



DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES D'ILE-DE-FRANCE
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines



Ville de Rambouillet
Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du
Patrimoine (A.V.A.P)

Règlement de l'A.V.A.P.

VU pour être annexé à la
délibération en date du

..... - 7. FEV. 2014.

Document arrêté le 22 mars 2012

Approuvé le : - 7 FEV. 2014



BAILLY LEBLANC

PATRIMOINE
Urbanisme & Architecture



8, rue de la Mare - 75020 PARIS
Tél : 01 47 97 92 24 Fax : 01 47 97 93 31
bailly.leblanc@architectesdupatrimoine.eu

SOMMAIRE

1 – DISPOSITIONS GENERALES

page 5

La portée de l'A.V.A.P.	5
La délimitation de l'A.V.A.P.	5
La cohérence avec le P.L.U.	5
L'objet du règlement	7
Définitions	7

2 – REGLEMENT

A. RÈGLES GÉNÉRALES 11

I - REGLES GENERALES CONCERNANT LE PATRIMOINE BATI 11

<u>Article 0</u> - Règles générales relatives à la démolition des immeubles existants	11
<u>Article 1</u> - Règles générales relatives aux immeubles ou parties d'immeuble remarquables, à conserver	11
<u>Article 2</u> - Règles générales relatives aux immeubles ou parties d'immeuble, intéressants, à conserver	13
<u>Article 3</u> - Règles générales relatives aux édifices pouvant être conservés, améliorés ou remplacés	17

II - REGLES GENERALES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI 19

<u>Article 4</u> - Règles générales pour la préservation des espaces végétalisés	19
<u>Article 5</u> - Règles générales pour la préservation des espaces publics	21

III - REGLES GENERALES APPLICABLES AUX AMENAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS VIS-A-VIS DES ELEMENTS PAYSAGERS 21

<u>Article 6</u> - Aménagement et constructions concernées par les vues protégées	21
<u>Article 7</u> - Aménagement et construction aux abords d'éléments de patrimoine protégés	23

B. RÈGLES COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX PROJETS ARCHITECTURAUX 25

I - REGLES CONCERNANT LE BATI EXISTANT 25

<u>Article 8</u> - L'entretien et la restauration des toitures existantes conservées	25
<u>Article 9</u> - L'évolution des toitures des édifices existants conservés	25
<u>Article 10</u> - L'entretien et la restauration des façades existantes conservées	27
<u>Article 11</u> - L'évolution des façades des édifices existants conservés	31

II - REGLES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES, 33

<u>Article 12</u> - L'implantation des constructions neuves de type logement, bureaux (autres que les adjonctions aux constructions existantes)	33
<u>Article 13</u> - La hauteur des constructions neuves de type logement, bureaux	33
<u>Article 14</u> - L'aspect extérieur des constructions neuves de type logement, bureaux	33
<u>Article 15</u> - Règles relatives à l'implantation, la hauteur, l'aspect extérieur des constructions neuves de type équipement structurant	33

III - REGLES PARTICULIERES AU COMMERCE, A L'ARTISANAT ET AUX SERVICES 35

<u>Article 16</u> - L'aménagement des devantures dans le bâti existant	35
<u>Article 17</u> - Le mobilier des terrasses	37
<u>Article 18</u> - L'aménagement des enseignes	37

IV - REGLES PARTICULIERES AUX CLOTURES 41

<u>Article 19</u> - L'entretien des clôtures existantes d'intérêt patrimonial	41
<u>Article 20</u> - La réalisation de clôtures nouvelles	41

C. LEXIQUE ILLUSTRÉ 43

Nota : Dans les pages qui suivent, les illustrations et indications portées sur les pages à entête "Illustrations - recommandations" ne sont pas opposables aux tiers.

1 – DISPOSITIONS GENERALES

La portée de l'A.V.A.P.

La loi du 7 janvier 1983 complétée par la loi du 8 janvier 1993 en créant les Z.P.P.A.U.P. (devenues A.V.A.P. par la loi du 12 juillet 2010 dite du Grenelle II de l'Environnement) a répondu essentiellement à trois objectifs :

- adapter la servitude des abords des monuments historiques aux circonstances de lieux et lui donner un corps de règles, ainsi qu'aux sites inscrits,
- renforcer la protection du patrimoine urbain et paysager,
- donner aux communes un rôle actif et responsable dans la gestion et la mise en valeur de leur patrimoine.

Comme la servitude des abords de monuments historiques et celle des sites inscrits, l'A.V.A.P. est une servitude d'utilité publique. Elle ne remplace pas le P.L.U., mais vient le compléter (au titre des annexes et servitudes d'utilités publiques).

L'A.V.A.P. détermine donc un périmètre et des modalités de protection et de mise en valeur adaptés aux caractéristiques du patrimoine local qui s'appliquent à l'intérieur de ce périmètre. A ce titre, elle suspend la servitude de protection des abords des monuments historiques situés à l'intérieur de son périmètre. Toutefois, les effets des protections au titre des Monuments Historiques (classés et inscrits) ainsi que les sites classés subsistent.

L'Architecte des Bâtiments de France est, au nom de l'État, garant de la préservation du patrimoine. Il intervient donc pour vérifier la conformité de chaque projet avec les dispositions de l'A.V.A.P. A cette fin, aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles et des espaces situés à l'intérieur de l'A.V.A.P. : transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement, aménagement, ... ne peut être effectuée sans son accord préalable.

Dans certains cas, l'Architecte des Bâtiments de France peut juger nécessaires des adaptations exceptionnelles des modalités de l'A.V.A.P. et assortir son avis de prescriptions supplémentaires, motivées par la particularité du projet et de son environnement, pour des raisons d'ordre esthétique, historique, technique, urbain ou paysager. (Article L642-6 du Code du Patrimoine)

La délimitation de l'A.V.A.P.

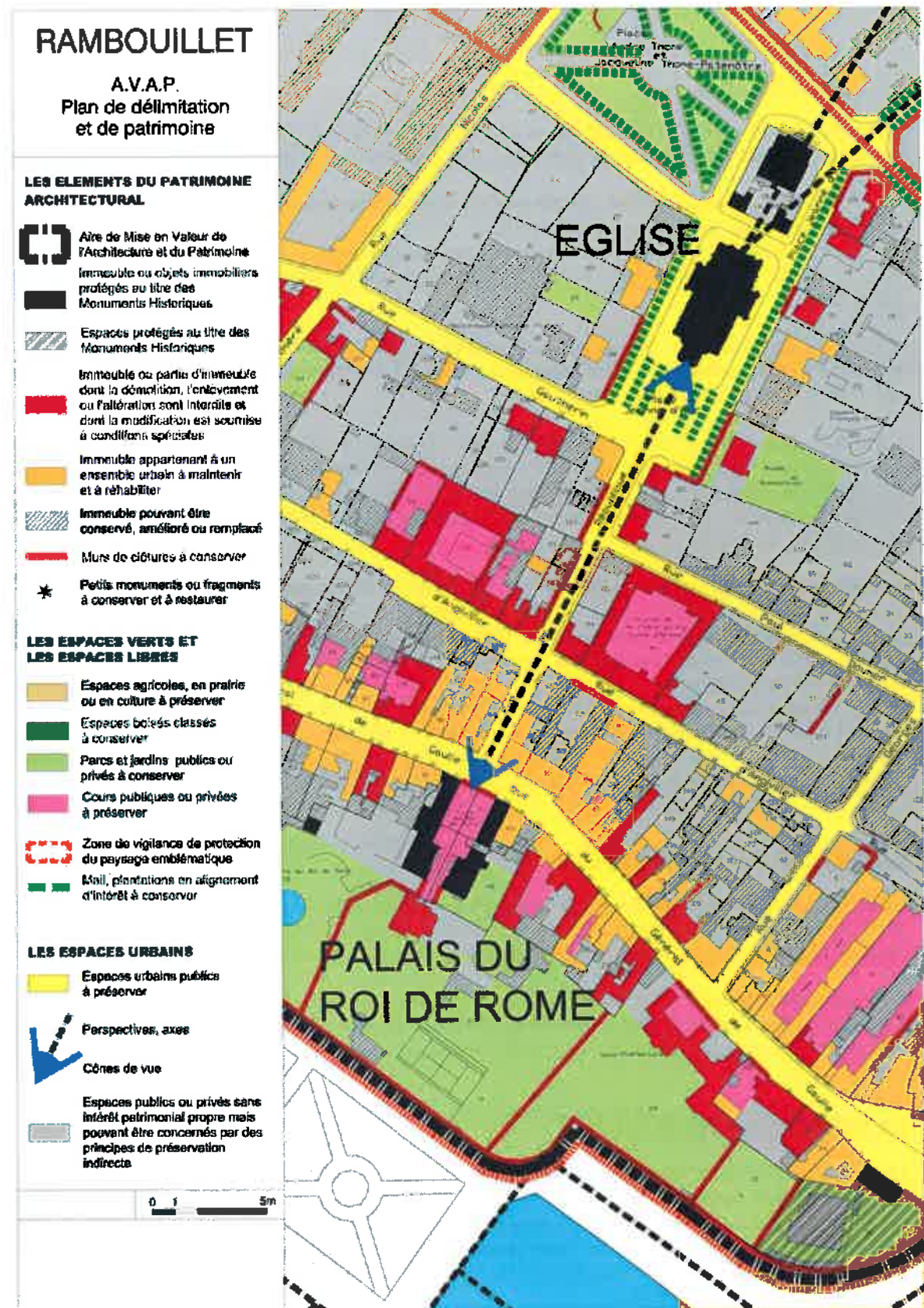
La Z.P.P.A.U.P. de Rambouillet a été créée en décembre 1996. La ville ayant évolué depuis ces 14 années, ainsi que la notion de patrimoine, la Ville a décidé le 10 juillet 2008 de réviser l'ancienne Z.P.P.A.U.P afin de rendre le document réglementaire plus accessible, plus lisible et afin de faciliter son application.

Son périmètre, a ainsi été élargi, en fonction des nouveaux éléments de patrimoine remarquables, au lotissement des Eveuses, aux secteurs de l'Hôpital, de Grenonvilliers, de la Villeneuve, Gambetta – Paul Doumer, Gare – Sadi Carnot et Raymond Patenôtre – Vieux Moulin (Cf plan de délimitation de l'A.V.A.P. joint).

La cohérence avec le P.L.U.

Le nouveau périmètre de l'A.V.A.P. englobe donc au plus juste les éléments de patrimoine repérés et analysés lors de l'étude. Certains éléments plus épars sur la commune font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme dans le P.L.U.. Ses limites ont cherché à coïncider autant que possible avec les limites des zones du P.L.U. et réciproquement ; le nouveau règlement répond également aux orientations urbanistiques du P.A.D.D. (plan d'aménagement et de développement durable) du P.L.U. en cours de révision.

Le règlement de l'A.V.A.P. vient compléter celui des zones du P.L.U. pour ce qui concerne principalement l'article 11 et en particulier la prise en compte des directives de la Loi Grenelle II de l'Environnement du 12 juillet 2010.



L'objet du règlement

En amont de toute intervention publique ou privée de restauration ou de projet de construction neuve ou d'aménagement au sein de l'A.V.A.P., la grande qualité et la diversité du patrimoine ramboliteau imposent une "démarche patrimoniale".

En effet, le seul moyen d'atteindre l'objectif de la mise en valeur du patrimoine à préserver est de respecter scrupuleusement les principes fondamentaux suivants, sur lesquels s'appuie la règle du jeu commune définie dans le règlement des pages suivantes :

- **connaître l'histoire et l'architecture du lieu d'intervention ;**
- **entretenir, restaurer ou faire évoluer le patrimoine avec le maximum de rigueur archéologique ;**
- **conserver le maximum de son authenticité ;**
- **permettre l'émergence d'une architecture contemporaine de qualité, respectueuse des spécificités locales en harmonie avec l'environnement existant.**

Cette authenticité étant le meilleur garant de la qualité architecturale et de la valeur historique de l'édifice et de la ville.

Il en est de même pour la promotion d'une architecture contemporaine qui participe pleinement à cette dimension qualitative du paysage urbain ramboliteau ; la connaissance historique, urbanistique et architecturale du milieu est le meilleur support à la création.







Le présent cahier de prescriptions réglementaires se veut donc être autant un guide pour la conception architecturale contemporaine, la réhabilitation ou la démolition des immeubles anciens, la réfection de devantures commerciales qu'une base d'appréciation commune entre l'État et la Ville pour la gestion quotidienne des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Définitions

L'inventaire du patrimoine ramboliteau a permis de classer les éléments patrimoniaux repérés en plusieurs catégories selon leur nature, leur degré de qualité et les différentes entités géographiques et typologiques :

a) - Les éléments du patrimoine architectural ramboliteau

Chacun des immeubles ou objets immobiliers identifiés par le plan de délimitation de l'A.V.A.P. a fait l'objet d'une évaluation portée selon une échelle de valeur comportant 6 degrés :


-  - Les immeubles ou objets immobiliers d'intérêt patrimonial majeur, protégés au titre des Monuments Historiques, sont inscrits en poché noir sur le plan ;
-  - Les immeubles ou parties d'immeuble remarquables, non protégés au titre des Monuments Historiques, mais dont l'intérêt patrimonial majeur ou certain justifie leur conservation impérative, sont inscrits en poché rouge dense dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. et légendés : « immeuble ou partie d'immeuble remarquables dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise aux conditions du présent règlement » ;
-  - Les immeubles ou parties d'immeuble intéressants ou appartenant à un ensemble urbain, non protégés au titre des Monuments Historiques, mais dont l'intérêt patrimonial reconnu (jugés d'intérêt local) justifie leur préservation, sont inscrits en poché orange dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. et légendés : « Immeuble intéressant à maintenir et à réhabiliter » ;
-  - Les immeubles ou objets immobiliers dont l'intérêt patrimonial a été jugé insuffisant pour qu'ils soient retenus dans le plan d'intérêt patrimonial ramboliteau ne sont donc pas protégés et sont indiqués par une trame de points gris dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. et légendés : « Immeuble pouvant être conservé, amélioré ou remplacé ».
-  - Les maçonneries des murs de clôtures ou de soutènement dont l'intérêt patrimonial reconnu (jugées intéressantes) justifie leur préservation doivent être conservées, elles sont inscrites en filet rouge dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. ;
-  - Les petits monuments ou fragments d'intérêt patrimonial sont inscrits à protéger dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. sous la forme d'une étoile noire. Ils doivent donc être conservés et restaurés.

Remarque :

Les indications graphiques du plan de délimitation s'appuient sur le plan de cadastre. Or, ce plan représente les masses bâties par des polygones sans distinction des différents corps de bâtiment qui les composent ; par exemple, le cadastre ne distingue pas la véranda du pavillon contre lequel elle s'appuie, il englobe les deux dans un même polygone. Il peut donc s'avérer qu'un polygone soit noté d'une couleur impliquant une protection patrimoniale sur le corps de bâtiment principal et sur un bâtiment secondaire alors que le corps de bâtiment secondaire peut ne pas présenter d'intérêt patrimonial. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera alors sollicité pour la détermination plus fine des protections attachées à ce polygone.







b) - Les éléments du patrimoine urbain et paysager

Les espaces urbains publics à préserver

- 
- Les espaces urbains publics ou privés ont aussi fait l'objet d'une évaluation du point de vue de la qualité du paysage urbain. Ils sont indiqués dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. par un poché jaune en tant qu'espaces urbains de qualité, dont la cohérence doit être préservée, renforcée ou restituée. Il s'agit de la cohérence entre le traitement de l'espace lui-même (sol, plantations, mobilier...) et les façades des constructions qui le bordent ainsi que de l'homogénéité (ou la monumentalité) de ces façades et clôtures entre elles.
 - Mail, plantations en alignement d'intérêt à conserver, améliorer ou prolonger.

Les espaces verts et espaces libres

Les espaces agricoles, boisés, parcs, jardins et cours ont été classés en cinq catégories :

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- Les espaces agricoles en prairie ou en culture dont l'intérêt paysager justifie leur préservation sont indiqués par une trame de couleur beige dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P.
 - Les espaces boisés classés à conserver sont indiqués par une trame de couleur vert foncé dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P.
 - Les parcs et jardins composés et plantés, publics ou privés, dont l'intérêt paysager certain justifie leur conservation (construction interdite ou limitée), les espaces verts situés en pourtour du parc du Château à titre de zone tampon de protection paysagère, et les espaces jugés nécessaires à la présentation paysagère de bâtiments remarquables sont indiqués dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. par une trame de couleur vert moyen.
 - Les cours publiques ou privées dont l'intérêt paysager justifie leur préservation ou leur restitution sont indiquées par une trame de couleur rose dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P.
 - Les densités vertes en cœur d'îlot intéressantes en tant que source de biodiversité, à préserver et à entretenir.
 - Les jardins ou cours dont l'intérêt paysager réduit ne justifie pas l'inscription au plan d'intérêt patrimonial ramboliteau sont laissés en gris clair (cf. plus loin : c - La préservation indirecte du patrimoine bâti et non bâti) dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P.

- La préservation directe du patrimoine bâti

Elle vise :


- la conservation et l'entretien des éléments authentiques ;
- la restauration des éléments endommagés, la restitution des spécificités originelles de la composition architecturale, voire de dispositions disparues, dans un souci de rigueur archéologique. Les exigences de cette restitution seront fonction de la valeur patrimoniale du bâti ;
- à encadrer l'évolution du patrimoine lors des nécessaires travaux d'adaptation de ces constructions aux modes de vie contemporains, afin qu'ils respectent l'intérêt patrimonial de chaque élément ;
- à fixer les conditions d'une extension possible qui assure la cohérence avec les éléments patrimoniaux existants; ce qui ne signifie pas copie ou pastiche. Elle peut autoriser aussi, dans certains cas, le renouvellement du bâti.

- La préservation directe du patrimoine non bâti

Elle vise le maintien, l'entretien ou la restitution de la composition paysagère propre aux jardins et espaces urbains remarquables (organisation, plantations...) ainsi qu'aux cours et jardins privés.

La préservation des vues sur le patrimoine ramboliteau

Les différentes perceptions visuelles du patrimoine ramboliteau majeur repérées comme les plus remarquables et qu'il convient de préserver de l'intrusion intempestive d'élément dénaturant, sont indiquées sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. de la façon suivante :

- 
- les perspectives et perspectives cachées (ou échappées visuelles) et les cônes de vue sont repérées par une ligne en tirets noirs issus d'un œil bleu ; ce qui signifie que tout élément bâti, non bâti ou tout aménagement qui depuis leur origine jusqu'à leur terme de vue est en covisibilité directe avec ce terme visuel, est concerné et réglementé par l'A.V.A.P.
 - Ces perspectives et perspectives cachées (ou échappées visuelles) et cônes de vue sont repérés par des angles bleus dont la pointe est située à l'origine de la vue, l'axe abouti sur le terme de vue et correspond à la bissectrice de l'ouverture vers la vue ; cette ouverture est, par principe, de 30° et peut être jusqu'à 180° pour les vues panoramiques. Tout élément bâti, non bâti ou tout aménagement qui est situé dans leur angle de vue depuis leur origine, est concerné et réglementé par l'A.V.A.P.

c) - La préservation indirecte du patrimoine bâti et non bâti

Elle concerne tous les terrains constructibles ou aménageables situés dans l'A.V.A.P. indiqués en gris clair dans le plan de délimitation ainsi que les bâtiments non protégés (d'architecture renouvelable) indiqués en hachures grise sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P.

Elle vise à préserver les éléments patrimoniaux architecturaux ou paysagers des atteintes qu'ils pourraient subir à leur voisinage immédiat en fonction des notions de covisibilité et de cosensibilité (appartenance à une même entité patrimoniale). Elle répond aux prescriptions du volet "paysage" dont l'objectif est l'intégration du projet dans son environnement bâti ou non bâti, protégé.

Le voisinage immédiat

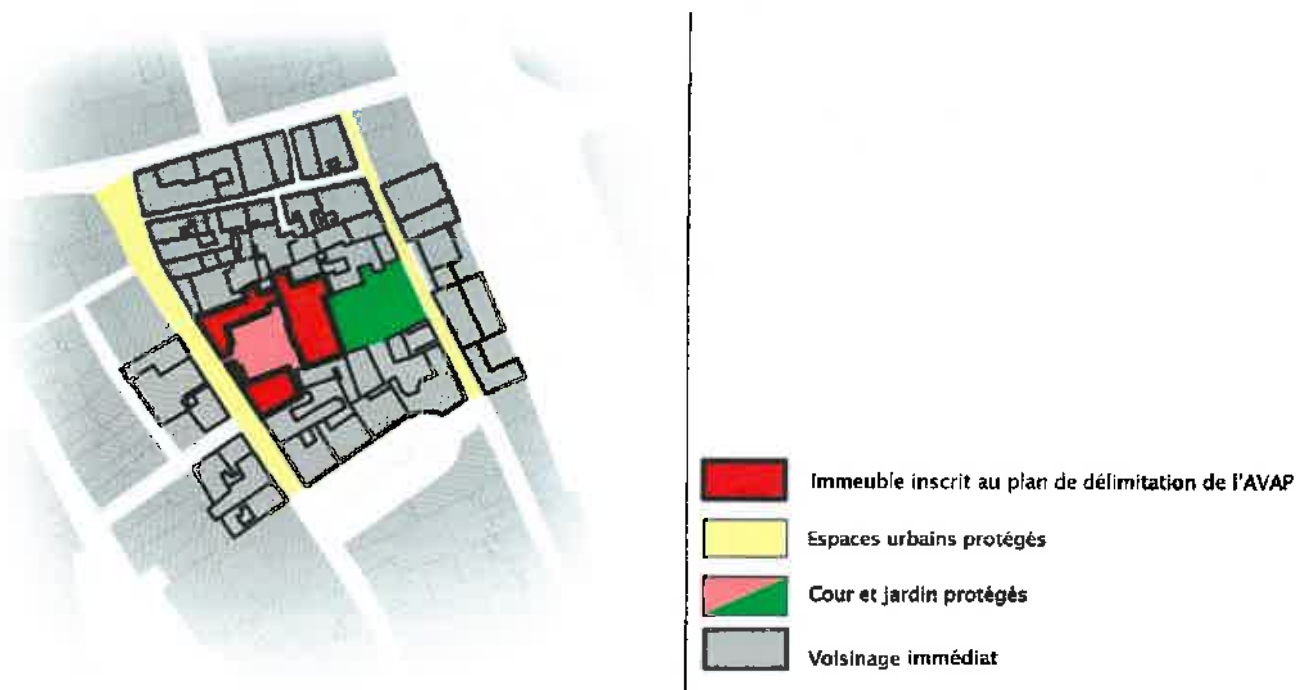
L'objectif de la préservation du patrimoine ramboliteau bâti et non bâti dans leur voisinage immédiat est le maintien d'une cohérence entre architecture et cour ou jardin, entre constructions voisines ou en vis-à-vis ou proches, entre espace urbain et accompagnement architectural...

Le voisinage des éléments du patrimoine ramboliteau est défini comme suit :

- Le voisinage immédiat d'un élément architectural de qualité (inscrit au plan de l'A.V.A.P.) sont constitués :

- du terrain (cour, jardin) sur lequel est situé le patrimoine bâti et qui l'accompagne,
- des constructions ou des espaces situés sur les parcelles limitrophes ou voisines directement visible depuis celui-ci ou en même temps que lui,
- de la section d'espace urbain qui devance sa (ou ses) façade(s), la parcelle et lui donne accès,
- de la ou des parcelles situées en vis à vis, de l'autre côté de cette section d'espace urbain,
- de toute construction ou aménagement de l'îlot ou des îlots voisins, visible depuis l'élément de patrimoine ou en même temps que lui.

- Le voisinage immédiat des espaces urbains de qualité (rues, places, passages, jardins publics) sont constitués de l'ensemble des constructions situées sur les parcelles adjacentes à ces espaces (à l'alignement ou non), des clôtures, jardins, plantations en haie et/ou de haute tige qui les bordent ou qui sont situés dans leurs perspectives.



La co-visibilité vis-à-vis d'un bâtiment protégé au titre de l'A.V.A.P. est réduite aux terrains et bâtiments immédiatement voisins. Dans le cas de la préservation d'un bâtiment protégé situé à l'angle d'une rue, les relations de co-visibilité concernent les terrains situés aux angles opposés.

Les relations de co-sensibilité dépendent de l'appartenance d'un bâtiment protégé à une entité patrimoniale constituée de plusieurs bâtiments et espaces et présentant entre eux une organisation ou un ordonnancement spécifique comme un ensemble hospitalier ou un lotissement particulier...



Exemples de bâtiments remarquables à conserver (en rouge dans le plan de l'A.V.A.P.).

Une architecture homogène est celle d'un bâti qui a conservé toute sa composition initiale et ses matériaux d'origine, qu'aucune intervention n'est venue altérée, ou bien que les actions successives entretiens ou de restaurations ont été réalisées à l'identique, avec des matériaux et mises en œuvre similaires.

2 - REGLEMENT

A. RÈGLES GÉNÉRALES

I. REGLES GENERALES CONCERNANT LE PATRIMOINE BATI

Il est rappelé que toute intervention sur le patrimoine bâti (démolition, travaux sur construction existante, extension) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

Article 0 - Règles générales relatives à la démolition des immeubles existants

0.1 • La démolition des immeubles inscrits dans le périmètre de l'A.V.A.P. ne peut être autorisée que sous réserve des indications portées sur le Plan de délimitation de l'A.V.A.P. joint en annexe au présent règlement. Elle doit faire l'objet du dépôt préalable d'une demande d'autorisation administrative.

0.2 • Si au cours de travaux de démolition sont dégagés des fragments archéologiques, d'architecture ou sculpture ancienne (notamment, bas-reliefs, baies moulurées ou devantures commerciales anciennes...) inconnus au moment de la délivrance du permis de construire ou de démolir, ils doivent être signalés à la Mairie, à l'Architecte des bâtiments de France et à la D.R.A.C. (Direction Régionale des Affaires Culturelles) ; les travaux engagés pourront être poursuivis après avis des services ci-dessus et dans la mesure où le projet ne modifie pas la destination éventuelle de ces éléments architecturaux ou archéologiques.

Article 1 - Règles générales relatives aux « Immeubles ou parties d'immeuble remarquables dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise aux conditions du présent règlement »

1.1 • Démolition

1.1.1 • La démolition des constructions indiquées en rouge sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. est interdite. Ces constructions doivent être conservées.

1.1.2 • La démolition de constructions annexes, corps de bâtiment secondaires ou de clôtures, faisant partie de la composition d'ensemble et d'une architecture cohérente avec celle des constructions indiquées en rouge sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. est également interdite.

1.2 • Entretien restauration

1.2.1 • Les constructions indiquées en rouge sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. doivent être entretenues et, si nécessaire, restaurées (gros œuvre, stabilité, composition).

1.2.2 • L'entretien de ces constructions doit être effectué impérativement en maintenant le maximum d'éléments patrimoniaux structurels et décoratifs dans le respect de leur authenticité d'origine de la construction.

Toitures : leurs toitures conserveront, ou retrouveront si nécessaire, leurs formes, pentes, types de matériaux de couverture, détails et ornements de toit, cheminées, etc..., d'origine de la construction.

Façades : leurs façades conserveront les mêmes matériaux que les matériaux d'origine. Ainsi, il ne peut être appliqué d'enduit sur des façades non destinées à l'être. Inversement, si un enduit fait partie des dispositions originelles, il doit être conservé et entretenu ou refait avec l'aspect de finition originel et l'ensemble des effets de modénature qui en structurent la composition.

De même, les éléments décoratifs (de sculpture, ferronnerie, menuiserie, céramique, faïence, ou peinture, etc...) ainsi que les systèmes d'occultation d'origine sont conservés, restaurés ou restitués.

1.2.3 • Leur restauration (lorsque ces constructions ont subi des dégradations) sera effectuée à l'identique de leur composition originelle : mêmes matériaux de façade et de couverture dans le respect de chaque catégorie typologique. Toute intrusion de matériaux ou de mises en œuvre étrangers au type architectural est interdite, sauf après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour des cas d'application de techniques contemporaines de restauration visant le même objectif.

1.2.4 • La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés (moulures de la modénature, garde-corps, persiennes par exemple...) est impérative. Elle sera exigée lors des demandes d'autorisation de travaux. Elle sera effectuée dans la rigueur archéologique, à l'appui, quand ils existent, de documents écrits ou graphiques (exemple : plans d'origine, gravures, photos anciennes, peintures, cartes postales anciennes, publications...) obtenus à la suite de recherches archivistiques précises ou à l'exemple d'éléments subsistants ou retrouvés.



Une restauration soignée doit s'efforcer de restituer les décors endommagés avec la rigueur archéologique qu'impose l'intérêt patrimonial du bâtiment : mêmes matériaux, même qualité de mise en œuvre



Ces différents bâtiments sont d'une architecture cohérente (même type de composition, mêmes matériaux, même grammaire décorative, même type de mise en œuvre). Pour certains édifices (ensemble de bâtiments d'architecture cohérente, parc composé, clôture...), l'unité d'ensemble renforce l'intérêt patrimonial de chacun des éléments ; cette unité doit être préservée. Les extensions nouvelles doivent s'inscrire dans une continuité de conception (composition, matériaux) ou ménager des transitions avec l'existant.

1.3 • Evolution

1.3.1 • Les surélévations, modifications ou tous travaux de transformation qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale de ces constructions sont interdits. Notamment, en aucune manière, les divisions foncières et immobilières partageant un même immeuble ne doivent apporter de différences dans les traitements de chacune des parties (ravalements, matériaux de revêtement ou de couverture, matériaux et traitement des menuiseries, clôture commune...). Indépendamment du statut, copropriété horizontale ou verticale d'un même immeuble, la notion d'appartenance à une même unité architecturale doit imposer le respect de l'homogénéité architecturale du bâtiment.

1.3.2 • La modification de la toiture : Les surélévations ou modifications du volume, de la forme, des matériaux ou de l'aspect de la toiture des immeubles indiquées en rouge sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. sont interdites sauf pour la restitution du volume originel ou des interventions qui ne portent pas atteinte aux éléments patrimoniaux (de composition, de décor...) existants et conservés.

1.3.3 • La modification des façades : Les modifications de la composition, de l'aspect ou du décor des façades des immeubles indiquées en rouge sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. sont interdites sauf s'il s'agit d'interventions qui tendent à restituer l'homogénéité archéologique et architecturale du bâti ou qui ne portent pas atteinte aux éléments patrimoniaux (de composition, de décor...) existants et conservés.

1.3.4 • Dans le cas de changement de destination d'anciens bâtiments conventuels, scolaires..., nécessitant l'ouverture des façades ou pignons, les nouveaux percements devront tendre à conserver l'homogénéité existante ou restituer une nouvelle homogénéité de leur composition (rythme des travées, proportions, traitement architectural...).

1.4 • Les adjonctions et extensions

1.4.1 • L'adjonction d'une construction, d'une installation (panneaux solaires, par exemple) ou d'un équipement (ascenseur, par exemple) à un immeuble ou partie d'immeuble indiqués en rouge sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P., est interdite dès lors qu'elle porterait atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale de cet élément patrimonial.

Aucun appareil de chauffage, ventilation, de filtrage des fumées ou climatisation ne peut être apparent en façade ou en toiture de ces immeubles. Les conduits de fumée ou ventilation ne peuvent être apparents en façade ; en toiture, ils seront réalisés en souche de cheminée à l'identique de celles environnantes.

Les capteurs solaires de production d'eau chaude sanitaire et les capteurs solaires de production d'électricité sont interdits sur les immeubles ou parties d'immeuble remarquables à conserver, sauf s'ils sont conformes aux prescriptions de l'article 11.1 ci-après du présent règlement.

1.4.2 • Les extensions réduites de ces édifices (annexes secondaires), en adjonction ou en appentis au volume principal, peuvent être autorisées si elles n'entraînent pas une diminution sensible de l'espace (cour ou jardin) où elles sont construites et si elles s'inscrivent dans la continuité de la composition de façade, soit reprenant les mêmes caractéristiques que l'architecture de celui-ci (exemple : mêmes matériaux, même mise en œuvre, même système structurel, même grammaire décorative, de façon à fondre ces interventions comme une partie intégrante de l'ouvrage originel), soit par un volume le plus transparent possible (véranda de structure métallique la plus fine possible et en produits strictement verriers, avec maintien de l'aspect extérieur de la façade à l'intérieur du volume réalisé). Des dispositions différentes et justifiées qui ne nuisent pas à la composition originelle pourront faire l'objet d'un accord après examen conjoint de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.4.3 • Si des extensions importantes de ces édifices protégés doivent être réalisées, elles doivent être de préférence d'expression architecturale contemporaine, conformes aux règles relatives aux constructions neuves (éditées ci-après aux articles 11 à 14) ; toutefois, la transition entre l'édifice existant et l'extension devra faire l'objet d'un soin et d'une étude particulière (volume de liaison réduit assurant bien la transition entre les deux types architecturaux, par exemple).

Article 2 - Règles générales relatives aux «immeubles ou parties d'immeuble intéressants, à conserver»

2.1 • Démolition

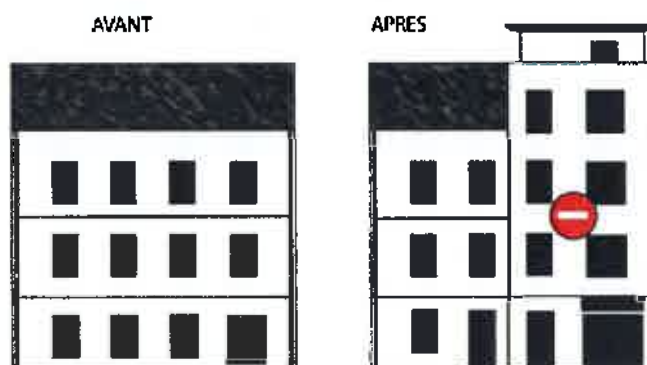
2.1.1 • La démolition des constructions indiquées en orange sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P., est interdite. Ces constructions devant être maintenues, entretenues et, si nécessaire, restaurées. Toutefois, la démolition de ces constructions peut exceptionnellement être autorisée, sous réserve de l'article 0.2 ci-dessus, si après avis favorable (et/ou favorable sous réserves) de l'architecte des Bâtiments de France, leur état rend techniquement ou économiquement trop difficile leur restauration ou la restitution de leur homogénéité architecturale originelle et si le projet de reconstruction ou d'aménagement en remplacement assure le maintien de la cohérence urbaine et paysagère.



*Exemples de bâtiments intéressants à conserver (en orange dans le plan de l'A.V.A.P.)
Leur composition architecturale originelle est généralement plus simple ou bien les interventions précédentes d'entretien leur ont fait perdre leurs qualités décoratives antérieures : disparition des persiennes, perte des éléments de modénature (bandeaux filants d'étage, corniche, encadrement mouluré des baies...)*



Bâtiments d'une architecture ancienne, simple et appartenant à des ensembles



La division d'un immeuble ne doit pas entraîner des traitements différents en façades ou toiture ; la notion de copropriété horizontale doit primer pour préserver l'unité architecturale initiale

2.1.2 • La démolition de constructions annexes, corps de bâtiment secondaire ou de clôtures, situées aux abords et accompagnant de façon cohérente les constructions indiquées en orange sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. est également interdite sauf, et sous réserve de l'article 0.2 ci-dessus, si, après avis favorable (et/ou favorable sous réserves) de l'architecte des Bâtiments de France, leur état rend techniquement ou économiquement trop difficile leur restauration ou la restitution de leur homogénéité architecturale d'origine et si un projet de reconstruction en remplacement assure le maintien de la cohérence urbaine et paysagère.

2.2 • Entretien restauration

2.2.1 • Les constructions indiquées sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. comme "immeuble ou partie d'immeuble intéressant, à conserver", doivent être entretenues et, si nécessaire, restaurées (gros œuvre, stabilité, composition).

2.2.2 • Pour l'entretien de ces immeubles, le maintien du maximum d'éléments patrimoniaux structurels et décoratifs s'impose dans le respect de leur authenticité d'origine.

Toitures : leurs toitures conserveront ou retrouveront des formes, pentes, types de matériaux de couverture, détails et ornements de toit, cheminées, etc..., comparables à ceux d'origine de la construction.

Façades : leurs façades conserveront des matériaux similaires à ceux d'origine. Ainsi, il ne peut être appliqué d'enduit sur des façades non destinées à l'être. Inversement, si un enduit fait partie des dispositions originelles, il doit être conservé et entretenu ou refait avec l'aspect de finition original et l'ensemble des effets de modénature qui en structurent la composition

De même, les éléments décoratifs (de sculpture, ferronnerie, menuiserie, céramique, faïence ou peinture, etc...) ainsi que les systèmes d'occultation d'origine seront conservés, restaurés ou restitués.

2.2.3 • Leur restauration (lorsque ces constructions ont subi des dégradations) sera effectuée à l'identique de leur composition originelle : mêmes matériaux de façade et de couverture dans le respect de chaque catégorie typologique. Toute intrusion de matériaux ou de mises en œuvre étrangers au type architectural est interdite, sauf après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour des cas d'application de techniques contemporaines de restauration visant le même objectif.

2.2.4 • La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés peut être exigée. Dans ce cas, elle doit être effectuée alors dans un souci d'homogénéité avec les éléments subsistants ou de cohérence avec la catégorie typologique de la construction.

2.3 • Evolution

2.3.1 • Les surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de la toiture des «immeubles indiquées en orange sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P.», ne sont autorisées que si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, grammaire décorative). Les pans de toiture doivent conserver la même inclinaison ; le faîtage et les égouts du toit sont donc élevés de la même hauteur. En aucune manière, la surélévation d'un seul pan ou d'une partie de pan ne peut être autorisée. Elles peuvent faire l'objet de prescriptions particulières de l'Architecte des Bâtiments de France. Toutefois, des dispositions différentes et justifiées qui ne nuisent pas à la composition originelle pourront faire l'objet d'un accord après examen conjoint de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.3.2 • La modification des façades : Les modifications de la composition (simplification des modénatures, suppression de baies ou percement de nouvelles ouvertures, par exemple), de l'aspect (notamment, des menuiseries, des éléments d'occultation, des revêtements muraux) ou du décor (sculpture, ferronnerie, céramique, faïence ou peinture, entre autres) des façades des immeubles indiqués en orange sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P., ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à leur unité ou leur homogénéité architecturale.

Les percements nouveaux entrepris sur les façades de ces constructions ne sont autorisés que s'ils s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, grammaire décorative) et reprennent les formes, dimensions et proportions des percements existants ainsi que leur décor (notamment, l'encadrement des baies, les menuiseries, le système d'occultation, le garde-corps, si besoin...).

2.3.3 • Dans le cas de changement de destination d'anciens bâtiments conventuels, scolaires..., nécessitant l'ouverture des façades, les nouveaux percements devront tendre à conserver l'homogénéité existante ou restituer une nouvelle homogénéité de leur composition (rythme des travées, proportions, traitement architectural...).



l'adjonction d'un volume doit respecter les matériaux et les proportions du bâtiment principal



L'ajout d'une véranda doit s'inscrire dans la continuité de la composition de la façade et de la toiture. Le volume de verre mérite toujours des menuiseries les plus fines possibles.



Le nouveau percement ne respecte pas la hauteur du linteau ancien et les chaînages en pierre des piédroits

2.4 • Les adjonctions

2.4.1 • L'adjonction d'une construction, d'une installation (panneaux solaires, par exemple) ou d'un équipement (ascenseur, par exemple) à un "immeuble ou partie d'immeuble indiqués en orange sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale de cet élément patrimonial.

Les capteurs solaires de production d'eau chaude sanitaire et d'électricité ne sont autorisés sur les immeubles ou parties d'immeubles intéressants à conserver, que s'ils sont conformes aux prescriptions de l'article 11.1 ci-après du présent règlement.

Aucun appareil de chauffage, ventilation, climatisation ou filtrage de fumées ne peut être apparent en façade ou en toiture de ces immeubles. Les conduits de fumée ou ventilation ne peuvent être apparents en façade ; en toiture, ils seront réalisés en souche de cheminée à l'identique de celles environnantes.

Les antennes paraboliques, en râteaux ou treillis, sont interdites en façade ; elles doivent être, dissimulées à la vue depuis tout lieu accessible au public.

2.4.2 • Les extensions réduites de ces édifices (annexes secondaires), en adjonction ou en appentis au volume principal, peuvent être autorisées si elles n'entraînent pas une diminution sensible de l'espace (cour ou jardin) où elles sont construites et si elles s'inscrivent dans la continuité de la composition de façade, soit reprenant les mêmes caractéristiques que l'architecture de celui-ci (exemple : mêmes matériaux, même mise en œuvre, même système structurel, même grammaire décorative, de façon à fondre ces interventions comme une partie intégrante de l'ouvrage original), soit par un volume le plus transparent possible (véranda de structure métallique la plus fine possible et en produits strictement verriers, avec maintien de l'aspect extérieur de la façade à l'intérieur du volume réalisé). Des dispositions différentes et justifiées qui ne nuisent pas à la composition originelle pourront faire l'objet d'un accord après examen conjoint de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.4.3 • Si des extensions importantes de ces édifices protégés doivent être réalisées, elles doivent être de préférence d'expression architecturale contemporaine, conformes aux règles relatives (éditées ci-après aux articles 12 à 15) ; toutefois, la transition entre l'édifice existant et l'extension devra faire l'objet d'un soin et d'une étude particulière (volume de liaison réduit assurant bien la transition entre les deux types architecturaux, par exemple).

Article 3 - Règles générales relatives aux « édifices pouvant être conservés, améliorés ou remplacés »

3.1 • Démolition

3.1.1 • Pour les autres constructions indiquées en gris au sein du plan de délimitation de l'A.V.A.P. comme "édifice pouvant être conservé et amélioré ou remplacé", la démolition peut être autorisée :

- si ces constructions ne présentent pas un intérêt patrimonial particulier, inconnu lors de la création de l'A.V.A.P. (constructions anciennes dont l'aspect d'origine a été très dénaturé ou constructions récentes),
- ou sous réserve de l'article 0.2 ci-dessus.

Cependant, si leurs propriétaires décident de maintenir ces constructions, leur entretien et leur restauration doivent suivre les règles édictées pour l'entretien et la restauration du patrimoine ci-dessous. Les modifications, surélévation ou toute autre intervention devront à la fois tendre à restituer leur qualité architecturale (si elle a été précédemment altérée) et prolonger leurs lignes de composition existante. S'il leur est préférée la solution démolition-reconstruction, celle-ci devra alors suivre les règles édictées ci-après, relatives aux constructions neuves indiqués au plan de délimitation de l'A.V.A.P. (cf. plus loin).

3.2 • Entretien restauration

3.2.1 • Pour l'entretien des constructions existantes, conservées, indiquées en gris sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P., le maintien d'éléments structurels et décoratifs à caractères patrimoniaux subsistants et leur restauration dans le respect de leur authenticité d'origine peuvent être demandés.

3.2.2 • Pour leur restauration, la restitution de matériaux similaires à ceux d'origine selon des mises en œuvre traditionnelles peut être demandée. La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés peut également être demandée. Elle doit être effectuée alors dans un souci d'homogénéité avec les éléments subsistants ou en cohérence avec la catégorie typologique de la construction.

3.3 • Evolution

3.3.1 • Dès lors que les "édifices pouvant être conservés et améliorés ou remplacés" indiqués en gris sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. sont conservés, les travaux de surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de leur toiture, suivent les mêmes règles que celles édictées à l'article 3.2 ci-dessus.



Exemples d'espaces agricoles et d'espaces boisés à conserver



Exemples de jardins ou cours à conserver

PRESRIPTIONS REGLEMENTAIRES

3.3.2 • Les transformations du volume de toiture sont autorisées sur ces édifices sous réserve d'en améliorer l'aspect et d'en respecter la composition d'ensemble de l'immeuble et de son environnement.

3.3.3 • Les transformations de façades sur les immeubles indiqués en gris sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. sont autorisées. Toutefois, des prescriptions particulières d'aspect peuvent être édictées par l'Architecte des Bâtiments de France ou la Ville dans le souci du respect de l'aspect qualitatif de la zone protégée.

3.4 • Les adjonctions

3.4.1 • L'adjonction d'une construction, d'une installation (panneaux solaires, par exemple) ou d'un équipement (ascenseur, par exemple) à un immeuble indiqué en gris sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P., est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale de cet immeuble.

Toutefois, les capteurs solaires de production d'eau chaude sanitaire et d'électricité ne sont autorisés sur les édifices pouvant être conservés, améliorés ou remplacés, que s'ils sont conformes aux prescriptions de l'article 11.1 ci-après du présent règlement.

Aucun appareil de chauffage, ventilation, climatisation ou filtrage de fumées ne peut être apparent en façade ou en toiture de ces immeubles. Les conduits de fumée ou ventilation ne peuvent être apparents en façade ; en toiture, ils seront réalisés en souche de cheminée à l'identique de celles environnantes.

Les antennes paraboliques, en râtaux ou treillis, sont interdites en façade ; elles doivent être, dissimulées à la vue depuis tout lieu accessible au public.

3.4.2 • Pour ces immeubles indiqués en gris sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P., les extensions en adjonction ou en appentis au volume principal, sont possibles si elles n'entraînent pas une diminution profonde de l'espace (cour ou jardin) où elles sont construites et sous réserves des articles qui suivent, notamment, les articles 4, 6, 7, 12 à 15.

II. REGLES GENERALES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI

Article 4 - Règles générales pour la préservation et la mise en valeur des espaces végétalisés

4.1 • Les espaces indiqués en vert au plan de délimitation de l'A.V.A.P. en tant que « parc et jardin public ou privés de qualité à conserver et aménager » et « espaces agricoles à conserver » en beige doivent être entretenus pour conserver ou restituer leur composition d'ensemble.

Les espaces verts situés en pourtour du parc du Château le sont à titre de zone tampon de protection paysagère et doivent être maintenus.

Les jardins privés repérés en vert concernent soit des jardins remarquables et retenus pour leurs dispositions propres, soit des espaces jugés nécessaires à la présentation paysagère de bâtiments remarquables.

Pour préserver l'unité des cours et jardins, les divisions foncières doivent respecter les implantations et formes des partitions existantes de leur propre composition paysagère.

La démolition de constructions annexes, vétustes, bâties dans ces espaces libres (cour ou jardin), peut être exigée pour restituer le volume de l'espace originel ou dégager et mettre en valeur la façade masquée des bâtiments principaux.

4.2 • La constructibilité de ces espaces libres (parcs, jardins et cours privées) est éventuellement autorisée dans le cas de constructions de service (annexe, garage, etc.) dont l'emprise au sol n'excèdera pas celle du bâtiment principal et dont l'emplacement ne portera pas atteinte à la mise en valeur d'ensemble : (composition paysagère de la cour ou du jardin : axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées et pavages de qualité).

4.3 • Les pavages, dallages, fontaines, kiosques, pergolas, serres de jardin, emmarchements, bancs et autres aménagements construits, constitutifs des cours et jardins et présentant un intérêt patrimonial, sont conservés et entretenus.

En référence à la page 6 du PADD : (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) : la philosophie générale du PADD / 2° la mise en place de différentes actions en faveur de la préservation de l'environnement / §2 : « Plantations favorables à la biodiversité » et page 8 du PADD : 1-Embellir la ville en renforçant l'identité paysagère/ a) §3 « préserver les cœurs d'îlots verts dans les quartiers » les densités vertes repérées sur le plan de délimitation de l'AVAP sous la forme de cercles verts doivent être préservées et entretenues à l'échelle de l'îlot : préservation des arbres de hautes tiges, maintien des sols perméables, encouragement des fauches tardives, réduction de l'emploi de produits phytosanitaire non écologiques.



Article 5 - Règles générales pour la préservation et la mise en valeur des espaces publics

5.1 • Les alignements existants des espaces publics ou privés (rues, places, passages, venelles...) à préserver, indiqués au plan de délimitation de l'A.V.A.P. en tant qu'espaces urbains de qualité doivent être maintenus.

5.2 • Les travaux d'entretien ou les aménagements nouveaux de ces espaces publics ou privés doivent maintenir ou restituer la plus grande homogénéité dans le traitement des sols, des plantations, unicité de ton et de forme du mobilier..., de façon à privilégier l'unité du paysage, la cohérence avec les caractéristiques historiques ou paysagères de l'entité patrimoniale à laquelle ils appartiennent de façon à en marquer l'identité et en faciliter la lisibilité.

5.3 • Les travaux d'aménagements nouveaux des espaces publics ou privés s'efforceront de réduire, autant que possible la taille et le nombre des éléments de mobilier urbain.

5.4 • Pour les solutions d'aménagement destinées à organiser ponctuellement la circulation ou le stationnement des véhicules, ou les équipements collectifs sur domaine public (ralentisseurs de circulation, créneaux de stationnement, îlots directionnels, conteneurs d'ordures ménagères...), leur implantation devra tenir compte des éléments patrimoniaux environnants pour ne pas en altérer l'organisation et la perception. Ils ne doivent pas entraîner une multiplication des matériaux, formes, panneaux signalétiques, éléments de mobilier urbain ; leur implantation devra tenir compte des éléments patrimoniaux environnants pour ne pas en altérer l'organisation et la perception.

5.5 • Les plantations existantes sur le domaine public indiquées au plan de délimitation de l'A.V.A.P. doivent être maintenues, entretenues, renouvelées ou prolongées avec les mêmes essences ou des essences de même nature. La taille des plantations d'alignement doit être reproduite conformément aux caractéristiques de composition de l'époque de leur création données, notamment par des documents figurés anciens (photographies, plans, cartes postales).

5.6 • Les câbles d'alimentation en électricité, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, et les réseaux de télécommunications doivent être, lors de remaniements, d'extension ou de créations nouvelles de réseaux, enfouis ou encastrés. Les branchements seront à dissimuler. En façade, les coffrets techniques seront regroupés et masqués par des portillons traités de la même manière que la façade. Les soubassements en pierre et les modénatures d'encadrement de baies ne devront en aucun cas être entamés.

III. REGLES GENERALES APPLICABLES AUX AMENAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS VIS-A-VIS DES ELEMENTS PAYSAGERS

Il est rappelé que toute intervention sur le patrimoine bâti ou non bâti (démolition, travaux sur construction existante, extension) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

Article 6 - Aménagement et constructions concernées par les vues protégées

6.1 • Tout aménagement de l'espace ou d'une construction existante ou toute construction neuve sur un terrain concerné par une vue perspective ou un cône de vue, repéré au plan de délimitation de l'A.V.A.P., ne doit pas porter atteinte à la cohérence urbaine et à la qualité paysagère que procure cette vue.

6.2 • Tout aménagement ou toute construction entrepris sur un espace concerné par une vue perspective de qualité repérée au plan de délimitation de l'A.V.A.P. doit respecter les relations de co-visibilité induites par le terme de vue et préserver ou restituer les spécificités du cadre de la vue dans lequel il s'inscrit : en terme de matériaux, couleurs, effets visuels nocturnes et diurnes...

6.3 • Toute construction entreprise dans le cône de vue d'une vue protégée, repéré au plan de délimitation de l'A.V.A.P. doit tenir compte du type d'urbanisme, des types architecturaux et/ou du type de composition paysagère de l'entité paysagère particulière dans laquelle celui-ci est situé et ne pas s'y inscrire en terme de rupture ou d'opposition, mais au contraire, en terme de continuité ou prolongement cohérent, sauf s'il s'agit d'exprimer une monumentalité particulière et exceptionnelle justifiée par le programme (équipement structurant).

Rappel : Les antennes, relais hertziens, panneaux solaires sont interdits dans le cône de vue protégés, repérés au plan de délimitation de l'A.V.A.P.

Afin de ne pas porter atteinte au paysage emblématique de Rambouillet, les divers dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable ne devront pas être visibles depuis l'espace public ou depuis le parc du Château sur l'ensemble de la zone cernée d'un trait rouge discontinu sur le plan de délimitation de l'AVAP.

Comme pour les projets situés dans une perspective monumentale ou un cône de vue, la réalisation d'un aménagement ou d'une construction au « voisinage » d'un élément de patrimoine protégé par l'A.V.A.P. (qu'il s'agisse d'un bâtiment, d'une cour, d'un jardin ou d'un espace urbain) doit, au final, apparaître en cohérence avec son contexte architectural, urbain ou paysager.

Pour atteindre cette cohérence souhaitée, la démarche « patrimoniale » est une manière de conception intelligente qui permet d'y arriver.

Elle consiste à se poser les bonnes questions, par exemple :

- *quelles sont les caractéristiques urbaines du quartier, de l'îlot (processus historique de croissance, découpage parcellaire, organisation du bâti et des espaces libres sur ces parcelles, épannelage des hauteurs,...) ?*
- *quelles sont les caractéristiques architecturales des constructions protégées par l'A.V.A.P. à proximité (typologie, forme, matériaux, couleurs...) ?*
- *quelles sont les lignes, masses, couleurs, dominantes du paysage ?*

Généralement ces informations sont abordées dans le rapport de présentation de l'A.V.A.P.

- *Est-ce que le projet proposé s'inscrit dans ce voisinage dans un esprit de continuité de ses caractéristiques architecturale, urbaines et paysagères ?*

Ce questionnement ne réduit pas le champ de la création architecturale ; les résultats peuvent être extrêmement variés. Il ne s'agit que d'entretenir des relations historiques, physiques, culturelles, esthétiques, de « bon voisinage » avec son environnement collectif.

Ce sont principalement ces questions que les services instructeurs vont se poser pour instruire le dossier de demande administrative d'urbanisme ou d'aménagement.

Il importe donc au pétitionnaire d'apporter les éléments de réflexion témoignant de cette démarche et l'argumentaire de son résultat.

6.4 • Pour l'appréciation du projet de ces aménagements ou constructions, il pourra être demandé que le volet paysager inclus dans la demande d'autorisation d'urbanisme, présente :

- une ou plusieurs photographies couleurs prises, à hauteur de l'œil du piéton, selon le cas :
 - depuis l'espace public où est située l'origine de la perspective et montrant le site du projet avec le terme de vue de cette perspective,
 - depuis l'espace public où est située l'origine du cône de vue et montrant le site du projet avec son environnement urbain et paysager.
- une ou plusieurs simulations graphiques de l'impact du projet sur cette ou ces vues.

Article 7 - Aménagement et construction au voisinage des éléments de patrimoine protégés

7.1 • Tout aménagement d'espace ou toute construction sur un terrain situé au voisinage immédiat (tels que définis dans la présentation générale ci-avant) d'un élément de patrimoine architectural ou paysager, repéré au plan de délimitation de l'A.V.A.P., ne doit en aucun cas porter atteinte à son unité architecturale ou à sa cohérence paysagère.

A cet effet, le projet doit tenir compte du type architectural ou du type de composition paysagère de l'élément patrimonial ou des éléments patrimoniaux dont il est voisin, et du type d'urbanisme de l'entité patrimoniale particulière dans laquelle celui-ci est situé. Ainsi les relations de co-visibilité induites par la proximité de ces éléments patrimoniaux avec le projet ne doivent pas s'inscrire en terme de rupture ou d'opposition, mais au contraire, en terme de continuité ou prolongement cohérent, sauf s'il s'agit d'exprimer une monumentalité particulière justifiée par le programme d'équipement structurant.

7.2 • Toute construction entreprise au voisinage d'un élément architectural repéré au plan de l'A.V.A.P. (monuments historiques, immeubles à conserver, clôtures de qualité, éléments de petit patrimoine, parcs et jardins de qualité, jardins familiaux) doit respecter les principes d'urbanisme et de paysage selon lesquels s'organisent les constructions de l'entité patrimoniale, notamment, l'implantation par rapport à l'alignement des voies, aux limites mitoyennes, la composition "bâti / non bâti" sur la parcelle, le volume des constructions, la hauteur des constructions voisines, en particulier celles qui sont inscrites « à conserver » (en noir, en rouge ou en orange) au plan de délimitation de l'A.V.A.P.

7.3 • Tout aménagement ou toute construction entrepris au voisinage d'un espace urbain repéré au plan de délimitation de l'A.V.A.P. doit respecter les principes d'implantation, de volume et de composition architecturale (façades et toiture) des constructions voisines ou paysagère (clôtures, masses boisées, masses bâties) qui font l'homogénéité d'ensemble des rives bordant cet espace.



*Les toits du centre-ville généralement à deux pans avec lucarnes
Quelques immeubles du XVIII^{ème} siècle présentent un comble à la Mansart*



Certains immeubles éclectiques présentent des toitures complexes à plusieurs pans



Les fenêtres de toit doivent être encadrées et axées par rapport aux baies ou trumeaux de la façade

B. RÈGLES COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX PROJETS ARCHITECTURAUX

I. REGLES CONCERNANT LE BATI EXISTANT CONSERVE

Article 8 - L'entretien et la restauration des toitures existantes conservées

8.1 • Sont proscrits : les ardoises de fibrociment ou de ciment peint, les bardeaux bitumineux, les tôles ondulées métalliques ou peintes, les plaques de fibrociment ou en PVC et tous matériaux précaires ou imitant les matériaux anciens.

Les matériaux traditionnels de couverture ou les matériaux originels des constructions sont conservés ou remplacés par des matériaux neufs de même nature, forme et couleurs que les matériaux traditionnels. Lorsque le type de matériaux d'origine de la construction a disparu, il doit être restitué. Dans des cas très spécifiques et après accord conjoint de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Ville, des matériaux similaires aux matériaux traditionnels pourront être utilisés: petites tuiles plates de pays en terre cuite au nombre de 65 tuiles par mètre carré ou des ardoises de schiste d'une section de 32 x 22cm.

8.2 • Les couvertures traditionnelles doivent être conservées, restaurées ou restituées selon leur composition d'origine.

8.3 • Les éléments de gouttières, de chéneaux, les descentes d'eaux pluviales et leurs accessoires en P.V.C. sont interdits. Les dauphins doivent être en fonte, les descentes et chéneaux, en zinc ou cuivre patinés.

8.4 • Les souches de cheminées, anciennes et de qualité sont conservées.

Pour certains immeubles remarquables, à conserver, il pourra être demandé de restituer des souches anciennes disparues.

Les nouveaux conduits de fumée ou de ventilation doivent être intégrés dans des souches communes de section rectangulaire.

Article 9 - L'évolution des toitures des édifices existants conservés

9.1 • L'éclairage des combles peut être réalisé par des lucarnes, des fenêtres de toit, à l'aide de tabatières (ou châssis de toit)

9.2 • si aucune baie n'éclaire le comble, l'éclairage par lucarne (s) doit être privilégié. Ces lucarnes doivent correspondre par leur composition à la typologie architecturale du bâtiment. Elles doivent, notamment, être plus hautes que larges, et de dimensions qui n'excèdent pas en largeur et hauteur celles des baies de l'étage inférieur.

9.3 • Les fenêtres de toit ne sont autorisées qu'à encadrement fin, à condition que leurs proportions soient plus hautes que larges, que leurs dimensions soient inférieures en largeur à celles des baies de l'étage inférieur, qu'elles soient posées totalement encastrées dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit) et que leur teinte soit de tonalité similaire à celle de la couverture.

Les volets roulants extérieurs sur fenêtre de toit et sur les lucarnes ne sont pas autorisés.

Les fenêtres de toit doivent s'éloigner autant que possible des arêtiers, du faîtage ou des rives ; elles sont axées soit sur les travées de baies de façades, soit sur les trumeaux de la façade et composées avec la façade.

Les fenêtres de toit ne sont pas autorisées sur les brisis des toitures mansardées. L'éclairage des combles doit être réalisé par des lucarnes à fronton ou œil-de-bœuf dont le faîtage ne dépasse pas en hauteur le membron (articulation entre brisis et terrassons).

Deux niveaux de fenêtres de toit pour un même pan de toit ne sont pas autorisés.

9.4 • Aucune isolation thermique ou phonique par l'extérieur ne peut être autorisée sur les toitures des immeubles remarquables ou intéressants indiqués à conserver (en noir, en rouge ou en orange) au plan de délimitation de l'A.V.A.P.

La pierre de taille appareillée est utilisée en façade principalement pour la mise en œuvre des chaînes.

Chaînes d'angle en pierre ou bien chaînes de pierre intermédiaire.

Leurs rôles étant de consolider les maçonneries.



La « maladie de la pierre apparente » !



Les façades en maçonnerie composite ou en moellons doivent être enduites

Les enduits dits « à pierre vue » sont réservés pour les murs de clôture

Certaines façades pittoresques du XXe siècle arborent ce type de traitement de la maçonnerie.



Seules les façades en maçonnerie composite du début du XXème s. ont été conçues avec la meulière apparente

Article 10 - L'entretien et la restauration des façades existantes conservées

10.1 • Les façades en pans de bois

10.1.1 • Lors des restaurations de façades à structure en pan de bois, les propriétaires doivent avant d'arrêter leur projet s'informer auprès de l'autorité compétente (services de la Ville et Architecte des Bâtiments de France) du type de pan de bois destiné à demeurer apparent ou dissimulé sous un enduit ou bardage. Le piochage préalable des enduits peut être nécessaire pour apprécier la nature, la qualité et l'état de ces pans de bois.

10.1.2 • Pour les pans de bois non destinés à rester apparents, les façades sont enduites dans les conditions énoncées ci-après à l'article 10.4. En aucune manière, l'enduit ne doit recouvrir et masquer les décrochements en plan ou en élévation de la façade (saillies, retrait, encorbellements) qui doivent demeurer francs. La mouluration rapportée en bois ou en plâtre : les entourages moulurés des baies, les bandeaux filants, les corniches (à modillons ou simple cache-chevrons) sont conservés et restaurés.

Certains pignons aveugles peuvent également recevoir un habillage de bardage : clins ou planches de bois suivant le type d'architecture.

10.2 • Les murs en maçonnerie de pierre

10.2.1 • Les murs, chaînages, encadrements de baies et modénatures, en pierre de taille conçus à l'origine en pierre apparente, sont traités comme tel.

10.2.2 • Pour les murs en pierre de taille, les parements doivent être simplement nettoyés à l'eau sous faible pression et sans adjonction de détergent ou par micro gommage à pression de l'eau du robinet. Tout procédé agressif (lavage haute pression ou sablage) est pros crit. Les blocs trop dégradés seront remplacés par une pierre qui par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapproche le plus de celle d'origine et respectant leur appareillage.

10.2.3 • Les joints seront beurrés au nu de la pierre (sans creux ni saillie) au mortier de chaux aérienne et sable, conformément à la mise en œuvre d'origine. Il est recommandé de pratiquer des essais avant réalisation de l'ensemble de la façade.

10.2.4 • Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre de taille ou les joints, à l'exception de badigeon au lait de chaux.

10.3 • Les façades en maçonnerie composite

10.3.1 • Les façades dont la structure maçonnée est constituée de moellons et de chaînages en pierre de taille, doivent recevoir un enduit. Celui-ci doit recouvrir les plages de moellons jusqu'au nu des pierres de chaînage (sans saillie, sauf si celle-ci est d'origine). Seuls les murs de pignons ou de clôture, ou encore certains murs d'anciennes constructions annexes peuvent n'être enduits qu' « à pierre vue » ; laissant transparaître les moellons.

Les enduits

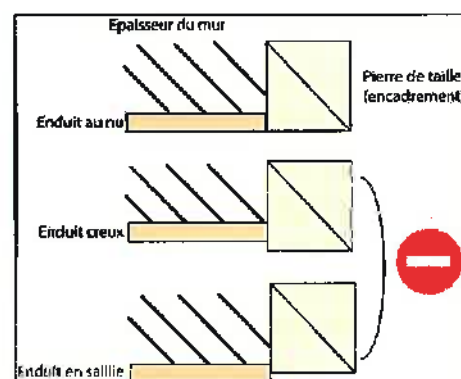
Enduits à éviter :

- enduit ciment peint
- finition écrasée



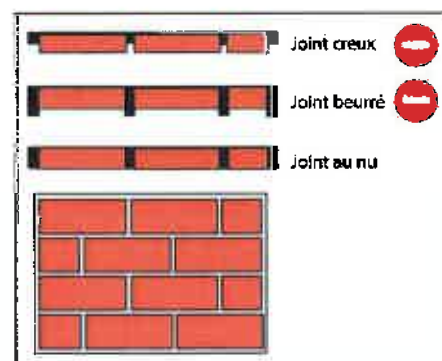
Pose de l'enduit en façade (en coupe)

Les enduits ne doivent pas être ni en creux, ni débordant, mais au nu des pierres de taille des chaînages et encadrements de baies.



Enduit Chaux et Plâtre

Pose d'un joint sur un mur en briques (en coupe)



10.4 • Les enduits

10.4.1 • Les enduits respecteront par leur nature, leur composition, leur aspect (couleur, finition) la typologie architecturale et archéologique des constructions. Les enduits doivent être repris à l'aide des mortiers de chaux aérienne et sable ou mortiers de plâtre, chaux et sable. Le respect des différents dosages de l'enduit selon les parties de la façade est indispensable : soubassements et bases de murs, avec un enduit plus solide et plus rugueux, enduit plus fin pour le reste de la façade ; pour les éléments de modénature (encadrements de baies, bandeaux filants, chaînages) : l'enduit doit être à grain très fin, et à parement lissé. Quelque soit le type d'enduit, il est recommandé de pratiquer des essais et échantillons à soumettre à l'Architecte des Bâtiments de France avant réalisation de l'ensemble de la façade.

10.4.2 • Sont interdits : les enduits dits "rustiques", à gros grains d'orge ou creusés à coups de truelle, les enduits ciment en particulier sur les pans de bois et les soubassements de façade en pierre de taille, les enduits plastiques. Toutefois, les enduits au balais, "tyrolien" ou de type "mignonnette" (avec incrustations d'éclats de pierre meulière façon gravier), sont autorisés s'il s'agit de restaurer à l'identique les enduits d'origine correspondant à certaines typologies d'architecture (éclectiques, Art Nouveau ou Art Déco).

10.4.3 • On attachera un soin tout particulier à la conservation des éléments de modénature ou de décoration (encadrements de baie...) et notamment à la restauration de la corniche supportant les égouts des toitures, qu'elle soit un simple cache abouts de chevrons, moulurée ou portée par des modillons de pierre ou de bois ; dans ce dernier cas, un relevé précis du profil doit être effectué avant tout ravalement. Ces éléments de modénature ou de décoration doivent être restitués lorsque les ravalements passés les ont fait disparaître et refaits en pierre ou en bois. En revanche, il est inutile de rajouter des moulurations de modénature sur les façades de maisons qui n'en présentaient pas à l'origine.

10.5 • Les façades en briques

10.5.1 • Les façades qui ont été conçues en brique ou pierre et brique apparentes, avec pour certaines des incrustations de céramiques, doivent être restaurées à l'identique.

10.5.2 • Pour leur remise en état, les mêmes matériaux, avec des dimensions et couleurs analogues doivent être utilisés. Le nettoyage se fait à la brosse et à l'aide d'eau sous faible pression sans adjonction de détergent. La réfection des joints se fera au mortier de chaux aérienne ; le remplissage devra être beurré au nu de la brique (sans creux ni saillie) hormis pour certaines typologies comme l'Art Déco (joints creux).

10.5.3 • Aucune peinture ne doit être appliquée sur la brique (ou ses joints), sur la meulière, ou sur les éléments de décor de céramique. La peinture est tolérée sur les éléments de structure en béton (linteaux, encadrements...).

10.6 • L'isolation thermique et phonique

Aucune isolation thermique ou phonique par l'extérieur ne peut être autorisée en façades des immeubles remarquables ou intéressants indiqués à conserver (en noir, en rouge ou en orange) au plan de délimitation de l'A.V.A.P. sauf cas très particuliers après accord conjoint de la mairie et de l'Architecte des Bâtiments de France.

10.7 • Les ouvertures

Les ouvertures doivent être maintenues ou restituées dans leurs proportions d'origine.

10.7.1 • Les menuiseries traditionnelles sont conservées et restaurées ou restituées :

- portes d'entrée pleines ou à panneaux en bois peint ; les impostes vitrées et ferronneries ;
- châssis de fenêtre à "petits carreaux" (rectangulaires plus hauts que larges) seulement pour les maisons antérieures au XIX^{ème} siècle ;
- châssis de fenêtre à petits bois partageant le vitrage à grands carreaux (2 ou 3 dans la hauteur) ;
- châssis à découpage particulier sur les typologies éclectiques, Art Nouveau ou Art Déco à restaurer à l'identique.

Ces menuiseries comportant pièces d'appui et jet d'eau arrondis.

10.7.2 • En cas de remplacement, la section des profils doit se rapprocher le plus possible de celles des menuiseries existantes. Afin de vérifier leur harmonie, des dessins de détails ou échantillons peuvent être exigés. Pour les ouvertures de fenêtre, les ferronneries sont à préserver et à restaurer ; de nouveaux modèles proches des modèles traditionnels existants peuvent être posés (garde-corps en fonte...). En cas de remplacement des menuiseries, les éléments de quincaillerie ancienne, archéologiquement intéressants (targette, loquet, crémones, espagnolette, poussoir, heurtoir...), sont récupérés et réutilisés.

10.7.3 • Les fenêtres dites « de rénovation » s'intégrant dans les anciens dormants conservés, sont interdites.

Les menuiseries



Les menuiseries en PVC ou en aluminium ne sont pas adaptées au patrimoine rambolitaïn.

*les fenêtres sont en bois peint
les volets également
à ferrures ou à traverses*

Les volets roulants en PVC ne sont pas adaptés également



Plutôt que des portes de garage en tôle ou en P.V.C., les exemples rambolitains de très beaux portails en bois peint ne manquent pas :



Les climatiseurs ne doivent pas être apparents en façade.

10.7.4 • Les contrevents et volets, importants également pour l'équilibre de composition des façades, doivent aussi être conservés, et ceux qui ont été enlevés lors de ravalements antérieurs, restitués. Les contrevents seront en bois et peints (non vernis) ; ils doivent être pleins, assemblés par trois barres horizontales sans écharpes, ou au 1/3 supérieur persiennés au rez-de-chaussée, totalement persiennés à l'étage (avec lames arasées).

10.7.5 • Les volets roulants extérieurs sont interdits. Les volets intérieurs doivent être de teinte sombre.

10.7.6 • Les portails de "passage charretier", anciens doivent également être conservés, et ceux qui ont été dénaturés lors de transformations antérieures, restitués. Les nouvelles portes et nouveaux portails seront conformes à la typologie architecturale de la façade de référence. On évitera les battants "à cassettes" pour leur préférer des battants à lames verticales.

10.7.7 • Les menuiseries (fenêtre et portes d'entrée ou de service) en PVC ou en aluminium sont interdites, sauf s'il s'agit du matériau d'origine de la construction. Les portes de garage en PVC ou en tôle nervurée sont également interdites.

Elles doivent être de préférence en bois, peintes et non vernies : les fenêtres dans les tons clairs (sauf blanc pur), les encadrements de baies et les volets dans les tons clairs et pâles (sauf blanc pur), les portes, portails et porte de garage seront dans les mêmes couleurs, dans les mêmes tons que les volets ou plus foncés.

Les grilles d'allège et barres d'appui doivent être peintes dans des tons foncés.

10.7.8 • Les mises en teintes des menuiseries (fenêtres et portes, encadrements en bois des baies), contrevents et volets, grilles de garde-corps et d'appuis, devantures commerciales, doivent s'harmoniser entre elles et avec les enduits ou matériaux de parement des façades.

Article 11 - L'équipement technique des édifices existants conservés

11.1 • Les capteurs solaires de production d'eau chaude sanitaire ou d'électricité ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles du domaine public et s'ils sont parfaitement intégrés à la composition architecturale des éléments de la construction (façade, toiture, terrasse...), notamment, posés dans les conditions définies ci-après :

11.1.1 • Les capteurs solaires de production d'eau chaude sanitaire, lorsqu'ils sont acceptés, doivent être intégrés à la toiture dans les mêmes conditions que les fenêtres de toit (cf. article 8.1 ci-dessus).

11.1.2 • Les capteurs solaires de production d'électricité sont autorisés s'il s'agit de dispositifs collectifs de production d'énergie coopérative ou mutualisée, répondant à l'article 11.1 ci-dessus, sur des toitures non accessibles, d'importantes superficies.

11.2 • Les antennes paraboliques, en râteliers ou treillis, sont interdites en façade ; elles doivent être dissimulées à la vue depuis tout lieu accessible au public.

11.3 • Rappel : L'installation extérieure d'un climatiseur, d'une antenne ou parabole de télévision ou autre équipement technologique, accroché en façades et pignons, est interdite. Les bouches d'aération doivent être dissimulées derrière une grille à maille fine.

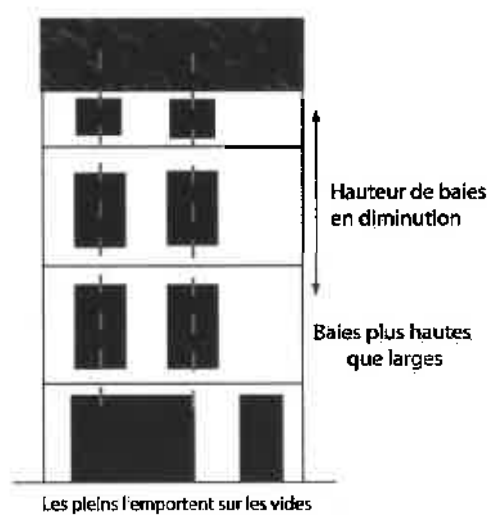
Tout percement dans la façade pour une installation de ce type ou pour la création d'un conduit d'évacuation (ventouse) ou de ventilation doit respecter les éléments de la composition de la façade.

11.4 • L'aspect et l'emplacement des coffrets de branchement, comptages et de coupure des divers réseaux (électricité, gaz, eau, télécom...) et leurs installations annexes, seront étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles et à respecter l'architecture dans laquelle ils s'insèrent. Ces coffrets seront donc dissimulés derrière des portillons traités de la même manière que la façade (ou mur de clôture) et dans les mêmes tons que les menuiseries voisines de l'immeuble ou du porche (cf. ci-contre).

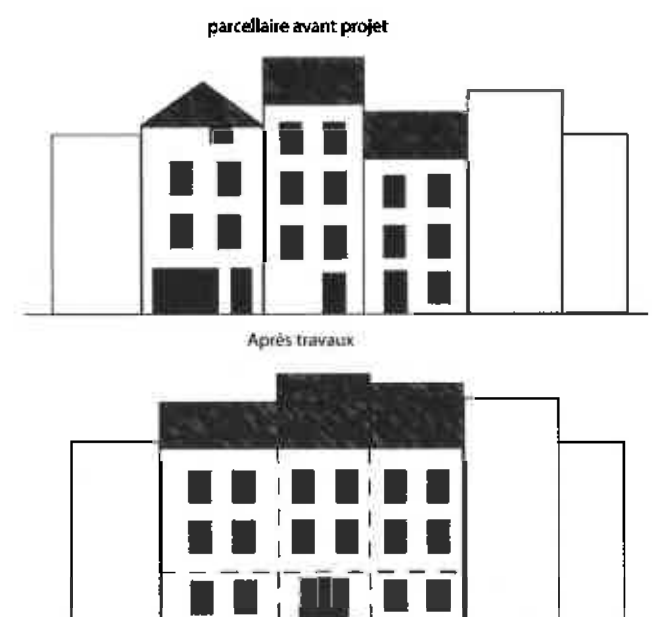
11.5 • L'installation de digicodes ou interphones doit respecter les moulurations des piédroits de portes ou portails.

11.6 • Les boîtes aux lettres seront installées à l'intérieur des bâtiments, dans les parties communes (couloirs, porches...) des immeubles collectifs, ou dissimulées derrière des portillons identiques à ceux des coffrets ci-dessus, pour les habitations individuelles.

Aspect extérieur des constructions neuves



Projet neuf qui prend en compte le parcellaire pré-existant



II - REGLES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Article 12 - L'implantation des constructions neuves hors équipement structurant

12.1 • Toute opération de reconstruction ou d'aménagement doit respecter ou restituer le parcellaire ancien avec son rythme (maintien des traces subsistantes..).

12.2 • Les volumes nouveaux doivent prolonger, par leur implantation, leur forme et leur hauteur, l'organisation de l'entité patrimoniale ou la continuité urbaine et bâtie (alignement de la rue, velum de l'îlot...) dans laquelle ils s'insèrent, que celle-ci soit à l'alignement des voies (situation la plus courante) ou en retrait de l'alignement, sur ou en retrait de limites parcellaires selon le contexte urbain.

12.3 • Dans le cas de parcelles larges sur lesquelles le bâtiment n'occupe pas la totalité de la largeur, l'alignement sur le domaine public doit être prolongé par un mur de clôture jusqu'à la limite du fond voisin réalisé dans les mêmes matériaux que le bâtiment.

Article 13 - La hauteur des constructions neuves hors équipement structurant

13.1 • Pour assurer une continuité urbaine des fronts de rue, la hauteur des constructions nouvelles doit s'inscrire dans le velum des constructions noires, rouges ou oranges du plan de délimitation de l'A.V.A.P. et éviter de créer ou découvrir des murs-pignons latéraux, aveugles, d'une hauteur supérieure à un étage.

Article 14 - L'aspect extérieur des constructions neuves hors équipement structurant

14.1 • Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

14.2 • Les toitures ou éléments de superstructure des constructions nouvelles doivent s'inscrire dans un gabarit prismatique respectant les lignes générales de pente et de faîtages ainsi que la coloration dominante des toitures des édifices de l'A.V.A.P. environnants ; elles doivent en assurer autant que possible la continuité. L'installation de capteurs solaires est autorisée s'ils sont parfaitement intégrés aux façades et toitures et suivent les mêmes prescriptions que pour les bâtiments conservés (cf. article 11.1 ci-avant)

14.3 • Le long des voies bâties en continuité d'alignement, les façades nouvelles doivent respecter, par leur composition, la trame ancienne donnée par les façades voisines, à la fois en horizontalité (hauteur des niveaux) et en verticalité (rythme des façades et de leurs percements), ainsi que les matériaux employés et les couleurs.

14.4 • Dans la composition de ces façades, la proportion des pleins (murs) l'emportera sur celle des vides (percements et baies) ; les percements seront réguliers, nettement plus hauts que larges, de proportions proches de celles des percements traditionnels ramboillais. Dans le centre, les revêtements de façade doivent assurer la traduction contemporaine des "modénatures" spécifiques aux façades traditionnelles du centre de Rambouillet.

14.5 • Sont interdits, pour les constructions neuves et leurs annexes, toute imitation grossière de matériaux telle que : fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, ainsi que pour les portes d'entrée, de service et de garage, les volets et contrevents, l'usage du P.V.C.

Article 15 - Règles relatives à l'implantation, la hauteur, l'aspect extérieur des constructions neuves de type équipement structurant

15.1 • Concernant la construction neuve d'un édifice d'intérêt public majeur (équipement structurant, public ou privé), pour lequel il convient d'affirmer une certaine monumentalité, des souplesses peuvent être accordées vis-à-vis d'un respect strict des règles d'intégration ci-dessus. Notamment :

- la règle du respect de la trame parcellaire : le projet, s'il est justifié, peut s'en dégager ;
- la règle d'implantation : le projet, s'il est justifié, peut inscrire tout ou partie de sa façade en retrait de l'alignement ;
- la règle de hauteur : le projet, s'il est justifié, peut inscrire tout ou partie de sa superstructure au-dessus du velum général des édifices protégés de l'A.V.A.P. sous réserve toutefois, de l'application des articles 6 et 7 ci-avant ;
- la règle d'aspect des toitures, des façades ainsi que les matériaux utilisés, vis-à-vis du contexte urbain environnant : le projet, s'il est justifié, peut s'en dégager sous réserve, toutefois de l'application des articles 6 et 7 ci-avant.

Les aménagements de devantures qu'il faut éviter



L'éventrement de la façade à l'étage



Une même devanture sous deux immeubles différents



*la devanture
qui englobe la porte de l'immeuble*



*l'enduit inadapté et l'enseigne
sur le trumeau*



Une grande glace depuis le sol



Un retrait biais



Une terrasse construite et un store-banne d'un seul tenant



*Des rideaux métalliques
aveugles*

III. REGLES PARTICULIERES AU COMMERCE, A L'ARTISANAT ET AUX SERVICES

Article 16 - L'aménagement des devantures

16.1 • Les devantures commerciales sont limitées au rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage ou à défaut, celui des pièces d'appui des baies de cet étage, sauf si l'immeuble a été conçu dès l'origine pour comporter une activité s'étendant en étage et s'il s'agit de bâtiments modernes ou récents ne présentant pas d'intérêt architectural particulier.

16.2 • Leur composition doit respecter le rythme parcellaire et les caractéristiques architecturales des façades du front bâti dans lequel elles s'insèrent.

- Le regroupement de locaux contigus au rez-de-chaussée de plusieurs immeubles existants ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades d'immeubles concernés.

- Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles.

- La composition de la devanture doit faire correspondre, autant que possible, les parties vides (baies) et les parties pleines (trumeaux) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages. En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Il peut être exigé qu'un poteau ou trumeau supprimé soit restitué. Seules les allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.

16.3 • Les accès aux étages doivent être maintenus ou recréés hors du cadre de l'agencement commercial et associé à la façade de l'immeuble.

16.4 • Les matériaux de placage ou de bardage (formica, PVC, alu brossé, inox,...) sont interdits, de même que les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, fausses poutres). Le nombre de matériaux employés pour la réalisation de la devanture (vitrage compris) est limité à trois.

16.5 • Les devantures anciennes présentant un intérêt architectural et repérées dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P. doivent être conservées et restaurées, dans le respect de l'archéologie d'origine. Les éléments de charpente bois ou de maçonnerie du rez-de-chaussée, destinés dès l'origine de la construction à rester apparents, doivent être dégagés et restaurés selon les règles énoncées dans les pages précédentes.

16.6 • Pour les devantures ne présentant pas d'intérêt architectural particulier, on s'assurera, avant l'établissement d'un projet de modification, par sondages ou déposes partielles, des dispositions anciennes masquées par la présente devanture. Les vestiges qui pourraient être découverts à cette occasion doivent être restaurés, réintégrés et mis en valeur. De même, les descentes de charge, le rythme des pleins, des vides, des trames parcellaires, la structure des percements (linteaux) doivent être respectés.

Les éléments de charpente bois ou de maçonnerie du rez-de-chaussée, destinés dès l'origine de la construction à rester apparents, doivent être dégagés et restaurés selon les règles énoncées dans les pages précédentes.

16.7 • Pour les devantures adossées à des bâtiments contemporains, le traitement se fera en harmonie avec l'environnement architectural dans lequel elles s'insèrent.

16.8 • Pour les immeubles construits avant le 18^e siècle (structures, pans de bois ou maçonnerie destinés à demeurer apparents), les devantures doivent être en feuillure, c'est-à-dire établies à l'intérieur et en retrait des baies (au minimum de 15 cm) en libérant les tableaux destinés à rester visibles. Dans ces cas, les poteaux, piédroits et linteaux seront alors restaurés en reprenant les mêmes matériaux, couleurs et éléments de modénature que ceux de la façade en étage.

16.9 • Pour les immeubles construits au 18^e siècle et postérieurement, les devantures peuvent être soit en feuillure (cf. article précédent), soit en applique, c'est-à-dire constituées d'un coffrage plaqué sur la façade et ne dépassant pas 15 cm de saillie par rapport au nu du mur de façade. Les devantures en applique sont constituées, à l'image des devantures traditionnelles de Rambouillet, d'un coffrage en bois, à tableaux moulurés, bandeaux et corniche, peint dans les tons prescrits pour les menuiseries traditionnelles en harmonie avec les teintes des étages supérieurs.

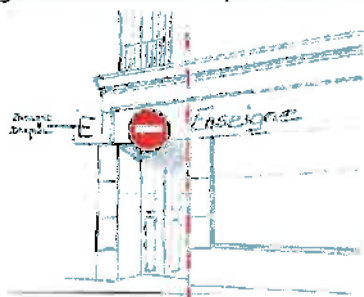
16.10 • Les stores-bannes mobiles sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, totalement dissimulés en position de fermeture. Les toiles doivent être de couleur unie et leur lambrequin droit, sans publicité.

Les auvents fixes sont également autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, et à condition d'être individualisés par percement.

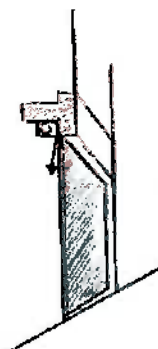
Principe d'aménagement d'un rez-de-chaussée commerçant



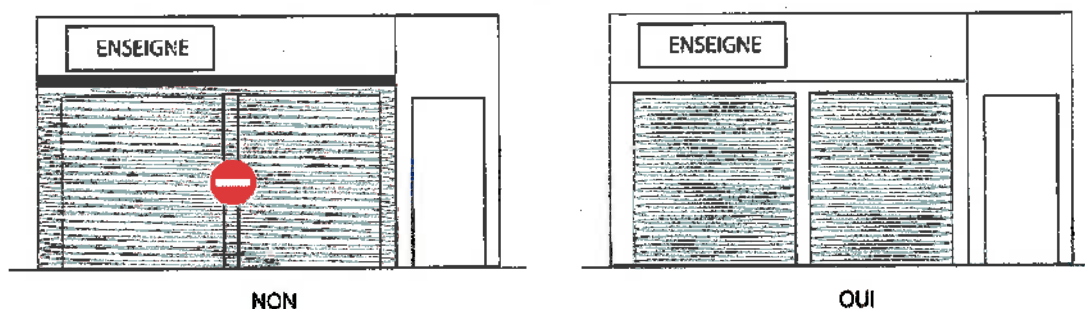
Enseigne bandeau couvrant la porte d'accès aux étages



Mécanisme incorporé d'une grille de commerce



Grille métallique pour les devantures commerciales: exemple d'aménagement



16.11 • Les systèmes d'occultation et de protection nocturne (rideaux ou volets roulants) doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture. Les coffres d'enroulement doivent être invisibles en façade (aucune saillie sur l'extérieur par rapport à l'aplomb du mur de façade) ; ils doivent être individualisés par percement, ajourés (lames micro-perforées) et si possible disposés du côté intérieur des vitrines. La teinte des volets roulants doit être identique à celle de la devanture.

Article 17 – Le mobilier des terrasses de cafés et restaurants

17.1 • Les créations de terrasses construites avec parois vitrées continues, supérieures à 1,50 m de haut et toiture (même démontables) sur le domaine public sont interdites sur les trottoirs des rues. Elles peuvent être autorisées pour certaines places urbaines de superficie suffisante sans apporter de gêne à la circulation piétonne.

17.2 • Sont autorisées les installations de toile : stores bannes (avec lambrequins et bas volets), et parasols, non publicitaires, mobiles ou avec le minimum d'ancrage dans le sol et de telle sorte qu'ils n'apportent aucune gêne pour la circulation piétonne. Ces installations et le mobilier (tables et chaises, éléments de chauffage) doivent pouvoir être rentrés dans les locaux commerciaux pour la période hors exploitation.

17.3 • Les toiles des stores bannes et parasols doivent demeurer dans les tons unis et sans publicité.

17.4 • Les éléments de mobilier en matières plastiques et de style "salon de jardin" en monoblocs thermoformés, sont interdits.

17.5 • Les établissements développant des terrasses sur un même espace urbain protégé par l'A.V.A.P. doivent harmoniser les couleurs des toiles des stores bannes et parasols ainsi que la forme du mobilier de leurs installations.

Article 18 - L'aménagement des enseignes

18.1 • Toute autorisation de pose ou de modification d'enseigne est à solliciter auprès de services de la Ville. Elle est accordée exclusivement à l'exploitant du commerce ou de l'activité à signaler ; l'enseigne doit donc être retirée de la façade par ce dernier en fin d'exploitation.

18.2 • Le nombre des enseignes est limité à une enseigne en applique (sur la devanture) et une enseigne drapeau (perpendiculaire à la devanture) pour chaque devanture sur une même rue.

18.3 • Sont interdits :

- ❑ tout dispositif modifiant les proportions ou masquant les motifs d'architecture des façades de l'immeuble,
- ❑ les enseignes lumineuses du type caisson,
- ❑ les dispositifs pivotants, clignotants ou cinétiques,
- ❑ les messages lumineux défilants,
- ❑ les enseignes au-dessus des marquises ou auvents,
- ❑ les enseignes sur balcons, corniches ou toitures,
- ❑ les enseignes scellées au sol, sauf pour les équipements structurants qui présentent un intérêt architectural tel qu'il est souhaitable de ne pas masquer la façade, et sous réserve que l'espace au sol le permette,
- ❑ les signalétiques composées de fils néons soulignant extérieurement les éléments d'architecture de la devanture ou de l'immeuble abritant l'activité.

18.4 • Les vitrines seront dégagées de tout dispositif d'affichage d'autocollants de couleur agressive. Seuls peuvent être admis les autocollants portant du texte (horaires d'ouverture, informations pratiques) et affichés de manière discrète.

18.5 • Les enseignes bandeau des devantures en applique seront inscrites directement sur le tableau supérieur du coffrage d'habillage. Les enseignes des devantures en feuillure seront en lettres séparées, placées au dessus du linteau de la ou des baies de la devanture, au-dessous des pièces d'appui des baies du premier étage, et de préférence fixées directement sur la façade (dans les joints de la maçonnerie si la façade est en pierre).

18.6 • La longueur de l'enseigne ne doit pas être supérieure à celle de la devanture commerciale. Elle doit respecter la trame parcellaire et architecturale et laisser libre la porte d'accès aux étages et son imposte. Leurs inscriptions seront réalisées avec un graphisme simple et lisible. La taille des lettres de l'enseigne ne dépassera pas 30 cm de hauteur ; elles peuvent être lumineuses ou bénéficier d'un éclairage discret (par fibres optique) ou d'un rétro-éclairage (DEL).

18.7 • Dans le seul cas où le commerce ou service est situé uniquement dans les étages et ne peut se signaler convenablement au rez-de-chaussée, des enseignes en applique peuvent être admises sur les lambrequins des baies.

Les enseignes drapeaux



La prolifération des enseignes drapeaux sur une seule façade : trop c'est trop et illisible !



Préférer une seule enseigne en potence et symbolique

18.8 • Les enseignes drapeau ou en potence seront disposées de préférence en limite latérale des devantures et ne dépassent pas :

- en hauteur, les pièces d'appui des baies du premier étage,
- en saillie, 80 cm du nu du mur de façade,
- en surface 1m² fixations et éclairage compris

18.9 • Les enseignes drapeaux peuvent être découpées dans des plaques fines de matériaux traditionnels (tôle, bois...) ou contemporains (altuglas...), peintes ou sérigraphiées et bénéficieront d'un éclairage direct, de préférence. Elles peuvent faire l'objet de traitements originaux sous réserve d'être de qualité et en harmonie avec l'environnement (devanture, façade, autres enseignes de la rue...). Les sources lumineuses d'éclairage des enseignes seront les plus discrets possibles.

18.10 • Elles ne doivent pas être fixées sur des éléments de modénature afin de ne pas altérer l'architecture existante. De même, elles ne doivent pas nuire à la vue d'un élément patrimonial ou d'un ensemble (rue ou place) dans la perspective ou le cône des vues protégées par l'A.V.A.P..



Les murs traditionnels (en maçonnerie de moellons enduits à pierre vue)



Les murs bahuts maçonnés avec grille de fer forgé (avec ou sans tôle)



Les murs bahuts végétalisés



Les portails en fer forgé

IV - REGLES PARTICULIERES AUX CLOTURES

Article 19 – L'entretien des clôtures existantes d'intérêt patrimonial

19.1 • Les clôtures de qualité repérées au plan de délimitation de l'A.V.A.P. doivent être conservées entretenues et, si nécessaire, restaurées, ainsi que les portes et escaliers, portails, piliers et chaînages qui les animent. Leur démolition est interdite sauf en cas de construction autorisée à l'alignement.

Article 20 – La réalisation de clôtures nouvelles

20.1 • Les clôtures visibles du domaine public, à caractère industriel telles que grillages, panneaux préfabriqués en béton ou en grille métallique, sont interdites. Les éléments de clôtures (barreaudage, grilles...) en P.V.C. sont interdits. Les clôtures sur rue le long des espaces de qualité inscrits dans l'A.V.A.P., doivent être réalisées à l'image des clôtures anciennes et traditionnelles sur rue (cf. ci-dessus).

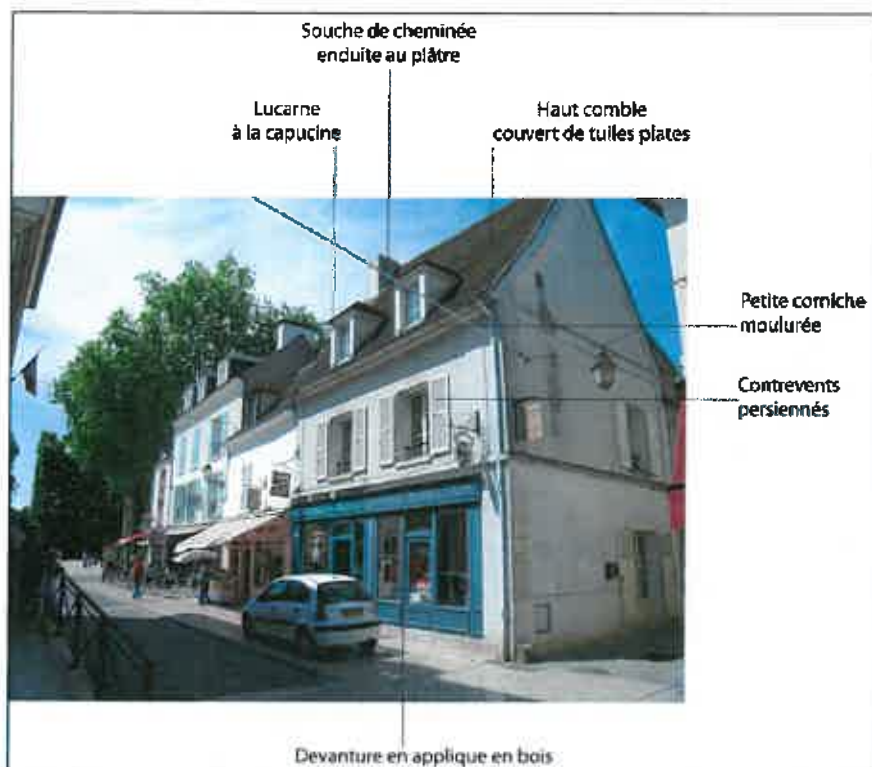
20.2 • Les clôtures nouvelles sur rue doivent avoir un aspect similaire et une hauteur voisine de celle des clôtures anciennes, protégées par l'A.V.A.P. situées dans la rue ou dans l'îlot ; une hauteur supérieure peut être admise pour les poteaux d'angle et les piliers supportant les vantaux des grilles ou portails d'accès. Elles peuvent être constituées soit d'un mur plein en maçonnerie enduite à pierre vue ou apparente (moellons de meulière ou de brique et moellons de meulière), soit constituées d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 m de haut surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ; cette partie supérieure pouvant être partiellement occultée par une tôle festonnée à concurrence des 3/4 de sa hauteur.

La grille doit être peinte de couleur sombre en harmonie avec l'environnement.

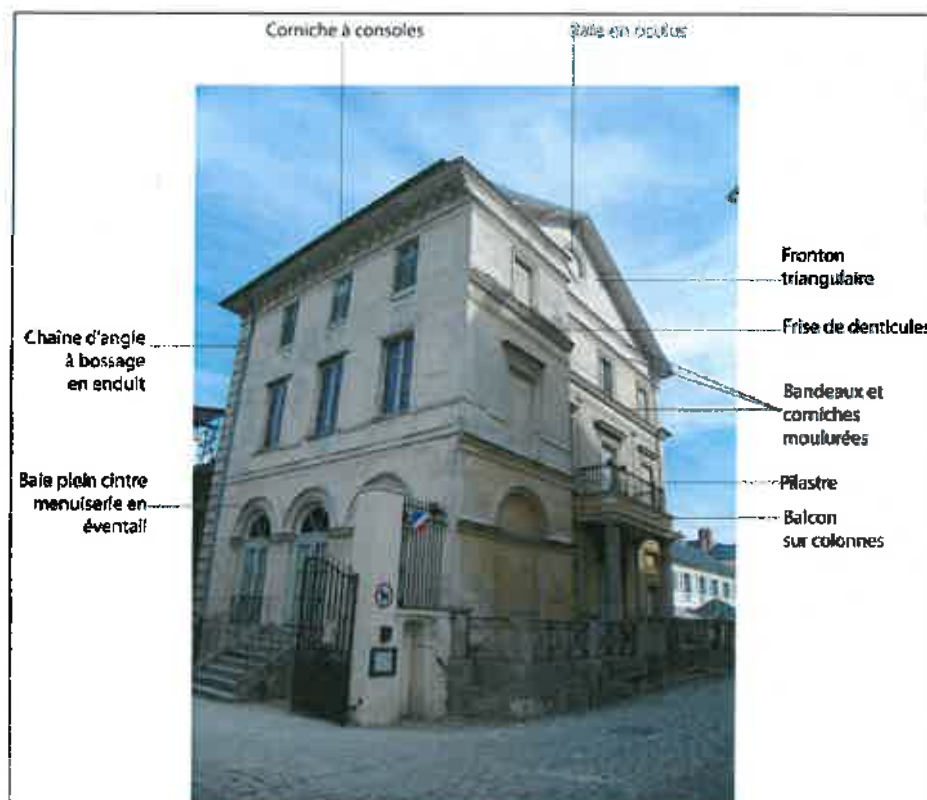
Les créations de grilles de ferronnerie à caractère contemporain sont autorisées si elles participent pleinement à l'accompagnement et à la mise en valeur de l'architecture et du paysage ramboliteau.

LEXIQUE ILLUSTRÉ

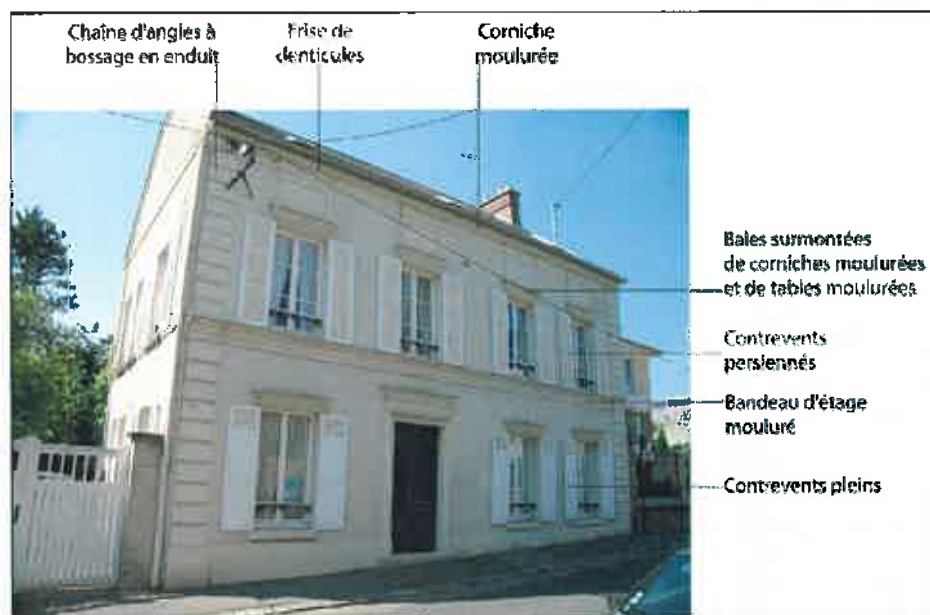
Architecture traditionnelle Maison de ville



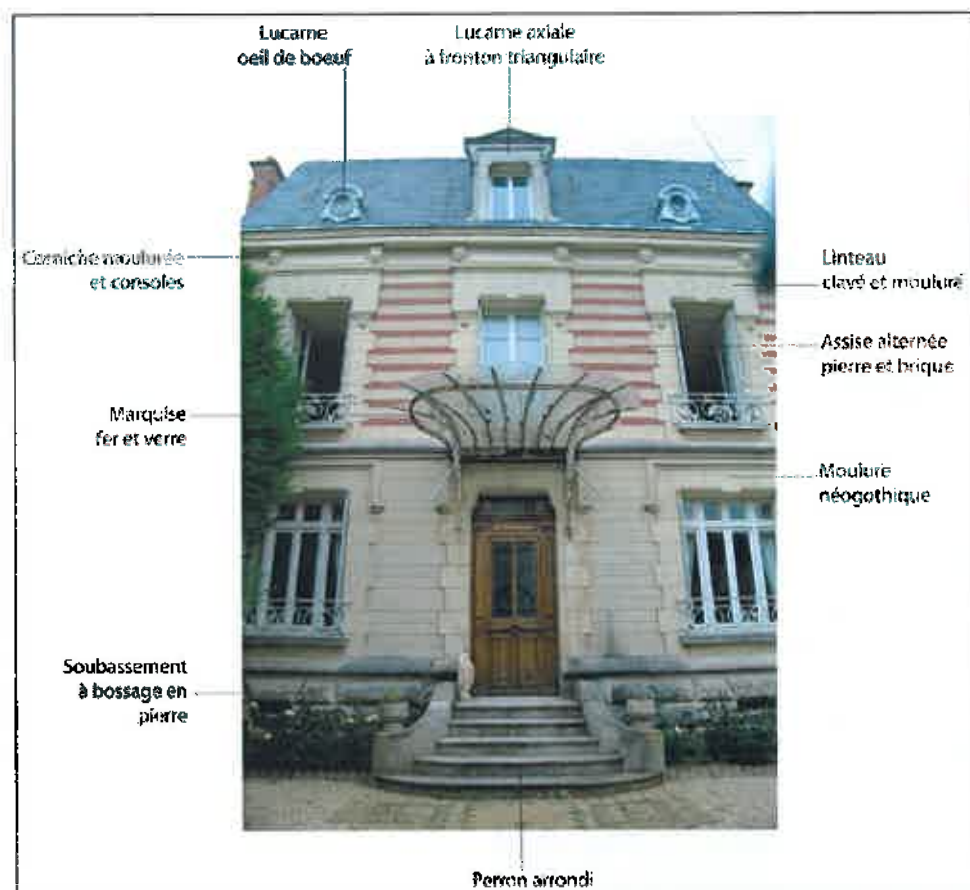
Architecture néo-classique à modénature moulurée



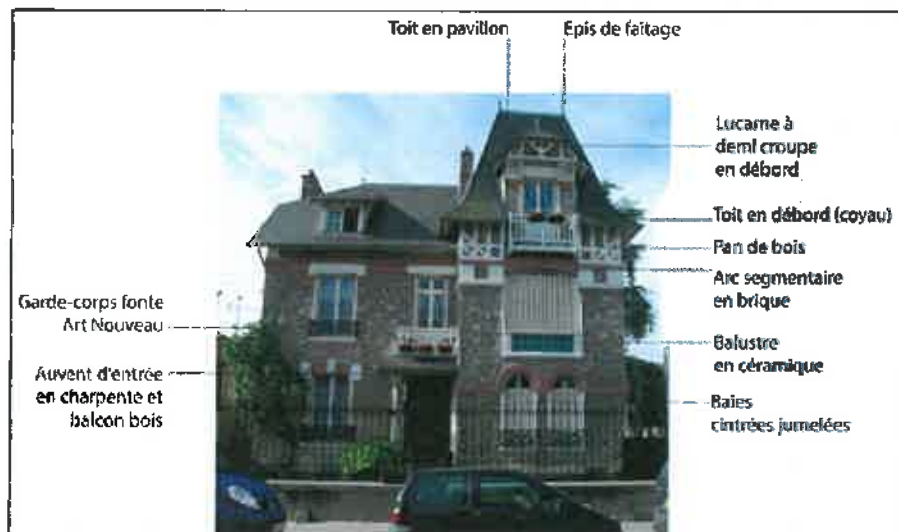
Architecture fin XIXème / début XXème s. enduite à modénature moulurée



Architecture éclectique fin XIXème / début XXème s. (d'inspiration néo-gothique)



Architecture pittoresque du début du XXème s.



Architecture 1930-1930

