

DRAC Centre Val-de-Loire

Ville d'ILLIERS-COMBRAY

SPR régi par une AVAP

REGLEMENT

Prescrit lors du Conseil Municipal du 10 février 2012 et du Conseil
Communautaire du 3 juillet 2017

Arrêté lors du Conseil Municipal en date du 1^{er} mars 2018
et du Conseil Communautaire en date du 5 mars 2018

Approuvé lors du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2018
et du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2018



PREMIER CAHIER – CADRE DE L'APPLICATION REGLEMENTAIRE

<u>I – PORTEE DU REGLEMENT</u>	p.5
A- Mode d'emploi	p.5
<u>A-1 Périmètre d'application et les différents secteurs</u>	
<u>A-2 Organisation du règlement</u>	
<u>A-3 Hiérarchie des protections</u>	
B - Cadre législatif	p.6
C - Portée juridique	p.6
<u>C-1 Adaptations mineures</u>	
<u>C-2 Autorisations de travaux</u>	
<u>C-3 Interdictions spécifiques en AVAP</u>	
D- Archéologie	p.8
<u>II - LES DOCUMENTS GRAPHIQUES OPPOSABLES</u>	p.9
A - Plan d'ensemble	p.9
B - Règlement graphique /Carte des qualités architecturales et paysagères	p.10

DEUXIEME CAHIER – APPLICATION REGLEMENTAIRE

<u>I – LA CENTRALITE MEDIEVALE ET LES FAUBOURGS XIX°</u>	
A – Règles générales	p.12
B – Règles urbaines	p.12
<u>B-1 Organisation et implantation</u>	p.12
<u>B-2 Volumétrie</u>	p.13
<u>B-3 Perception</u>	p.13
<u>B-4 Les espaces publics majeurs</u>	p.13
C – Règles architecturales	p.15
<u>C-1 Bâtiment existant et ses extensions</u>	p.15
Bâtiment remarquable	p.15
Bâtiment d'intérêt patrimonial	p.22
Bâtiment d'accompagnement	p.29
Bâtiment non retenus	p.34
<u>C-2 Bâtiment neuf hors extension</u>	p.34

<u>C-3 Devantures commerciales et occupation de l'espace public</u>	p.38
<u>C-4 Patrimoine hydraulique</u>	p.42
<u>C-5 Patrimoine religieux</u>	p.42
<u>C-6 Patrimoine militaire</u>	p.42
D – Règles paysagères	p.43
<u>D-1 Jardins de qualité</u>	p.43
<u>D-2 Arbres remarquables</u>	p.43
<u>D-3 Sols</u>	p.44
<u>D-4 Ripisylve</u>	p.44
<u>D-5 Clôtures</u>	p.44
II – ECARTS ET DOMAINES ET LEURS PAYSAGE ASSOCIES	
A – Règles générales	p.47
B – Règles urbaines	
<u>B-1 Organisation et implantation</u>	p.47
<u>B-2 Volumétrie</u>	p.47
<u>B-3 Perception</u>	p.48
C – Règles architecturales	
<u>C-1 Bâtiment existant et ses extensions</u>	p.48
Bâtiment remarquable	p.51
Bâtiment d'intérêt patrimonial	p.55
Bâtiment d'accompagnement	p.62
Bâtiment non retenus	p.67
<u>C-2 Bâtiment neuf hors extension</u>	p.67
<u>C-3 Patrimoine hydraulique</u>	p.71
D – Règles paysagères	
<u>D-1 Jardins et parcs de qualité</u>	p.72
<u>D-2 Arbres remarquables et allées plantées</u>	p.72
<u>D-3 Sols</u>	p.73
<u>D-4 Ripisylve</u>	p.73
<u>D-5 Clôtures</u>	p.73
III – EXTENSIONS D'URBANISATION XIX°, XX° ET XXI° SIECLES	
A – Règles générales	p.76
B – Règles urbaines	
<u>B-1 Organisation et implantation</u>	p.76
<u>B-2 Volumétrie</u>	p.76
<u>B-3 Perception</u>	p.77
C – Règles architecturales	
<u>C-1 Bâtiment existant et ses extensions</u>	p.77
<u>C-2 Bâtiment neuf hors extension</u>	p.83
<u>C-3 Patrimoine religieux</u>	p.85

D – Règles paysagères	
<u>D-1 Jardins de qualité</u>	p.86
<u>D-2 Arbres remarquables</u>	p.86
<u>D-3 Sols</u>	p.87
<u>D-4 Ripisylve</u>	p.87
<u>D-5 Clôtures</u>	p.87
IV – <u>PAYSAGE DE VALLEE</u>	
A – Règles générales	p.89
B – Règles urbaines	
<u>B-1 Organisation et implantation</u>	p.89
<u>B-2 Volumétrie</u>	p.89
C – Règles architecturales	
<u>C-1 Bâtiment existant et ses extensions</u>	p.90
Bâtiment d'intérêt patrimonial	p.90
Bâtiment d'accompagnement	p.97
Bâtiment non retenus	p.103
<u>C-2 Bâtiment neuf hors extension</u>	p.103
<u>C-3 Patrimoine hydraulique</u>	p.106
D – Règles paysagères	
<u>D-1 Jardins de qualité</u>	p.107
<u>D-2 Sols</u>	p.107
<u>D-3 Ripisylve</u>	p.109
<u>D-4 Clôtures</u>	p.109
V – <u>PAYSAGES OUVERTS</u>	
A – Règles générales	p.110
B – Règles paysagères	
<u>B-1 Les haies bocagères</u>	p.111
<u>B-2 Le maintien des espaces ouverts</u>	p.111
Annexes	p.112
Liste des essences végétales préconisées	
Glossaire	

PREMIER CAHIER – CADRE DE L'APPLICATION REGLEMENTAIRE

I – PORTEE DU REGLEMENT

A - Mode d'emploi

A-1 Périmètre d'application et les différents secteurs

Le territoire de l'AVAP ou du SPR comprend 5 secteurs qui ont été définis en fonction de leur identité et de leur spécificité propres et justifiés dans le diagnostic et le rapport de présentation :

Les secteurs de patrimoine bâti

- Centralité médiévale et faubourgs XIX^e
- Ecartes et domaines et leurs paysages associés
- Extensions d'urbanisation XIX^e, XX^e et XXI^e

Les secteurs d'identité paysagère

- Paysages de vallée
- Paysages ouverts

A-2 Organisation du règlement

Le règlement est organisé par secteur.

Dans chaque secteur sont définies :

- Les règles générales
- Les règles urbaines, traitant de l'organisation et de l'implantation, de la volumétrie, des espaces publics majeurs et des perceptions
- Les règles architecturales concernant les bâtiments existants et leurs extensions, avec des règles pour chaque gradation, des règles pour les bâtiments neufs hors extension, ainsi que des règles sur les devantures commerciales, le patrimoine militaire, le patrimoine religieux et le patrimoine hydraulique.
- Les règles paysagères qui traitent des jardins et parcs de qualités, des arbres remarquables et des allées, des sols, des ripisylves et des clôtures

Les termes figurant dans le glossaire en annexe sont signalés par un *

A-3 Fonctionnement des différents documents du SPR les uns par rapport aux autres

La démarche à suivre lorsque l'on intervient sur un bâtiment à l'occasion d'une déclaration préalable ou d'une demande de travaux, est de consulter en premier lieu le périmètre de l'AVAP qui va permettre de connaître le secteur dans lequel le projet se trouve.

En fonction de sa demande, le pétitionnaire se réfèrera aux différentes parties du règlement. Dans celui-ci, il trouvera des prescriptions complémentaires dont il est fait un renvoi sur le règlement graphique. Il consultera alors cette carte pour visualiser les

différents points complémentaires qui pourraient éventuellement le concerner, comme le repérage de son bâtiment, un patrimoine de qualité, un mur ou un jardin méritant une préservation ou une attention particulière.

B - Cadre législatif

Issues de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 *portant engagement national pour l'environnement* (Loi ENE dite « Grenelle II »), les **Aires de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine** (AVAP) sont établies en application des articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine et par l'article n°28 de la Loi ENE. Elles remplacent ainsi les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, urbain et Paysager.

Les différents éléments du dossier de l'AVAP sont établis suivant les modalités et les orientations figurant au décret d'application n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et à la circulaire du 2 mars 2012.

La Loi relative à la Liberté Création, à l'Architecture et au Patrimoine (dite Loi LCAP) du 7 juillet 2016 définit une nouvelle appellation « Site patrimonial Remarquable ». Les documents élaborés s'appliquent selon les modalités définies par les articles L.631-1 à L.631-5 du Code du Patrimoine.

Le dossier de SPR a fait l'objet d'une saisine de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val-de-Loire pour une évaluation au cas par cas en application du décret n°2012-616 du 2 mai 2012 - art. 1 modifiant l'article - Article R122-17 du Code de l'Environnement, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2013. La réponse de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val-de-Loire du 19 janvier 2018 conclut à la dispense d'évaluation environnementale.

C - Portée juridique

L'Architecte des Bâtiments de France apprécie la qualité et la bonne insertion des projets, quelle que soit leur importance, dès lors qu'ils impliquent une modification de l'aspect des lieux, d'un point de vue patrimonial, architectural et paysager. Avec le Maire, il assure le contrôle du respect des règles de l'AVAP et de ses prescriptions. Son regard est déterminant dans la suite qui sera donnée à la demande d'autorisation de travaux, aussi il convient de s'assurer du respect de règles de forme et de fond dans l'établissement du permis de construire ou de la déclaration préalable. En effet, quel que soit le régime de l'autorisation de travaux, elle doit avoir recueilli l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, prévu par l'article L.642-6 du code du patrimoine.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sur la partie du territoire communal incluse dans le périmètre du SPR qui figure dans les documents graphiques.

Les effets des rayons d'abords des Monuments Historiques sont suspendus dans le périmètre du SPR et sont maintenus au-delà de ce périmètre lorsque la situation se présente.

Le SPR constitue une servitude d'utilité publique annexée au document d'urbanisme.

La Loi Grenelle II a renforcé la « complémentarité » de la servitude et du document d'urbanisme.

RAPPEL, autres législations qui s'imposent et dont le règlement tient compte :

- La signalisation commerciale, soumise à autorisation. (Code de l'Environnement : Article L581-8 modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 3).
- L'éclairage. (Code de l'Environnement : Article R583-2 créé par Décret n°2011-831 du 12 juillet 2011 - art. 1) et Article L583-2. Créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art.173.

C-1 Adaptations mineures

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, la Commission Locale de l'AVAP peut être consultée par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation sur tout projet d'opération d'aménagement, de construction ou de démolition, notamment lorsque celui-ci nécessite une adaptation mineure des dispositions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine en application de l'article L.642-5 du code du patrimoine. Le règlement comprend des adaptations mineures pour les équipements publics repérés comme bâtiment d'intérêt patrimonial, afin de permettre certaines mises aux normes et gestion des accessibilités.

C-2 Autorisations de travaux

Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur du périmètre du SPR (transformation et extension, construction nouvelle, démolition, etc.), ni aucune intervention ayant pour effet la modification sensible des données du paysage végétal (déboisement, coupe ou élagage important d'arbres de hautes tige, suppression de ripisylve etc.), ni transformation des espaces publics (aménagements urbains, aspects et matériaux des sols, mobiliers urbains, etc.) ou des espaces privés (matériaux des sols, modification de clôture, etc.) ne peuvent être effectuées sans autorisation préalable de l'autorité compétente en matière d'urbanisme qui vérifie la conformité des projets avec le règlement du SPR.

Article L632-1 Créé par [LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75](#)

« Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions de l'AVAP.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable. »

C-3-Interdictions spécifiques en SPR

La publicité est interdite de droit dans les SPR. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi sous la conduite du maire.

Le maire peut en outre autoriser l'affichage d'opinion et la publicité relative aux activités des associations, mentionnés à l'article L. 581-13, sur les palissades de chantier, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'État.

D - Archéologie

Régie par le livre V du code du patrimoine. Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Toute demande de travaux, d'autorisation d'occuper le sol ou de projet d'aménagement en secteur de sensibilité archéologique doit être transmise au Service Régional de l'Archéologie (DRAC Centre Val de Loir) afin de déterminer si les travaux donneront lieu à une prescription d'archéologie préventive (diagnostic, fouille, relevés du bâti) en application de l'article R.523-12 du livre V du code du patrimoine (parties législative et réglementaire), préalablement à la délivrance de l'autorisation de travaux.

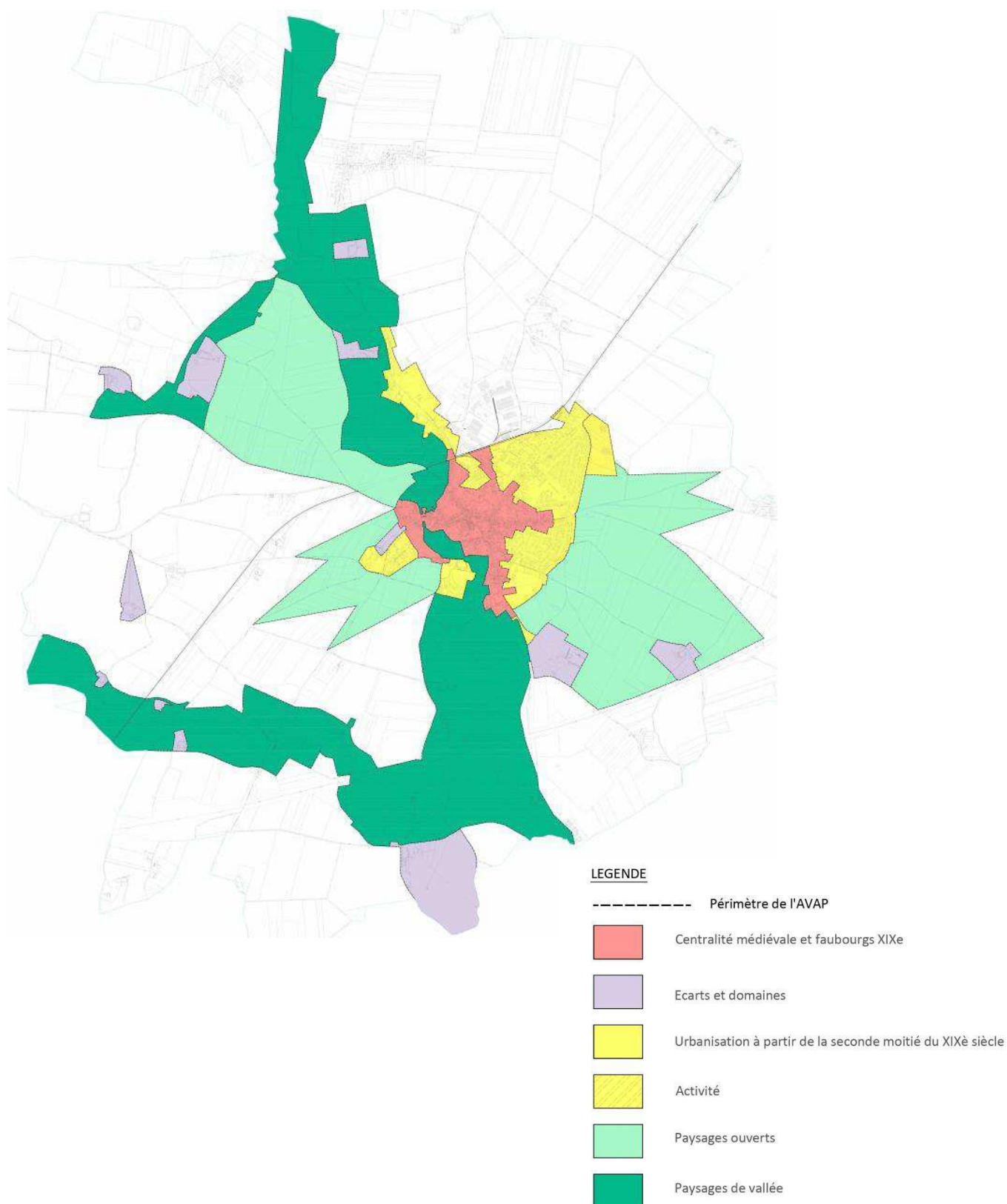
Il est rappelé par ailleurs qu'en application des articles L.531-14 et R.531-8 du code du patrimoine, toute découverte archéologique faite lors de travaux doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune qui la transmet sans délai au préfet (DRAC – SRA).

Il est rappelé que plusieurs secteurs de sensibilité archéologique se trouvent dans le périmètre de l'AVAP.

II - LES DOCUMENTS GRAPHIQUES OPPOSABLES

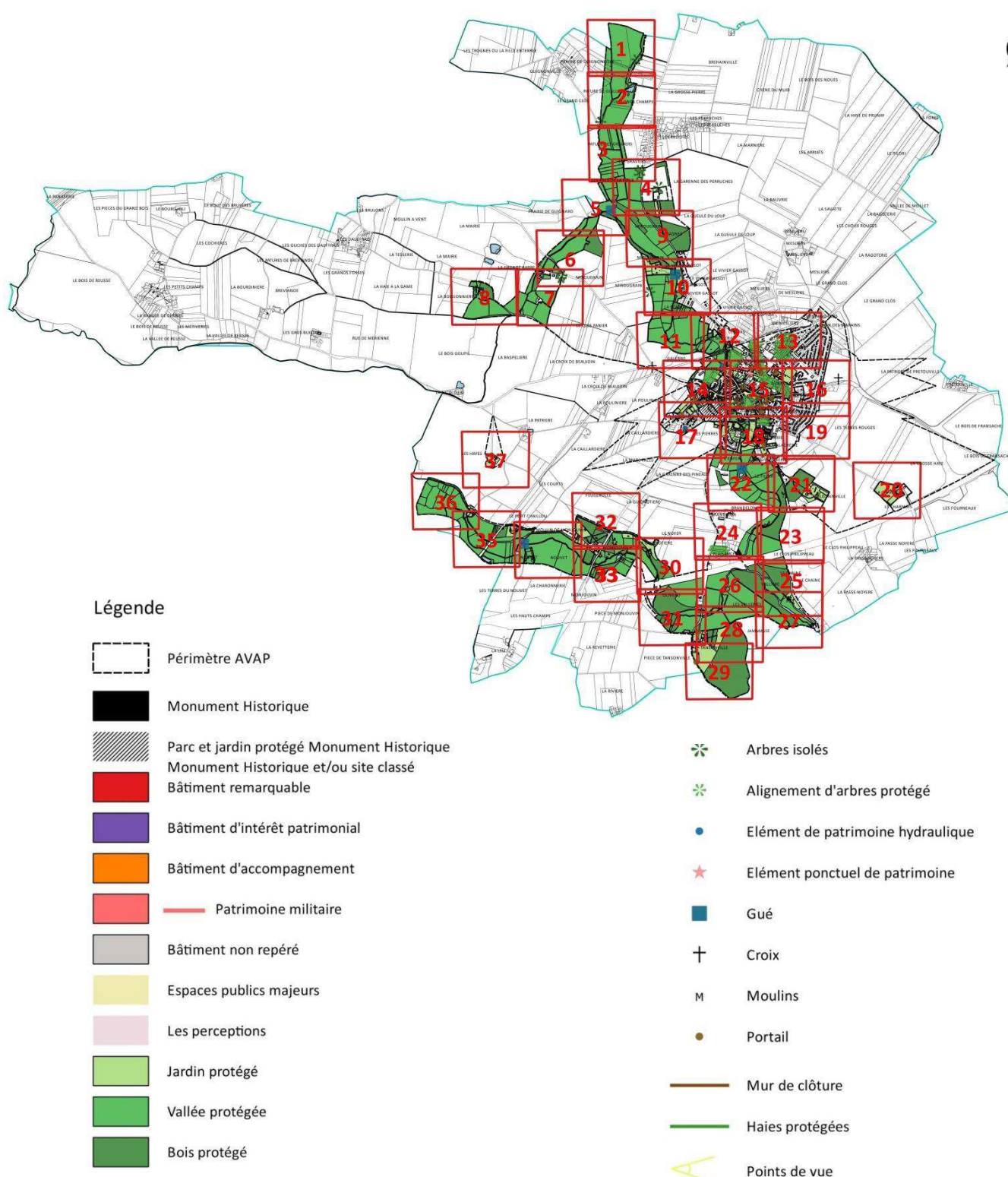
A. Plan d'ensemble

Le document graphique précise le territoire sur lequel le règlement de l'AVAP va s'appliquer
Les secteurs permettent d'apporter des précisions au règlement en fonction d'un enjeu spécifique



B. Règlement graphique : Carte des qualités architecturales et paysagères

Ce document est la partie graphique du règlement écrit qui permet la localisation précise des éléments faisant l'objet d'une préservation ou de prescriptions complémentaires. Pour une meilleure lisibilité, ce document graphique se présente sous forme de cadrages au 1/2000^{ème}.



III – EXTENSIONS D'URBANISATION XIX°, XX° et XXI° SIECLES

A – Règles générales

Prescriptions générales :

- Améliorer dans le cas de travaux, l'impact visuel peu valorisant des bâtiments inadaptés au lieu situés dans le périmètre de perception.
- Respecter les qualités architecturales du bâti dans les matériaux utilisés (façades et toitures).
- Respecter les teintes de la pierre, de l'enduit ou de la brique déjà présentes dans la maçonnerie ainsi que les teintes employées sur les bâtiments voisins de même référence architecturale, pour le choix des couleurs, afin de constituer un ensemble harmonieux.
- Maintenir, si connus ou découverts, les dispositions d'origine et décors (décors de baies, ferronneries, éléments de serrurerie, etc.).
- La recherche d'économie d'énergie devra être compatible et ne pas nuire aux qualités patrimoniales et architecturales des bâtiments repérés : décors, maçonneries, gabarit, ordonnancement des façades, etc.
- Les éléments techniques devront être non visibles de l'espace public ou dissimulés afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Interdictions générales :

- La démolition ou la dénaturation des éléments patrimoniaux repérés.
- L'application de matériaux présentant une incompatibilité sanitaire avec le support : risque de dégradation.
- Le PVC est interdit sur tous les éléments pleins (volets, portails, portes de garages, caches moineaux, etc.) des bâtiments repérés.
- Les matériaux de récupération dégradés ou polluants (éléments amiantés, etc.) et les résines.
- Les constructions d'un impact visuel trop important par rapport à l'échelle du site.
- Toute éolienne sur mât et les petites éoliennes accrochées aux façades, y compris dans le sous-secteur « Zone d'activité ».

B – Règles urbaines

B-1 Organisation et implantation

- Tout nouveau bâtiment sera implanté en cohérence avec le cadre urbain ou l'espace d'activité dans lequel il s'insère.

B-2 Volumétrie

- Préserver les volumes des toitures des bâtiments repérés.
- Autoriser les surélévations pour les bâtiments en rupture « basse d'échelle » lorsque l'impact visuel.

- Pour les bâtiments neufs, la volumétrie devra s'inscrire dans l'identité urbaine de la rue. Pour les nouveaux bâtiments d'activité dans le secteur précisée au plan, la volumétrie sera fonction du programme et des contraintes associées.

B-3 Perception

- Pour tout projet situé à l'intérieur du périmètre de perception, le pétitionnaire devra démontrer que le projet n'est pas en disharmonie avec le cadre dans lequel il s'insère, ceci notamment à partir des points de vue majeurs repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères.
- Les points de vue majeurs repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères devront être maintenus en réglant la hauteur et l'implantation des éléments végétaux et bâtis, permettant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager afin de ne pas créer d'éléments émergents.
- Les matériaux employés en couverture, en façade et en clôture ne devront pas porter atteinte par leur couleur, leur aspect ou leur mise en œuvre au point de vue préservé.
- Les arrières de lotissement ou de la zone d'activité en contact avec l'espace agricole et/ou en visibilité directe depuis les points de vue devront être accompagné d'une plantation de haies champêtre d'essence locale, permettant l'intégration visuelle et de composer un espace tampon par rapport aux ouvertures de paysage qui sont des espaces cultivés.

C – Règles architecturales

C-1 Bâtiment existant et ses extensions

C-1-1 Bâtiment d'accompagnement

- Tout élément repéré comme architecture d'accompagnement sera conservé, toutefois une démolition pourra être envisagée si le projet proposé est d'une qualité au moins équivalente au bâtiment démoli et qu'il respecte la continuité des systèmes d'implantation et le gabarit des bâtiments remarquables ou d'intérêt patrimonial dont il accompagne le linéaire.
- La modification des volumes des combles et de hauteur pourra être autorisée afin de permettre une densification en hauteur sous réserve de l'intégration du bâtiment surélevé dans le gabarit général de la rue.

1. Les toitures et couvertures

Prescriptions :

Matériaux

- En fonction de la typologie du bâtiment, les couvertures seront :
 - o en petites tuiles plates de terre cuite (60 ou 65 unités/m²). Le traitement de pignon aura un débord en rive de 8 cm ou rive scellée. Les tuiles de rives à rabat sont interdites. Les tuiles plates de terre cuite à pureau rigoureusement plat (20/m² ou 28/m²) (de type Beauvoise, Rullt, Néoplate...)

pourront être autorisées. En cas de réfection un panachage de teintes sera demandé : 5% de tuiles claires, 10% de tuiles sombres, le reste en tuiles flammées.

- en ardoise naturelle fine ou en ardoise synthétique structurée à pureau droit de petit format. Les ardoises synthétiques seront à bord épaufré et texture lisse. Elles seront posées au clou ou au crochet en inox teinté. La bande de rive sera ourlée à plat sur la tuile.
 - en zinc prépatiné.
 - en tuile Montchanin losangée de teinte orangé sombre.
- Les faîtages des toitures en tuile plate reprendront les dispositions d'origine existant sur les bâtiments traditionnels : les rives seront scellées à l'épaulement, avec faîte à crête et embarrures.
- Les matériaux de couverture seront maintenus sous réserve qu'ils correspondent à la typologie d'origine.
- Les accessoires de couvertures en zinc, en cuivre naturel ou patiné ou en plomb seront conservés ou, dans le cas d'un remplacement, refaits avec le même matériau.
- La couverture des vérandas sera :
- Soit en verre.
 - Soit en matériau transparent.
 - Soit du même matériau que la couverture du bâtiment sur lequel elle s'appuie.
 - Soit en zinc prépatiné, aluminium laqué de couleur sombre ou équivalent.

Les capteurs solaires :

- Les implantations ne seront pas autorisées sur les parties visibles depuis l'espace public.
- Les cadres métalliques et les panneaux seront de teinte sombre et mate et devront être disposés dans le plan de la couverture. Ils devront être situés en bas de versant et regroupés.

Ouvertures de toit existantes :

- Les lucarnes et châssis anciens de type tabatière seront conservés et si possible restaurés à l'identique : mêmes matériaux ou d'aspect similaire, mêmes proportions, mêmes décors.
- Dans le cas du remplacement nécessaire de châssis de type tabatière, le rapport hauteur/largeur devra être maintenu.

Création de nouvelles lucarnes :

- Dans le cas de création de lucarnes, s'il en existe déjà sur la toiture, reprendre la même mise en œuvre.
- En cas d'absence de lucarne préexistante, choisir un modèle correspondant à ceux présents sur des bâtiments exceptionnels ou remarquables similaires.

Création de nouveaux châssis :

- Les châssis respecteront l'équilibre du pan de couverture concerné et seront de proportion verticale. Ils comporteront un meneau central.
- Ils seront de même dimension et dans la partie basse de la toiture.
- Ils seront encastrés dans le plan de couverture, sur une seule rangée.

- Ils seront positionnés dans l'axe des ouvertures ou des trumeaux* de l'étage inférieur si la façade est composée avec une symétrie ou un rythme régulier.
- Leur dimension n'excédera pas 0.80 m de largeur par 1.00 m de hauteur.

Ouvrage accompagnant la couverture :

- Les souches de cheminée en pierre de taille, en brique ou traitées en enduit seront conservées. Dans le cas d'un péril avéré, elles seront reconstruites à l'identique.
- Toutefois, les cheminées ajoutées après la construction du bâtiment pourront être démolies.
- Les mitres traditionnelles en terre cuite en place seront maintenues et restaurées.
- Les nouvelles cheminées seront implantées en respectant une bonne intégration dans la couverture et un rapport harmonieux à l'ensemble de la construction.
- Le cas des cheminées tubulaires :
 - o Elles seront non visibles de l'espace public.
 - o Elles seront peintes de teinte sombre et mate.
 - o Elles pourront être refusées si elles nuisent à la qualité et à la composition générale du bâtiment.

Les chatières :

- Elles seront invisibles et sans émergences.

Gestion des eaux pluviales :

- Les gouttières ainsi que les descentes d'eau devront être réalisées en zinc ou en cuivre.
- Les nouvelles descentes d'eaux pluviales seront placées au droit des murs mitoyens à l'extrémité des façades ou intégrées dans celles-ci. Toutefois, en cas de présence d'une lucarne, des positionnements différents seront autorisés.
- Les dauphins seront autorisés sur les seules voies passantes et seront en fonte.

Eléments techniques :

- Les antennes et autres équipements techniques (pompes à chaleur, climatisation) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Interdictions :

- Les tuiles cornières sur arêtier de biais.
- Les dispositifs d'occultation externes ou de coffrets de volets roulants sur les lucarnes et les châssis de toit.
- L'emploi de PVC et d'aluminium non peint.
- Les baguettes plastiques recouvrant les arêtes aux angles des maçonneries.
- Les cheminées tubulaires en aluminium et inox non peint, et tout métal non laqué.

2. Murs, parements et composition de façade

Prescriptions :

- Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien seront exécutés suivant les techniques adaptées au caractère des matériaux existants, à la typologie du bâtiment et du savoir-faire de leur époque de création.

- Lorsque la façade est très abîmée et que la restauration de certains éléments décoratifs s'avère impossible, il sera autorisé la substitution de ces derniers, par des matériaux dont l'aspect se rapproche au mieux de celui d'origine et présentant des garanties de pérennité. Cette disposition ne pourra, en aucun cas, concerner l'ensemble d'une façade. Elle devra demeurer ponctuelle.

Les maçonneries et décors en pierre :

- Les façades ou parties de façades et les décors en pierre seront laissées apparents.
- Les éléments de structure ou de décor, seront conservés et restaurés.
- De manière générale sur les bâtiments antérieurs au XX^e siècle, le rejointoiement se fera au mortier de chaux naturelle avec sable local.
- Les pierres de parement abîmées ou dégradées seront remplacées soit entièrement, soit par incrustation par des pierres de même nature et de même couleur en respectant ou restituant les dessins et profils des éléments de modénature et le calepinage des appareillages existants.
- Les ragréages réalisés en pierre reconstituée ou à l'aide d'un mélange de chaux et de poudre de pierre seront possibles sur des éléments très ponctuels. La surface neuve recevra un traitement de finition équivalent à l'existant. La pierre pourra recevoir une patine (lait de chaux) destinée à la protéger ou à uniformiser l'ensemble.

Les façades enduites :

- Les interventions devront respecter les appareillages de pierre de taille ou de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies, soubassement,...). L'enduit ne devra pas venir en surépaisseur, par rapport à l'appareillage.
- Les façades en maçonnerie traditionnelle destinées à l'origine à être enduites le seront, qu'elles le soient ou non aujourd'hui. Le type de ravalement sera fonction de l'état de l'enduit existant, de l'époque et de l'aspect de la façade. Afin de définir l'option de ravalement, un diagnostic s'appuyant sur des sondages, en particulier au niveau des éventuelles fissures doit être réalisé.
- la finition de l'enduit sera lissée, brossée ou talochée et présentant un aspect homogène et fin

Les façades et décors en brique :

- Lorsque la brique a été mise en œuvre pour être apparente (participation au décor), l'aspect de celle-ci sera maintenu, ainsi que la mise en œuvre des joints (format de briques et épaisseur des joints).
- Elle sera rejointoyée avec une qualité de joints similaire à ceux d'origine (composition, aspect). Si la brique est en mauvais état, un badigeon de chaux pourra être appliqué. Il reprendra la couleur de celle-ci.

Les vérandas :

- Les vérandas seront traitées en structures métalliques (acier, fonte, aluminium) avec des profils fins, de coloris sombre et mat.

- La véranda devra s'intégrer dans la façade d'appui sans en altérer la qualité.
- Les traverses de la toiture de la véranda devront s'aligner avec celles de sa façade.

Interdictions :

- Le recouvrement des façades ou parties en pierre appareillée ou brique.
- Le rejointoiement et les enduits au ciment si ce n'est pas la mise en œuvre d'origine.
- Le sablage et le nettoyage haute pression de la maçonnerie et des éléments de décors.
- Les placages de pierres appareillées.
- Les baguettes plastiques sur les angles.

3. Les percements en façades et menuiseries

Prescriptions :

- Les modifications et création de percements ne devront pas nuire à l'équilibre, à la structure, à la typologie et à l'esthétique de la façade existante.
- Le dessin et la partition de vitrage des menuiseries d'un bâtiment devront être en relation avec la typologie architecturale de celui-ci.
- Tous les encadrements en bois à la chartraine seront préservés, restaurés et reconstitués si une partie a disparu.

Les modifications de percements :

Principes à respecter pour toute modification de percements

- Le rapport général entre les pleins et les vides de la façade devra être préservé.
- Les éléments maçonnés en place (encadrements de baies, linteaux...) seront maintenus visibles et entretenus.

Principes à respecter pour la création de percements

- Les percements projetés s'adapteront aux baies préexistantes en termes de registres, nus d'implantations*, appareillages, matériaux.
- De manière générale, les percements tournés vers la cour ou le jardin seront privilégiés, tandis que, côté visible depuis l'espace public, les percements resteront limités en dimensions et en nombre.

Les fenêtres :

- Les menuiseries en bois peints ou métalliques d'origine et encore en place correspondant à l'état d'origine le plus cohérent seront maintenues et restaurées à l'identique. (En dessin et matériau).
- En cas de remplacement, les menuiseries seront de même aspect, avec les mêmes moulures et chanfreins et la même partition de vitrage.
- Dans le cas de menuiseries remplacées par des matériaux inadaptés, un retour à un état correspondant à la typologie architecturale du bâtiment sera demandé.
- L'intégration d'une nouvelle menuiserie se fera dans le respect des proportions et des partitions des menuiseries d'origine de la façade. Les menuiseries seront en bois peint ou en aluminium mat de profilés chanfreinés fins et de formes moulurées.

- Les poses « en rénovation » (installation d'une fenêtre dans un dormant existant) ne seront autorisées sur les parties visibles depuis l'espace public que dans le cas de la mise en place de dormant caché.

Les volets pleins et persiennes :

- Les persiennes et volets en place seront maintenus lorsqu'ils sont adaptés à la typologie. Des systèmes de mécanisation des volets battants pourront être mis en place s'ils sont invisibles, afin de répondre aux problèmes de fonctionnement. Dans le cas de remplacement, ils seront refaits à l'identique.
- Dans le cas de nouveaux percements :
 - L'installation de volets et persiennes sera obligatoire si la façade en possède déjà.
 - Les volets et persiennes reprendront la proportion et la mise en œuvre des éléments présents sur les autres percements de la façade.
- Les volets roulants seront interdits sauf si cela correspond à une création d'expression contemporaine et sans visibilité depuis l'espace public.
- Les ferronneries seront peintes de la même couleur que le support.

Les portes d'entrée :

- Les portes anciennes en bois et conformes à la typologie de la construction seront restaurées et remplacées à l'identique.
- Dans le cas du remplacement de portes ayant déjà subis des modifications peu valorisantes au regard des éléments originels, la nouvelle porte sera en bois plein peint et reprendra le dessin d'origine si des documents peuvent l'attester. Elle sera de modèle simple sans effets décoratifs, traitée en bois peint.
- La porte neuve suivra la forme et la géométrie de la baie maçonnerie.
- Les ferronneries de portes en fer forgées seront maintenues et traitées dans des teintes sombres et mates.

Les portes de garage :

- Aucun nouveau percement de porte de garage donnant directement sur l'espace public n'est autorisé
- Dans le cas du remplacement, le dessin sera sobre et compatible avec l'architecture du bâtiment. Les portes seront peintes.

Interdictions :

- Le bois non peint.
- L'aluminium non laqué.
- Les volets roulants (coffre, tabliers et coulisses) seront interdits
- Les portes de garage sectionnelles et les ouvertures sur les portes de garage (hublots).

4. Les extensions

Prescriptions :

- Les extensions sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'architecture du bâtiment.

C-1-2 Bâtiment non retenu

Prescriptions :

- Ces bâtiments doivent se conformer aux prescriptions et interdictions générales, ainsi qu'aux règles urbaines.

C-2 Bâtiment neuf hors extension

- Le bâti neuf devra s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble urbain ou de la zone d'activité dans lequel il s'insère. Il devra s'adapter également à la forme et la taille de la parcelle.

C-2-1 Les toitures et couvertures

Prescriptions :

- Les toitures sur rue seront à deux versants, avec une pente comprise en 40° et 50°. Toutefois, dans le cas de d'architecture de création, une pente différente, voire une toiture terrasse pourra être autorisée en fonction de l'homogénéité architecturale existant ou non dans l'ensemble bâti dans lequel le bâti neuf s'insère.
- Dans le cas de bâtiments d'activité, les toitures terrasses sont autorisées.

Matériaux :

- Les couvertures seront :
 - o en petites tuiles plates de terre cuite (60 ou 65 unités/m²). Le traitement de pignon aura un débord en rive de 8 cm ou rive scellée. Les tuiles de rives à rabat sont interdites. Les tuiles plates de terre cuite à pureau rigoureusement plat (20/m² ou 28/m²) (de type Beauvoise, Rullt, Néoplate...) pourront être autorisées.
 - o en ardoise naturelle fine ou en ardoise synthétique à pureau droit de petit format. les bandes de rives seront traitées en zinc prépatiné. Elles seront posées au clou ou au crochet en inox teinté.
- Dans le cas de d'architectures de création, des toitures de type zinc prépatiné ou cuivre pourront être autorisées si le matériau participe de la mise en valeur du projet et si l'ensemble présente une intégration en harmonie avec l'ensemble bâti et l'espace paysager qui l'environnent.
- Dans le cas de bâtiments d'activité sont autorisés :
 - o l'ardoise synthétique
 - o la tuile plate ou la tuile mécanique de teintes sombres,
 - o Le bac acier nervuré de teinte sombre
 - o le zinc pré patiné ou bi laqué, et les matériaux qui leur sont similaires par leur teinte et leur aspect.

Les capteurs solaires :

- Les implantations ne seront pas autorisées sur les *parties visibles* depuis l'espace public sauf en cas d'architecture de création intégrant le capteur solaire comme composant

architectural du projet. Dans le cas de bâtiments d'activités, les capteurs solaires devront être masqués par un acrotère.

- Les cadres métalliques et les panneaux seront de teinte sombre et mate.
- De manière générale, ils devront être disposés dans le plan de la couverture, situés en bas de versant et regroupés. Sur les bâtiments d'activité, ils seront posés sur la toiture terrasse. Toutefois, dans le cas d'architecture de création intégrant le capteur solaire comme composant architectural du projet, un positionnement différent est autorisé.

Ouvertures de toit :

Architecture de référence traditionnelle

- Les châssis respecteront l'équilibre du pan de couverture concerné et seront de proportion verticale.
- Ils seront de même dimension et dans la partie basse de la toiture.
- Ils seront encastrés dans le plan de couverture, sur une seule rangée.
- Leur dimension n'excédera pas 0.80 m de largeur par 1.00 m de hauteur.

Architecture de création

- Un positionnement et une proportion différents sera accepté si cela contribue à la qualité architecturale du projet.

Ouvrage accompagnant la couverture :

- Les cheminées tubulaires pourront être acceptées sous réserve de leur intégration visuelle dans le bâtiment et de leur intégration harmonieuse dans le paysage environnant.

Gestion des eaux pluviales :

- Les descentes d'eaux pluviales seront placées au droit des murs mitoyens à l'extrémité des façades ou intégrées dans celles-ci.

Eléments techniques :

- Les antennes et autres équipements techniques (pompes à chaleur, climatisation) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Interdictions :

- Les dispositifs d'occultation externes ou de coffrets de volets roulants sur les lucarnes et les châssis de toit qui présenteraient un relief trop important par rapport à la couverture.
- L'emploi d'aluminium non peint.
- Les baguettes plastiques recouvrant les arêtes aux angles des maçonneries.
- Les cheminées tubulaires en aluminium et inox non peint, et tout métal non laqué.

C-2-2 Murs, parement et composition de façade

Prescriptions :

- Les matériaux et leur mise en œuvre devront correspondre à l'expression architecturale choisie.

Interdictions :

- Les placages de pierres appareillées.
- Les baguettes plastiques sur les angles.

C-2-3 Les percements en façades et menuiseries

Prescriptions :

- L'ordonnancement de la façade devra être en harmonie avec les matériaux utilisés dans la construction et les ordonnancements des bâtiments de qualité proches.

Les fenêtres :

- Les menuiseries seront en bois peint, en aluminium ou en PVC, mat de profilés chanfreinés fins et de formes moulurées. Des profils plus simples seront autorisés sur les bâtiments d'activité.

Les volets pleins et persiennes :

- L'installation de persiennes et volets est obligatoire sur les bâtiments dont l'architecture s'appuie sur une typologie traditionnelle d'Illiers Combray.

Les portes d'entrée (hors zone d'activité):

- Les portes d'entrée seront en bois plein d'aspect traditionnel de planches verticales jointives ou avec une allège et la partie supérieure vitrée.
- Les ferronneries de portes seront de teinte sombre et mate et de dessin sobre.

Interdictions :

- Le bois non peint.
- L'aluminium non laqué.
- Les menuiseries laiton sur les baies (impostes de portes, fenêtres, garages).

C-3 Patrimoine religieux

Prescriptions :

- Les croix de pierre encore en place sur le territoire seront maintenues en place et restaurées

D-1 Jardins de qualité

- Les jardins de qualités repérés devront être conservés en espace de jardin en respectant la qualité paysagère du site. Ils contribuent à la « respiration » urbaine et à la mise en valeur du paysage.
- Les arbres devront être conservés excepté en cas de désordre sanitaire ou de mise en dangers de biens ou de personnes. Tout arbre abattu, suite à autorisation, devra être remplacé par une essence aux caractéristiques esthétique similaire et /ou en adéquation avec le site.
- L'architecture du parc ou jardin devra être conservé (allées, murs, haies, massifs, bassins, topiaires, ...et tous éléments faisant partie de sa composition). La suppression totale est interdite, la modification partielle est autorisée en cas de restauration ou de mise en valeur dans le respect historique du lieu.
- Les plantations de haies persistantes en limite de propriété sont à proscrire.
- Les jardins potagers repérés sont à préserver autant que possible en espace cultivé. Ils sont à la fois nourricier et éléments fédérateur d'échanges et de convivialité dans le quartier. Les éléments tels que murets, puits, ... sont à conserver.
- Dans les espaces de jardins repérés, 60% du jardin devra être maintenu en pleine terre avec un maximum de 150m² de construction.
- Dans les espaces de jardins de bord de rivière, 80% du jardin devra être maintenu en pleine terre avec un maximum de 150m² de construction.
- Annexes
 - Les annexes seront en appentis ou à deux pans. Elles seront en bois ou en maçonnerie enduite ou en moellons enduits à pierre vue.
 - La couverture sera en tuile plate de terre cuite traditionnelle, en tuile de bois, en zinc, ou en ardoise et pourra également comporter une verrière.
- Piscines
 - L'aspect de l'ensemble devra permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement : traitement des margelles en pierre, béton imitant la pierre, bois.
 - En fonction du positionnement de la piscine dans le terrain, il pourra être demandé la réalisation d'un aménagement paysager ou d'un mur de clôture afin de fermer les vues depuis l'espace public.
 - Les remblais sont interdits.

D-2 Arbres remarquables

- Les arbres isolés, en alignements, simple ou double, taillés ou libres, sont des éléments marquant du paysage rural et urbain.
- Les arbres devront être conservés, excepté en cas de désordre sanitaire ou de mise en dangers de biens ou de personnes. Tout arbre abattue, avec autorisation, devra être remplacé par une essence aux caractéristiques esthétique similaire et /ou en adéquation avec le site.
- Pour les arbres d'alignement, la cadence de plantation devra être respectée en cas de plantation partielle unitaire venant compléter l'existant, amélioré si besoin en cas de création ou de replantation complète ou partielle par tranche et/ou en cas d'essences différentes.

D-3 Sols

Prescriptions :

- Maintenir les fossés à ciel ouvert.
- Maintenir les espaces perméables exception faite des occupations autorisées : extension et annexes.
- Le traitement des nouveaux sols se fera en matériaux perméables en utilisant :
 - Pour les grandes surfaces (plusieurs places de stationnement à ciel ouvert, par exemple) : gravier, terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
 - Pour les surfaces réduites (espaces de fonctionnement permettant l'accès aux annexes) : pavé ou dalles de pierre naturelle ou à défaut pour les sols carrossables des calcaires compactés.

D-4 Ripisylves

- Les ripisylves sont des plantations de berges, principalement composé de Saules, d'Aulnes, de Peupliers, de Frênes ... Elles servent au maintien des berges, et jouent un rôle écologique important, corridor pour la faune, micro-faune et avifaune ainsi que pour la qualité des eaux.
- Les ripisylves devront être conservés et entretenus, en cas de plantation ou de remise en état de berges, les essences devront être respectés ainsi que la végétation spontanée en place, exceptées les plantes dite invasives, les bambous sont proscrits.

D-5 Clôtures

D-5-1 Règles générales

- Les clôtures et portails devront assurer la continuité urbaine et participer à l'identité de la rue dans lequel ils s'insèrent. Ils seront conçus en relation avec l'architecture du bâtiment principal.

D-5-2 Interdictions générales

- Tout élément plastique ou présentant un caractère trop industriel.

- Les surélévations des clôtures.
- Le bois non peint.
- Tout élément de pare-vues fabriqué en matière plastique, aluminium, matériaux de synthèses, bois de type claustra.
- Les plaques ou socles préfabriquées en béton, les éléments en matière plastique, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, les grilles en treillis soudés et les grilles en aluminium.
- Le blanc pur pour les éléments de garde-corps

D-5-3 Nouvelles clôtures

Prescriptions :

- Toute nouvelle clôture doit respecter le caractère général de la rue où elle est située.
- Les clôtures en limite du domaine public devront être constituées :
 - D'un mur plein enduit ou en pierre rejointoyée
 - D'un mur bahut maçonné d'une hauteur maximale de 1.00 m, en pierre, en brique ou enduit, surmonté d'un éléments de clôture en claustra ou à claire-voie, dont la proportion de vides sera supérieure ou égale à celles des pleins, en bois, en métal ou fer forgé. Ces clôtures pourront être doublées de haies vives constituées de plantations rustiques mélangées.
 - Le couronnement du mur plein ou du mur bahut sera en tuile ou en brique.
- Les clôtures en limites séparatives, visibles depuis l'espace public, et ne devront pas émerger des clôtures repérées jointives.
- Les clôtures en limites séparatives en espaces inondables seront en grillage à maille souple, en bois ajouré ou en assemblage de piquets d'essence adaptée à l'usage.
- Les portes et portillons seront en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants.
- Les piliers seront en pierre, en brique ou en enduits.
- La largeur et la hauteur du portail devront être proportionnées à l'usage prévu et en cohérence avec la clôture et ses composantes (piliers, décors...).
- Dans la zone d'activité, les clôtures seront :
 - à claire-voie doublées ou non de haies vives constituées de plantations rustiques mélangées,
 - composées de haies vives constituées de plantations rustiques mélangées doublées ou non d'un grillage.

Interdictions :

- Les espèces agressives, invasives ou inadaptées au contexte écologique sont interdites
- Les haies végétales d'une densité trop importante qui risquent d'entraver la montée des eaux.
- Les clôtures de plus de 1.00 m de hauteur en zone inondable.