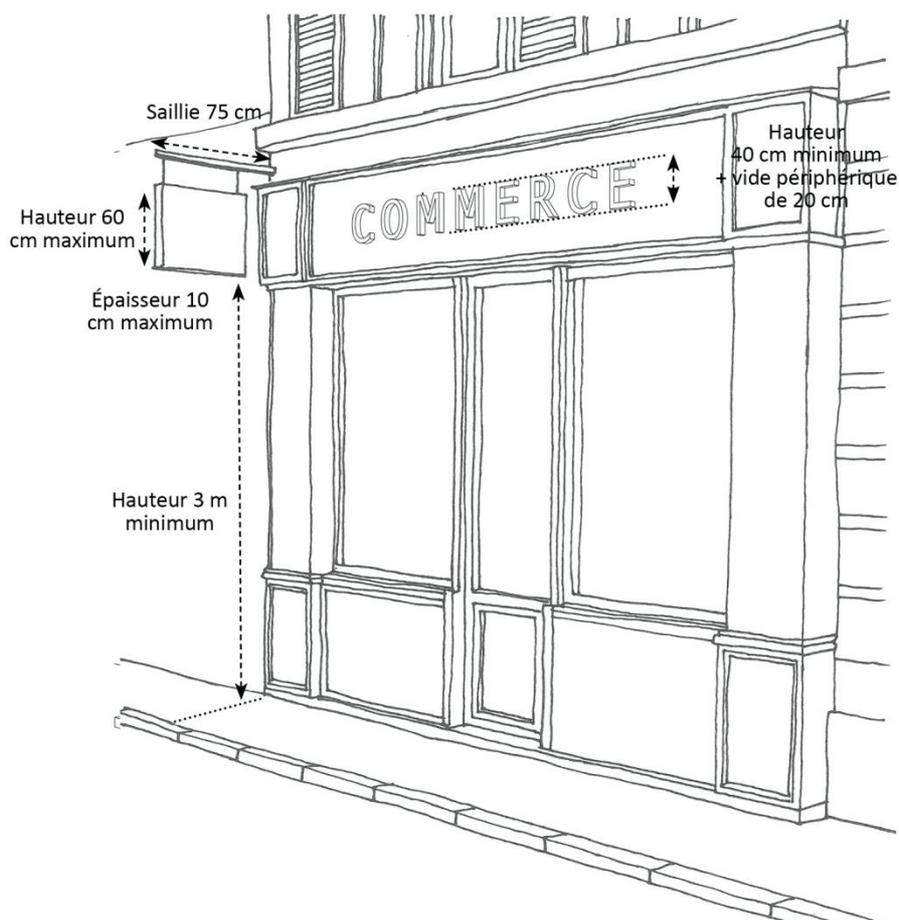
*Leur pose ne doit ni détruire, ni masquer la modénature et autres décors de la façade. Elles ne doivent pas obstruer les ouvertures existantes. Elles n'ont pas vocation à être installées sur les murs de clôture.*

*L'enseigne en bandeau est centrée par rapport à la devanture et disposée à plat. Son lettrage est soit peint directement sur la devanture, soit apposé en relief. Elle est proportionnée avec les dimensions de la devanture, en laissant un vide d'environ 20 cm autour du lettrage et respecte la limite de l'étage supérieur.*

*L'enseigne en potence dite aussi en drapeau est limitée à une seule par devanture, et apposée perpendiculairement à la devanture, en limite de propriété, dans la limite de la hauteur correspondant à l'emprise de l'activité commerciale à rez-de-chaussée. Elle est à proscrire dans les rues étroites, piétonnes et semi piétonnes, et sur les angles. Elle peut être de forme variée mais doit garder une épaisseur inférieure à 7 cm.*

*On évite la multiplication des typographies, graphismes et couleurs ainsi que l'utilisation d'un lettrage hétérogène, disproportionné ou de couleur agressive. La police a une hauteur maximum de 30 cm avec un vide d'environ 20 cm autour du lettrage.*

*On évite les vitrophanies (étiquette autocollante qui s'applique sur une vitre et peut être vue par transparence) qui contribuent à une surcharge visuelle.*



### IV.3.c. Intégration des équipements et accessoires

#### Systèmes d'éclairages

Pour l'éclairage de la devanture, on opte pour des systèmes d'éclairage encastrés, de petites dimensions et les rampes lumineuses fines intégrées dans les éléments en saillie de la devanture.

On proscrit les éclairages intermittents et cinétiques ainsi que les cadres-néons et les projecteurs extérieurs rapportés en batterie.

L'éclairage de l'enseigne tient compte de l'apport de l'éclairage des enseignes et des éclairages intérieurs des vitrines.

On veille à une intensité lumineuse modérée et économe en énergie. On évite un éclairage des vitrines et des enseignes trop prédominant.

#### Equipements techniques

Les appareils de conditionnement de l'air ne sont en aucun cas en saillie par rapport aux façades ou vitrines. Ils sont encastrés et dissimulés par une grille qui entre dans la composition du projet.

Pour les systèmes d'occultation et fermetures anti-effraction, il convient d'éviter les coffrets saillants rapportés sur la devanture qui sont trop volumineux. On les place à l'intérieur de la devanture, derrière le linteau, pour éviter l'abaissement de la hauteur des parties vitrées.

On opte pour des systèmes ajourés (grilles en ferronnerie, rideaux métalliques ajourés...) laissant la vitrine visible et éclairée. Ils doivent être totalement dissimulés en position ouverte.

Pour les stores, on veille à utiliser des équipements pouvant être dissimulés une fois repliés. On opte pour des stores en toile de couleur unie, de forme simple, sans retombées latérales et avec des fins bras latéraux comme système de déploiement. On évite notamment les systèmes articulés en « X », trop volumineux.

Les auvents fixes et construits sont interdits quelle que soit la nature du matériau.

#### Terrasses et accessoires

On veille à limiter l'encombrement de l'espace public afin de conserver la fluidité du trafic piétonnier. On utilise des systèmes amovibles permettant une occupation différenciée de l'espace public l'été et l'hiver.

On proscrit le matériel publicitaire offert par les marques pour privilégier la sobriété et la qualité dans le choix des équipements : un seul modèle de mobilier de qualité et de forme simple, une couleur unie pour les parasols.



#### **IV.4. PRINCIPES APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT NON REPÉRÉ**

Les prescriptions énoncées ci-après s'appliquent au bâti existant n'étant pas identifié sur le plan de protection et de mise en valeur (PPMV) comme bâti d'intérêt patrimonial à conserver.

Les prescriptions concernent tous les travaux d'intervention sur les façades, les toitures et les clôtures visibles depuis l'espace public.

Elles visent à préserver une cohérence globale du centre ancien, des faubourgs et des hameaux tout en permettant l'évolution du bâti vers de nouveaux usages et une meilleure habitabilité.

Les prescriptions suivantes relatives à la préservation et à la mise en valeur du bâti ancien sont également applicables au bâti existant non repéré :

- capteurs solaires ;
- éoliennes ;
- pompes à chaleur aérothermiques ;
- traitement des sols aux abords du bâti ;
- amélioration de la gestion de l'eau ;
- réseaux de distribution ;
- climatisation, ventilation, chauffage ;
- antennes, paraboles ;
- collecte des eaux pluviales.

##### **Règle**

**Les interventions concernant les façades, les toitures et les clôtures visibles depuis l'espace public respectent les principes suivants :**

- **de nouveaux percements en façade et en toiture peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la cohérence générale du front de rue ;**
- **des matériaux de meilleure qualité sont mis en œuvre pour remplacer des matériaux en place de médiocre qualité ;**
- **les couleurs des matériaux mis en œuvre en façade (maçonnerie, menuiserie et ferronnerie), en toiture et sur les clôtures sont choisies dans les tonalités de la palette des couleurs proposées (voir en annexe).**

**Les extensions et les surélévations restent dans un rapport de proportion cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'entourent.**

**Les constructions existantes en rupture d'échelle avec le tissu urbain ne peuvent pas servir de référence.**



## IV.5. PRINCIPES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les prescriptions suivantes relatives à la préservation et à la mise en valeur du bâti ancien sont également applicables aux constructions neuves :

- capteurs solaires ;
- éoliennes ;
- pompes à chaleur aérothermiques ;
- traitement des sols aux abords du bâti ;
- amélioration de la gestion de l'eau ;
- réseaux de distribution ;
- climatisation, ventilation, chauffage ;
- antennes, paraboles ;
- collecte des eaux pluviales.

### IV.5.a. Volumétrie

#### Règle

**Tout bâtiment neuf, construction complète, extension ou surélévation du bâti existant est conçu comme un élément devant participer à la définition d'une composition d'ensemble de la rue, de la place ou de l'îlot. Ainsi, l'autorisation de construire est refusée si la construction, par son architecture, sa dimension ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au paysage des fronts de rues traditionnels de la ville.**

**De manière courante, la volumétrie des constructions neuves implantées en mitoyenneté des constructions repérées sur le PPMV n'est pas en rupture avec celle du bâti existant environnant ainsi qu'avec son échelle.**

**Selon le lieu du projet , centre ancien, faubourgs ou hameaux , on se reporte au paragraphe III.2., III.3. ou III.4.**



## IV.5.b. Façades

### Règle

La conception architecturale est libre.

Les façades des constructions neuves présentent une expression architecturale sobre et respectueuse de leur environnement. Leur composition s'inspire des rythmes urbains et architecturaux: parcellaire, hiérarchie de percements, relation des pleins et des vides, planéité des façades, jeux de saillies accrochant la lumière, combinaison des matériaux, colorations.

Le traitement architectural des extensions ou surélévations est conçu soit :

- en continuité avec l'architecture en place, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité architecturale cohérente, en reprenant les caractéristiques architecturales du bâti dans lequel elle s'insère : composition des façades, rythmes et proportions des baies ;
- en jouant sur le contraste des formes et des matériaux afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.

Aucun surplomb sur le domaine public n'est autorisé sauf surplomb dû à une isolation par l'extérieur et sous réserve que le règlement de voirie ne s'y oppose pas.

### Matériaux:

Les matériaux de façade autorisés sont les matériaux traditionnels : pierre, brique, enduits avec une finition à grain fin. Des revêtements plus contemporains peuvent être acceptés si la planéité, la texture et les teintes s'harmonisent avec le voisinage : bois, métal, pierre, béton brut ou architecturé... Sont interdits pour les constructions neuves, toute imitation de matériau tels que fausse brique, fausse pierre, faux pan de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment et tôle ondulée.

Les menuiseries de synthèse (PVC) sont en principe interdites. Néanmoins, les volets roulants en PVC ou en aluminium sont autorisés à condition que le coffre d'enroulement se situe à l'intérieur de la construction et qu'il soit invisible en position ouverte.

Les teintes des façades s'accordent avec celles des façades environnantes.

Dans tous les cas, les façades sur cour et sur rue sont traitées avec le même soin.

Pour les constructions annexes liées à l'activité agricole (locaux d'exploitation, hangars, etc...), les couleurs des matériaux mis en œuvre, tant en façade qu'en toiture, sont neutres et discrètes, dans les tonalités de l'environnement ou du bâti traditionnel.



#### IV.5.c. Toitures

##### Règle

Les toitures de toute nature, étrangères à la région tant dans leur forme que dans leurs matériaux, sont interdites.

Les pentes tiennent compte des constructions environnantes, à l'exclusion des formes en brisis verticaux. Le long des voies publiques présentant une continuité des lignes de toitures, les couvertures des constructions neuves sont réalisées de manière à ne pas rompre cette continuité.

On privilégie la mise en place de lucarnes inspirées des proportions des lucarnes traditionnelles sur les pans de toiture sur rue, ou en alternance avec des châssis de toit. Dans le cas où un éclairage important du comble est nécessaire, on opte pour une verrière de toit (type atelier d'artiste) plutôt que pour des châssis de toit accolés.

Les toitures terrasses, notamment lorsqu'elles sont végétalisées, sont autorisées. Les plantations sont de type arbustif. Les arbres de haute tige sont interdits.

Les châssis de toit ne sont pas en saillie par rapport au plan de la toiture, leur implantation respecte le rythme des travées de la façade. La taille maximale admise est 78x98 (taille qui peut être portée à 78x118 en fonction de l'importance de la toiture). Aucun système d'occultation extérieur n'est admis.

Les accessoires de couverture sont réalisés de façon à être le moins visible possible. Les gaines de fumée et de ventilation sont regroupées au maximum dans des souches communes afin de limiter le nombre de sorties en toiture.

##### **Matériaux:**

Les couvertures des constructions dans le centre ancien sont réalisées en petite tuile de terre cuite de couleur naturelle (60 à 80 au m<sup>2</sup>) ou en tuile à emboîtement (tuile dite mécanique). Dans les faubourgs et hameaux ruraux il faut privilégier les tuiles plates en terre cuite.

Les mélanges de matériaux sont interdits sur une même toiture à l'exception de l'ardoise et du zinc employé pour les toitures à brisis et terrasson.



# **ANNEXES**



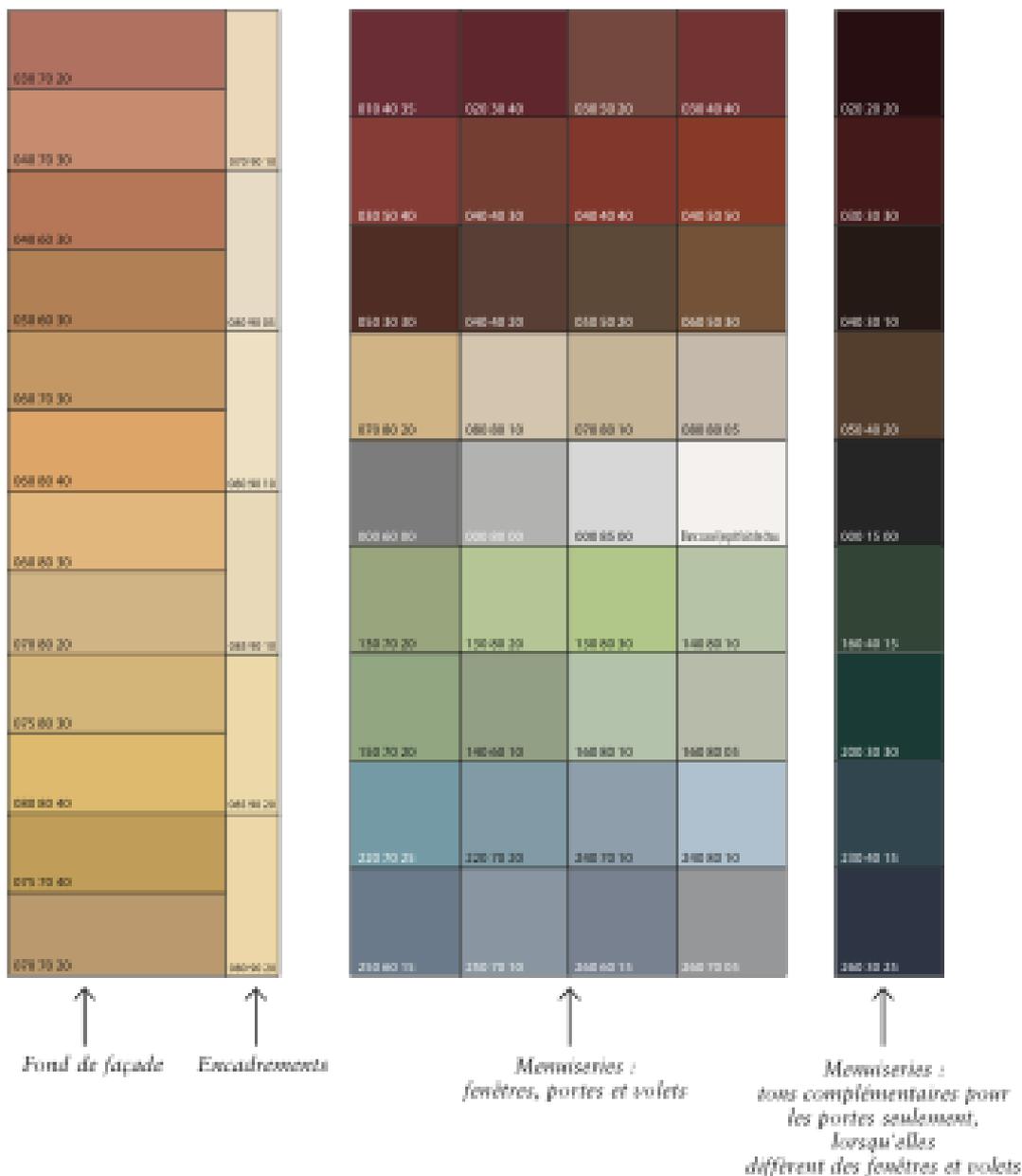
## ANNEXE 1

### PALETTE DE COULEURS POUR LES FAÇADES

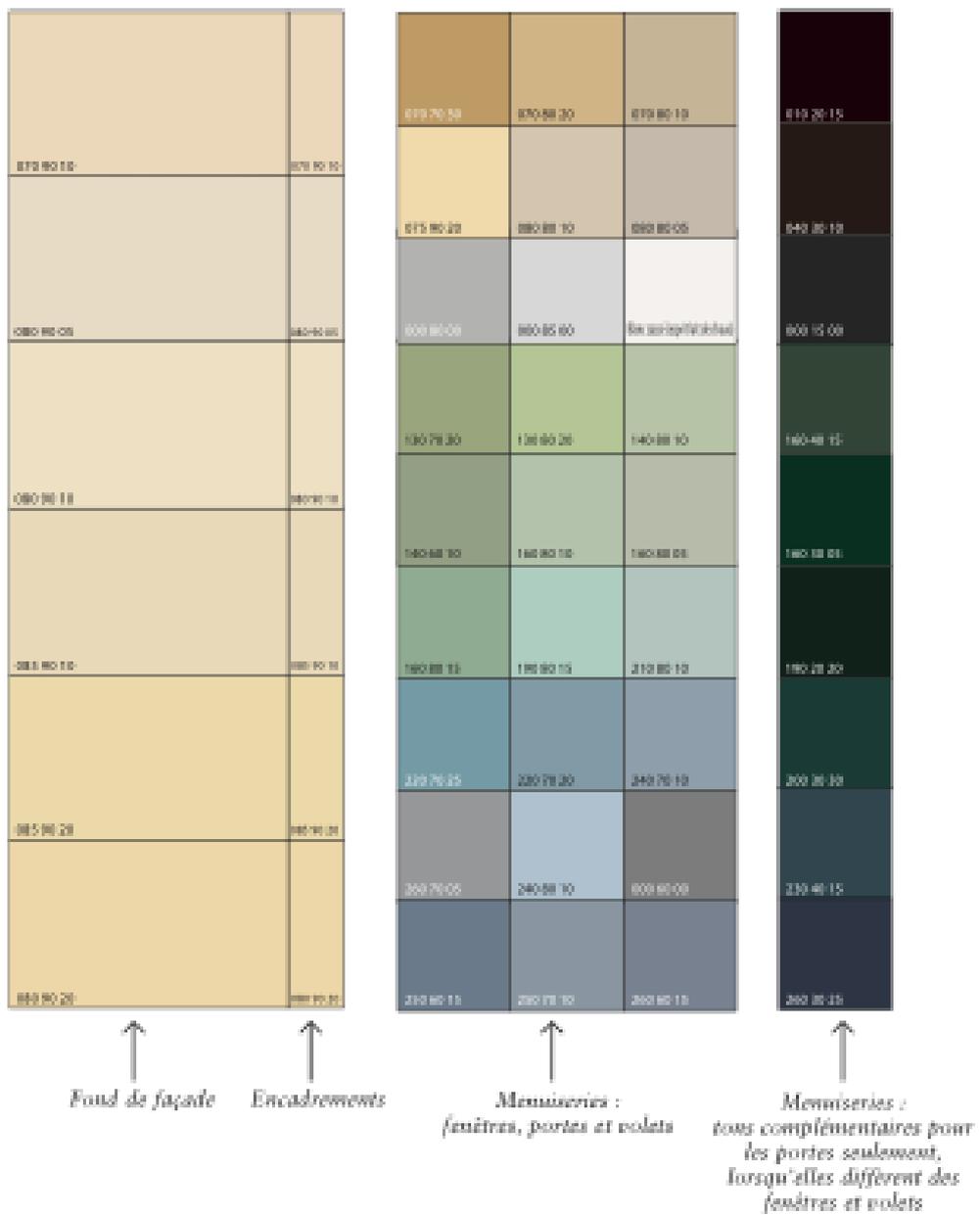
(Issue du référentiel couleur du Parc Naturel Régional du Perche)

[http://www.parc-naturel-perche.fr/sites/pnr-perche/files/content/files/referentiel\\_couleur.pdf](http://www.parc-naturel-perche.fr/sites/pnr-perche/files/content/files/referentiel_couleur.pdf)

#### - FAÇADE EN PIERRE CALCAIRE ET ENDUITE



## FAÇADE EN PIERRE CALCAIRE TAILLÉE ET APPAREILLÉE



- FAÇADE ENDUITE ET MODÉNERATURE EN BRIQUE



↑  
Fond de façade

↑  
Encadrements



↑  
Menuiseries :  
fenêtres, portes et volets



↑  
Menuiseries :  
tous complémentaires pour  
les portes seulement,  
lorsqu'elles diffèrent des  
fenêtres et volets

- FAÇADE À PAN DE BOIS

058 70 020	058 20 08	048 58 30	050 58 48	838 40 40	038 58 30
078 70 30	058 20 10	050 30 38	048 48 48	848 50 50	058 50 38
088 80 30	058 20 10	050 10 10	058 40 28	908 58 30	048 58 10
088 80 20	058 20 14	048 68 30	078 70 38	818 80 20	058 48 20
088 80 10	058 10 14	088 88 81	088 80 18	978 88 10	088 68 80
078 80 20	078 10 10	098 88 80	098 85 88	88 88 88 88	088 15 80
078 80 30	058 15 10	138 80 28	138 80 38	148 80 18	158 40 15
068 70 40	058 20 10	138 70 38	138 70 28	148 80 18	158 30 08
068 60 40	188 80 08	158 80 15	158 80 18	158 80 35	198 30 28

↑ Fond de façade : torchis ou enduit      ↑ Pans de bois

↑ Menuiseries : fenêtres, portes et volets

↑ Menuiseries : tous complémentaires pour les portes seulement, lorsqu'elles diffèrent des fenêtres et volets

## **ANNEXE 2**

### **GLOSSAIRE**

**Acrotère** : partie de la façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à sa périphérie, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

**Allège** : partie de mur située entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une fenêtre.

**Bâtière** : se dit d'un toit (toit en bâtière) à deux versants et à pignons découverts.

**Brisis** : partie inférieure en pente raide d'un versant de toit brisé.

**Calepinage** : dessin, en plan ou en élévation, de la disposition d'éléments de formes définies pour former un motif, composer un assemblage, couvrir une surface ou remplir un volume. Pour un sol en pavés, c'est l'agencement des pavés les uns par rapport aux autres.

**Corniche** : forte moulure horizontale en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

**Coyau** : pièce en bois de charpente qui permet d'adoucir le bas de la toiture en changeant la pente.

**Crête et embarrure** : Une embarrure désigne le mortier de scellement et de calfeutrement entre les tuiles faîtières et les rangs supérieurs des tuiles d'une couverture.

Lorsque les tuiles ne sont pas "à emboîtement" les tuiles faîtières sont scellées l'une à l'autre par des cordons de mortier appelés crêtes. La crête est aussi un ornement continu en terre cuite ou en métal, qui court au faîte du toit.

**Cœur d'îlot** : partie intérieure d'un îlot formée du fond des parcelles donnant sur les voies entourant l'îlot.

**Contrevent** : panneau pivotant sur un de ses bords verticaux servant à doubler extérieurement une fenêtre. Le contrevent est communément mais improprement appelé volet. Le volet est à l'intérieur de la fenêtre.

**Contrevent à écharpe** : le contrevent comprend une pièce secondaire oblique assemblée sur les pièces parallèles pour les réunir.

**Égout** : partie inférieure d'un versant de toiture vers lequel ruissellent les eaux de pluie.

**Épaufrure** : éclat accidentel sur l'arête d'une pierre ou d'une brique.

**Epi de faîtage** : pièce ornementale verticale placée aux extrémités d'un faîtage de toiture ou de lucarne.

**Faîtage** : pièce maîtresse de charpente posée sous l'arête supérieure d'un toit. Par extension arête supérieure d'un toit.

**Garde-corps** : ouvrage à hauteur d'appui formant protection devant un vide.

**Imposte** : partie d'une baie située au-dessus des vantaux ouvrants de la porte ou de la fenêtre. Elle peut être fixe ou ouvrante, battante, basculante ou pivotante, vitrée ou pleine.

**ITE** : abréviation pour isolation thermique par l'extérieur.

**Lambrequin** : plaque ornée, en bois ou en tôle ajourée, disposée devant les enrouleurs de stores à lamelles.

**Lattis** : ensemble de lattes parallèles, espacées ou jointives, clouées sur une surface.

**Linteau** : bloc de pierre, pièce de bois ou de métal, couvrant une baie. Le linteau reçoit la charge des parties situées au-dessus de la baie et la reporte sur les deux points d'appui.

**Lucarne** : baie verticale dans un versant de toiture permettant d'éclairer le comble. Dans l'habitat rural, la lucarne fenière permettait de faire passer le foin pour l'entreposer dans le grenier.

**Marquise** : auvent vitré en charpente métallique généralement disposé au-dessus d'une porte d'entrée et couvrant un espace à l'air libre.

**Modénature** : effet obtenu par le choix tant des profils que des proportions de la mouluration. Par extension, la modénature d'une façade correspond à l'ensemble des éléments de décor mouluré qui la caractérise.

**Pan de bois** : ensemble des pièces de charpente assemblées dans un même plan. Cet ensemble peut former l'ossature d'un mur porteur, mur extérieur ou mur intérieur, ou de cloisons intérieures.

**Pignon** : mur extérieur qui épouse les formes des pentes des versants de toiture (dire plutôt mur-pignon).

**Pose de menuiserie en restauration** : expression utilisée pour préciser que la menuiserie ancienne conservée est reposée après avoir été déposée et réparée en atelier. Cette expression est utilisée par opposition à la pose de menuiserie dite en rénovation qui consiste en l'ajout d'un bâti dormant neuf et d'ouvrants neufs sur le bâti dormant ancien conservé.

**Remplissage** : ouvrage garnissant les espaces vides d'une ossature quel que soit le matériau utilisé.

**Relancis** : réfection partielle d'une maçonnerie par remplacement d'éléments isolés, pierres ou briques, détériorés.

**Ripisylve**: ensemble des formations boisées, arbustives et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau (la notion de rive désignant l'étendue du lit majeur du cours d'eau non submergée à l'étiage).

**Rocaille** : garnissage, avec des éclats de meulière ou de silex, des joints d'une maçonnerie en moellons de meulière destinée à rester apparente.

**Solin** : ouvrage de maçonnerie dont la fonction principale est d'assurer l'étanchéité entre deux éléments de construction de nature différente.

**Tabatière** : baie rectangulaire percée dans le plan d'un versant de toiture pour éclairer le comble et fermée par un abattant vitré.

**Terrasson** : partie supérieure en pente douce d'un versant de toit brisé.

**Travée** : superposition d'ouvertures placées sur le même axe vertical ou partie verticale d'élévation délimitée par les supports verticaux des ouvertures.

**Typologie** : étude des traits caractéristiques d'un ensemble d'objets afin d'y déterminer des types. La typologie architecturale correspond à l'opération de classement des types de bâti en fonction de leurs caractères architecturaux.