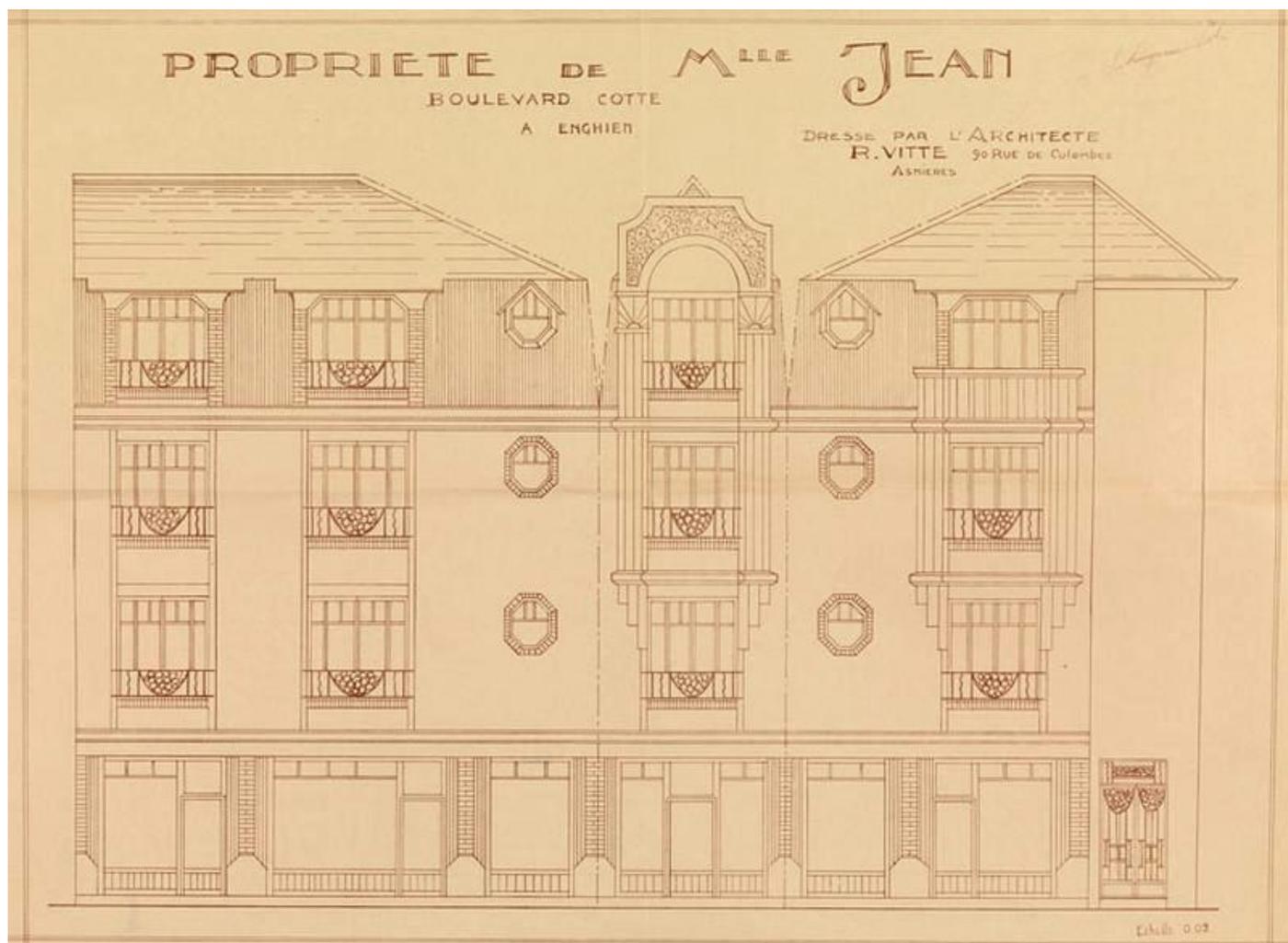


Commune d'Enghien-les-Bains

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

RÈGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du :

Florence BABICS Architecte du Patrimoine
Direction de l'urbanisme, de l'économie et de l'action foncière - Ville d'Enghien-les-Bains

SOMMAIRE

I. Livre 1	Introduction générale	5
I.1	ZONAGE DE L'AVAP D'ENGHIEN-LES-BAINS	5
I.2	STRUCTURE DU REGLEMENT	5
I.3	OBJECTIFS ET LIMITES DU REGLEMENT	6
I.4	REPÉRAGE, HIÉRARCHISATION ET PROTECTION DU BÂTI	7
I.5	DEFINITION AU SENS DE L'AVAP	9
II. Livre 2 – ZONE 1 « Secteurs d'intérêt majeur »		10
II.1	CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS ET ENJEUX	11
II.1.1	Secteur des RIVES DU LAC	11
II.1.2	Secteur des GRANDS AXES URBAINS	12
II.1.3	Secteur de la DIVISION LECLERC	13
II.2	RÈGLES COMMUNES RELATIVES À LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET À LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI	14
II.2.1	Les murs et grilles de clôture	14
II.2.2	Interventions sur les façades existantes	20
II.2.3	Interventions en toiture	29
II.2.4	Menuiseries et serrureries extérieures	33
II.2.5	Dispositifs techniques & panneaux solaires	39
II.2.6	Devantures commerciales sur bâti existant	41
II.3	RÈGLES COMMUNES RELATIVES À LA MISE EN VALEUR DES ESPACES LIBRES PRIVÉS	46
II.3.1	Secteur des RIVES DU LAC	46
II.3.2	Secteurs des GRANDS AXES URBAINS et DIVISION LECLERC	49
II.3.3	Zone 1 – TOUS SECTEURS	50
II.4	RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES	51
II.4.1	Clôtures nouvelles	51
II.4.2	Implantation des constructions neuves	53
II.4.3	Volumétrie et composante architecturale	58
II.4.4	Toitures	63
II.4.5	Aménagements extérieurs divers	63
II.4.6	Matériaux & aspect architectural	66
II.4.7	Couvertures & châssis de toit	68
II.4.8	Dispositifs techniques & panneaux solaires	71
II.4.9	Menuiseries extérieures	73
II.4.10	Devantures commerciales	74
II.4.11	Traitement des terrasses fermées sur l'espace public	77

II.5	ZONES DE PROJETS - ORIENTATIONS PARTICULIÈRES AUX SECTEURS	79
II.5.1	Projet n° 3 – Le grand hôtel – 85 rue du General de Gaulle.....	79
II.5.2	Projet n° 4 – Le lycée G. Monod – 71 Av de Ceinture.....	79
II.5.3	Projet n° 5 – Le pavillon du lac – 66 RUE du General de Gaulle	80
II.5.4	Projet n° 6 – La salle des Fêtes – 16 rue de la Libération	80
II.5.5	Projet n° 9a – La berge nord, dite Promenade Eric Tabarly	81
II.5.6	Projet n° 9b – La promenade des berges du lac.....	81
III.	Livre 3 – ZONE 2 « Secteurs d’accompagnement »	83
III.1	CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS ET ENJEUX	84
III.1.1	Secteur URBAIN MIXTE.....	84
III.1.2	Secteur de la COUSSAYE	85
III.2	RÈGLES COMMUNES RELATIVES À LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES INTERVENTIONS SUR LE BÂTI EXISTANT ET À LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI.....	86
III.3	RÈGLES COMMUNES RELATIVES À LA MISE EN VALEUR DES ESPACES LIBRES PRIVES.....	87
III.4	RÈGLES RELATIVES À L’IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES.....	89
III.4.1	Clôtures nouvelles	89
III.4.2	Implantation des constructions neuves	90
III.4.3	Volumétrie et composition architecturale	95
III.4.4	Toitures.....	99
III.4.5	Aménagements extérieurs divers.....	99
III.4.6	Matériaux & aspect architectural.....	100
III.4.7	Couvertures & châssis de toit.....	101
III.4.8	Dispositifs techniques & panneaux solaires	104
III.4.9	Menuiseries extérieures & garde-corps	104
III.4.10	Devantures commerciales	105
III.5	ZONES DE PROJETS - ORIENTATIONS PARTICULIÈRES AUX SECTEURS	106
III.5.1	Projet n° 2 – L’îlot de l’ancienne clinique – 16 Avenue de Girardin	106
III.5.2	Projet n° 8 – La promenade des Allées Vertes	107
III.5.3	Projet n° 7 – La place de Verdun	107
IV.	Livre 4 – ZONE 3 « Secteurs d’intérêt particulier »	108
IV.1	CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS et ENJEUX.....	109
IV.1.1	Secteur du CENTRE-VILLE	109
IV.1.2	Secteur de la GARE D’ENGHIEN-LES-BAINS	110
IV.2	RÈGLES COMMUNES RELATIVES À LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES INTERVENTIONS SUR LE BÂTI EXISTANT ET À LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI.....	111
IV.3	RÈGLES COMMUNES RELATIVES À LA MISE EN VALEUR DES ESPACES LIBRES PRIVES.....	112
IV.4	RÈGLES RELATIVES A L’IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES.....	113
IV.4.1	CLOTURES NOUVELLES	113

IV.4.2	Implantation des constructions neuves	113
IV.4.3	Volumétrie et composition architecturale	117
IV.4.4	Toitures.....	121
IV.4.5	Aménagements extérieurs divers.....	121
IV.4.6	Matériaux & aspect architectural.....	121
IV.4.7	Couvertures & châssis de TOIT	123
IV.4.8	Antennes, souches & capteurs	124
IV.4.9	Menuiseries extérieures & garde-corps	124
IV.4.10	Devantures commerciales	124
IV.5	ZONES DE PROJETS - ORIENTATIONS PARTICULIÈRES AUX SECTEURS	125
IV.5.1	Projet n° 1 – Le projet cœur de ville	125
IV.5.2	Projet n° 10 – La place Foch.....	126
IV.5.3	Projet n° 11 – Le square Jean Mermoz.....	126
V.	Livre 5 – Traitement et aménagement des espaces libres publics	127
V.1	PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS.....	127
V.2	PRESCRIPTIONS PAR SECTEUR	129
V.2.1	Zone 1 – Secteur des RIVES DU LAC	129
V.2.2	Zone 1 – Secteurs GRANDS AXES URBAINS et DIVISION LECLERC.....	132
V.2.3	Zone 2 – Secteur URBAIN MIXTE	134
V.2.4	Zone 2 – Secteur de la COUSSAYE	136
V.2.5	Zone 3 – Secteurs CENTRE-VILLE et GARE D’ENGHIEN-LES-BAINS.....	137
V.2.6	Prescriptions paysagères particulières	138
VI.	ANNEXES.....	139
1-	GLOSSAIRE ET DEFINITIONS DES TERMES EMPLOYES DANS L’AVAP	139
2-	INVENTAIRE DES BÂTIMENTS PROTÉGÉS PAR L’AVAP	139
3-	INVENTAIRE DES PORTAILS ET CLÔTURES PROTÉGÉS PAR L’AVAP	139
4-	INVENTAIRE DES ARBRES PROTÉGÉS PAR L’AVAP.....	139

I.1 ZONAGE DE L'AVAP D'ENGHIEEN-LES-BAINS

L'étude pour la mise en place de l'AVAP a conduit à l'identification de sept secteurs spécifiques dans la ville d'Enghien-les-Bains. Chaque secteur possède ses caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères propres, est porteur d'une histoire et d'un rôle spécifique dans la ville, mis en lumière dans le diagnostic.

L'Aire de Mise en Valeur de la ville d'Enghien-les-Bains couvre la totalité du territoire et se décompose selon la sectorisation suivante :

- ZONE 1 « Secteurs d'intérêt majeur » :
 - 1.1. RIVES DU LAC
 - 1.2. GRANDS AXES URBAINS
 - 1.3. DIVISION LECLERC

- ZONE 2 « Secteurs d'accompagnement » :
 - 2.1. URBAIN MIXTE
 - 2.2. LA COUSSAYE

- ZONE 3 « Secteurs Centre-ville et Gare » :
 - 3.1. CENTRE VILLE
 - 3.2. GARE D'ENGHIEEN-LES-BAINS

I.2 STRUCTURE DU REGLEMENT

Par la présence du lac d'un côté, de la gare SNCF de l'autre, et des différentes fonctions affectées aux quartiers, plusieurs ambiances coexistent sur ce territoire restreint ; toutefois l'étude a montré que l'apparition des voies bordées de villas de villégiature était concentrée sur une période allant de la fin du 19^e siècle à la première moitié du 20^e siècle, et constituait la quasi-totalité du patrimoine bâti et non bâti remarquable de la ville. En dépit des différents courants esthétiques qu'elles reflètent, ces architectures confèrent au paysage urbain et bâti une grande homogénéité dont la qualité exceptionnelle justifie la protection.

Le règlement concernant les éléments bâtis ou non bâtis existant dans la ville d'Enghien-les-Bains est donc identique pour toutes les zones de l'AVAP.

Les différents secteurs ont été regroupés en **trois Zones** en fonction de leur **niveau d'intérêt patrimonial et de la similarité de leurs ambiances**, déterminés suite au diagnostic ; ces zones concourent à refléter les différentes facettes de l'identité d'Enghien-les-Bains et sont porteuses chacune de projets spécifiques de développement futur pour la ville.

Le règlement concernant la construction neuve et les interventions lourdes sur le bâti existant est donc adapté aux différents niveaux et aux objectifs recherchés pour chaque secteur.

I.3 OBJECTIFS ET LIMITES DU REGLEMENT

Adaptations mineures :

Ce règlement ne pouvant prévoir la totalité des cas, des « adaptations mineures » apportées au règlement visent à assurer l'intégration de la construction neuve dans l'ensemble formé par les constructions existantes environnantes. Elles pourront être nécessaires pour atteindre les objectifs énoncés pour chaque zone. Aussi, l'autorité compétente disposera d'une marge d'appréciation raisonnable, à condition que ces « adaptations mineures » aient une portée limitée et visent notamment les objectifs suivants (liste non exhaustive):

- Prendre en compte une configuration particulière, irrégulière ou atypique du terrain d'assiette du projet,
- Se conformer aux implantations existantes caractérisant le tissu environnant,
- Assurer la continuité des constructions, d'un ensemble ou d'une séquence bâtie,
- Conserver ou dégager des perspectives ou des cônes de vue,
- Protéger une plantation d'alignement ou un arbre isolé,
- Permettre la réalisation d'un projet présentant une qualité architecturale exceptionnelle,
- Permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, dont la nature ou le fonctionnement suppose une configuration particulière.

Matériaux composites nouveaux :

Les constructions neuves doivent témoigner de leur époque de construction, tout en respectant les objectifs afférents à chaque zone et secteur de l'AVAP.

Or des matériaux composites nouveaux voient le jour régulièrement, notamment les produits verriers, céramiques et ceux à base de copeaux de bois inspirés par les considérations actuelles en matière d'économie d'énergie d'une part et de raréfaction des matières premières d'autre part. Outre leurs qualités environnementales, ils sont souvent dotés d'un potentiel esthétique important et d'une image de modernité affirmée qu'Enghien-les-Bains souhaite perpétuer. Le présent règlement ne peut faire l'impasse sur ces opportunités futures qui, si elles sont bien encadrées, peuvent constituer, aux côtés du bâti remarquable contemporain des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, un faire-valoir pour la qualité architecturale de la ville d'Enghien-les-Bains du XXI^{ème} siècle. L'autorité compétente disposera là aussi pour ce faire d'une marge d'appréciation raisonnable.

Types de traitement envisageables :

Selon ce principe, deux types de traitement sont envisageables :

- des bâtiments faisant référence aux typologies architecturales des bâtiments existants protégés par l'AVAP d'Enghien-les-Bains, et reprenant leur volumétrie, leur composition, leurs matériaux et leur modénature*, à l'exclusion de tout pastiche architectural,
- des bâtiments d'écriture contemporaine, respectant la continuité de l'ensemble urbain par l'implantation et les gabarits notamment.

Pour l'établissement des projets, on distinguera deux grands types de constructions définis par leur affectation :

Les bâtiments correspondant à des programmes de logements individuels ou collectif, de commerces ou d'activités. Ils constituent un ensemble architectural et urbain homogène et participent très largement à la constitution du paysage urbain de la commune. Pour ces types de bâtiments, les concepteurs actuels devront s'inscrire dans une démarche d'accompagnement, sans que cela n'exclue la recherche d'écriture contemporaine de qualité.

Les bâtiments d'intérêt collectif ou d'intérêt général ou à caractère monumental se distinguant par leur fonction collective. Ils donnent à lire leur spécificité d'usage dans leur volumétrie et leur traitement d'aspect, et constituent des signaux dans la ville. Les bâtiments futurs de ce type pourront traduire leur particularité par leur conception innovante, sans pour autant s'affranchir de critères d'intégration. Ces projets seront appréciés au cas par cas.

I.4 REPÉRAGE, HIÉRARCHISATION ET PROTECTION DU BÂTI

CONSTRUCTIONS REPÉRÉES

Protection applicable aux constructions repérées, qualifiées de « Remarquables » d'« Importantes » ou « d'accompagnement » au sens de l'AVAP :

Les constructions repérées comme « **Remarquables** » ou « **Importantes** » au plan d'intérêt patrimonial sont dites « protégées par l'AVAP », leur démolition est interdite ; seule peut être acceptée la démolition d'adjonction ou d'annexe* sans qualité et postérieure à l'état d'origine, ou à un état ultérieur constitutif de leur intérêt patrimonial.

Elles doivent être restaurées, entretenues, et protégées de toute intervention susceptible d'altérer leur intérêt patrimonial : l'authenticité des matériaux, des dispositifs et des décors existant est constitutive de cette valeur patrimoniale. Des interventions pourront être autorisées si elles ont pour objet de restituer un volume, un dispositif, ou un décor ancien disparu ; ces restitutions devront être étayées par une documentation fiable (documents d'archives notamment) et s'avérer souhaitables pour la mise en valeur de la construction.

Les constructions repérées comme « **Remarquables** » ou « **Importantes** » au plan d'intérêt patrimonial sont assujetties aux règles générales du présent règlement, plus les règles particulières qui leur sont propres et font l'objet de l'encart spécifique suivant :



Concernant les édifices « Remarquables »:

D'autres interventions pourront être autorisées si elles sont motivées par la prise en compte des exigences de mise aux normes au regard de la réglementation des établissements recevant du public ; ces projets devront privilégier les solutions non visibles de l'espace public et prendre toutes les mesures pour garantir leur bonne intégration par rapport au bâti existant et ne pas nuire à sa valeur patrimoniale ainsi qu'à celle des constructions voisines.

Des projets d'adjonction ou de création d'annexe* sur le même terrain ne pourront être autorisés qu'au cas par cas, selon la configuration des lieux.

Concernant les édifices « Importants »:

D'autres interventions pourront être autorisées sur les constructions repérées comme « Importantes » si elles sont motivées par la prise en compte, des exigences de mise aux normes – notamment les normes ERP - et de modernisation du confort et de l'hygiène ; ces projets devront alors privilégier les solutions non visibles de l'espace public et prendre toutes les mesures pour garantir leur bonne intégration par rapport au bâti existant et ne pas nuire à sa valeur patrimoniale.

Des projets d'adjonction ou de création d'annexe* sur le même terrain pourront être autorisés ; ils devront alors privilégier les solutions non visibles de l'espace public et prendre toutes les mesures pour garantir leur bonne intégration par rapport au bâti existant et ne pas nuire à sa valeur patrimoniale ainsi qu'à celle des constructions voisines.

Concernant les édifices dits « d'accompagnement »:

L'intérêt architectural, urbain ou paysager du bâti « d'accompagnement » se situe d'avantage sur le plan collectif qu'individuel : appartenance à une séquence, une série, un alignement, une ambiance – ou comme faire-valoir d'un édifice ou d'un ensemble urbain ou paysager plus important situé à proximité. Il est repéré pour ces caractéristiques, mais peut néanmoins être modifié voire démolé ; certaines interventions sur ces constructions sont encadrées de façon spécifique par le présent règlement.

Limites du repérage graphique

Les constructions repérées comme « Remarquables » « Importantes » ou « d'accompagnement » au plan d'intérêt patrimonial du « Plan de zonage » sont signalées par des aplats de couleurs distinctes. Ce marquage doit être considéré comme schématique et non comme indiquant l'emprise précise et exhaustive des objets signalés sur la parcelle.

En effet, les plans de cadastre actuels ne donnent pas d'indication sur la nature des excroissances, redents, saillies, ailes en retour et autres extensions, ni d'information sur leur date d'apparition, ou leur utilisation; ils les agglomèrent généralement en une seule unité bâtie dès lors qu'ils se touchent.

De la même façon, aucune indication n'est donnée sur la nature, l'âge et l'utilisation des dépendances isolées, ne permettant pas de différencier les constructions tardives ou précaires, et les dépendances ou pavillons faisant partie du projet d'origine ou contribuant à l'intérêt du bien.

Les extensions verticales tardives et les adjonctions ou modifications de toitures, quant à elle, ne figurent nulle part sur les fonds cadastraux.

Les repérages effectués visuellement depuis l'espace public, ou à partir de la documentation livresque disponible, ne permettant pas à eux seuls de palier ces carences, il y a par conséquent lieu de considérer que l'évaluation de l'intérêt patrimonial des constructions évoquées plus haut pourra rester à l'appréciation du service instructeur au vu des éléments dont il disposera pour fonder son avis.

CLÔTURES PROTÉGÉES

Protection applicable aux clôtures repérées au plan d'intérêt patrimonial et qualifiées de « Remarquables » ou d'« Importantes » au sens de l'AVAP :

Les clôtures et portails repérés comme « **Remarquables** » ou « **Importants** » au plan d'intérêt patrimonial sont dits « protégés par l'AVAP », leur démolition est interdite ; seule peut être acceptée la démolition d'adjonction ou de parties modifiées sans qualité et postérieures à l'état d'origine, ou à un état ultérieur constitutif de leur intérêt patrimonial. Elles doivent être restaurées, réparées, entretenues, et protégées de toute intervention susceptible d'altérer leur intérêt patrimonial : l'authenticité des matériaux, des dispositifs liés (portail, portillons, piliers, ...) et des décors existant est constitutive de cette valeur patrimoniale.

Des interventions pourront être autorisées si elles ont pour objet de restituer un mur, une clôture, un dispositif, ou un décor ancien disparu ; c'est le cas notamment lors de disparitions accidentelles ou de démolition pour toute raison. Ces restitutions devront être étayées par une documentation fiable (documents d'archives notamment).

Les clôtures et portails repérés comme « **Remarquables** » ou « **Importants** » au plan d'intérêt patrimonial sont assujettis aux règles générales du présent règlement, plus les règles particulières qui leur sont propres (et font l'objet l'encart spécifique suivant :



I.5 DEFINITION AU SENS DE L'AVAP

Les termes auxquels est apposé un astérisque (*) font soit l'objet d'une définition ci-après ou bien l'objet d'une définition dans le glossaire de l'AVAP annexé au présent règlement.

NOTION DE « VISIBILITÉ DEPUIS L'ESPACE PUBLIC »

La visibilité d'une construction depuis l'espace public s'apprécie généralement à travers une clôture, depuis la rue vers le fonds privé : il est à noter qu'elle devra s'apprécier en fonction du type et de la hauteur de clôture tels qu'ils sont autorisés dans le secteur concerné, et non pas tels qu'ils existent s'ils contreviennent aux prescriptions réglementaires.

PRINCIPE DE RESPECT DES CÔNES DE VUES

Un des objectifs majeurs du règlement de l'AVAP est de protéger les vues identifiées et analysées comme étant porteuses d'un intérêt particulier, comme étant emblématiques ou représentatives de la ville, et constituant un élément de la définition de l'identité d'Enghien-les-Bains. Ces vues représentent un atout pour la qualité de son cadre de vie et sont formalisées en plan par un cône schématique reflétant leur zone d'emprise ou par un axe coloré lorsque les vues se développent le long d'un axe continu.

Au pourtour du Lac d'Enghien-les-Bains, tout point des rives accessible au public est considéré comme générant un cône de vue remarquable (gros pointillé de couleur).

Les "cônes de vue" sont définis par leur zone d'attache, par l'élément de patrimoine qu'ils souhaitent mettre en évidence et protéger, par leur description et par l'emprise de leur déploiement vers et sur l'objectif à protéger.

La prise en compte des cônes de vue dans une intervention ou une implantation signifie que l'intervention ne doit pas altérer la vue repérée ou ne doit pas porter préjudice à l'élément qui justifie sa création.

TYPOLOGIE DE BATIMENTS ET NOTION D'EXTENSION

Le présent règlement énonce des règles d'insertion urbaine et paysagère, aussi bien que des règles de composition architecturale applicables pour la création de constructions neuves et les aménagements extérieurs qui leur sont liés.

Ces règles s'appliquent pour la construction de bâti neuf, qu'il s'agisse de :

- Création de **bâtiment principal**,
- Création de **bâtiment annexe** d'un bâtiment existant, c'est-à-dire non accolé à lui,
- **Extension* horizontale** d'un bâtiment existant, c'est-à-dire accolé à lui,
- **Extension* verticale** d'un bâtiment existant, correspondant à son rehaussement partiel ou total.

Bâti principal :

Bâtiment assurant la fonction majeure selon la destination du bien (habitation, bureau, commerce, artisanat, résidence hôtelière, entrepôt, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), généralement le plus important en taille et occupant une position prépondérante sur l'unité foncière. Habituellement unique, il peut néanmoins coexister plusieurs bâti principaux sur une même unité foncière.

Annexe :

Dépendance non habitable, bâtiment assurant des fonctions subalterne ou spécifiques liées à la destination du bien (dépôt, local technique, atelier,..), de moindre taille et occupant une position secondaire dans la parcelle. Il peut coexister plusieurs « annexes » sur une même unité foncière.

Extension :

Dépendance accolée horizontalement ou verticalement au bâti principal, et directement reliée à lui ; elle peut être habitable ou non selon la pièce à laquelle elle est reliée ; elle est de moindre taille et occupe une position secondaire sur l'unité foncière. Il peut coexister plusieurs « extensions » sur un même bâti.

II. Livre 2 – ZONE 1 « Secteurs d'intérêt majeur »

1. Secteur des RIVES DU LAC

2. Secteur des GRANDS AXES URBAINS

3. Secteur de la DIVISION LECLERC

Chapitre II.1 - Caractéristiques et enjeux de la zone 1

Chapitre II.2 - Règles communes relatives à la qualité architecturale des interventions sur le bâti existant et à la mise en valeur du patrimoine bâti

Chapitre II.3 - Règles communes relatives à la mise en valeur des espaces naturels et urbains

Chapitre II.4 - Règles relatives à l'implantation, la volumétrie & la qualité architecturale des constructions neuves

II.1 CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS ET ENJEUX

II.1.1 SECTEUR DES RIVES DU LAC

Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Secteur d'habitation bordant le lac d'Enghien-les-Bains, structuré par le boulevard du Lac, la rue du Général de Gaulle (en partie) et l'avenue de Ceinture et caractérisé par de grandes parcelles s'étendant entre les voies publiques et le lac.

Densité faible du bâti, composé principalement de grosses villas et de maisons de maître aux architectures variées emblématiques des différentes époques de construction de la zone.

Maisons anciennes de styles architecturaux variés aux détails décoratifs riches constituées des nombreux matériaux. Le bâti récent concerne plutôt de grosses opérations; il est assez massif, sans grande modernité et ne reflète pas particulièrement l'identité de la ville d'Enghien-les-Bains.

Présence importante du végétal du fait du large cordon arboré ceinturant le lac, des parcs et jardins entourant les grosses villas isolées sur leur parcelle, et des haies soulignant les clôtures.

Espace public marqué par un accompagnement paysager prégnant et bénéficiant d'un traitement paysager soigné; voies principales bordées de clôtures et caractérisées par l'alternance rythmée de bâti et de végétal, et par des transparences vers les jardins.

Ambiances variées selon les secteurs, des plus urbaines au sud-est aux plus naturelles au nord-ouest, générant des vues remarquables multiples et croisées tout le long des berges.

Enjeux par rapport aux interventions sur l'existant

- La mise en valeur d'un patrimoine bâti de grandes villas dont l'exceptionnalité confère une image valorisante et identitaire à la Ville d'Enghien-les-Bains.
- Le maintien et le renforcement de l'homogénéité et de la qualité du paysage urbain constitué par des fronts bâtis homogènes et par les clôtures qui leur sont liés.
- La préservation du bâti existant dans le respect de ses caractéristiques propres et de son authenticité, grâce à l'encadrement des interventions pour son entretien.
- La préservation et le renforcement de la variété des ambiances autour du lac et de la qualité de traitement de l'espace public.

Enjeux par rapport aux projets nouveaux

- Le maintien des caractéristiques actuelles d'une zone où prédomine la perception du végétal côté lac, avec laquelle les bâtiments nouveaux devront composer harmonieusement tout en offrant un caractère très urbain.
- L'intégration visuelle des modifications apportées au bâti existant pour sa modernisation et pour la construction d'extensions* et de locaux annexes.
- L'insertion harmonieuse de l'architecture contemporaine de qualité dans le tissu existant, permettant un renouvellement des architectures dans le maintien des caractéristiques majeures du secteur.
- L'insertion urbaine et paysagère des différents projets de construction neuve, de réhabilitation et d'aménagements paysagers publics dans cette partie de la ville.

II.1.2 SECTEUR DES GRANDS AXES URBAINS

Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Secteur d'habitation structuré par les grands axes traversant la ville d'est en ouest (Bvd. Cotte, Bvd. Sadi Carnot, rue de Mora) et caractérisé par des parcelles de taille moyenne accueillant des villas souvent cossues et leur jardins bordés de clôtures.

Densité moyenne du bâti, isolé sur la parcelle ou composé par séquence double ou triple, de maisons anciennes aux architectures riches et de qualité, emblématiques de la valeur du patrimoine bâti d'Enghien-les-Bains.

Présence importante du végétal du fait des alignements d'arbres soulignant les voies, des jardins entourant les villas, et des haies soulignant les clôtures. Alternance régulière du bâti et du végétal des parcs et jardins.

Perception visuelle forte des murs et grilles des clôtures, composées en harmonie avec le bâti principal* et laissant filtrer les vues vers les jardins plantés.

Espace public structuré par les grands axes rectilignes et ambiance caractérisée par un accompagnement paysager prégnant constitué d'un double alignement d'arbres bordant les voies, des trottoirs et des clôtures.

Importance des vues remarquables, axées dans les voies principales structurant l'espace public et soulignées par l'accompagnement végétal.

Enjeux par rapport aux interventions sur l'existant

- Le maintien des caractéristiques actuelles d'une zone où prédomine la perception d'axes patrimoniaux forts formant un ensemble avec l'architecture et l'accompagnement paysager.
- La préservation et la mise en valeur d'un patrimoine bâti constitué de grosses villas et maisons de maîtres dont la qualité architecturale remarquable confère une image valorisante et identitaire à la Ville d'Enghien-les-Bains.
- Le maintien et le renforcement de l'homogénéité de traitement des séquences de bâtiments et des clôtures qui leur sont liées.
- Le maintien des qualités de l'espace public et de son niveau de traitement et d'entretien, générant des paysages urbains fortement identitaires.
- Le maintien et la prolongation des caractéristiques de la forme urbaine de ce secteur (parcelles de taille moyenne à grande avec, sur rue, des façades assez larges ; un épannelage bas ; un bâti implanté souvent en retrait de l'alignement sur voie et dégageant un jardin de représentation devant la rue et un jardin d'agrément en cœur d'îlot ; une discontinuité des implantations bâties).

Enjeux par rapport aux projets nouveaux

- L'intégration architecturale et urbaine des modifications apportées au bâti existant pour sa modernisation et pour la construction d'extensions* et de locaux annexes.
- L'intégration des constructions neuves dans le respect de la préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager repérés par l'AVAP.
- L'insertion harmonieuse de l'architecture contemporaine de qualité dans le tissu ancien existant, permettant une diversité des architectures dans le maintien des caractéristiques majeures du secteur.

II.1.3 SECTEUR DE LA DIVISION LECLERC

Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Secteur d'habitation bordant la limite nord d'Enghien-les-Bains, structuré par l'av. de la Division Leclerc, limitrophe avec Montmorency, constituant une petite séquence qualitative homogène dans un environnement relativement dégradé. En dehors de la zone des grandes villas, présence de bâti peu qualitatif et hétérogène implanté à l'alignement* de la voie.

Zone localement peu dense (sauf au carrefour avec la rue Alphonse Haussaie) caractérisée par de grandes parcelles abritant des villas aux architectures riches et de qualité, emblématiques de la valeur du patrimoine bâti d'Enghien-les-Bains.

Présence du végétal, en second plan derrière les grilles de clôture, du fait des parcs et jardins entourant les villas et de la présence de haies soulignant les clôtures.

Espace public peu qualitatif par rapport à la qualité du bâti repéré, et au caractère contrasté : excessivement minéral et dense au nord (côté Montmorency) mais marqué au sud par l'alignement des clôtures et la transparence sur les parcs et jardins privatifs.

Traitement insuffisant de l'espace public et des sols, absence ou hétérogénéité du mobilier urbain, pauvreté des ambiances.

Enjeux par rapport aux interventions sur l'existant

- Le maintien des caractéristiques actuelles de la séquence bâtie homogène, côté sud de l'av. de la Division Leclerc, où prédomine la perception des frondaisons des parcs et jardins privatifs.
- Le renforcement du caractère patrimonial de l'avenue par une meilleure mise en valeur du bâti existant, patrimonial ou ordinaire.
- L'amélioration des devantures commerciales de la zone, et une plus grande sobriété de traitement.
- L'amélioration de l'entretien des espaces publics et le renforcement des ambiances urbaines et paysagère.

Enjeux par rapport aux projets nouveaux

- Le rééquilibrage de la perception d'ensemble de l'avenue par le traitement de l'espace public dans le cadre d'une réhabilitation souhaitable de cet axe d'entrée de ville important dans la ville d'Enghien-les-Bains.
- L'intégration visuelle des modifications apportées au bâti existant pour sa modernisation et pour la construction d'extensions* et de locaux annexes.
- L'insertion d'une architecture contemporaine de qualité dans un tissu existant dense et contrasté, permettant une revalorisation générale de l'image de cette entrée de ville.

II.2 RÈGLES COMMUNES RELATIVES À LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET À LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

II.2.1 LES MURS ET GRILLES DE CLÔTURE

II.2.1.1 RÈGLES GÉNÉRALES

Les clôtures anciennes seront entretenues et restaurées, avec leurs murets, piliers, grilles, portail, porte d'accès, etc... et leurs ouvrages spécifiques. Des modifications de clôture pourront être autorisées pour revenir à des dispositions d'origine documentées. Les éléments déposés seront remplacés, on choisira soit un remplacement à l'identique, soit un remplacement par un modèle sobre, de forme géométrique simple, les arases courbes seront évitées. Murets, piliers, grille, portail, porte d'accès, etc... seront assortis du point de vue du dessin, du coloris et du matériau sur une même unité foncière.

En cas de modification de la clôture, on prendra en compte les clôtures voisines en termes de hauteurs et de lignes de composition. Dans le cas d'un projet d'ensemble de qualité, une écriture contemporaine pourra être autorisée si son dessin est simple et son aspect sobre.

Clôtures et portails protégés « Importants » et « Remarquables » :

Leur démolition est interdite à l'exception des adjonctions ou parties modifiées sans qualité et postérieures à l'état d'origine. Ces clôtures et portails doivent être restaurés, réparés, entretenus, et protégés de toute intervention susceptible d'altérer leur intérêt patrimonial : l'authenticité des matériaux, des dispositifs et des décors existant est constitutive de cette valeur patrimoniale.

Les interventions permises doivent avoir pour objet de restituer un mur, une clôture, un dispositif, ou un décor ancien disparu ; ou lorsque des éléments sont identifiés comme récents ou non-conformes au style de la clôture et nuisant à sa mise en valeur. Toutefois, les interventions sur les clôtures protégées comme « importantes » peuvent avoir pour objet de créer un portail ou portillon conformes au style de la clôture et ne nuisant pas à sa mise en valeur, sous réserve que la clôture d'origine soit dépourvue de portail ou portillon et que la clôture présente un linéaire sur voie minimum de 10 mètres.

Les projets de restitution devront être étayés par une documentation fiable (documents d'archives notamment). En cas de disparition accidentelle ou de destruction, les clôtures seront remplacées à l'identique (dessin, forme, matériau, couleur), ou restituées dans les conditions indiquées au présent règlement.

Clôtures protégés « Importantes » :

En cas de division foncière destinée à accueillir une ou plusieurs construction(s), chaque terrain issu de la division, pourra être desservi par un portail individuel à incorporer dans la clôture protégée. Dans ce cas, le nouveau portail devra présenter une sobriété dans le modèle, être de forme géométrique simple, ou bien devra reprendre à l'identique le modèle du portail de la clôture bordant déjà l'unité foncière d'origine. Cette règle est toutefois subordonnée aux conditions suivantes :

- *la division n'engendre pas plus de deux unités foncières distinctes bordant la même voie,*
- *la desserte des terrains n'implique pas le déplacement ou la disparition du portail existant (sauf si le portail ne présente pas d'intérêt patrimonial),*
- *le linéaire de la clôture protégée d'origine de l'unité foncière concernée par la division excède 20 mètres.*

Coloris autorisés : Teintes foncées.

Est proscrit : le PVC* ou polychlorure de vinyle.

Hauteur : La hauteur existante des clôtures, piles, portails et portillons sera conservée ; elle est généralement comprise entre 1,50 mètre et 1,90 mètre ; une hauteur différente pourra être acceptée ou exigée, pour assurer une meilleure continuité avec les clôtures voisines qui seraient de hauteur normale pour le quartier.

Les clôtures d'Enghien-les-Bains répondent à des grands types différents selon la position autour de la parcelle, le type de bâti sur la parcelle, son style d'architecture, etc...; ils ne sont pas interchangeables et doivent être préservés, entretenus et maintenus dans leur type et matériaux existant. Leur modification peut néanmoins être demandée en cas de retour souhaitable à un type d'origine ou à un type correspondant mieux au bâti sur la parcelle et à sa mise en valeur. C'est notamment le cas des clôtures mitoyennes aboutissant perpendiculairement à la rue, lorsqu'un mur haut a remplacé un muret surmonté d'une grille dans la zone correspondant au retrait du bâti par rapport à l'alignement* sur rue.

Les prescriptions-type suivantes sont données à titre indicatif, elles sont à adapter par l'homme de l'art, au cas particulier de chaque clôture.

Descriptions des différents types de clôture et prescriptions applicables

Type de clôture mixte constituée d'un muret surmonté d'une grille en serrurerie :

C'est très majoritairement le type de clôture destiné à marquer la limite côté rue, et celles en retour perpendiculaire sur la distance correspondant au moins au retrait du bâti par rapport à la rue.

Le rapport de hauteur entre le muret et la grille est d'environ 1/3 (muret) pour 2/3 (grille).

Le muret en maçonnerie doit être muni d'un couronnement* à simple pente, en glacis* ou en terre cuite.

Ce type peut être propice à la définition d'un projet d'écriture contemporaine de qualité.

Type de clôture en serrurerie, avec allège* pleine surmonté d'une grille :

Ils s'agit d'une variante du modèle précédent, la position et les proportions sont identiques; ce type est propice à la définition d'un projet d'écriture contemporaine de qualité.

Type de clôture constituée d'un mur haut muni d'un couronnement* :

C'est très majoritairement le type de clôture destiné à marquer la limite arrière et les limites latérales en fond de parcelle. Soigneusement traité en termes de finition et de couronnement*, on peut le trouver également en limite d'alignement* sur la rue. Les murs sont construits traditionnellement en maçonnerie de pierre ou de brique: lorsqu'ils sont destinés à être enduits en totalité, leur réfection en parpaing enduits est tolérée lorsque les clôtures ne sont pas protégées par l'AVAP. Ils doivent être munis d'un chaperon* traditionnel à double pente constitué de tuiles ou de briques.

Type de clôture en bois :

Ce type de clôture est peu fréquent. Il correspond à un style architectural du bâti de type villégiature ou néo-régionaliste évoquant les barrières champêtres; il peut être toute hauteur ou installé sur un muret en maçonnerie muni d'un couronnement* à simple pente, en glacis* ou en terre cuite. Ce type est réservé pour une réfection à l'identique de l'existant en alignement* sur la rue. Il pourra être utilisé pour les limites latérales et fond de parcelle au-delà du retrait du bâti principal* par rapport à la rue; dans ce cas, il sera constitué d'un rideau de pieux de diam. 40 mm mini ou de planches de bois imputrescibles d'épaisseur 20 mm, installées verticalement de façon jointive, et raidies par une structure en bois ou métal.

Type de clôture « paddock* » en bois ou en ciment* blanc, doublée d'une haie :

Ce type de clôture très ajouré est peu fréquent, il est réservé à un style architectural du bâti de type villégiature ou néo-régionaliste évoquant les barrières champêtres ou les champs de course hippique, pour une réfection à l'identique de l'existant. Ce type de clôture ne peut être utilisé seul: l'implantation d'une haie constituée de végétaux de préférence de provenance locale est obligatoire ; cf. règles applicables aux haies de doublage.

Type de clôture grillagée, doublée d'une haie :

C'est un type de clôture réservé aux limites séparatives* latérales et fond de la parcelle; le grillage doit se fondre dans la végétation.

II.2.1.2 PETITS ÉQUIPEMENTS

Les petits équipements tels que boîtes aux lettres, sonnettes, grattes-pieds*,... et autres existant d'origine ou anciens seront préservés et entretenus. En cas de remplacement, on choisira un modèle sobre, de forme géométrique simple, de coloris sombre ou fondu avec l'environnement, installé de façon encastrée, de manière à réduire l'impact visuel depuis l'espace public, avec un habillage des faces latérales.

Est proscrite : La pose en saillie des petits équipements

Les boîtes aux lettres, digicodes, interphones, coffrets et autres dispositifs modernes seront encastrés dans la partie pleine de la clôture ou en tableau des piliers ; ils ne devront pas couper le couronnement*, ni interrompre les éléments architecturaux (bandeaux, pilastres, décors, ...). À défaut, ils pourront être intégrés dans un massif en maçonnerie construit dans la continuité de l'existant et dans les mêmes matériaux. En l'absence de murs, ils seront encastrés, dans une plaque de propreté intégrée au barreaudage des grilles de clôture, avec un habillage latéral.

II.2.1.3 TRAITEMENT DES MAÇONNERIES EXISTANTES (MURS, MURETS, PILIERS, ...)

Prescriptions applicables aux murs :

Éléments en pierre de taille: murs, couronnements, chaperons*, pointes de diamant, etc...

- Dé-moussage et purge des parties non adhérentes ou en ciment
- Dé-jointoyage, purge des joints en ciment*
- Nettoyage approprié
- Restauration des maçonneries
- Réfection des joints au mortier de chaux*
- Mise en place d'un badigeon léger d'uniformisation, avec pigments* colorés naturels dans le ton de la pierre

16

Maçonneries à pierres vues en moellons de pierre de la région ou similaire, et meulières :

- Nettoyage approprié
- Purge des éléments non adhérents
- Décroustage des parements en ciment* et purge des joints en ciment* (sauf sur les maçonneries avec un jeu décoratif géométrique spécifique en « nid d'abeilles » ou en mosaïque, notamment à joint tiré au fer)
- Réfection de l'enduit à pierre vue* dans le même ton que les pierres ou en peu plus clair, avec enduit à base de chaux* et pigments* colorés naturels

Maçonneries enduites en totalité:

- Décroustage des parements en ciment*
- Purge des enduits dégradés
- Réfection d'enduits neufs appropriés, à base de chaux* ou réfection d'enduit plâtre et chaux*, coloration par pigments* naturels et finition

NB: les murs en parpaings de ciment sont tolérés sur les limites mitoyennes et en fond de parcelle, sous réserve qu'ils soient entièrement recouverts d'enduit à la chaux*.

Maçonneries de brique:

- Nettoyage approprié
- Purge des briques dégradées
- Remplacement par briques de même dimension et de même couleur
- Réfection des joints à base de chaux*

Effets décoratifs: La conservation des jeux de matériaux et/ou de couleurs existant est obligatoire ; leur reproduction impérative en cas de réfection.

Recommandations :

Les dessins de fausse brique pourront être réalisés sur un support de vraies briques enduites, ou sur un enduit approprié.

Prescriptions applicables aux piliers :

Les piliers existants seront maintenus et restaurés, à défaut, ils seront remontés à l'identique ou de section proche du carré, surmontés d'un couronnement* saillant. Le couronnement* saillant peut se décliner selon de multiples variantes, il s'accordera au style ou au décor principal de la façade de la maison.

La constitution et l'aspect des piliers pourront être :

- maçonnerie enduite, ou à pierre vue (calcaire ou meulière) ou en pierre de taille
- maçonnerie de brique de terre cuite naturelles ou peintes
- maçonnerie mixte alternant brique et pierre
- maçonnerie avec jeux de briques géométriques et en relief, etc...

Est proscrite : la pose de revêtements fins (plaquette) en pierre, terre cuite, céramique, grès cérame et autres.

Les types et matériaux des chaperons* pourront être :

- chaperons* en pointe de diamant
- chaperons* avec jeux de briques peintes
- chaperons* avec jeux de briques saillantes, etc...
- chaperons* de tuiles similaires à celles de la maison
- chaperons* de pierre (d'origine locale) à deux ou quatre pentes

Couleurs :

Pour la coloration des maçonneries enduites (en sable et chaux*) sont autorisés:

- tous les tons de terre naturelle, en harmonie avec la maison,
- les tons de briques rouge orangé à rouge foncé pour les jeux de briques.

Pour la coloration des enduits (plâtre et chaux*) autorisés :

- les coloris très clairs, en harmonie avec la maison,
- les tons de briques rouge orangé à rouge foncé pour les jeux de briques.

Prescriptions applicables aux couvrements :

Le couverture du mur est généralement à deux pentes égales ou à une pente vers l'extérieur, il sera maintenu à l'identique, soit :

- en mortier* lissé
- en briques sur champ si le bâti principal* comporte de la brique en façade
- en pierre de taille
- en tuiles pour le cas des murs de clôture de hauteur supérieure à 100 cm

Est proscrit : le ciment* apparent.

Prescriptions applicables aux haies de doublage :

La haie de doublage par des arbustes et plantes grimpantes est obligatoire pour les clôtures grillagées, les clôtures de type « paddock » et les clôtures constituées d'un muret surmonté d'une grille.

Les haies seront composées d'arbustes d'essences mixtes, mélangeant différentes espèces végétales de façon à créer une allure naturelle et des variations de couleurs au cours de l'année, suivant la liste indicative ci-après :

- Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes*" (semi-persistent, qui conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : Hêtre-Charme (charmille)
- Arbustes champêtres à feuilles caduques : Erable champêtre – Noisetier - Fusain d'Europe - Viorne obier - Viorne lantane - Cornouiller sanguin - Prunellier Aubépine (en absence d'épidémie)
- Arbustes horticoles à feuilles caduques : Forsythia -Spirée
- Arbustes à feuilles persistantes : Houx - Troène - Buis – Osmanthe.
- La plantation de lauriers et de résineux est interdite.

II.2.1.4 TRAITEMENT DES GRILLE, PORTAIL, PORTE D'ACCÈS

Les jardins privatifs et les façades en retrait dans la parcelle participent du paysage urbain commun à tous : la présence de clôtures est nécessaire, mais ne doit pas en masquer la vue; les grilles ne devront pas être bouchées par des tôles ou tout autre dispositif occultant.

Des tôles festonnées* peuvent toutefois être tolérées, si elles laissent des passages libres d'au moins 20 cm en partie basse, et 30 cm sous la dernière traverse haute de la grille. Dans ce cas, les tôles seront pleines ou à petites perforations régulières, plaquées côté privatif contre les grilles et peintes dans le ton exact des grilles. Les autres motifs de découpes que le festonnage en partie haute et la coupe droite en partie basse, ne sont pas autorisées. Les grilles en retour perpendiculairement à la rue sur la partie correspondant au retrait par rapport à l'alignement* sont soumises aux mêmes règles.

Clôtures et portails protégés « Importants » et « Remarquables » :

La pose de tôles d'occultation n'est pas autorisée.

En cas de remplacement de grilles, on choisira des formes géométriques simples et orthogonales.

Sont proscrits : les arases courbes, en vague, ou de type « chapeau de gendarme », les barreaux munis de pointes en fer de lance.

Un seul portail et portillon est admis par unité foncière, toutefois en cas de parcelle située à l'angle de deux voies, ou donnant sur deux voies, chaque limite sur voie pourra bénéficier d'un portail et d'un portillon. Les nouveaux percements à créer dans la clôture reprendront les mêmes caractéristiques que les percements existants et seront implantés à l'alignement* de l'espace de desserte.

La largeur d'un portail ou d'un portillon existant pourra être augmentée pour des besoins d'accessibilité, sans toutefois excéder 3,50 mètres pour le portail, et 1m20 pour le portails, et suivant une hauteur prenant en compte l'ensemble de la clôture existante.

La position des nouveaux percements devra prendre en compte l'existence de plantations, arbres ou mobilier urbain présent sur l'espace public.

Les dispositifs de fermeture automatiques seront intégrés de manière à être le moins visible depuis l'espace public*.

Traitement des ferronneries:

- Décapage approprié des peintures anciennes
- Application d'un traitement antirouille et mise en peinture mate ou satinée

Traitement des menuiseries:

- Décapage approprié des peintures anciennes
- Application d'un primaire d'accrochage approprié et mise en œuvre d'une peinture microporeuse

Couleurs :

Pour la coloration des ferronneries sont autorisés les coloris sombres, tels que noir cassé de brun, ou de bleu ou de vert. Pour la coloration des portails et des clôtures en bois, la teinte employée sera obligatoirement en harmonie avec les teintes de la construction principale.

II.2.1.5 RAMPE D'ACCÈS AU SOUS-SOL

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 53

La construction d'une rampe pour accéder à un parking en sous-sol est traitée au chapitre «Construction neuve » de la ZONE 1.

II.2.2 INTERVENTIONS SUR LES FAÇADES EXISTANTES

II.2.2.1 RÈGLES GÉNÉRALES

Les ravalements seront réalisés dans le respect de l'architecture, avec l'objectif de conserver, restaurer, mettre en valeur ou restituer les dispositions originelles et les modénatures* des façades.

Les travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation devront être réalisés suivant les techniques traditionnelles appropriées au mode constructif de chaque type de construction. Les façades en maçonnerie traditionnelle de moellons destinées à être enduites devront l'être, qu'elles le soient ou non aujourd'hui.

Les techniques modernes d'entretien ou de traitement sont autorisées lorsqu'elles offrent des réponses techniques particulières de conservation ou de restauration adaptées et compatibles avec le support.

La modénature* de la façade concourt à la définition du style de la façade, elle est constituée des éléments de structure de la façade qui sont souvent aussi des éléments de décor : corniche*, bandeau, chaîne d'angle*, soubassement*, encadrement, linteau, allège*, larmier, etc... La modénature* devra être préservés ou restitués à l'identique (matériaux, forme, couleur) à l'occasion de ravalement ou de toute autre intervention sur la façade.

Les corniches* en plâtre* seront restaurées au plâtre*, avec un gabarit respectant les moulurations existantes.

Les traitements étanches en général, et l'emploi de peinture de type pliolite* en particulier, sont interdits sur tout support, car ils empêchent l'échange de vapeur d'eau correct, entre l'intérieur et l'extérieur de l'édifice au travers de la maçonnerie. Ils peuvent être autorisés uniquement sur certains immeubles, types de structure et types de parements, après diagnostic spécialisé et essais de compatibilité avec le support.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

En cas de traitement de façade inadéquat visible de l'espace public ou s'il s'avère que le traitement de façade existant ne correspond pas de façon adéquate au style architectural de l'édifice, sa restitution de façon appropriée pourra être exigée par l'autorité compétente.

Le ravalement des façades enduites nécessite le décroustage préalable complet de l'ancien enduit, afin de lui assurer une meilleure pérennité et de ne pas masquer progressivement les modénatures.

La reconstitution de modénatures constitutives de l'architecture ou du décor de la construction pourra être demandée notamment : les moulures, frises, appuis, balcons, céramiques, mosaïques, ferronneries, menuiseries de baies, parement d'origine, sculptures, etc...*

La suppression ou l'amélioration des éléments parasites (souches de cheminée postérieure à la construction, ventilations apparentes, coffres, etc...) dont la présence dénature l'aspect de la construction sera demandée.

II.2.2.2 MAÇONNERIES ENDUITES

Pour l'application des prescriptions, on distinguera deux types de traitement de façades enduites :

- Les façades enduites « en plein », en totalité, avec un enduit lissé masquant totalement les moellons de pierre ou les briques constituant la maçonnerie.
- Les façades enduites « à pierre vue »*, laissant apparaître les parties les plus saillantes des moellons de pierre constituant la maçonnerie.

Les réfections d'enduits seront réalisées de façon traditionnelle, avec des mortiers* appropriés, à base de chaux*, ou plâtre et chaux*, selon la typologie et le style architectural du bâti.

Les parties de maçonnerie autres que la pierre de taille, la brique décorative, les pans de bois décoratifs, et les parements décoratifs doivent être enduites.

A l'occasion de ravalement, le type de traitement de façades enduites « en plein » ou « à pierre vue »* sera conservé à l'identique, de même la restitution d'un enduit manquant pourra être demandée par l'autorité compétente.

L'enduit au plâtre et chaux* sera mis en œuvre, selon les Règles de l'art, avec une finition à la taloche ou lissée à la tranche de truelle, et éventuellement recouverts de badigeon* au lait de chaux.

L'enduit à la chaux aérienne* sera mis en œuvre, selon les Règles de l'art, avec une finition de surface reprenant celle d'origine si elle est connue, ou à défaut la finition existante.

L'enduit à la chaux hydraulique* sera utilisé pour les soubassements*.

Les finitions de type « rustique », ou présentant des reliefs acérés ou des vagues à effet décoratif, sont proscrites.

Est proscrit : le décapage d'une façade pour en faire apparaître les pierres.

Les enduits anciens seront décrotés en totalité avant réfection du nouvel enduit afin d'assurer une meilleure pérennité et de ne pas masquer progressivement les modénatures* ; la finition des enduits sera fine ou serrée

Est proscrit : l'enduit gratté, sauf s'il s'agit de reprendre ou de restituer un « effet de matière », caractéristique du bâti de style villégiature.

Le cas échéant, les bandeaux marquant les angles, les encadrements de baies et les corniches* seront soulignés de façon plus lisse et dans un ton plus clair.

21

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

Deux types d'enduits sont autorisés seulement : les enduits au plâtre et chaux, ainsi que les enduits à base de chaux aérienne*, et quelques cas d'enduits « à la tyrolienne »* (projection granulée de ciment). Cf. définition dans le Glossaire de l'AVAP.*

Leur formulation, le traitement des supports, et leur mise en œuvre doivent être faits par « l'homme de l'art » en fonction de chaque cas spécifique.

Peintures sur enduit :

Les façades enduites, les bandeaux maçonnés, modénatures* en enduit et autres parties minérales à peindre doivent être couvertes d'un badigeon* de lait de chaux coloré.

Dans des cas précis à déterminer par « l'homme de l'art » en fonction de la nature du support, il est possible également d'appliquer une peinture minérale* de bonne qualité, d'aspect mat, dont on vérifiera que la composition ne s'apparente pas à une peinture pliolite*. Elle devra être mise en œuvre sur une couche de préparation adéquate (fonction de la nature du support).

Les peintures de type pliolite*, peintures filmogènes, les revêtements imperméabilisant et autres revêtement ne permettant pas les échanges de vapeur d'eau ou d'aspect plastifié sont interdites dans tous les cas.

NB: Le choix des peintures, le traitement des supports, et leur mise en œuvre doivent être faits par « l'homme de l'art » en fonction de chaque cas spécifique.

Colorations des enduits :

La coloration devra être conforme aux teintes utilisées traditionnellement à Enghien-les-Bains, ou en cohérence avec celles utilisées sur des bâtiments similaires de même époque, de même courant architectural ou de même typologie.

On respectera la composition et les teintes existantes d'origine existantes ou attestées.

La composition colorée sera conçue de manière à se conformer à la logique structurelle de l'édifice, à souligner les modénatures* et les encadrements et à mettre en valeur les détails architecturaux (sauf les façades d'écriture Second Empire, plutôt achromatiques).

Le projet devra faire l'objet d'une proposition chromatique*, comportant trois teintes dominantes.

Les colorations soutenues (tels que le ton brique) seront accompagnées de coloration différente sur les chaînages, cordon, corniches* et encadrement de baies, etc...

En référence aux exemples locaux, les façades enduites seront de couleur blanc plâtre, blanc cassé, blanc « beurre frais », chanvre, ton pierre locale, vieux rose, ou tons brique.

II.2.2.3 MAÇONNERIE DE PIERRE MEULIÈRE

Avant toute intervention, il s'adira d'évaluer l'état des pierres, afin d'adapter le traitement aux différents types de pierre identifiés, ainsi qu'à leur état de conservation.

On utilisera des techniques de nettoyage doux, pour les parements de meulière et on vérifiera l'étanchéité des façades avant l'emploi de l'eau :

- lavage à l'eau claire accompagné d'un brossage à la brosse douce
- micro-gommage doux

Est proscrit : le nettoyage à haute pression (au sable ou à l'eau) qui provoque la porosité du matériau, favorise la présence d'humidité et entraîne des dégradations par le gel.

Le rejointoiement d'une maçonnerie de meulière sera effectué hors période de gel.

Le joint sera réalisé dans le ton dominant des pierres ou légèrement plus clair, et sera traité avec 5 mm de retrait environ par rapport au nu de la pierre. Il sera ponctué d'éclats de brique ou de pierre, pour en limiter l'importance et renforcer la résistance.

Le mortier* sera réalisé à base de chaux aérienne* afin que les joints permettent les échanges de vapeur d'eau entre les maçonneries et l'extérieur.

Est proscrit : le ciment* qui empêche les échanges de vapeur d'eau dans les maçonneries et conservent leur humidité entraînant des désordres liés au gel en hiver (fissuration, éclatement des pierres), la dégradation des enduits et des éléments en bois, et favorise le développement de moisissures, champignons et autres parasites.

Recommandations:

La plupart des mortiers formulés (tout prêts) contiennent à la fois hydrofuge* et ciment*; il convient de le vérifier sur la fiche technique du produit, pour éviter d'utiliser un mortier* à base de ciment non compatible avec le présent règlement.*

II.2.2.4 MAÇONNERIE DE PIERRE DE TAILLE

La pierre de taille a été employée à toutes les époques. Contrairement à la maçonnerie de moellons grossièrement taillés et destinés à recevoir un enduit, les pierres sont là soigneusement taillées, calibrées et assemblées et sont généralement destinées à rester apparentes.

Les pierres taillées peuvent concerner soit toute la façade, soit seulement des éléments de modénature*, tels que soubassements*, chaînes d'angle*, corniches*, encadrements de baies, etc...

Recommandations:

Avant toute intervention, il est conseillé de faire un diagnostic de l'état général de la façade par un « homme de l'art », l'état des éléments de modénature, ainsi que l'état des pierres de parement, afin d'identifier l'origine des altérations et d'adapter spécifiquement le traitement.

Un inventaire des différents constituants (pierres tendres, pierres dures, présence de tirants, présence de badigeons, peintures, stratigraphies des dépôts, etc...) est alors dressé pour évaluer l'état de salissure et de conservation de chacun.*

Avant nettoyage du parement de pierre de taille, on vérifiera l'étanchéité des façades avant l'emploi de l'eau.

Le nettoyage sera effectué hors période de gel, et se fera selon une technique douce, sans altérer la pierre, afin de ne pas détruire le calcin (couche extérieure durcie) qui en protège la surface.

Le choix de la technique (eau à basse pression, brosse en coco, micro-gommage, hydro-gommage, nébulisation, procédé cryogénique, laser, compresses, films pelables, etc...) sera adapté l'état général de la façade.

Les nettoyages par imprégnation de produits liquides appropriés sont autorisés, s'ils sont compatibles avec la nature et l'état de la pierre.

Le traitement avec des produits bactéricides ou anticryptogamiques, est autorisé, si nécessaire et sous réserve de sa compatibilité avec la nature et l'état de la pierre.

Sont proscrits : les abrasifs, tels que les brosses métalliques, le lavage à haute pression, le sablage à sec, le ponçage mécanique ou manuel, et l'utilisation du « chemin de fer »* qui détériorent l'épiderme de la pierre de taille la rendent poreuse et vulnérable aux intempéries.

Réparation des parements et rejointoiment :

Les parties altérées ou friables de la pierre seront purgées jusqu'à la partie saine. Un ré-agréage à l'aide d'un mortier* présentant les mêmes caractéristiques de dureté, de porosité et de couleur, que la pierre, sera ensuite effectué, tout en respectant l'appareillage* d'origine. Si les pierres sont justes « épaufrées » en surface, reconstitution avec un mortier* de composition appropriée et similaire au mortier* de joint.

Incrustation de « bouchons » :

Jusqu'à une faible profondeur, les pierres peuvent être réparées par incrustation d'un « bouchon » ou d'un carreau de pierre de même nature et avec un joint très fin. Au-delà, la pierre devra être remplacée partiellement ou totalement selon les cas, en profondeur.

Rejointoiment :

Les joints seront réalisés au mortier de chaux aérienne* avec ou sans adjonction de poudre de pierre de même nature; ils seront traités dans la teinte de la pierre ou légèrement plus clair. Les joints seront lissés, peu larges, pleins, ni rentrants ni saillants, affleurant le parement sans bavures, et relavés à l'éponge.

Est proscrit : le ciment* qui empêche les échanges de vapeur d'eau, emprisonne l'humidité dans les murs, rendant la pierre gélive et favorisant les efflorescences en surface.

Traitement de surface :

Les parements et encadrements de baies de pierre taillés sont destinés à rester apparents ; s'ils ont un aspect trop peu uniforme du fait des reprises successives, ils peuvent néanmoins être unifiés par une patine* de chaux liquide chargée de pigments* naturels.

La coloration de certains éléments de modénature*, tels que les encadrements ou les soubassements* ou autres, sera maintenue ou restituée lorsqu'elle a disparu.

Les parements de pierre déjà enduits à la chaux aérienne* ou hydraulique naturelle*, ou au plâtre-et-chaux* peuvent être traités en peinture minérale* qui permet les échanges gazeux et dispose d'une finition très mate.

L'application de peinture filmogène* de type pliolite* et les revêtements imperméabilisants ou de finition plastique sont interdits sur la pierre.

Recommandations:

Le choix des peintures, le traitement des supports, et leur mise en œuvre doivent être faites par « l'homme de l'art » en fonction de chaque cas spécifique.

Les traitements d'étanchéité sont autorisés uniquement sur des immeubles construits après 1945 avec structure ou parement en béton, et sous réserve qu'ils soient compatibles avec le support.

Sont proscrits :

- Tous les matériaux ajoutés à la façade originelle: placages, briquettes, carreaux de céramique plaquettes de pierre
- Tous les matériaux destinés à être couverts et employés à nu
- Tous les matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie traditionnelle du bâti

24

II.2.2.5 MAÇONNERIE DE BRIQUES

La brique a été employée à toutes les époques. Elle peut être employée en élément de construction (parement, encadrement de baies, corniches*...) ou de décoration, en jouant sur la matière, la couleur ou la disposition géométrique. Il existe des briques à base d'argile à dominante rouge ou des briques silico-calcaire à base de carbonate de calcium et de silice, à dominante grise, et d'autres encore.

Les objectifs de mise en valeur sont les mêmes pour ces différents matériaux, mais les prescriptions de restauration sont à adapter aux caractéristiques de chaque brique.

Recommandations:

Avant toute intervention, il est conseillé de faire évaluer l'état général de la façade et l'état des parements de brique par un « homme de l'art », afin d'identifier le type de brique, l'origine des altérations (tassements différentiels, désordres ponctuels, effets des pollutions, etc...) et d'adapter le traitement aux différents problèmes repérés, ainsi qu'à l'état de conservation des briques.

Nettoyage des parements de briques :

On vérifiera l'étanchéité des façades avant toute projection d'eau à faible pression, brossage doux (brosse en chiendent) et utilisation de savon neutre ou micro-gommage doux à faible pression.

Est proscrite : la projection d'eau à moyenne ou haute pression.

Traitement des parements de briques :

Les murs en briques pleines, et destinées à rester apparentes, en bon état et homogènes seront conservés apparents. Ils pourront être ravivés par un badigeon* de chaux coloré.

Les jeux de fausses briques seront conservés et complétés à l'identique le cas échéant.

Réparation des parements endommagés :

Avant tout traitement de la brique, il sera fait un essai de convenance pour vérifier la réaction du support. La technique suivante devra être employée :

- renforcement de la brique ou remplacement ponctuel, par des éléments de même épaisseur et de même qualité et couleur,
- rejointoiement avec une qualité de joint appropriée et/ou reprise des joints, si besoin, avec un mortier* à base de chaux aérienne* colorée par les sables ou le tuileau, dans la couleur dominante des briques,

Est proscrit : l'emploi du ciment* qui ne permet pas les échanges de vapeur d'eau et provoque l'altération du parement, et à terme l'éclatement des briques sous l'effet du gel.

II.2.2.6 FAÇADES EN CIMENT MOULÉ OU CIMENT DÉCORATIF

Les façades en ciment moulé, en bon état et homogènes seront conservées. La technique suivante devra être employée :

- nettoyage par brossage manuel à l'eau ou traitement liquide approprié n'altérant pas la surface, ou par hydro-gommage léger,
- application éventuelle d'un badigeon* de chaux coloré pour raviver la façade,
- réparations en ciment* ou au mortier de chaux* devant se fondre ton sur ton et être invisibles,
- conservation des jeux de faux joints et faux calepinage ; ils seront complétés à l'identique le cas échéant.

II.2.2.7 MAÇONNERIES ENDUITES AU CIMENT

Les façades enduites en ciment* non décoratif n'ont pas vocation à le rester, à l'exception de certains enduits « à la tyrolienne »* en ciment* projeté, lorsqu'ils correspondent à une recherche décorative d'une période ancienne du bâti concerné. A l'occasion de travaux, il pourra être demandé que les façades enduites en ciment* non décoratif soient re-traitées et présentées avec un enduit adéquat correspondant au type et à la période de construction.

En cas d'intervention sur une construction comportant des maçonneries de parpaings de ciment, celles-ci devront impérativement être traitées en enduit non cimenté ou recouvertes d'un matériau autorisé.

II.2.2.8 FAÇADE EN BÉTON À GRANULATS APPARENTS

Ces façades présentent un béton de parement dont les granulats ont été rendus apparents par divers procédés, soit directement en préfabrication, soit sur place par traitement ultérieur de la surface du béton (lavage faisant ressortir les granulats, bouchardage, piquage,...). Ces procédés ont été employés à partir des années 1960 et correspondent au style de l'époque.

Les façades en béton à granulats apparents seront conservées, nettoyées et restaurées suivant leurs dispositions d'origine. Les réparations en raccord à l'existant devront être invisibles.

Est proscrit : Leur mise en peinture.

II.2.2.9 LES PANS DE BOIS ET DÉCORS EN BOIS

Les pans de bois, faux pans de bois et décors en bois font partie de la composition et du style de la façade. Leur rythme et leur disposition s'inscrivent dans une composition élaborée, à laquelle participe souvent le dessin des balcons*, des gardes corps, des jardinières, et des charpentes apparentes. Ils doivent être conservés et restaurés, tout comme les éléments de bois décoratifs ou non (sculptures, figurines, frises...).

Sont proscrites : Les modifications visant à simplifier ou à remplacer leur dessin originel ne sont pas autorisées

Coloration :

Leur teinte sera choisie de manière à contraster avec le support, parmi les tons de vert pâle, gris vert, jaune d'or, gris bleuté, rouge basque, vieux rouge, ...ou autres couleurs traditionnelles, à l'exclusion du blanc pur, du noir et des couleurs criardes. Selon la nature de l'élément, ils seront peints avec une peinture minérale* (sur enduit) ou une peinture micro-poreuse (sur bois).

Les éléments de charpentes apparentes seront traités de façon à créer un contraste de valeur ou de couleur avec la partie murale située au droit.

II.2.2.10 ANNEXES ET EXTENSIONS DU BÂTI PRINCIPAL / TRAITEMENT DES FAÇADES

Les façades des annexes* et extensions* seront traitées selon les mêmes prescriptions qui précèdent.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

En cas de traitement de façade inadéquat visible de l'espace public, il pourra être demandé que les façades soient reprises en cohérence de traitement et de finition avec la construction principale.

II.2.2.11 ENTRÉES, PERRONS, EMMARCHEMENTS EXTÉRIEURS

En cas de création de nouveaux seuils, ils seront réalisés en pierre calcaire, en béton traité imitant la pierre, ou en matériaux d'aspect similaire.

Les seuils et emmarchements d'entrée en pierre seront conservés et restaurés, à défaut, ils seront refaits à l'identique, avec le même type de pierre.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

En cas de création de nouveaux seuils, ils seront réalisés en pierre calcaire d'une dureté adaptée à l'usage.

Sont proscrits : Les seuils et soubassements* couverts de carrelage ou céramique, sauf cas particuliers de dispositions d'origine identifiées.

Les travaux d'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite (PMR) peuvent conduire à remettre en cause des éléments anciens de qualité (marches en pierre, seuils ou bornes). Aussi, la dépose ou la transformation de ces éléments devra être justifiée par l'impossibilité de mettre en œuvre une autre solution.

II.2.2.12 ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

La mise en œuvre d'une isolation sur les façades d'un édifice masque « de facto » la majeure partie de ses modénatures*, des matériaux qui la constituent, des décors et jeux de couleurs éventuels, et de sa composition. Elle est donc incompatible avec les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural de l'AVAP.

La suppression des éléments d'identification stylistique de l'édifice ne permet plus d'établir son appartenance à un ensemble cohérent, à une séquence bâtie homogène, et compromet par là son intérêt dans la constitution et la lecture du paysage urbain d'Enghien-les-Bains.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

L'isolation par l'extérieur est proscrite.

L'isolation par l'extérieur est proscrite :

- sur les édifices repérés comme « d'Accompagnement » au titre de l'AVAP, pour toutes les façades dont une partie est visible de l'espace public,
- sur les façades des édifices situés dans l'emprise des cônes de vue repérés et protégés au titre de l'AVAP, et dont une partie est visible de l'espace public,
- sur la façade principale d'édifices constituant tout ou partie d'une séquence bâtie homogène*, et que leur isolation engendrerait une rupture dans cette continuité.

L'objectif sera d'intégrer l'isolant de façon à ce qu'il n'apparaisse pas comme une « épaisseur ajoutée » au mur existant. Le projet devra s'accompagner du traitement architectural des surépaisseurs engendrées, notamment sur les tableaux de portes et de fenêtres, les décrochés éventuels avec le soubassement*. D'une façon générale, sera prévu le traitement de tous les décalages de nu avec les éléments existant en saillie (appuis de baie, balcons*, descentes EP, gouttières, débords de toit,...) ou en creux.

NB : La mise en œuvre de simples couvre-joints est considérée comme insuffisante pour traiter ces points.

La finition extérieure de l'isolant devra être de nature et d'aspect ne nuisant pas à la mise en valeur du bâti environnant et devra s'intégrer de façon harmonieuse dans l'ambiance urbaine de l'ilot.

Finitions autorisées:

- finition enduite lisse, non cimentée,
- finition enduite lisse couverte d'une peinture minérale*,
- panneaux composites à base de résines, sans dessin,
- panneaux ou grandes plaques métalliques: zinc pré patiné ou non, cuivre,
- bardage métallique gris ou coloris sombre, sur 30% maximum de la surface murale,
- bardage horizontal de bois naturel ou bois reconstitué, sauf dans les secteurs « centre-ville » et « Gare d'Enghien » où ce bardage est proscrit.

NB : en cas de bardage, on choisira une finition unique parmi les finitions autorisées.

Finitions proscrites:

- bardage plastique, faux-bois, fausse pierre, etc ..., et toute autre imitation ou pastiche,
- plaquettes de matériaux naturels ou synthétiques (pierre, brique, carrelages, bois...),
- bardage métallique ou métallisé autres que ceux cités plus haut.

II.2.2.13 BALCONS ET LOGGIA

La fermeture totale ou partielle des balcons* et des loggias* est admise, si elle s'inscrit dans un projet d'ensemble de recomposition de la façade et ne porte pas atteinte à la qualité et l'équilibre de l'ordonnancement* de celle-ci.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

Afin de conserver la qualité et l'équilibre de l'ordonnancement des édifices, la fermeture des balcons et des loggias* est interdite.*

II.2.3 INTERVENTIONS EN TOITURE

II.2.3.1 RÈGLES GÉNÉRALES

La volumétrie, les pentes et formes de toitures seront maintenues, sauf pour revenir à des dispositions antérieures documentées et souhaitables. Les éléments de décor et de finition en plomb, zinc, terre cuite et bois seront conservés, restaurés ou restitués le cas échéant.

II.2.3.2 BÂTI PRINCIPAL, ANNEXES ET EXTENSIONS

Les matériaux de couverture traditionnels ou courants sont le plus souvent les tuiles plates, les tuiles à emboîtement*, les ardoises, le zinc et dans une moindre mesure, le cuivre et le plomb.

En fonction de l'âge de la construction, de la pente des toits et du type d'architecture, qui conditionnent beaucoup le choix du matériau de couverture, on aura recours aux matériaux d'origine ou ceux issus de la typologie architecturale à laquelle se rattache l'édifice.

Dans le doute, on préférera les tuiles en terre cuite, plates, de petit moule (60 à 70 au m²), l'utilisation du zinc ou du cuivre est également à rechercher sur les toitures à faibles pentes, ou dans le cas de toitures complexes pour couvrir des lucarnes, des tourelles, des clochetons et autres petits édifices de toiture munis de fortes pentes. Egalement pour raccorder ces différents ouvrages complexes.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

Pour l'entretien du bâti protégé, avant intervention, on vérifiera quel était le matériau d'origine (photos anciennes, vestiges en combles, traces sur charpentes,...)

29

II.2.3.3 COUVERTURES EN TERRE CUITE

Le type de tuile (tuile plate, tuile canal, tuile mécanique (dites aussi "à emboîtement") à bourrelet ou à losange, tuile flamande, etc..) n'est pas interchangeable, il est généralement lié au style architectural et à l'époque de la construction. Le type existant sera donc conservé s'il correspond à la typologie du bâti, et les couvertures seront entretenues et préservées. Le cas échéant, les tuiles seront remplacés à l'identique dans leur dimension, coloris et type de pose.

On veillera à conserver ou remplacer à l'identique toutes les tuiles particulières de faitage*, de rive*, de chatière, d'aération, de ventilation, d'about de rive, et de décor. Les noues* et les arêtiers seront fermés (solins* et bandes métalliques non apparents).

Selon le type de tuile existant, on utilisera pour la réfection de toiture :

1. **la tuile plate dite « petit moule »*** de dimensions environ 170 x 270 mm, qui sera posée avec une densité d'environ de 60 à 70 tuiles/m² sur des pentes de toit allant de 30 à 35° jusqu'à des pentes de 60 à 70°. Dans ce dernier cas, il faudra clouer au moins une tuile sur quatre. Le faitage* sera réalisé à l'aide d'une tuile demi-ronde scellée au mortier de chaux*.
2. **la tuile mécanique ou à emboîtement***, adaptée à certaines architectures du 19^{ème} et du 20^{ème} siècles, notamment sur les villas de type « villégiature ». Le choix du modèle à mettre en œuvre (losangé, à bourrelet ou autre) sera conforme à l'existant, ou au modèle d'origine s'il est connu et que la couverture est refaite en totalité.

A défaut, le modèle choisi sera de plus petit module, avec un minimum de 20 à 22 unités au m², plat ou à cornet rond sur le côté. **La coloration** variera du rouge vieilli au rouge brun, à l'exclusion des tons paille, jaune ou blond, ardoise, brun ou noir.

II.2.3.4 LES COUVERTURES EN ARDOISE

L'ardoise bénéficie d'une grande durabilité, son vieillissement vient principalement du support qui doit être entretenu, notamment contre les infiltrations d'eau.

Les couvertures en ardoise seront entretenues et préservées, avec leurs détails de mise en œuvre, ainsi que les charpentes qui les portent.

Les ardoises seront conservées ou restituées, le cas échéant, à l'identique dans leur dimensions et leur type de pose :

- les noues* et les arêtiers seront fermés (solins* et bandes métalliques non apparents),
- la pose sera soit faite au clou soit à l'aide de crochets noirs.

Pour la restauration du bâti traditionnel, on choisira des dimensions d'environ 325 x 220 mm à 250 x 180 mm, avec une épaisseur de 2,6 à 3,5 mm, ou à l'identique de l'original.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

A défaut de pouvoir conserver l'ardoise existante, ou en cas de restitution d'une couverture en ardoise, pour revenir à un état ou une disposition antérieure connue et souhaitable, on choisira des dimensions 300x200 mm ou 300x180 mm ou 270x160 mm, avec une épaisseur de 4,5 à 6,7 mm, ou à l'identique de l'original.

Sont proscrites : les plaques de matières plastiques, les tôles ondulées, les tuiles qui ne sont pas parfaitement planes, les tuiles à emboîtement* « grand moule », les tuiles béton, les ardoises synthétiques, les matériaux asphaltés, et tous les matériaux d'imitation d'un matériau de couverture traditionnelle.

II.2.3.5 LES COUVERTURES MÉTALLIQUES

Les couvertures en zinc, zinc prépatiné, plomb ou en cuivre sont autorisées, soit en totalité, soit en appoint ponctuel d'un autre type de couverture autorisé.

L'utilisation du zinc ou du cuivre est également à rechercher sur les toitures à faibles pentes, ou dans le cas de toitures complexes pour couvrir des lucarnes*, des tourelles, des clochetons et autres petits édifices de toiture munis de fortes pentes, ainsi que pour raccorder ces différents ouvrages complexes.

Les couvertures en acier laqué sont admises dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture architecturale contemporaine de qualité et pour le bâti de type industriel, y compris lorsqu'il est reconverti pour un autre usage. Dans ce cas, les colorations admises reprendront celles des couvertures traditionnelles, et tous les tons de gris.

Les accessoires (chutes EP, gouttières, grilles, exutoires, faîtage*, rives*, chatière, aération, ventilation, about de rive, etc...) seront traités en harmonie totale avec la couverture.

Sont proscrites : Les couvertures en métal, ou acier laqué, en zone 1.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

Les couvertures en métal, ou acier laqué sont proscrites.

II.2.3.6 LES COUVERTURES TERRASSES

Les toitures terrasses existantes peuvent recevoir une étanchéité, ou voir leur étanchéité actuelle remplacée, sous réserve qu'un revêtement superficiel assure la finition (protection gravillonnée de couleur adaptée, dallage sur plots, etc...).

II.2.3.7 ORNEMENTS ET OUVRAGES DE TOITURE

Lors de la réfection d'une toiture, les ouvrages spécifiques (coyaux, chatières anciennes,...), et dispositions d'origine seront conservés, restaurés ou restitués à l'identique : festons, épis*, faitage*, crêtes, rives*, arêtiers, clochetons, tourelles, épi, girouettes, etc... sauf pour revenir à un autre état ou une autre disposition antérieure connue et souhaitable. Les chatières neuves seront plates ou de modèles discrets.

II.2.3.8 DÉBORD DE TOITURE / RIVES DE TOIT

Les débords de toiture seront entretenus et conservés. A défaut, ils seront reconstitués à l'identique (moultures, frises, caissons avec planches obliques et horizontales, etc...), et devront respecter le profil du versant de toit et présenter un débord d'au moins 50 cm.

Les débords seront traités à chevrons apparents ou voliges placées sous rampant. Les planches d'égout seront en bois de faible hauteur (18 cm maximum).

Est proscrit : L'encoffrement par lambrissage.

Lorsqu'elles ont disparu, les dépassées de toits seront à restituer dans leurs caractéristiques et dimensions d'origine, lorsqu'elles sont connues, ou à défaut typiques.

Les éléments de charpente apparentes et pans de bois devront être revêtus d'une peinture microporeuse d'aspect mat ou satinée, suivant une coloration respectant la cohérence des courants architecturaux ou typologiques dont l'édifice est issu.

Recommandations:

Les tons vert pâle, gris vert, jaune d'or, gris bleuté, rouge basque, vieux rouge sont appropriés à la coloration des éléments de charpente apparentes et des pans de bois.

II.2.3.9 GOUTTIÈRES ET DESCENTES EP

Les descentes d'eaux pluviales seront posées en limites séparatives* en cas de mitoyenneté de la construction concernée. Elles respecteront le rythme de la façade. Leur tracé sera le plus simple et le plus vertical possible en évitant les coudes et dévoiements.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront en zinc d'aspect non brillant ou en cuivre. Les dauphins* et déversoirs seront en fonte. Ils seront peints en fonction des tons de la façade.

Les projets de réfection de couverture et de façade devront préciser les emplacements des gouttières et descentes.

Sont proscrits : Les chéneaux*, gouttières et les descentes d'eaux pluviales en matière plastique ou en acier laqué.

II.2.3.10 CHEMINÉES ET SOUCHES

À l'occasion d'une réfection de toiture, tous les dispositifs techniques inutilisés seront purgés des toitures, en dehors des éléments d'architecture liés aux toitures - tels que conduits de fumée et souches* - qui devront être conservés et restaurés à l'identique lorsqu'ils sont partie intégrante de la composition.

Les cheminées d'origine seront laissées en briques ou pierre apparentes, sauf si les matériaux d'origine étaient mis en œuvre pour être enduits, auquel cas, elles seront être enduites au mortier de chaux*.

L'enduit au ciment* n'est admis que pour les constructions postérieures à 1945.

Lorsqu'elles sont créées sur des bâtiments existant, les cheminées et souches* devront respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et le style propre à chaque époque (reprise de la forme, de la volumétrie, des matériaux et du couronnement* et de leurs éventuels décors des souches* existantes) et devront être conçues de façon à ne pas nuire à la perception du bâti dans son environnement.

Recommandations:

Le réemploi des conduits de cheminées existantes doit être privilégié pour les gaines de ventilation et d'évacuation d'air vicié et de gaz de chauffage. Les conduits de cheminées non utilisés pourront être utilisés pour le passage des réseaux.

Sont proscrits : Les conduits accrochés aux façades, visibles depuis l'espace public*.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

Les cheminées existantes seront conservées, restaurées, remplacées ou restituées à l'identique. Elles pourront être agrandies en cas de nécessité technique, sauf si elles comportent des décors qui seraient dénaturés par cet agrandissement.

32

II.2.3.11 SURÉLÉVATION / EXTENSIONS VERTICALES

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 61

La surélévation ou extensions verticales des constructions existantes est traitée au chapitre « VOLUMÉTRIE ET COMPOSANTE ARCHITECTURALE – ANNEXES ET EXTENSIONS » relatif à la « Construction neuve » de la ZONE 1.

II.2.4 MENUISERIES ET SERRURERIES EXTÉRIEURES

II.2.4.1 LES FENÊTRES, PORTES FENÊTRES, BOW-WINDOW, ORIELS, JARDINS D'HIVER, ...

L'ensemble des menuiseries participent pour une très grande part de l'intérêt et de la qualité architecturale des constructions d'Enghien-les-Bains. Le maintien de cette qualité de détail architectural (conception, matière, finition) constitue un enjeu majeur de l'AVAP.

Si les menuiseries ne présentent pas d'intérêt patrimonial, ou sont en très mauvais état, elles seront déposées, y compris le dormant, et remplacées par des menuiseries neuves faisant référence aux menuiseries traditionnelles, réalisées à la taille et à la forme de la baie, en reprenant le matériau d'origine de la construction, faisant appel à des profilés fins

Les fenêtres seront replacées vers l'intérieur de la baie, en fond de tableau, de façon à maintenir le jeu d'ombres dans la baie qui concourt à la composition de la façade. Elles intégreront des ouïes de ventilations et le profil métallique entre les deux vitrages sera foncé. Les petits bois seront traversant ou collés des deux côtés de la fenêtre. Elles seront équipées d'un vitrage clair, non réfléchissant.

Sont proscrits :

- l'adaptation de châssis complets sur des dormants conservés, du fait de la surlargeur créée tout autour de la baie,
- le Polychlorure de vinyle (PVC)*,

Finition : Peinture microporeuse, satinée ou laquée ; les vernis et lasure sont proscrits.

La coloration des menuiseries extérieures sera définie en fonction du style et de la typologie du bâti, en harmonie avec la façade, sauf cas particulier. Les teintes seront claires : gris clair, gris bleuté, vert tilleul, mastic, etc...à l'exclusion du blanc pur.

33

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

Les fenêtres existantes anciennes seront entretenues et préservées ; elles seront réparées et restaurées, plutôt que remplacées. Les pièces de bois trop dégradées pourront être remplacées à l'identique, l'intervention devant être assortie recalage des charnières, etc...

Le renforcement de l'isolation thermique sera fait en conservation des dormants d'origine, par l'amélioration de l'étanchéité des joints, par la pose d'un verre mince isolant, la pose de double vitrage, si la feuillure est assez profonde, la pose d'un contre-châssis vitré ou la pose d'une double fenêtre avec un nouveau dormant fixé sur la maçonnerie intérieure.*

Si les fenêtres existantes ne présentent pas d'intérêt patrimonial ou si elles sont trop dégradées, les nouvelles menuiseries respecteront et reprendront les spécificités et caractéristiques propres à chaque époque en ce qui concerne les moulurations de petit bois, les jets d'eau, les détails du profil qui seront repris à l'identique (section, montant), les serrureries (pentures, poignée, espagnolettes ou crémones, etc...) et les assemblages des petits bois sur les montants qui devront être impérativement traversant.

Les matériaux autorisés sont le bois, et l'acier pour les baies conçues dès l'origine pour recevoir des menuiseries métalliques.

II.2.4.2 VOLETS

Les volets roulant à coffre encastré ou coffre intérieur totalement invisible depuis l'extérieur sont autorisés, si cela est techniquement possible sans dénaturer la fenêtre, ni réduire la hauteur de la baie ; dans ce cas, les coulisses seront intégrées dans les montants ou installés en fond de tableau.

Sont proscrits :

- les volets roulants en applique sur la façade,
- les coulisses détachées de la façade,
- les volets battants ou persiennes ou jalousies en PVC* ou en matériaux plastiques.

Les volets battant « à la française » existant en bois doivent être entretenus et maintenus, car ils participent à la composition de la façade et à leur animation et peuvent jouer également un rôle dans l'isolation thermique de la construction ; en cas de remplacement, ils seront restitués à l'identique (en bois peint) et ne pourront pas être remplacés par des persiennes métalliques.

La création de volets en façades « ex nihilo » est autorisée, sauf sur les lucarnes*, sous réserve que le dispositif ne nuise pas au traitement et au décor de la façade.

La coloration des volets sera définie en fonction du style et de la typologie du bâti, en harmonie avec la façade, sauf cas particulier. Les ferrures des volets seront peintes dans la couleur des volets.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

Les volets anciens existant seront entretenus et restaurés, ils seront réparés de préférence et restitués au cas où ils manqueraient.

En cas de remplacement, ils seront restitués sous forme de volets battant à panneaux ou à planches jointives, persiennés ou demi-persiennés, ou persiennes brisées métalliques se pliant dans l'embrasure extérieure de la fenêtre, selon modèle d'origine.

Sont proscrits : les volets coulissants/roulants, sauf s'ils étaient intégrés au bâti depuis la conception d'origine, auquel cas ces derniers doivent être intégrés dans les linteaux ou faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale (derrière un lambrequin par exemple)*

34

II.2.4.3 STORES EXTÉRIEURS

Les stores extérieurs en toile et stores à lames orientables sont un bon moyen de protection solaire.

L'installation de ce type de store est notamment autorisée sous réserve:

- de leur bonne intégration architecturale au bâti auquel ils se rapportent et du respect des travées,
- d'être réalisé dans un esprit décoratif de l'époque de la construction,
- d'intégration à la composition générale de la façade et au style de l'immeuble sur les immeubles de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle,
- d'une mise en œuvre intégrée dans la composition d'ensemble, en particulier sous les linteaux des baies ou des solins* des verrières

Recommandations:

On évitera la pose de coffre d'enroulement apparent en façade, délicat à intégrer.

Est proscrite : L'installation de coffres de protection en saillie sur la façade est interdite.

Si la manœuvre est électrique, le mécanisme ne devra pas être apparent et sera dissimulé derrière un lambrequin*.

Les stores extérieurs à lames orientables seront placés entre tableaux et dissimulés derrière des lambrequins*. Ils seront réalisés en bois ou métal peints.

Pour les stores et les lambrequins* d'une même façade, l'unité de modèle (dans le respect du dispositif d'origine) et de teinte sera exigée.

Sont proscrits: les stores en matière plastique.

Couleurs : Les couleurs autorisées seront unies, sobres et discrètes. Les couleurs criardes ne sont pas autorisées.

II.2.4.4 PORTES EXTÉRIEURES

Les portes anciennes seront conservées et restaurées dans le respect des dispositions d'origine. Si leur conservation est techniquement impossible, elles seront remplacées selon le modèle des portes d'origine ou reprendront des modèles existants sur des constructions de même style d'origine (en bois ou métalliques) ; elles seront posées en feuillure* ou en tableau, de 15 à 25 cm en retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

Sont proscrits :

- Les modèles sans rapport avec le style de la construction.
- le Polychlorure de vinyle (PVC)* et autres matériaux plastiques.

Les portes seront, pleines ou partiellement vitrées, ou en métal ajouré doublé d'un vitrage à l'arrière, avec ou sans imposte* vitrée.

La coloration des menuiseries extérieures sera définie en fonction du style et de la typologie du bâti, en harmonie avec la façade, sauf cas particulier.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

En cas de remplacement des portes anciennes, les dispositifs de quincaillerie d'origine seront conservés et réemployés ; en cas d'impossibilité technique, il conviendra de s'approcher au plus près de la quincaillerie d'origine. Les impostes existantes et les ouvrages en fer forgé ou en fonte seront maintenus, leur occultation est interdite.*

Les portes seront peintes. Leur coloration fera l'objet d'un projet d'ensemble avec les teintes de la façade et le style de la construction ; le blanc pur est interdit. Les portes en bois anciennes, d'essence particulière comme le chêne ou le noyer seront laissées d'aspect naturel, simplement protégées par un vernis mat.

II.2.4.5 PORTES DE GARAGES

Les portes de garages anciennes en bois ou en métal seront conservées ou restaurées à l'identique des dispositions d'origine. En cas d'impossibilité technique, les portes neuves devront s'inscrire dans l'ouverture de la baie d'origine.

Les portes seront obligatoirement peintes ou teintées dans des tonalités en harmonie avec les teintes de la façade et le style de la construction, de finition d'aspect mat ou satiné.

Sont proscrits :

- Le blanc, les lazures imitant les bois clairs,
- Les portes de garage avec une face extérieure en tôle striée ou ondulée,
- le Polychlorure de vinyle (PVC*) et autres matériaux plastiques.
- Les portes sectionnelles à panneaux horizontaux.

II.2.4.6 MODIFICATION OU CRÉATION DE LUCARNES

Les lucarnes* d'origine seront maintenues et restaurées.

À l'occasion de travaux en toiture, il pourra être demandé de supprimer les lucarnes* créées successivement, si elles ne sont pas en harmonie avec l'édifice.

Les nouvelles lucarnes* en toiture devront respecter la composition et la typologie architecturale de l'édifice (être axées par rapport aux autres fenêtres de la façade situées à l'étage inférieur, le cas échéant, ou dans l'axe du trumeau* de la fenêtre, du même type et de la même dimension que les existantes d'origine). Elles auront des jouées* verticales, seront couvertes d'un toit à deux pentes symétriques ou avec ou sans croupe, ou d'une couverture métallique cintrée, et leurs proportions devront être inspirées de modèles locaux.

La taille des lucarnes* sera réduite, devra être plus hautes que larges et d'une largeur inférieure à celles des ouvertures du dernier niveau de la façade et présenter un impact visuel minime par rapport au bâtiment qu'elles occupent.

Le nombre de lucarnes* sera limité à une par façade principale.

Sont proscrits :

- Les lucarnes* de type « chien assis » ou « chien couché ».

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

La création ou la modification de lucarne est autorisée :

- dans le cadre d'un projet de restitution d'un état initial connu et souhaitable. Les matériaux de couverture autorisés seront ceux d'origine (ardoise, tuile plate ou zinc).
- si elle n'est pas visible depuis l'espace public*,
- si elle ne dénature pas l'édifice et n'amoindrit pas son intérêt patrimonial.

II.2.4.7 CHÂSSIS D'ÉCLAIREMENT/ VERRIÈRES DE TOIT

Pour le bâti principal*, les châssis de toit* seront de type « tabatière ». Ils seront d'un modèle s'inspirant des châssis anciens, en fonte, avec des re-divisions dans le sens de la longueur : modèle « Cast », « Velux patrimoine » ou équivalent.

Les châssis d'éclairage seront incorporés sans saillie en bas de pente des toitures ; le caisson du châssis sera encastré dans l'épaisseur de la toiture. Leur coloration devra être sombre

Le nombre de châssis est limité à un 1 pour 5 mètre linéaire de toiture.

Ils devront présenter des proportions verticales, et ne pas excéder les dimensions de 80 x 100 cm.

Ils pourront éventuellement être occultés par un volet ou store intérieur uniquement.

Les châssis de toit* sont autorisés sur une construction implantée sur une parcelle limitrophe à une unité foncière accueillant un édifice protégé que s'il n'y a pas de covisibilité* entre eux depuis l'espace public.

Sont proscrits : Les châssis d'éclairément sur les brisis des toitures à la Mansart*.

Pour le bâti principal*, les verrières véritables (et non la succession de châssis de toit*) et fixes installées dans le plan de la toiture, conçues avec des profilés métalliques fins et des vitrages non colorés et non réfléchissants sont autorisées sous réserve qu'elles présentent une réelle qualité de composition, de dessin et de mise en œuvre et qu'elles s'intègrent à l'ordonnancement* général de l'édifice.

Les verrières ne devront pas être situées dans l'emprise des cônes de vue remarquables.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

L'implantation de châssis d'éclairément ou de verrières ne pourra donner lieu à autorisation qu'au cas par cas. Et sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

II.2.4.8 OUVRAGES EN SERRURERIE / MARQUISES, GARDE-CORPS ET APPUIS DE FENÊTRE

Les ouvrages en serrurerie existants (notamment les marquises*) seront conservés et restaurés (anciennes ferrures forgées notamment). En cas de remplacement, leur conception d'ensemble et leur aspect respecteront la typologie du bâti et le style d'architecture et s'intégreront dans l'ensemble existant.

Ils seront peints (la finition stabilisée brute étant toutefois autorisée pour l'acier). Leur mise en coloration (en noir cassé d'un ton chaud, dans un autre ton sombre ou tous les tons de gris) sera définie en fonction du style et de la typologie du bâti, en harmonie avec la façade, sauf cas particulier.

Selon le type d'ouvrage et le style du bâti, ils seront de manière préférentielle en acier, en fonte ou en fer forgé ou en zinc, plomb ou cuivre. L'aluminium laqué n'est autorisé que sur les constructions postérieures à 1949.

Pour les garde-corps en « bois » : cf § « menuiseries extérieures ».

Est proscrit : L'aluminium anodisé.

Bâti protégé « Remarquable » :

Les ouvrages en serrurerie seront conservés et restaurés. En cas d'impossibilité, ils seront remplacés à l'identique.

Bâti protégé « Important » :

Les ouvrages en serrurerie seront conservés et restaurés. En cas d'impossibilité, ils seront remplacés en respectant la typologie du bâti et les facons et mises en œuvre traditionnelles.

II.2.4.9 NOUVEAUX PERCEMENTS ET BAIES EXISTANTES

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

Les créations ou modification de percements sont autorisés dans le respect de l'équilibre global de la façade et sous réserve de reprendre les caractéristiques stylistiques de l'époque de construction, ainsi que les proportions, modénatures, matériaux, mises en œuvre des percements existants.

La restitution de l'état d'origine de la façade pourra être demandé en cas d'intervention en façade, si celle-ci a été dénaturée par des percements un remaniement des percements d'origine.

Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les façades invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades donnant sur l'espace public ou visibles depuis ce dernier.

II.2.4.10 AUVENTS, BOW-WINDOWS, VERANDAS ET VERRIERES

Les auvents anciens devront être restaurés et leur charpentes maintenues dans la modénature* de leurs détails d'assemblage, dans leurs proportions et dans leurs décorations (corbeaux, moulures, etc...). Le matériau de couverture d'origine devra être utilisé en cas de réfection de la couverture.

Les bow-windows* anciens devront être conservés, restaurés ou remplacés par des éléments identiques (avec ou sans terrassons, allège* maçonnerie ou en briques, encorbellement de façade en bois, briques ou maçonneries, etc...).

Les vérandas et les verrières, hormis celles d'origine en acier, sont dans la plupart des cas préjudiciables à la composition des édifices protégés (extensions* apportées au fil du temps sans réel souci d'intégration). Leur modification ne sera accordée que dans la perspective de retrouver les caractéristiques et les volumes d'origine, dans de tels cas, la réfection de la couverture s'effectuera en fonction de la pente de la toiture, soit en zinc ou tout autre matériau qualitatif, ou en verre.

II.2.5 DISPOSITIFS TECHNIQUES & PANNEAUX SOLAIRES

II.2.5.1 RÉSEAUX DIVERS

Les antennes relais GSM sont autorisées sous réserve d'une insertion architecturale satisfaisante par le choix de matériaux et d'un coloris adapté au site.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

Les aménagements et dispositifs liés aux raccordements de réseaux devront être adaptés aux dispositions architecturales des édifices : coffrets et boîtes de raccordement seront installés en dehors des façades principales, reportés sur les murs de clôtures ou les annexes ; à défaut, ils devront être intégrés au mieux dans la composition de façade, ou masqués par un volet ou tout autre dispositif visant à les intégrer.*

II.2.5.2 APPAREILS DE CHAUFFAGE, DE CLIMATISATION ET ASSIMILES

Les installations techniques, les appareils thermiques et aérauliques, appareils de climatisation, les pompes à chaleur, les émergences en général, devront par leur emplacement, leur forme et les matériaux employés, être intégrées à la toiture et à l'architecture de la construction, dissimulés ou disposés sur des parties des constructions non visibles de l'espace public, sauf impossibilité technique à justifier.

Les groupes de ventilation et de climatisation des commerces seront intégrés à l'intérieur de la baie sans saillie et seront masqués par un panneau ou une grille de même couleur que la devanture.

39

Recommandations:

Avant toute installation de système de climatisation, on privilégiera la mise en place de protections solaires non consommatrices d'énergie et plus respectueuses de l'environnement (stores, volets, plantations, etc....).

Sont proscrites :

- La pose d'appareillage (groupes de ventilation, de climatisation ou de pompe à chaleur) et de coffrets techniques sur les façades, sur les balcons*, en appui de fenêtre et dans tous les cas de visibilité avec l'espace public.
- La pose de ces mêmes appareillages devant un élément de décor ou un détail architectural.

Bâti protégé « Remarquable » :

Les équipements techniques de ce type sont proscrits sur les toitures.

II.2.5.3 APPAREILS DE COMMUNICATION, COFFRETS/BOITIERS TECHNIQUES ET ASCENSEUR

Les installations techniques de communication, les antennes paraboliques, ainsi que les machineries d'ascenseur, les émergences en général, devront par leur emplacement, leur forme et les matériaux employés, être intégrées à la toiture et à l'architecture de la construction, dissimulés ou disposés sur des parties des constructions non visibles de l'espace public, sauf impossibilité technique à justifier.

Les antennes paraboliques extérieures sont interdites, sauf si le dispositif est totalement dissimulé à la vue depuis l'espace public.

Les dispositifs de radiotéléphonie seront intégrés à l'intérieur des volumes et s'inséreront dans les plans de façades ou de toitures, sans saillie prononcée par rapport à ces plans, en imitant les couleurs et la matière du support.

Sont proscrits :

- Les relais de radiotéléphonie et leurs alimentations, visibles depuis l'espace public* sont interdits, à plus forte raison quand leur présence risque d'impacter des perspectives et cônes de vue (percées visuelles sur des axes, sur des compositions urbaines, sur des édifices de qualité,...)
- Les relais de radiotéléphonie et leurs alimentations positionnés devant un élément de décor ou un détail architectural.

La construction de pylônes ne peut être envisagée qu'en dernier recours après avoir étudié toutes les autres options.

Les mini-éoliennes sont autorisées à raison d'une par unité foncière et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public; elles sont interdites dans l'emprise des cônes de vue. Le choix de leur implantation sera fait en fonction de la meilleure intégration dans le site et de façon à ne pas produire de nuisance sonore pour les riverains.

Bâti protégé « Remarquable » :

Les équipements techniques de ce type sont proscrits sur les toitures.

II.2.5.4 CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX ET ARDOISES SOLAIRES

Les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public*, ni être en co-visibilité avec un édifice protégé comme « remarquable » par l'AVAP, ni être situés dans l'emprise des cônes de vue, ni sur le brisis d'une toiture à la Mansart*.

En cas d'implantation, la pente de toiture sera conservée même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires. Ils ne devront pas excéder 30 % de la surface du pan de couverture concernée.

Ils pourront être implantés côté cour ou jardin. On préférera l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes*).

Ils devront bénéficier d'une intégration soignée (y compris leurs boîtiers techniques associés), être incorporés dans la partie basse de la toiture notamment pour éviter le mitage de la toiture, sans créer de surépaisseur, et en veillant au strict parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. La composition de l'implantation sera étudiée en relation avec le bâtiment (percements, souche de cheminée, lucarnes*, etc...).

S'ils sont implantés en façade ils ne devront pas porter atteinte à la composition de la façade, ni interrompre ou couvrir une modénature*

Sont proscrits :

- Les profils d'une couleur autre foncée.
- Les matériaux d'imitation d'éléments de construction traditionnels, par exemple, les tuiles photovoltaïques.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

Afin de préserver l'intégrité de ces édifices, les panneaux solaires ne sont autorisés ni en toiture, ni en façade.

II.2.6 DEVANTURES COMMERCIALES SUR BÂTI EXISTANT

II.2.6.1 TRAITEMENT DES DEVANTURES COMMERCIALES ET ARTISANALES

Généralités

Du fait de leur position à rez-de-chaussée, les devantures ont un impact visuel très important dans le paysage urbain. Leur aspect doit être maîtrisé afin de s'intégrer aux ambiances urbaines de la ville et la surenchère en matière de visibilité doit être contenue.

Les devantures anciennes traditionnelles, lorsqu'elles existent, devront être maintenues. Les devantures anciennes seront examinées soigneusement. Si elles présentent un intérêt architectural ou décoratif, (menuiseries ou vitrerie particulières notamment), elles seront conservées et restaurées, ou adaptées le cas échéant pour être réutilisées. Les anciens dispositifs, grilles, fontes, ferronneries, marbres, vitreries etc... encore existant seront préservés.

A l'occasion de travaux, toute découverte fortuite de dispositions anciennes d'intérêt patrimonial sera signalée à l'Architecte des Bâtiments de France. Le parti d'aménagement de la nouvelle devanture devra intégrer ces découvertes.

L'installation de devantures ne devra pas se faire au détriment de la façade ou de la présentation générale de l'édifice. Elle devra s'appuyer sur sa composition architecturale et structurelle et s'y intégrer harmonieusement tout en présentant l'activité du commerce.

Le projet devra faire l'objet d'une réflexion globale englobant les systèmes de fermeture et d'occultation (volets et tentes textiles), les systèmes de sécurité, d'éclairage, boîtiers techniques, etc... Il indiquera les matériaux mis en œuvre, les couleurs et les principes de mise en œuvre.

Si une même activité s'exerce sur plusieurs bâtiments contigus, on traitera une devanture pour chacun d'eux, la vitrine, le bandeau ou les panneaux ne pouvant passer d'un immeuble à l'autre.

Choix du type de devantures :

Selon le type et les caractéristiques de la baie existante concernée, s'imposera l'un ou l'autre type de devantures suivant :

- La devanture en feuillure*
Elle devra être installée en feuillure* dans l'embrasure de la baie, en fond de tableau et en réservant un ébrasement extérieur, si la façade du rez-de-chaussée comporte une ou des baies traditionnelles homogènes, en relation avec celles de la façade du bâtiment concerné, et/ou si elle présente une maçonnerie de qualité (pierres appareillées, pierres sculptées, jeux de briques, etc...) ou une forme intéressante (arc cintré ou brisé ou mouluré, proportions de baie en harmonie avec la façade du bâtiment) qu'il est souhaitable de laisser visible.
- La devanture en applique
Elle devra être installée en applique et en saillie sur la façade de l'édifice, si le rez-de-chaussée de l'édifice possède déjà ce type de devanture et que ce principe est en accord avec la façade de l'immeuble, ou si la baie ne présente pas d'intérêt particulier de forme ou de matériau, ou si les proportions de la baie ne sont pas en harmonie avec la composition de la façade du bâtiment. La composition de la devanture sera alors dictée par la recherche d'intégration dans la façade existante. La devanture sera constituée d'un ensemble menuisé avec des parties pleines verticales et horizontales, traitées dans une seule teinte ou une harmonie de teintes. La saillie n'excèdera pas 25 cm par rapport au nu de la façade. Les volets, grilles et autres organes de fermeture seront englobés dans la devanture.

Les devantures neuves devront respecter le rythme parcellaire. Leur composition s'intégrera dans la composition architecturale du bâtiment en respectant le rythme des structures verticales et horizontales, l'alignement des baies des étages, l'étagement horizontal donné par le soubassement*, les modénatures*, les appuis de fenêtre, les impostes*, etc...

Les devantures neuves seront implantées en retrait des mitoyennetés latérales pour permettre le passage d'une descente d'eaux pluviales, à moins que celle-ci ne soit intégrée dans le coffrage de la devanture et demeure accessible.

Elles ne devront pas masquer les éléments architectoniques intéressants de la façade, tels que : chaînes d'angle* ou chaînes mitoyennes en maçonnerie, arcs noyés, ou éléments de décors.

En cas de retrait de la porte d'entrée par rapport à la façade, le seuil sera traité en continuité de matériau avec la marche d'accès. A défaut, il sera traité en continuité de matériau avec le sol intérieur du commerce.

Les devantures neuves devront évoquer leur appartenance à Enghien-les-Bains : les décors et styles régionaux, historicistes ou autres sont proscrits.

La conception des devantures tiendra compte de la qualité du traitement architectural initial des rez-de-chaussée de l'édifice. Dans ce but, une simplicité de traitements et de matériaux sera recherchée.

Si une telle disposition existe déjà, son maintien ou sa reprise seront étudiés à l'occasion d'un projet et sa suppression pourra être exigée par l'autorité compétente, afin de restituer ou restaurer les trumeaux* et refends* mitoyens le cas échéant.

La conception des devantures ne devra pas engendrer de suppression de maçonnerie d'origine en façade : en cas d'absence de maçonnerie manifeste et dommageable, sa restitution pourra être demandée par l'autorité compétente à l'occasion d'un projet.

Les devantures seront limitées à la hauteur des rez-de-chaussée, même si l'activité se poursuit en étage: les fenêtres de l'étage seront traitées comme des fenêtres d'habitation et le traitement de façade sera conforme à celui des autres étages. Dans le cas d'édifices conçus dès l'origine pour accueillir des devantures sur deux niveaux, il pourra être admis que la devanture atteigne le 1^{er} étage, afin de conserver ou restituer cette disposition d'origine.

Dans le cas d'un ensemble cohérent d'arcatures à rez-de-chaussée, présentant des baies identiques et contigües, une harmonie d'ensemble devra être recherchée entre les différentes devantures, y compris en cas de commerces distincts. Les autorisations seront alors délivrées au regard de la cohérence du projet par rapport aux installations riveraines.

Dispositifs techniques :

Les boîtiers techniques (électricité, alarme, ventilation, climatisation, etc...) seront intégrés dans la devanture en applique et masqués au maximum pour les devantures en feuillure*. Les dispositifs de sécurité pour les pompiers seront également intégrés.

Accessibilité:

Un seuil filant sur la largeur du percement accueillant la devanture sera créé. Il sera réalisé en pierre (comblanchien, marbre, calcaire dur, etc...) ou en enduit à l'exclusion de tout revêtement en plaquette (céramique, etc...) et en métal.

Les devantures ne devront en aucun cas priver d'accès par la voie de desserte de l'édifice les étages supérieurs en annexant l'entrée du bâtiment. En cas de telles dispositions existantes, à l'occasion de projet, on recherchera des solutions permettant de restituer complètement une entrée autonome.

Les solutions permettant l'accessibilité aux PMR devront présenter une bonne intégration à la qualité du bâti existant, et en terme de matériaux.

Matériaux des devantures :

Seuls les matériaux de qualité, ayant fait preuve d'une bonne durabilité et d'une facilité d'entretien, seront autorisés. Les matériaux à privilégier pour les devantures en applique sont le bois peint et le vitrage ; des panneaux composites (à base de bois, résines, produits verriers) non brillants et monochromes, sans décor et sans relief pourront être acceptés.

Pour les devantures en feuillure*, les menuiseries destinées à équiper les encadrements de baie devront s'accompagner d'une mise en valeur du matériau support : ravalement de la pierre ou de la brique, réfection de l'enduit, tracé des encadrements de baie, etc... Les matériaux autorisés sont le bois peint, l'acier peint ou brut stabilisé, l'aluminium laqué, tous de teinte sombre, à l'exclusion du Polychlorure de vinyle (PVC)*.

Couleurs des devantures :

Pour l'ensemble des composants de la devanture, le nombre de couleurs employées sera limité à deux. Si le bâtiment possède d'autres menuiseries colorées monochromes, conformes à celles autorisées par le présent règlement, la même couleur pourra être reprise pour la devanture, dans un ton éventuellement plus sombre.

Recommandations:

Les couleurs pourront notamment être des teintes foncées telles que : bordeaux foncé, vert sombre, terre de Siègne brûlée, bleu anthracite, et tous les gris.

Sont proscrits : Le blanc pur, le noir et les couleurs criardes et vives sont interdites.

En cas d'intervention sur une maçonnerie destinée à être enduite, les couleurs d'enduits à employer seront les mêmes que pour le reste du bâti existant et ne devront pas se différencier d'elles sur une même façade.

43**Enseigne :**

La réglementation concernant la publicité, les enseignes et les pré-enseignes est régie par le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 581-1 et suivants.

Un règlement local de publicité et d'enseigne, élaboré conformément au Chapitre 1^{er} Titre VIII Livre V du Code de l'Environnement est entré en vigueur le 19 janvier 2010, après adoption d'un arrêté municipal n°2009-636 en date du 28 décembre 2009. Ce règlement local encadre la publicité, les enseignes et pré-enseignes sur le territoire de la Commune d'Enghien-les-Bains et délimite des Zones de Publicité Restreinte.

Il convient de se reporter à ce document pour les modalités de création, de pose et de modification d'enseignes pour l'ensemble de la commune d'Enghien-les-Bains.

Éclairage :

L'éclairage de la devanture par l'extérieur sera non éblouissant et adapté à la dimension de la devanture. Dans le cas d'une devanture en applique, il pourra être intégré derrière une corniche*, ou un cache latéral.

L'éclairage devra venir principalement de l'intérieur de la vitrine.

Sont proscrits : Les spots en potence de type « pelles »

Fermetures et volets :

Le dispositif de fermeture fera partie du projet d'ensemble de la devanture : il sera étudié en position fermée comme en position ouverte et ne devra pas nuire à l'environnement voisin dans les deux cas. S'il y a des coffres contenant notamment des rideaux métalliques, ils devront être parfaitement intégrés dans la composition de la devanture.

Seuls seront admis les grilles ou rideaux métalliques laqués, à maille ajourée, ou pleins micro-perforés, posés à l'intérieur de la devanture.

Sont proscrits :

- Les coffres saillants.
- Les rideaux métalliques à lame pleine (occultation totale) en façade sur l'espace public.

Stores, bannes* et marquises* :

Les stores, bannes* et marquises* devront s'inscrire dans la forme de la baie ou à défaut être conçus sur mesure selon la forme la mieux adaptée à la baie et être adaptés au type de devanture.

Les stores et bannes* devront être repliables, de préférence à bras fixés sur les parties verticales ; leurs bras seront de la même couleur que la toile.

L'installation de coffres de protection en saillie sur la façade sera autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale au bâti auquel ils se rapportent et du respect des travées.

Les stores et bannes* devront présenter une forme simple, droite et sans jouée. Les stores seront réalisés en toile de teintes unies en deux tons maximum, harmonisées avec celles de l'architecture et de l'environnement.

Les marquises* seront exclusivement en métal ou en verre, pas en toile. Les marquises* ou auvents faisant partie intégrante de la façade (auvent ou marquise* en béton par exemple) devront être inclus dans le projet.

Est proscrit : L'emploi de toiles plastique ou brillante.

II.2.6.2 TRAITEMENT DES TERRASSES FERMÉES

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. 77 et suivantes

La conception des terrasses fermées sur les constructions existantes est traitée au chapitre « TERRASSES FERMEES » de la « Construction neuve » de la ZONE 1.

ZONE 1 « Secteurs d'intérêt majeur »

1. RIVES DU LAC 2. GRANDS AXES URBAINS 3. DIVISION LECLERC

II.3 RÈGLES COMMUNES RELATIVES À LA MISE EN VALEUR DES ESPACES LIBRES PRIVÉS

II.3.1 SECTEUR DES RIVES DU LAC

II.3.1.1 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES PRIVÉS

Composition des jardins :

La composition du jardin devra être en cohérence avec la forme des parcelles et l'implantation du bâti : en grande majorité, les parcelles forment un éventail autour du lac, le bâti est en retrait par rapport à la voie.

Entre l'alignement* sur voie et le bâti, le traitement du sol pourra être minéral ou végétal. Entre le bâti et le lac, les traitements de sol minéraux seront limités, les autres surfaces seront en pleine terre, engazonnées ou plantées.

Traitement du jardin :

Pour conserver les ouvertures sur le lac, les boisements denses sont proscrits, au profit de l'implantation de sujets isolés au port intéressant valorisant les vues depuis le lac.

Les massifs arbustifs, d'une hauteur inférieure à 3 ou 4 mètres, seront plantés de préférence aux bosquets trop volumineux ayant le même inconvénient que les boisements.

Les surfaces minérales devront être réservées aux terrasses en relation avec les constructions.

Les allées de circulation piétonnes devront être réalisées en matériaux naturels et présenter une largeur inférieure à 2 mètres.

Arbres remarquables isolés à conserver :

Ces arbres isolés ont une valeur à la fois ornementale et de point de repère dans la ville. Présents sur l'espace public ou sur des parcelles privées, ils seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement à l'identique (essence et taille) sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Ces arbres sont indiqués sur le plan de zonage de l'AVAP.

Palette végétale :

Dans ce paysage à forte valeur patrimoniale, les arbres ordinaires sont à proscrire. On favorisera les arbres ornementaux aux ports intéressants, aux couleurs automnales remarquables, aux feuillages raffinés. La superficie des jardins étant de grande taille, les arbres de grand développement (de hauteur 20 à 30 m à l'âge adulte) pourront être implantés. La proximité avec le lac sera prise en compte dans le choix des végétaux, afin que les sujets à planter supportent les sols humides.

Taille des végétaux :

Pour conserver les caractéristiques du lieu, les haies taillées et les arbres taillés sont à éviter. On favorisera les végétaux de formes libres.

Recommandations:

Liste indicative (non exhaustive) d'arbres de grand développement supportant les sols humides : Saule Peuplier (en particulier : *Populus tremula*, *Populus x Canadensis*), Marronnier, Platane, Chêne (en particulier : *Quercus palustris*), Frêne (en particulier : *Fraxinus pennsylvanica*), *Nyssa aquatica* *Pterocarya fraxinifolia*...

Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation (en dehors des sujets déjà référencés comme constitutifs d'un Espace Boisé Classé (EBC) ou d'un Espace Paysager Protéger (EPP) par le plan local d'urbanisme). Le remplacement des sujets en mauvais état se fera au moyen de sujets choisis parmi les essences locales ayant le même développement.

II.3.1.2 LES HAIES

Les haies seront composées d'arbustes d'essences mixtes.

Recommandations:

Le mélange de différentes espèces végétales crée une allure plus naturelle et des variations de couleurs au cours de l'année.

Liste indicative (non exhaustive) de végétaux pour constituer des haies :

- Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes*" (semi-persistant, qui conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : Hêtre - Charme (charmille)
- Arbustes champêtres à feuilles caduques : Erable champêtre – Noisetier - Fusain d'Europe - Viorne obier - Viorne lantane - Cornouiller sanguin - Prunellier Aubépine (en absence d'épidémie),
- Arbustes horticoles à feuilles caduques : Forsythia - Spirée
- Arbustes à feuilles persistantes : Houx - Troène - Buis - Osmanthe

II.3.1.3 LES SOLS

Les surfaces minérales n'excéderont pas 20 % de la surface totale de l'unité foncière. Les enrobés éventuellement mis en œuvre devront être clairs. Le nombre de matériaux sera limité et leur emploi unifié sur l'unité foncière.

Dans les cœurs d'îlots*, les jardins en pleine terre doivent le rester.

Sont proscrits :

- Les surfaces minérales étanches (goudronnées notamment)
- Les terrassements en déblais et remblais importants.

La perméabilité des sols sera préservée en utilisant, pour les grandes surfaces, le stabilisé non cimenté, les sols sablés, des enherbements. Pour les surfaces réduites, des sols en pierre (y compris reconstituée), des dalles similaires aux roches locales, des matériaux naturels posés sur lit de sable, dalles, graviers, mignonnettes, etc... seront mis en œuvre.

Le type de traitement de sol et les largeurs de voie seront définis en prenant en compte à la fois les caractéristiques du site (environnement minéral ou végétal, existence de matériaux de sol, ...) et l'usage prévu (passage automobile, circulation cycliste, circulation piéton,)

II.3.1.4 GLORIETTES ET KIOSQUE

Les gloriettes et kiosques anciens existant sont protégés en même temps que le bâtiment principal ou indépendamment de lui. Ils devront être entretenues au même niveau que le bâti principal* tant pour les menuiseries, que la maçonnerie, la charpente ou la toiture.

Les kiosques ouverts, en bois ou en fer forgé, ne pourront être fermés que par des toiles temporaires tendues sur la structure, par de la végétation grimpante, ou par des volets en bois entièrement amovibles.

Est proscrit : L'ajout de volets roulant ou de persiennes repliables.

Si le remplacement des menuiseries est nécessaire, il s'effectuera avec des profilés très minces respectant parfaitement la géométrie de la baie.

Les couvertures des gloriettes et kiosques sont le plus souvent en bois, en zinc, en tuile plate, en ardoise. Elles devront être maintenues dans leur style et leur matériau d'origine, en prenant soin de préserver les détails et finitions (épis de faitages* en zinc ou en terre cuite, planches de rives découpées, etc...) et à défaut en les remplaçant à l'identique.

II.3.1.5 GARDE-CORPS EN RIVES DU LAC

Les balustrades, murets et emmarchements anciens en pierre existant le long des berges seront préservés, entretenus et restaurés. La création de nouveaux garde-corps en rive du lac n'est pas souhaitable, mais est tolérée pour des raisons de sécurité. Afin de minimiser leur impact visuel négatif sur les vues du lac, deux types de garde-corps seront autorisés :

- **Les garde-corps de type « balustrade »**, constitués d'une succession régulière de balustres en pierre posées sur un soubassement* continu en pierre et couronnés d'une lisse plate et continue en pierre.

Ce type ne sera réalisable qu'en réfection ou remplacement d'un existant dégradé ou disparu.

La balustrade sera installée en bordure même de la rive et pourra être interrompue pour laisser un accès au lac ou à un éventuel ponton en bois ou un emmarchement. Un portillon de même hauteur, en acier, fer forgé ou en bois, de coloris vert ou gris, ton sombre pourra être installé dans la balustrade le cas échéant. Elle sera doublée côté jardin d'arbuste et de plantations formant une haie basse.

- **Les garde-corps de type « barreaudage »**, constitués d'une succession régulière de barreaux verticaux fins fixés sur des lisses basse et haute continues, l'ensemble en acier, fer forgé ou bois peint de coloris vert ou gris, ton sombre.

Ils seront ajourés à 85% minimum de leur surface et seront implantés à environ 1,5 mètres de la rive et doublés, côté lac, d'arbuste et plantations formant une haie basse permettant de les masquer partiellement. Leur position pourra être adaptée en fonction d'éventuelle gloriette située en bord de lac.

Dans les deux cas la hauteur des gardes corps sera limitée à 1mètre au-dessus du niveau du terrain naturel*.

II.3.1.6 TRAITEMENT DES BERGES

Les berges du lac doivent être entretenues et maintenues en bon état de stabilité et d'aspect et de niveau et type de plantation. Les interventions devront concourir à préserver ou à renforcer leur caractère naturel et favoriser la continuité visuelle de l'aspect des berges d'une rive à l'autre et depuis le lac.

Les travaux de traitement et de consolidation éventuels devront faire l'objet d'une après présentation du parti technique et esthétique à mettre en œuvre et opter pour des solutions discrètes, non polluantes, ne créant pas de rupture visible, et facilitant la reconstitution de la flore et de la faune. Les consolidations pourront mettre en œuvre des ouvrages immergés en structure en bois, ou en fondation béton et superstructure bois. À défaut, en cas de difficulté technique notamment, elles pourront être réalisées en béton à condition qu'elles ne soient pas visibles, ou puissent être habillées et entièrement couvertes par la végétation.

Sont proscrits :

- Les enrochements de grosses pierres visibles,
- Les palplanches en tôle métallique ou en béton non immergés en totalité,
- Toute technique requérant la mise en place de pieux susceptibles d'être ancrés dans le toit des calcaire de St Ouen (couche lithographique à protéger et constituant l'aquifère de ressource thermique d'eau sulfurée).

Dans les parcelles concernées par le projet communal de création d'une passerelle sur l'eau, les projets de travaux sur les berges devront être techniquement et esthétiquement compatibles avec cette intervention future.

II.3.1.7 LUMINAIRES DE JARDIN

L'installation de sources lumineuses en rive du lac sera limitée aux équipements impératifs de sécurité. Afin de minimiser leur impact visuel négatif sur les vues du lac, les luminaires seront installés au sol ou à moins de 0,90 mètres du terrain naturel*.

Est proscrit : L'éclairage par réverbères en bord de rive et jusqu'à 10 mètres de la rive sur les propriétés privées.

II.3.2 SECTEURS DES GRANDS AXES URBAINS ET DIVISION LECLERC

II.3.2.1 TRAITEMENTS DES ESPACES LIBRES PRIVÉS

Composition des jardins :

La composition du jardin dans l'unité foncière devra être en cohérence avec les typologies de parcelles et d'implantation du bâti du secteur. Les parcelles sont profondes, le bâti en retrait par rapport à la voie, les cœurs d'îlots* sont verts. Entre la voie et le bâti, le traitement du sol pourra être minéral ou végétal. Dans les cœurs d'îlots*, le traitement de sol minéral sera à limiter, les surfaces engazonnées ou plantées à favoriser, les sols étanches à proscrire.

Traitement du jardin :

Les jardins privatifs étant de taille moyenne, les arbres de grands et de moyens développements peuvent être plantés. Toutefois, sur les petites parcelles, ces arbres sont peu adaptés, ils engendrent des problèmes de voisinage, et leur taille devient démesurée par rapport à l'espace libre. Les massifs arbustifs seront donc à y favoriser en respectant une hauteur inférieure à 3 à 4 mètres pour ne pas engendrer de bosquets trop volumineux ayant le même inconvénient que des arbres de trop grand développement.

Les surfaces minérales devront être réservées aux terrasses en relation avec les constructions.

Les allées de circulation piétonnes devront être réalisées en matériaux naturels et présenter une largeur inférieure à 2 mètres.

Arbres remarquables isolés à conserver :

Ces arbres isolés ont une valeur à la fois ornementale et de point de repère dans la ville. Présents sur l'espace public ou sur des parcelles privées, ils seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement à l'identique (essence et taille) sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité. Ces arbres sont indiqués sur le plan de zonage de l'AVAP.

Palette Végétale :

Dans ce paysage où la superficie des jardins est soit de petite taille, soit de grande taille, le développement des arbres sera choisi en fonction de la taille de la parcelle :

- petite taille : 3 à 12 mètres,
- grande taille : 15 à 25 mètres.

La proximité avec la voie de desserte devra être prise en compte dans le choix des végétaux, pour qu'ils supportent l'atmosphère urbaine.

Taille des végétaux :

Pour conserver les caractéristiques du lieu, les haies taillées et les arbres taillés sont à éviter. On favorisera les végétaux de formes libres.

Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation (en dehors des sujets déjà référencés comme constitutifs d'un Espace Boisé Classé (EBC) ou

d'un Espace Paysager Protégé (EPP) par le plan local d'urbanisme). Le remplacement des sujets en mauvais état se fera au moyen de sujets choisis parmi les essences locales ayant le même développement.

Recommandations:

Liste indicative (non exhaustive) d'arbres de petit développement supportant l'atmosphère urbaine, qui pourra inspirer les aménagements à venir :

Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*) Amelanchier (*Amelanchier grandiflora* 'Robin Hill') Arbre de fer (*Parrotia persica*), Erable du fleuve Amour (*Acer ginnala*), Cerisier (en particulier : *Prunus serrula*, *Prunus Subhirtella* 'Automnalis', *Prunus incisa* 'Ariane', *Prunus x hillieri* 'Spire', *Prunus serrulata* 'Amanogawa'), Pommier (en particulier : *Malus* 'Everest', *Malus sieboldii*), Poirier (en particulier : *Pyrus calleryana* 'Chantecleer'), Sorbier Noisetier de Bysance (*Corylus colurna*), *Euodia danielli* *Magnolia grandiflora* 'Exmouth', arbre au feuillage persistant *Sophora Japonica*

Liste indicative (non exhaustive) d'arbres de grand développement supportant l'atmosphère urbaine, qui pourra inspirer les aménagements à venir :

Peuplier (en particulier : *Populus tremula*, *Populus x Canadensis*) Marronnier Platane Bouleau (en particulier : *Betula nigra*) Chêne (en particulier : *Quercus palustris*) Frêne (en particulier : *Fraxinus pennsylvanica*) *Nyssa aquatica* *Pterocarya fraxinifolia*

II.3.2.2 LES HAIES

Les haies seront composées d'arbustes d'essences mixtes. Le mélange de différentes espèces végétales crée une allure plus naturelle et des variations de couleurs au cours de l'année.

Recommandations:

Liste indicative (non exhaustive) de végétaux pour constituer des haies, qui pourra inspirer les aménagements à venir :

- Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes*" (semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : Hêtre - Charme (charmille)
- Arbustes champêtres à feuilles caduques : Erable champêtre – Noisetier - Fusain d'Europe - Viorne obier - Viorne lantane - Cornouiller sanguin - Prunellier Aubépine (en absence d'épidémie),
- Arbustes horticoles à feuilles caduques : Forsythia - Spirée
- Arbustes à feuilles persistantes : Houx - Troène - Buis - Osmanthe

II.3.2.3 LES SOLS

Les surfaces minérales n'excéderont pas 20 % de la surface totale de l'unité foncière, dans les cœurs d'îlots*, les jardins en pleine terre doivent le rester. Les enrobés éventuellement mis en œuvre devront être clairs. Le nombre de matériaux sera limité et leur emploi unifié sur l'unité foncière.

La perméabilité des sols sera préservée en utilisant le stabilisé non cimenté, les sols sablés, des enherbements et autres surfaces végétales telles que du gazon, de l' « evergreen » ou des couvre-sol.

Seront mis en œuvre des sols en pierre et des dalles similaires aux roches locales (y compris reconstituée), des matériaux naturels posés sur lit de sable, dalles, graviers, mignonnettes,

Le type de traitement de sol et les largeurs de voie seront définis en prenant en compte à la fois les caractéristiques du site (environnement minéral ou végétal, existence de matériaux de sol, ...) et l'usage prévu (passage automobile, circulation cycliste, circulation piéton,)

Sont proscrits :

- Les surfaces minérales étanches (goudronnées notamment)
- Les terrassements en déblais et remblais importants.

II.3.3 ZONE 1 – TOUS SECTEURS

II.3.3.1 PISCINES EXTÉRIEURES SANS ABRI

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 64

La conception des piscines extérieures sans abris est traitée au chapitre « Construction neuve » de la ZONE 1.

II.3.3.2 ABRIS DE PISCINE

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 65

La conception des abris de piscines est traitée au chapitre « Construction neuve » de la ZONE 1.

ZONE 1 « Secteurs d'intérêt majeur »

1. RIVES DU LAC 2. GRANDS AXES URBAINS 3. DIVISION LECLERC

II.4 RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

II.4.1 CLOTURES NOUVELLES

II.4.1.1 REGLES GENERALES APPLICABLES AUX CLOTURES

La clôture nouvelle devra maintenir la transparence visuelle entre le terrain d'assiette et la voie de desserte et respecter le caractère des clôtures existantes dans la voie où elle est située.

Les projets puiseront leur inspiration dans le catalogue à la fois riche et homogène que forment les clôtures traditionnelles d'Enghien-les-Bains, en apportant un soin particulier à leur conception et leur réalisation.

La hauteur des clôtures, piles, portails et portillons est généralement comprise entre 1,50 mètre et 1,90 mètre, mais des adaptations mineures pourront être acceptées ou exigées, pour assurer une meilleure continuité avec les clôtures voisines qui seraient de hauteur normale pour le quartier.

Les clôtures, portails et portillons seront impérativement de teinte foncée, proche du noir, assortie à la teinte des menuiseries extérieures du bâtiment principal, si elles sont foncées elles aussi.

II.4.1.2 CLÔTURES NOUVELLES À L'ALIGNEMENT SUR L'ESPACE PUBLIC

Les clôtures en limite de la voie ou de l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet seront constituées selon l'un des modèles suivants :

Clôture avec soubassement* :

Le soubassement* sera composé d'un mur bahut maçonné de 0,50 mètre à 0,70 mètre de hauteur environ, en pierre, en brique, en jeu de pierre et brique, ou en maçonnerie enduite d'un d'enduit traditionnel à base de chaux*. Ce mur sera couronné d'un entablement légèrement en pente, de brique posée sur champ, ou d'un glacis* en pierre naturelle ou d'une maçonnerie enduite, à base d'enduit traditionnel à base de chaux*.

Le soubassement* pourra reprendre certains détails architectoniques ou décoratifs de la construction principale. L'aspect et la couleur de l'enduit seront en harmonie avec la construction principale.

Sont proscrits :

- L'enduit ciment*,
- Le placage de matériaux minces (marbres, pierres, briques, carrelage,..réels ou faux)
- La peinture, sauf application de peinture minérale* sur une base d'accrochage appropriée.
- Le barreaudage ou claustra en bois ou en aluminium laqué, la tôle découpée ou la maille métallique.

En partie haute, la clôture sera constitué d'une grille à barreaudage en acier ou fer forgé de 1,00 mètre à 1,40 mètre de hauteur, composé avec des aciers ronds de 20 à 30 mm de diamètre environ, espacés de 10 à 12 cm environ.

L'aspect et la couleur de la serrurerie seront en harmonie avec ceux de la construction principale (garde-corps ou marquises*, par ex.).

Le rapport de hauteur habituel entre le muret (0,50 à 0,70 mètre) et la grille (1,00 à 1,40 mètres) pourra être porté à un rapport de hauteur identique pour le muret et la grille dans les rues où cette proportion est dominante et pour se raccorder au mieux avec les clôtures voisines installées en continuité.

Clôture en serrurerie, avec allège* pleine surmontée d'une grille :

Propice à la définition d'un projet d'écriture contemporaine de qualité, il s'agit d'une variante du modèle précédent présentant :

- Un soubassement en tôle d'acier de 0,70 mètre de hauteur environ,
- Une grille à barreaudage en acier ou fer forgé de 1,40 mètre de hauteur environ.

Clôture sans soubassement* :

Dans de rares secteurs, les clôtures sont principalement marquées par des haies et n'ont pas de soubassement* maçonné. Elles peuvent être composées de bois ajouré ou d'un grillage en métal lisse fixé sur des poteaux métalliques en T, d'une hauteur variable, ne dépassant pas 1,20 mètres et obligatoirement peintes dans des teintes sombres pour se fondre dans la végétation. Elles seront impérativement doublées de végétaux variés forment haies.

Sont proscrits : Les clôtures en polychlorure de vinyle (PVC)* et autres produits de synthèse.

II.4.1.3 CLÔTURES NOUVELLES EN LIMITES SÉPARATIVES

Elles pourront être composées soit comme les limites sur voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet, soit de façon plus simple en bois ajouré, ou en grillage fixé sur des poteaux métalliques en T, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.

Sont proscrits : Les clôtures en polychlorure de vinyle (PVC)*.

Des éléments ajourés en bois peuvent être autorisés sur les limites séparatives* des parcelles de manière extrêmement ponctuelle en tant que pare vues sous réserve qu'ils se confondent avec la clôture. Leur utilisation doit s'inscrire dans le respect de la transparence visuelle et de la dominante végétale du paysage.

Les clôtures en bois, fer forgé ou métal seront obligatoirement peintes en harmonie avec les teintes de l'habitation.

52

II.4.1.4 PORTAILS ET PORTILLONS NOUVEAUX

Les nouveaux portails et portillons seront largement ajourés conformément aux modèles traditionnels encore existant ; seule la partie basse pourra être soit ajourée, soit occultée.

Les largeurs ne pourront excéder 3,50 mètres pour le portail et 1,20 mètre pour le portillon.

Les portails pourront être encadrés de piles de pierre ou de brique, de brique et pierre ou de maçonnerie enduite, à base d'enduit traditionnel à base de chaux*, de section 0,45 x 0,45 mètre minimum. Les piles seront surmontées en tête d'un glacis* lissé légèrement en pente, d'une pente de brique posé sur champ/chant, d'un dé ou d'un glacis* en pierre taillée.

Les portails bois, métal ou fer forgé devront être obligatoirement peints en harmonie avec les teintes de l'habitation.

Sont proscrits : Les portails et portillons en polychlorure de vinyle (PVC)*.

II.4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES

II.4.2.1 ADAPTATION AU SOL

La construction sera conçue pour s'adapter au sol sans nécessiter de remblai ou de talutage important autour d'elle. Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra se situer à plus ou moins de 0,50 mètre du niveau du terrain naturel*.

Cette règle ne s'applique toutefois pas :

- à l'extension d'un bâtiment existant, dont le niveau du rez-de-chaussée se situe déjà à plus de 0,50 mètre du niveau du terrain naturel ;
- à l'extension d'un bâtiment existant implanté sur un terrain en pente, dès lors que celle-ci est adossée en façade arrière dudit bâtiment ;
- aux constructions neuves d'un seul tenant, implantées en retrait de l'alignement, dès lors qu'au droit de l'accès au rez-de-chaussée, le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne se situe pas à plus de 0,50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel*, et que le terrain situé entre la voie (ou l'espace de desserte) et la construction comporte des aménagements paysagers visant à masquer le soubassement de la construction.

II.4.2.2 RAMPE D'ACCÈS AU SOUS-SOL, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET TRAME PARCELLAIRE

Rampe d'accès à un sous-sol dans les secteurs RIVES DU LAC et DIVISION LECLERC :

La construction d'une rampe pour accéder à un parking en sous-sol est autorisée, sous réserve qu'elle soit implantée à l'arrière du bâtiment ou dans une zone non visible de l'espace public.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » et repéré comme d'accompagnement:

Il pourra être implanté une rampe d'accès en sous-sol sur une parcelle comportant un édifice « Important » ou « Remarquable » ou « d'accompagnement s'il n'y a pas de co-visibilité depuis l'espace public.

La construction de la rampe ne devra pas induire de démolition ou modification du bâti existant néfaste pour son intégrité ou sa mise en valeur.

Elle ne devra pas nécessiter le démantèlement, même partiel, d'un portail ou d'une clôture protégés comme « Remarquable ». Dans le cas d'un portail ou d'une clôture protégés comme « Important », des solutions de déplacement seront étudiées, avec démontage et remontage à l'identique du portail et des portions de mur attachées.

Le traitement de sol sera de type poreux, stabilisé, empierré ou végétalisé. Il pourra être tapissé de briques sur champ, de pavés, ou structuré par des billes de bois de type chemin de fer*. Les zones en enrobé, en béton lavé, en goudron et autres produits couvrant imperméables seront limités à 15 % de la surface au sol de la rampe.

Sont proscrits : Les revêtements à base de ciment*, les pavés à emboîtement, pavés autobloquant, dallages factices, grill en ciment de type « evergreen ».

Rampe d'accès à un sous-sol dans les secteurs GRANDS AXES URBAINS :

La construction d'une rampe pour accéder à un parking en sous-sol est proscrite.

Les règles qui suivent s'appliquent aussi aux constructions neuves qui par leur échelle s'apparentent à des bâtiments principaux, lorsque le terrain d'assiette du projet en comporte déjà un premier :

Respect des trames parcellaires* :

Sur les parcelles présentant une largeur sur voie supérieure au double de celle qui est dominante sur ladite voie, la composition de la façade sur la voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet sera fragmentée de façon à retrouver un rythme compatible avec le paysage urbain environnant.

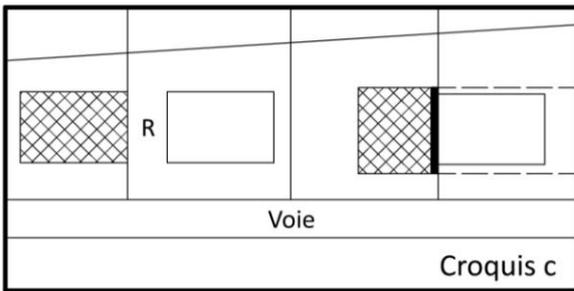
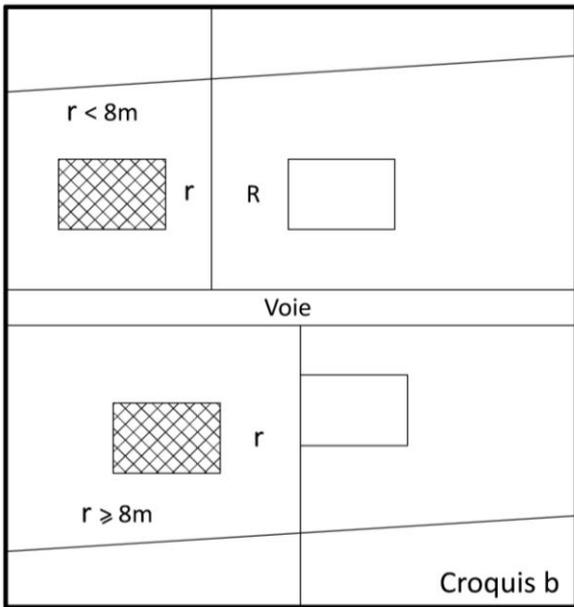
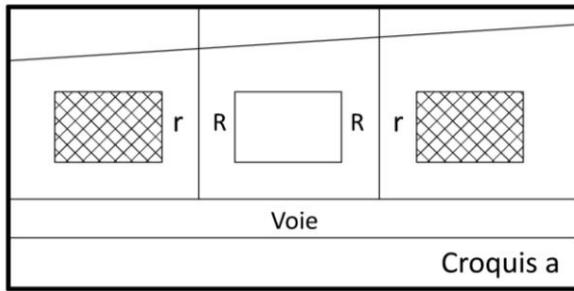
Pour les opérations nouvelles regroupant plusieurs parcelles, la composition de la façade sur la voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet et la volumétrie des bâtiments seront fragmentées de façon à permettre la lecture du parcellaire préexistant, ou à créer un rythme compatible avec le paysage urbain environnant.

Implantation en limite séparative* menant à la voie ou l'espace de desserte :

Le long de la voie de desserte, si le terrain d'assiette du projet est bordé de chaque côté par des terrains accueillant des édifices protégés « Important » ou « Remarquable » eux-mêmes implantés à moins de 8 mètres des limites séparatives* aboutissant à la voie de desserte, la construction devra être implantée en retrait (R) des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte.

L'implantation en limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte est aussi interdite lorsque le terrain d'assiette du projet est mitoyen d'un seul terrain accueillant un édifice protégé « Important » ou « Remarquable » et que l'édifice protégé est implanté à une distance (r) de moins de 8 mètres de la limite séparative* aboutissant à la voie de desserte des terrains précités (cf croquis a et b).

Ces deux règles limitatives précitées ne s'appliquent pas si l'édifice protégé « Important » ou « Remarquable » présente en limite séparative* un pignon aveugle et que la construction envisagée recouvre ce pignon en majeure partie ou en totalité, sans toutefois le déborder. (cf croquis c).



LÉGENDE

Élévation	Plan	
		bâti existant
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important)
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important) avec pignon aveugle
		projet d'architecture
		projet d'ensemble d'architecte contemporaine de qualité
r	r	retrait existant
R	R	retrait imposé
h		hauteur existante
H		hauteur imposée
		limite autorisée

II.4.2.3 ANNEXES ET EXTENSIONS

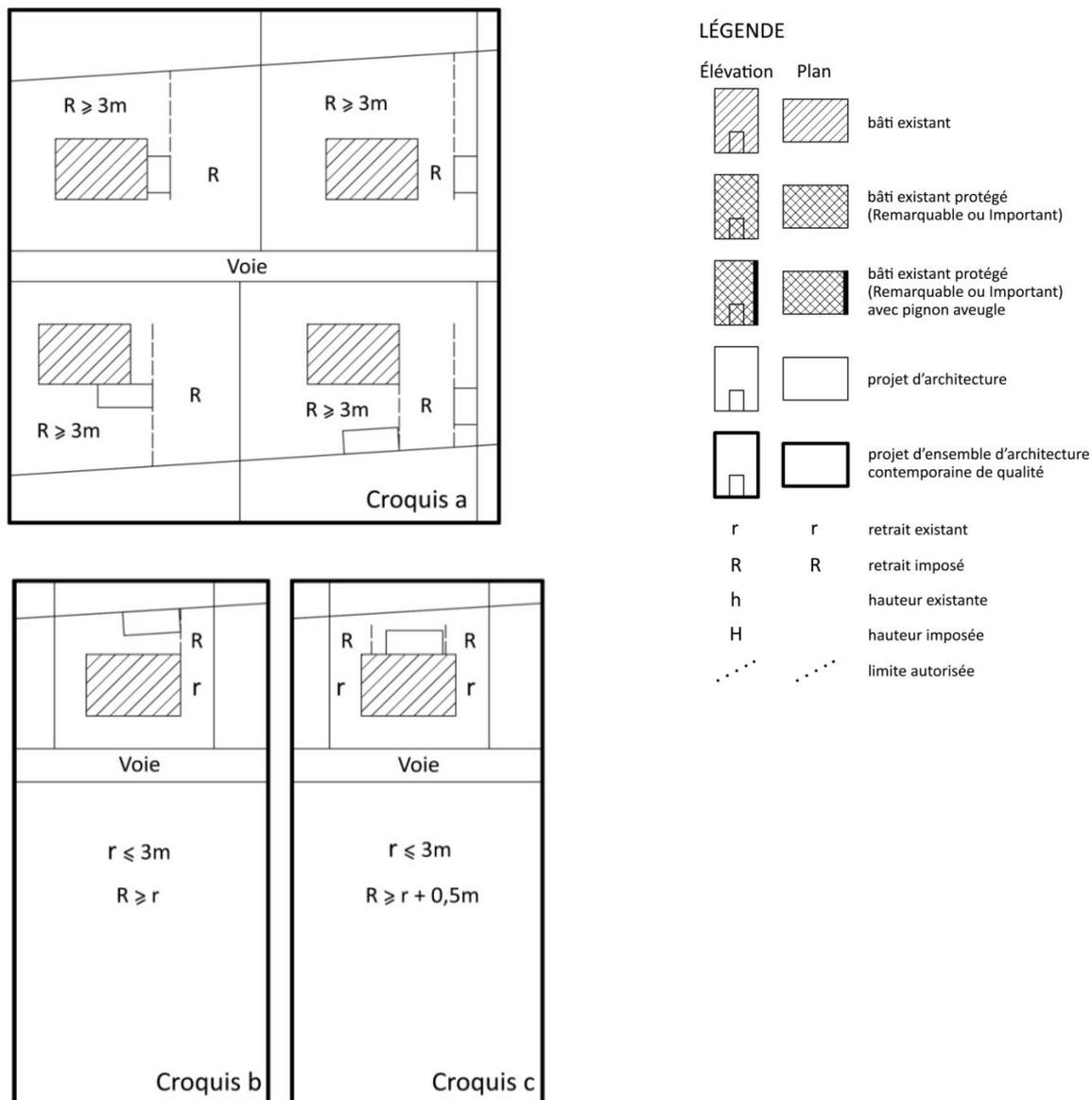
Les constructions d'annexes* et les extensions horizontales* respecteront les implantations suivantes :

- Adossement total à l'une des limites séparatives* latérales
- Adossement partiel ou total sur le côté du bâti principal*,
- Adossement partiel ou total à l'arrière du bâti principal* en ménageant un retrait de 0,50 mètres minimum par rapport au nu du mur de la façade latérale du bâti principal*,

Toutefois, dans les secteurs RIVES DU LAC et GRANDS AXES URBAINS, l'implantation d'annexe* ou d'extension devra préserver un passage libre (R) d'au moins 3 mètres de large jusqu'au fond de la parcelle, de façon à maintenir des vues depuis l'espace public vers le cœur d'îlot (ou vers le lac pour les parcelles bordant celui-ci). Ce passage libre (R) peut être calculé soit par rapport à une des limites séparatives* latérales, soit entre le bâtiment principal et l'annexe* envisagée (cf croquis a).

En cas d'impossibilité, les annexes* et extensions* devront être implantées à l'arrière du bâti principal* en leur appliquant un retrait (R) par rapport aux limites latérales au moins égal à celui (r) du bâti principal (cf croquis b).

Si l'extension est accolée à l'arrière du bâtiment principal, ce retrait imposé (R) est augmenté de 0,50 mètres. (cf croquis c).



Sont proscrites :

- L'implantation libre en milieu de parcelle pour les annexes*, à l'exception des kiosques et gloriettes, qui pourront s'implanter librement dans une bande de 8 mètres comptée à partir de la rive du lac.
- L'implantation sur une limite séparative* mitoyenne avec un édifice protégé « Remarquable » ou « Important » s'il y a covisibilité entre le projet et l'un de ces édifices depuis l'espace public.

Dans une bande de 10 mètres à compter de l'alignement*, les annexes* et les extensions horizontales* devront présenter en tout point un recul par rapport à l'alignement* sur rue supérieur à celui du bâti principal*. Toutefois, dans le cas d'une extension constituant juste la continuité d'un volume simple existant, le retrait par rapport à la rue pourra être identique à celui du bâti principal*.

Dans le cas d'un terrain d'angle, la bande de 10 mètres ne s'applique qu'à compter de l'alignement avec la voie depuis laquelle est perceptible dans sa globalité la façade principale du bâtiment existant.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

L'adossé d'extension est autorisé si l'extension n'est pas visible de la voie ou de l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet, sauf sur une façade aveugle et sans décor, et à condition que cela ne nuise pas à la mise en valeur de l'ensemble existant*

Implantation par rapport au bâti principal* dans les secteurs RIVES DU LAC :

Implantations autorisées : implantation libre à l'arrière du bâtiment principal si la construction envisagée n'est pas visible de l'espace public.

II.4.3 VOLUMÉTRIE ET COMPOSANTE ARCHITECTURALE

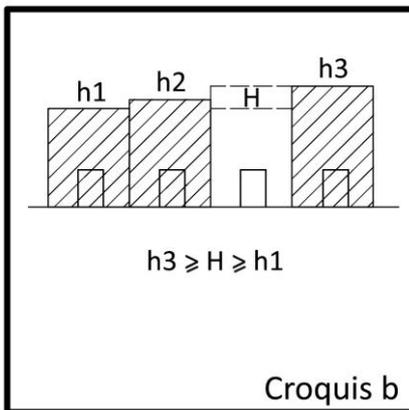
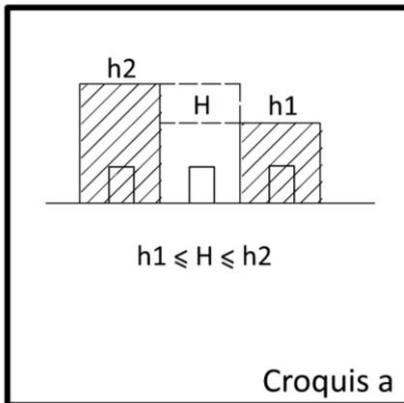
II.4.3.1 BATI PRINCIPAL

Hauteur maximum :

Les limitations de hauteur suivantes s'appliquent que les bâtiments considérés soient accolés ou non :

- a) Si la construction doit s'inscrire dans un alignement bâti comportant des ruptures d'échelle importantes, elle sera conçue de manière à assurer la transition entre les bâtiments mitoyens. Sa hauteur autorisée (H) sera comprise entre celle du mitoyen le plus bas (h1) et celle du mitoyen le plus haut (h2). (cf croquis a)

Dans le cas d'un « *alignement bâti cohérent ou homogène* » [c'est-à-dire la succession d'au moins trois bâtiments rapprochés visibles simultanément depuis l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet, dont les hauteurs sont sensiblement identiques] la hauteur de la construction projetée présentera une hauteur similaire au bâti de cet alignement ou s'alignera sur la hauteur de l'un d'eux. (cf croquis b).



LÉGENDE

Élévation	Plan	
		bâti existant
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important)
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important) avec pignon aveugle
		projet d'architecture
		projet d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité
r	r	retrait existant
R	R	retrait imposé
h		hauteur existante
H		hauteur imposée
		limite autorisée

- b) Si le terrain d'assiette du projet est mitoyen d'une unité foncière sur laquelle est implanté un édifice protégé « Remarquable » ou « Important » par l'AVAP de hauteur (h1), la hauteur maximum (H) du projet sera limitée à : (H) inférieur ou égal à (h1) + 3,5 mètres.

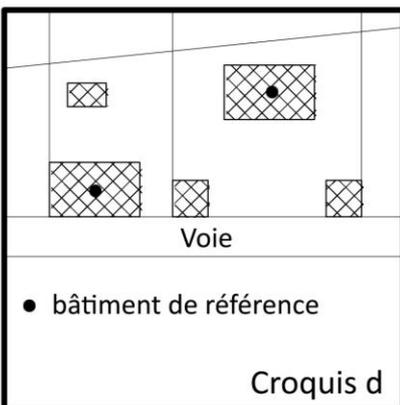
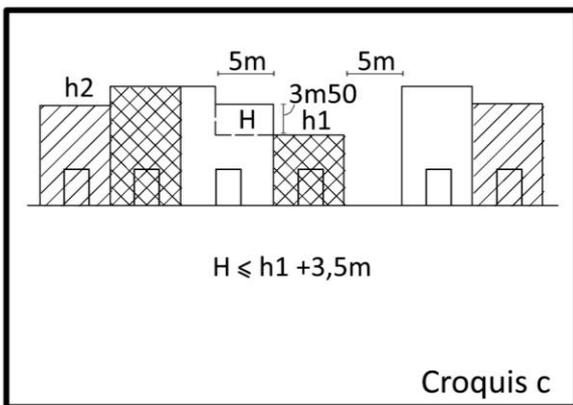
Si le terrain d'assiette du projet est mitoyen de deux unités foncières sur lesquelles sont implantés des édifices protégés « Remarquable » ou « Important » par l'AVAP de hauteur (h1) et (h2), avec (h2) plus petit que (h1), la hauteur maximum (H) du projet sera limitée à : H inférieur ou égal à h2 + 3,5 mètres. (cf croquis c)

Si plusieurs édifices protégés coexistent sur l'unité foncière voisine, le bâtiment protégé sur rue sera pris comme référence, à condition qu'il soit le bâtiment principal de l'ensemble bâti. (cf croquis d)

Si plusieurs édifices protégés coexistent sur l'unité foncière voisine au terrain d'assiette du projet, le bâtiment protégé sur rue sera pris comme référence, à condition qu'il soit le bâtiment principal de l'ensemble bâti.

Ces limitations de hauteur ne s'appliquent :

- que sur une distance de 5 mètres à partir de la limite séparative menant à la voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet* et séparant les unités foncières concernées,
- qu'aux constructions dont l'édification s'inscrit dans la continuité d'un même alignement bâti composé de bâtiments implantés à l'alignement* ou en retrait de l'alignement*,
- qu'aux projets en situation de covisibilité avec le (ou les) édifice(s) protégé(s) concerné(s).



LÉGENDE

Élévation	Plan	
		bâti existant
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important)
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important) avec pignon aveugle
		projet d'architecture
		projet d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité
r	r	retrait existant
R	R	retrait imposé
h		hauteur existante
H		hauteur imposée
		limite autorisée

Volume et gabarit :

Afin de faciliter leur intégration dans le tissu existant, les constructions nouvelles devront rechercher une cohérence de volume, de gabarit et d'échelle, avec les constructions avoisinantes dans la rue.

La volumétrie et l'orientation des constructions nouvelles devront prendre en compte les perceptions paysagères à différentes échelles :

- à l'échelle du grand paysage, s'appréciant à partir des différents « cônes de vue » reportés au plan de zonage de l'AVAP et des co-visibilités avec le lac,
- à l'échelle du paysage urbain, s'appréciant à partir des différents « cônes de vue » et des co-visibilités avec les espaces publics à forte valeur paysagère et patrimoniale.

Les gabarits arrondis ne sont pas autorisés côté rue. Les arrêtes de façades arrondies sont toutefois permises dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité.

Les gabarits présentant une pente inférieure à 80° par rapport à l'horizontale ne sont autorisés, que s'ils concernent le dernier niveau et s'ils sont traités en totalité en couverture ou en verrière.

S'ils sont visibles de l'espace public, les pignons des constructions projetées émergeant au-dessus des constructions mitoyennes plus basses existantes devront être traités en harmonie avec la façade principale du bâtiment projeté, en continuité avec cette dernière.

Une attention devra être apportée au raccordement des constructions avec les bâtiments voisins ou limitrophes (sur les limites séparatives*), et en particulier les édifices protégés par l'AVAP. En cas de mitoyenneté avec un édifice protégé par l'AVAP, le profil des toitures sera en harmonie sur une distance de 5 mètres **au moins** par rapport à la limite mitoyenne concernée.

Composition de façade :

Afin de faciliter leur intégration dans le tissu existant, les constructions nouvelles devront rechercher une cohérence de composition de façade avec les constructions avoisinantes. Les rythmes horizontaux marqués par les bandeaux, les dalles de plancher, les corniches* et autres seront respectés, afin d'assurer la continuité du paysage bâti.

En cas de construction accolée à un bâtiment existant, les niveaux de soubassement*, de planchers d'étage et de corniche* du projet devront régner à + ou – 0,20 mètres près avec ceux du bâtiment existant mitoyen.

Les balcons* et terrasses ne comporteront pas d'angle coupé, sauf s'ils sont situés à l'angle d'un bâtiment.

Les baies des façades visibles depuis la voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet seront de forme rectangulaire, à l'exception des oculi et œil de bœuf.

Les percements autres que quadrangulaires seront limités à un modèle par bâtiment, décliné éventuellement en différentes tailles.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, la façade pourra néanmoins proposer une composition propre. Elle présentera alors une simplicité dans le traitement des éléments de structure et de modénature* conférant une bonne qualité architecturale.

II.4.3.2 ANNEXES* ET EXTENSIONS*

Volumétrie et architecture des annexes* et « extensions* horizontales » :

Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie, les annexes* et les extensions* feront référence à la typologie architecturale du bâti principal* auquel ils s'adjoignent, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain. Le volume général de l'extension devra laisser clairement lire le volume d'origine du bâti principal* existant, sans l'écraser.

Afin de faciliter leur intégration avec le bâti principal*, les constructions annexes* et les extensions* devront rechercher une cohérence de volumétrie (respect des hauteurs de niveau, des pentes de toit, etc...) et prendre en compte les caractéristiques architecturales de celui-ci.

La hauteur des annexes* et extensions* sera toujours inférieure à celle du bâtiment principal existant et n'excèdera pas R+1+combles ou R+1+Attique. Dans le cas d'une extension constituant juste la continuité d'un volume simple existant, les hauteurs pourront être identiques.

Volumétrie et architecture des « extensions* verticales » :

Les projets d'extensions* verticales correspondent à l'accroissement du volume vers le haut du bâtiment existant par une ou plusieurs interventions listées ci-après :

- extension par modification de la pente ou de la forme de la toiture,
- extension par surélévation partielle ou totale des façades et rehaussement du toit,
- extension par ajout d'un édicule ou d'une tourelle au niveau du comble,
- extension par création d'un comble ou d'un étage habitable sur une toiture terrasse.

Elles peuvent concerner le bâti principal*, comme des annexes* ou les extensions* horizontales.

Les extensions* verticales doivent être « mesurées » et laisser percevoir le volume d'origine, sans l'écraser. Leur surface cumulée maximum sera limitée à l'emprise du dernier niveau bâti (niveau de comble ou niveau de toiture terrasse).

Afin de faciliter leur intégration avec le bâti concerné, les extensions* verticales devront rechercher une cohérence de volumétrie (respect des dimensions bâties existantes, prise en compte des pentes de toit, respect des modénatures* et décors éventuels, etc...) et prendre en compte les caractéristiques architecturales de celui-ci.

La hauteur finie des bâtiments recevant des extensions* verticales répondra aux mêmes règles que celles régissant la construction neuve de bâti principal* du présent chapitre.

Composition de façade :

Afin de faciliter leur intégration dans le tissu existant, les projets d'extensions* verticales devront rechercher une cohérence de composition de façade avec la construction principale située sur la même parcelle.

Les rythmes horizontaux marqués par les bandeaux, les dalles de plancher, les corniches* et autres seront pris en compte afin d'assurer la continuité architecturale du bâti.

En cas de bâtiments adossés, les niveaux de soubassement*, de bandeaux, de planchers d'étage et de corniche* devront régner avec ceux du bâti principal*.

Les percements autres que quadrangulaires seront limités à un modèle par bâtiment, décliné le cas échéant en différentes tailles.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, la façade pourra néanmoins proposer une composition propre; elle présentera alors une simplicité dans le traitement des éléments de structure et de modénature* conférant une bonne qualité architecturale.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

Les annexes et extensions devront être « mesurées » et ne pas excéder les taux ci-après :

- *30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente AVAP, limitée à 60 m² pour l'usage d'habitation,*
- *30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente AVAP, limitée à 100 m² à rez-de-chaussée uniquement pour l'usage Bureaux, Commerces, Artisanat, Service public*

II.4.3.3 BALCON ET LOGGIA

Les balcons* et loggias* sont autorisés sur les immeubles collectifs; ils sont autorisés sur les maisons s'ils ne sont pas visibles de l'espace public (à l'exception du lac). Leur implantation est interdite dans l'emprise des cônes de vue remarquables s'ils sont visibles de l'espace public.

Dans le secteur des RIVES DU LAC :

- la saillie des balcons* est limitée à 0,90 mètres côté voie ou espace de desserte du terrain d'assiette du projet pour le projet de reconstruction de l'hôtel du 85 rue de Gaulle et ailleurs à 0,30 mètres côté voie et 0,70 mètres sur les autres façades,
- la profondeur des loggias* est limitée à 1,50 mètres.

Dans le secteur des GRANDS AXES URBAINS :

- la saillie des balcons* est limitée à 0,30 mètres côté voie ou espace de desserte du terrain d'assiette du projet et 0,70 mètres sur les autres façades,
- la profondeur des loggias* est limitée à 1,50 mètres.

Recommandations:

Liste indicative (non exhaustive) de matériaux de remplissage :

- *maçonnerie enduite*
- *barreaudage métallique*
- *plaque de métal non réfléchissant ou métal laqué*
- *plaque de verre :*
- *incolore ou blanc*
- *le bois naturel et le bois peint dans le secteur des « RIVES DU LAC »*

II.4.3.4 BOW-WINDOWS

Des bow-windows* en métal et le verre pourront être aménagés en façade, dans la limite de la saillie autorisée pour les balcons*. Ils devront faire partie intégrante d'un projet architectural d'ensemble. Les bow-windows* à ossature en bois de finition naturelle ou vernis sont admis dans le cadre d'une architecture contemporaine à dominante esthétique liée au bois dans le secteur « RIVE DU LAC ».

Sont proscrits :

- Le polychlorure de vinyle (PVC)*,
- Les bow-windows* à ossature en bois dans les secteurs « GRANDS AXES » et « Division Leclerc »

II.4.3.5 GARDE-CORPS

La conception des garde-corps tiendra compte impérativement du principe de « simplicité » : sobriété du dessin, minimalisation du décor, harmonie des matériaux avec le reste de la construction.

Les garde-corps doivent être conçus en cohérence de matériaux et de composition avec la façade, de façon à former un projet d'ensemble avec le bâtiment sur lequel ils se situent. Ils pourront être en métal et verre et seront ajourés ou transparents sur les 2/3 au moins de leur surface et constitués d'un remplissage sobre.

Sont proscrits :

- Les croix de St André et les balustres,
- Le polychlorure de vinyle (PVC)*,
- L'aluminium non laqué,
- Les matériaux de remplissage réfléchissant,
- Les garde-corps en bois de finition naturelle ou vernis, dans les secteurs « GRANDS AXES » et « Division Leclerc ».

Dans le secteur RIVE DU LAC, les garde-corps en bois de finition naturelle ou vernis sont admis dans le cadre d'une architecture contemporaine à dominante esthétique de bois.

Adaptation mineure :

Dans le cas d'extension d'immeubles comprenant déjà des garde-corps en aluminium anodisé ou laqué, ceux-ci pourront être autorisés pour les nouveaux garde-corps, sous réserve de leur bonne insertion paysagère.

II.4.4 TOITURES

Toitures à pentes :

Les toitures à pentes, avec ou sans croupes sont autorisées, elles seront symétriques, de pente comprise entre 0° et 50° et s'inspireront des toitures présentes dans le voisinage.

Sont proscrites : Les toitures à quatre pentes pyramidales sont interdites.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, les toitures asymétriques sont autorisées sur les constructions installées à l'angle de deux rues ; la pente sera comprise entre 0° et 80°. **Dans ce cas**, les toitures ne s'étendront pas plus bas que les deux derniers niveaux du bâtiment.

Toitures terrasse :

Elles devront être considérées comme une cinquième façade et recevoir un traitement soigné.

Les toitures terrasses et terrasses végétalisées sont autorisées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site depuis l'espace public ou les cônes de vues.

Le mitage des toitures terrasses par des éléments techniques n'est pas autorisé : les équipements techniques (systèmes de ventilation et de climatisation, ascenseurs, chaufferies et autres locaux techniques...) installés sur les toitures terrasses devront être regroupés et intégrés dans des éléments maçonnés ou sous forme d'édicules de dimensions réduites et devront s'inscrire dans la composition générale de l'immeuble.

Les équipements techniques et les dispositifs d'accès et de sécurité (de type crinoline, garde-corps sécurité, cheminement, ...) feront l'objet d'une intégration soignée au regard de la composition générale de la toiture et de l'immeuble.

II.4.5 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS DIVERS

II.4.5.1 VÉRANDAS

Les vérandas sont autorisées si leur présence ne dénature pas la présentation et la mise en valeur du bâtiment principal, ni sa perception dans le paysage urbain proche et lointain.

Leur volumétrie et type de toiture s'inspireront des vérandas anciennes typiques des lieux de villégiature, ceci n'excluant pas une réinterprétation contemporaine de leur traitement.

Elles seront constituées d'une ossature d'une teinte vert tilleul, bleu-gris, bordeaux, tous les tons de gris, ou coloris sombres fine, posée au sol ou sur un soubassement* en maçonnerie, en cohérence avec les façades de la maison. Les toitures seront munies de gouttières et chutes d'eau pluviale incluses dans l'ossature et raccordées au réseau.

Elles seront implantées et adossées au bâti principal* de façon à répondre aux règles d'insertion des « Annexes* » et « Extensions* » du présent règlement.

Elles devront présenter :

- Une ossature en acier ou en bois peint si la véranda est visible de l'espace public, ou en aluminium laqué, si la véranda n'est pas visible de l'espace public
- Un habillage en majorité de panneaux vitrés ou partiellement vitrés,
- Des vitrages rectangulaires de proportion verticale affirmée,
- Un habillage complémentaire éventuel en acier laqué ou panneaux de bois peints ou claustras peints ou panneaux persiennés peints,
- Une couverture soit en zinc ou tout autre matériau qualitatif, soit en verre, en fonction des contraintes techniques de la pente de la toiture,

Sont proscrits :

- les vitrages en demi-lune,
- les vitrages réfléchissants,
- le polychlorure de vinyle (PVC)* car ses profilés ne permettent pas d'atteindre la finesse nécessaire et ne répondent pas aux objectifs de durabilité,
- Les ossatures en aluminium laqué, si la véranda est visible de l'espace public.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

En cas d'adossement au bâti protégé, l'ossature de la véranda sera réalisée uniquement en acier, avec ou sans soubassement maçonné.*

II.4.5.2 CRÉATION DE GLORIETTES

L'installation d'une petite construction légère en bois de type gloriette ou kiosque est autorisée en bordure du lac, dans une bande de 8 mètres à partir du rivage.

Leur volumétrie et type de toiture (bois, zinc, ardoise naturelle et tuile plate petit moule*) s'inspireront des gloriettes anciennes typiques des lieux de villégiature en bord de lac ou de rivière, ceci n'excluant pas une réinterprétation contemporaine de leur traitement (l'acier laqué non nervuré notamment). Leurs façades seront largement ajourées ou munies de vitrages, et la toiture comportera au moins quatre versants de toiture.

Elles seront limitées au rez-de-chaussée et n'excéderont pas 10 m² d'emprise au sol.

Elles pourront être accompagnées de terrasses en bois posées au sol, d'une emprise au sol correspondant au maximum au double de leur surface.

Est proscrit :

- Le bac acier nervuré,
- Le shingle et autres matériaux de synthèse.

II.4.5.3 PISCINE EXTÉRIEURE SANS ABRI

La construction de piscines extérieures sans abri est autorisée, si leur implantation ne nécessite pas l'abattage d'arbre ou d'alignements végétaux ou de haies constituées (dans le cas contraire, un projet de replantation compensatoire sera présenté pour accompagner le projet de piscine) et dans les conditions suivantes :

La piscine sera conçue pour s'adapter au sol sans nécessiter de remblai ou de talutage autour d'elle. Le niveau fini de son rebord et sa plage d'accès ne pourra se situer à plus ou moins de 0,10 mètre du niveau du sol naturel*.

Sa forme géométrique sera simple (carré, rectangle, cercle, ovale,..) s'inspirant des formes traditionnelles des bassins. La finition intérieure du bassin présentera un revêtement sobre, monochrome et avec peu ou pas de décors, en carrelage, pates de verre, « liner » (textile enduit), pierre naturelle, sable, ou bois naturel.

La couleur intérieure du bassin sera discrète, claire évoquant la pierre neuve ou le sable (blanc cassé, beige sable, gris clair, céladon) ou d'un coloris foncé évoquant les bassins naturels (bleu sombre, vert foncé, gris foncé...).

Sont proscrits : Le blanc, et les autres coloris non cités précédemment

Les plages et bordures du bassin seront constituées de matériaux facilitant leur intégration visuelle avec le jardin et le caractère paysager ambiant : platelage bois, dalles de terre cuite, dalles de pierre calcaire naturelle ou reconstituée, grilles d'acier, gravillons, pelouse

Sont proscrits : Les matériaux brillants ou réfléchissants ou de couleur vive, les matériaux plastiques ou synthétiques.

Les espaces techniques et les dispositifs techniques seront intégrés dès la conception du projet d'ensemble. Ils seront soit encastrés au sol dans le volume bâti de la piscine, soit installés dans la construction principale, ou dans une extension ou une annexe* répondant aux règles d'insertion architecturale des constructions neuves du présent règlement.

Les bâches et couvertures de sécurité ou de protection thermique de bassin (couvertures flottantes et couvertures repliables) devront être intégrées dans le projet d'ensemble et de teinte neutre : gris ou beige sable.

Sont proscrits : Les blanc et teintes très vives

Le système d'enroulement sera masqué par encastrement au sol, ou par un encoffrement en bois ou en métal non réfléchissant, de ton neutre ou sombre.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

Les dispositifs de récupération d'énergie solaire devront passer de façon non visible sous le dallage ou la plage extérieure.

II.4.5.4 ABRIS DE PISCINE

Les abris du commerce conçus spécifiquement pour abriter les piscines sont proscrits.

Les abris non spécifiques :

- répondant aux prescriptions prévues pour la construction des « Vérandas » du présent règlement peuvent être autorisés dans les mêmes conditions pour abriter une piscine adossée à la construction principale, ou adossée à un mur de clôture latéral ou en fond de parcelle,
-
- répondant aux prescriptions prévues pour la construction des « Annexes* » ou des « Extensions* » du présent règlement peuvent être autorisés dans les mêmes conditions pour abriter des piscines liées ou non au bâti principal*.

Dans ces deux cas, la proportion de parties vitrées pourra être importante par rapport aux parties pleines, et être ouvrantes, voire escamotables.

II.4.6 MATÉRIAUX & ASPECT ARCHITECTURAL

II.4.6.1 MATÉRIAUX ET FINITIONS DE FAÇADE TRADITIONNELS / BÂTI PRINCIPAL

Afin de faciliter leur intégration dans le tissu environnant, les constructions neuves devront rechercher une cohérence de matériaux d'aspect et de finition de façade avec les constructions principales présentes dans le voisinage en covisibilité et emblématiques d'Enghien-les-Bains.

Matériaux autorisés :

- Le béton enduit,
- La maçonnerie enduite en totalité,
- La maçonnerie de pierre enduite « à pierre vue »* réalisée avec un enduit à base de chaux*,
- La maçonnerie de pierre de taille naturelle d'origine locale (calcaire, granit ou meulière) ou de pierres similaires,
- La maçonnerie de pierre d'origine non locale pour des ouvrages secondaires,
- Les parements de pierres équarries non porteurs d'au moins 0,12 mètre d'épaisseur,
- La brique de terre cuite traditionnelle, rouge orangée et non flammée,
- La brique de terre cuite émaillée ou faïencée, en faible quantité en appoint d'une maçonnerie enduite,
- Le bardage vertical d'ardoise naturelle, sur les murs aveugles uniquement ou en niveau d'attique en retrait par rapport au nu de la façade principale.

Le bois, le métal, les matériaux verriers et de synthèse sont autorisés sous réserve de répondre aux règles relatives aux matériaux nouveaux et finitions autorisées pour l'architecture contemporaine du présent règlement.

Matériaux proscrits :

- Les plaquettes minces de pierre ou de terre cuite, ou autres matériaux en plaquettes, agrafées ou collées,
- Le carrelage et autres matériaux céramique,
- Les matériaux d'imitation,
- Les matériaux laissés bruts (béton simple, béton gravillon, parpaings de ciment,...).

Finitions autorisées :

- les enduits traditionnels au plâtre* ou plâtre et chaux* lissés ou talochés fin,
- les enduits tout-prêts à base de chaux* lissés ou talochés fin,
- les peintures minérales,
- les badigeons* de chaux.

Finitions proscrites :

- les enduits de finition grattée ou rustique, ou en relief,
- les enduits ciment* ou à base majoritaire de ciment*
- les peintures de type pliolite* et autres peintures ou produits pelliculaires.

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! cf. Page 20 et suivantes

Les teintes autorisées sont celles prévues sur les constructions existantes est traitée au chapitre « INTERVENTION SUR LES FAÇADES EXISTANTES des REGLES COMMUNES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ».

II.4.6.2 MATÉRIAUX ET FINITIONS DE FAÇADE TRADITIONNELS / ANNEXES ET EXTENSIONS

Afin de faciliter leur intégration dans le tissu existant, les constructions annexes* et les extensions* de bâti existant devront rechercher une cohérence de matériaux d'aspect et de finition de façade avec la construction principale à laquelle elles se rapportent.

On recherchera la sobriété, notamment en limitant le nombre de matériaux utilisés, l'extension* ou l'annexe* ne devant pas nuire à la mise en valeur du bâti principal* ni le dominer visuellement.

Les matériaux ou finitions de la construction principale devront répondre aux règles relatives aux matériaux et finitions de façade traditionnels applicable au bâti principal* du présent règlement.

Dans le cadre d'un projet d'expression contemporaine de qualité, sont toutefois autorisés les matériaux nouveaux et finitions autorisées pour l'architecture contemporaine du présent règlement.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

En cas d'adossment à un bâti principal protégé, les extensions* seront réalisées dans des matériaux identiques, ou à défaut similaires à ceux du bâti principal*, sans intention toutefois de créer un pastiche et en limitant leur nombre au maximum.*

Dans le cadre d'un projet d'écriture contemporaine de qualité, les matériaux nouveaux et finitions autorisées pour l'architecture contemporaine du présent règlement sont toutefois autorisés.

II.4.6.3 ARCHITECTURE CONTEMPORAINE, MATÉRIAUX NOUVEAUX ET FINITIONS AUTORISÉES

Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité * (le projet concernant la construction d'un bâtiment principal, d'une annexe*, ou d'une extension), seront autorisés également les matériaux et finitions ci-après, sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement naturel et bâti, et ne nuisent pas à la perception du bâti repéré par l'AVAP :

Matériaux autorisés :

- Le vitrage translucide, pâte de verre, pavés de verre, ... et autres produits verriers,
- Le vitrage laqué ou translucide, tous tons de gris ou blanc,
- Le vitrage laqué ou translucide, tons pastels en quantité minoritaire et limité à deux tons,
- Le vitrage laqué ou translucide, tons acidulés en quantité minoritaire et limité à deux tons,
- Le métal en plaque ou en résille (aluminium, inox, cuivre et zinc, naturels, vernis, oxydés ou patinés),
- Le bardage métallique laqué au four de coloris : blanc cassé, bleu-gris, tous les tons de gris, tons pierre et tons brique,
- La pierre naturelle à grain fin (marbre, granit, Pierre Bleue de Belgique, etc ...)
- Le béton lisse, architectonique ou matricé, sauf imitation d'un matériau de façade traditionnel ou décor figuratif,

- Les panneaux à base de terre cuite, émaillées ou panneaux faïencés de grande dimension, en bardage et de coloris tons de terres naturelles,
- Les panneaux de tasseaux de bois ou les clins de bois naturel, ou peints, à planches larges et jointives, de conception durable et de finition soigné, de coloris dans tous les tons de bois,
- Les panneaux composites de finition métallisée ou tout bois naturel,
- Les panneaux composites de finition laquée ou satinée de coloris blanc cassé, bleu-gris, et dans tous les tons de gris, tons pierre et tons brique.

L'emploi du bois et des panneaux composites en façade est admis sur toutes les façades dans le secteur des « RIVES DU LAC »

L'emploi du bois et des panneaux composites en façade n'est autorisé dans le secteur des GRANDS AXES URBAINS et DIVISION LECLERC, que sur la façade arrière des bâtiments, si elle n'est pas visible depuis la rue.

Par ailleurs, et dans le secteur des « GRANDS AXES URBAINS », l'emploi du bois et des panneaux composites en façade n'est admis qu'à partir du niveau R+3 et au-delà, en étage d'attique, si celui-ci est en retrait du nu de la façade principale d'au moins 0,70 mètre.

Finitions autorisées : Les lazures et vernis pour béton

Sont proscrits :

- Les enduits ciment* ou à base majoritaire de ciment*,
- Les peintures type pliolite* et autres peintures ou produits pelliculaires,
- Les bardages plastique, faux-bois, fausse pierre etc, et toute autre imitation ou pastiche,
- Les plaquettes de matériaux naturels ou synthétiques (pierre, brique, carrelages, bois...),
- Les bardages métallique ou métallisé autres que ceux autorisés.

II.4.7 COUVERTURES & CHÂSSIS DE TOIT

II.4.7.1 MATÉRIAUX DE COUVERTURES

Les matériaux de couverture seront limités à un seul type par toiture (ardoise naturelle, terre cuite plate*, zinc, zinc pré-patiné, plomb ou en cuivre) sauf dans le cas d'une toiture brisée, où le terrasson et le brisis peuvent être revêtus chacun par l'un des matériaux autorisés pré-cités.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité*, un matériau de couverture traditionnel, comme la petite tuile plate de terre cuite ou l'ardoise pourra néanmoins être associé à une couverture en métal ou en produit verrier.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture architecturale contemporaine de qualité* concernant une typologie de bâti à caractère industriel existant ou projet, les couvertures en panneau-sandwich d'acier laqué sont admises. Dans ce cas, les colorations devront reprendre celles des couvertures traditionnelles, et tous les tons de gris et gris bleutés. Dans ce cas, les accessoires de couverture (chutes EP, gouttières, grilles, exutoires, faitage*, rives*, chatière, aération, ventilation, about de rive, etc..) devront être traités en harmonie totale avec la couverture.

Sont proscrits :

- la tuile de terre cuite plate* de format « grand moule »,
- le métal peint,
- les plaques de matières plastiques,
- les tuiles béton,
- les tuiles canal,
- les tuiles à emboîtement* «grand moule »,
- les ardoises synthétiques,
- les matériaux asphaltés... et tous les matériaux d'imitation d'un matériau de couverture traditionnelle,
- les tôles ondulées,
- les terres cuites de teintes ton paille, jaune ou blond, noir.

II.4.7.2 DÉBORDS DE TOITURE

Les débords de toiture sont autorisés, limités à 0,20 mètre à l'alignement* sur rue et jusqu'à 0,80 mètre en dehors de l'alignement* sur rue, sous réserve de participer à un projet d'ensemble justifiant l'importance de ce débord.

Les sous-faces des débords seront traitées avec soin, en harmonie avec le reste de la toiture et de la construction.

Dans le secteur des RIVES DU LAC, les loggias* en attique uniquement pourront être couvertes horizontalement ou en légère pente (2%) sur la totalité de leur emprise.

II.4.7.3 GOUTTIÈRES ET DESCENTES EP

Les projets de réfection de couverture et de façade devront préciser les emplacements des gouttières et descentes. En cas de mitoyenneté, les descentes d'eaux pluviales seront posées en limites séparatives*. Elles respecteront le rythme de la façade ; leur tracé sera le plus simple et le plus vertical possible, en évitant les coudes et dévoiements.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront en zinc d'aspect non brillant ou en cuivre ou en métal laqué assorti à la couverture le cas échéant. Les dauphins* et déversoirs seront en fonte. Ils seront peints en fonction des tons de la façade.

Sont proscrits : Les chéneaux*, gouttières et les descentes d'eaux pluviales en matière plastique.

II.4.7.4 CHÂSSIS DE TOIT

Les châssis de toit* seront tolérés, en nombre limité, sur les versants peu ou pas visibles depuis les espaces publics*, et sous réserve de leur compatibilité technique avec le matériau de couverture.

La proportion des baies et leur position dans la toiture feront partie intégrante du projet architectural d'ensemble, ils devront être de conception homogène et d'aspect harmonisé pour l'ensemble du bâti projeté.

Un seul niveau de châssis est autorisé par combles, positionné de préférence dans la partie inférieure du rampant. Les châssis de toit* seront encastrés dans la couverture et ne comporteront pas de dispositif d'occultation extérieure.

Leur dimension maximale sera inférieure à environ 0,80 mètre de largeur x 1 mètre de hauteur. Leur position sur le versant de toiture et leur nombre seront dépendants des caractéristiques du rampant de toiture concerné et donc :

- de sa géométrie,
- de sa surface,
- de sa pente,
- de la présence d'éléments formant superstructure (lucarnes*, cheminées, ...),
- de la composition de la façade (pose axée sur les baies, par exemple ...).

Ils devront néanmoins être distants d'au moins la largeur de deux châssis de toit*.

Sont proscrits : Châssis de matériaux autres que l'acier traité, laqué ou peint, et l'aluminium laqué.

II.4.7.5 LUCARNES

Les lucarnes* sont autorisées, en nombre limité, sur les versants peu ou pas visibles depuis les espaces publics*. Leur dimension devra être proportionnée à celle du bâtiment et de la toiture qui les accueille.

Elles seront implantées dans la partie base de la toiture, et composées de façon à participer au rythme et de la composition de la façade. Elles seront munies d'une couverture à deux pentes ou d'une couverture métallique bombée, et de jouées* verticales, traitées soit dans le matériau de la couverture principale, soit en zinc ou acier patiné, soit en bois peint.

Sont proscrites : Les lucarnes* de type « chien assis » ou « chien couché ».

Dans les secteurs « RIVES DU LAC » et « DIVISION LECLERC » et dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, les lucarnes* pourront être munies de toiture plate, de jouées* en maçonnerie ou en béton et leur implantation pourra être libre dès lors qu'elles seront conçues de façon à participer au rythme et de la composition de la façade.

II.4.7.6 VERRIÈRES EN TOITURES

Les véritables verrières unitaires seront autorisées en toitures sous réserve qu'elles présentent une réelle qualité de composition, de dessin et de mise en œuvre, et qu'elles fassent partie intégrante du projet architectural d'ensemble et soient composées soit de châssis en acier traité laqué ou peint, ou soit en aluminium laqué.

En cas d'utilisation de l'aluminium laqué, on veillera à obtenir une finesse des profilés.

Sont proscrits :

- la succession de châssis de toit*,
- l'aluminium naturel ou champagne.

II.4.8 DISPOSITIFS TECHNIQUES & PANNEAUX SOLAIRES

II.4.8.1 RÉSEAUX DIVERS

Les aménagements et dispositifs liés aux raccordements de réseaux seront installés sur les murs de clôtures ou les annexes*. A défaut, ils devront être intégrés au mieux dans la composition de façade, ou masqués par un volet ou tout autre dispositif visant à les intégrer.

Les antennes relais « GSM » pourront être autorisées, sous réserve d'une insertion architecturale satisfaisante par le choix de matériaux et coloris adaptés au site.

II.4.8.2 APPAREILS DE CHAUFFAGE, DE CLIMATISATION ET ASSIMILÉS ET ÉOLIENNES

Les installations techniques, les appareils thermiques et aérodynamiques, appareils de climatisation, les pompes à chaleur, les éoliennes domestiques, les émergences en général, devront par leur emplacement, leur forme et les matériaux employés, être intégrées à la toiture et à l'architecture de la construction, dissimulés ou disposés sur des parties des constructions non visibles de l'espace public, sauf impossibilité technique à justifier.

Les groupes de ventilation et de climatisation des commerces seront intégrés à l'intérieur de la baie sans saillie et seront masqués par un panneau ou une grille de même couleur que la devanture.

Recommandations:

Avant toute installation de système de climatisation, on privilégiera la mise en place de protections solaires non consommatrices d'énergie et plus respectueuses de l'environnement (stores, volets, plantations, etc....)..

Est proscrite :

- La pose d'appareillage (groupes de ventilation, de climatisation ou de pompe à chaleur) et de coffrets techniques sur les façades, sur les balcons*, en appui de fenêtre et dans tous les cas de visibilité avec l'espace public*.

II.4.8.3 APPAREILS DE COMMUNICATION, COFFRETS/BOITIERS TECHNIQUES ET ASCENSEUR

Les installations techniques de communication, les antennes paraboliques, ainsi que les machineries d'ascenseur, les émergences en général, devront par leur emplacement, leur forme et les matériaux employés, être intégrées à la toiture et à l'architecture de la construction, dissimulés ou disposés sur des parties des constructions non visibles de l'espace public, sauf impossibilité technique à justifier.

Les dispositifs de radiotéléphonie seront intégrés à l'intérieur des volumes et s'inséreront dans les plans de façades ou de toitures, sans saillie prononcée par rapport à ces plans, en imitant les couleurs et la matière du support.

Sont proscrits :

- Les relais de radiotéléphonie et leurs alimentations, visibles depuis l'espace public* sont interdits, à plus forte raison quand leur présence risque d'impacter des perspectives et cônes de vue (percées visuelles sur des axes, sur des compositions urbaines, sur des édifices de qualité,...),
- Les relais de radiotéléphonie et leurs alimentations positionnés devant un élément de décor ou un détail architectural.

La construction de pylônes ne peut être envisagée qu'en dernier recours après avoir étudié toutes les autres options.

Les mini-éoliennes sont autorisées à raison d'une par unité foncière et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Elles sont interdites dans l'emprise des cônes de vue. Le choix de leur implantation sera fait en fonction de la meilleure intégration dans le site et de façon à ne pas produire de nuisance sonore pour les riverains.

Les antennes paraboliques et antennes hertziennes pourront être autorisées sous réserve qu'elles soient implantées dans les combles, sur des parties de constructions non orientées sur l'espace public ou dissimulées derrière des accidents de toitures (souches* de cheminée par exemple).

Recommandations:

Sur les constructions neuves, la recherche de leur implantation discrète sera étudiée très en amont du projet.

Les antennes paraboliques pourront être implantées discrètement dans le jardin, au niveau du sol, ou traitées en trompe-l'œil sur un support naturellement coloré.

II.4.8.4 CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX ET ARDOISES SOLAIRES

En raison de leur impact visuel ces installations ne seront autorisées que si elles ont une fonctionnalité architecturale ou urbaine, et que si leur intégration est raisonnée au sein de l'enveloppe architecturale, et ne porte pas atteinte à la perception d'éléments architecturaux ou paysagers remarquables, ni ne sont visibles depuis un cône de vue ou bien ne sont pas visibles depuis l'espace public*.

Les panneaux solaires devront être traités comme des éléments d'architecture participant à la composition et à la compréhension du bâtiment ou de la construction.

Les panneaux (y compris leurs boîtiers techniques associés) seront intégrés à la toiture sans être saillants, et en cohérence avec la composition architecturale de l'édifice, sans excéder 30 % de la surface de la couverture.

Ils devront être groupés pour former un bandeau horizontal et former une nappe régulière et simple, pour éviter le mitage de la toiture.

Ils seront disposés en partie basse le long de la gouttière, c'est-à-dire sur toute la longueur de l'égout du toit, pour simuler un effet de verrière ou bien seront disposés le long du faîtage* en superstructure – façon verrière sommitale.

Le bandeau sera constitué d'une ou deux rangées de capteurs solaires, disposés verticalement et sertis de cadres non réfléchissants.

Une seule nappe de forme rectangulaire simple sera autorisée par pan de toiture, regroupant dans un même aspect tous les éléments de toiture (panneaux thermiques et photovoltaïques, châssis de toit*).

Lorsque le cas se présente, une distance suffisante devra être laissée entre les panneaux et l'arêtier, afin de maintenir la lisibilité de la toiture.

II.4.8.5 TRAITEMENT DES SOUCHES DE CHEMINÉES

Les souches* de cheminées seront impérativement en maçonnerie, elles s'inspireront des souches* existantes pour ce qui est de leur gabarit, de leur volume, et le traitement de leur couronnement*. Leur finition sera traitée en harmonie avec les maçonneries de la façade principale.

II.4.9 MENUISERIES EXTÉRIEURES

II.4.9.1 FENÊTRES, PORTES D'ENTRÉE, PORTES-FENÊTRES

Le choix de type de menuiserie et le dessin des profils feront partie intégrante du projet architectural d'ensemble, Les menuiseries et le dessin des profils devront être de conception homogène et d'aspect harmonisé pour l'ensemble du bâti projeté.

Types de menuiseries de fenêtres autorisés : Les menuiseries à châssis battant, coulissant, et à guillotine.

Le style devra être contemporain, ou pourra faire référence aux menuiseries traditionnelles, le dessin sera sobre et la conception de qualité. La quincaillerie sera discrète, incluse dans la conception de l'ensemble menuisé.

Matériaux et couleurs autorisés :

- Les menuiseries en bois peint,
- Les menuiseries en acier traité, laqué ou peint, et en aluminium laqué,
- Les tons seront clairs ou sombres : le choix de couleur fera partie intégrante du projet architectural d'ensemble, à l'exception des couleurs criardes.

Les menuiseries seront traitées de façon uniforme pour l'ensemble d'une même typologie de baie, et dans une même harmonie de teinte pour l'ensemble de la façade.

Sont proscrits :

- les couleurs de menuiseries très vives.
- les verres réfléchissants,
- les menuiseries en Polychlorure de vinyle (PVC*),
- les menuiseries en aluminium de couleur naturelle ou champagne,

- les menuiseries en bois de finition naturelle ou vernis,
- les verres colorés,

Ces deux derniers pourront toutefois être autorisés dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité*,

Recommandations:

L'emploi de verres présentant des qualités de performance énergétique.

73

II.4.9.2 VOLETS, SYSTÈME D'OCCULTATION DES BAIES

Les types de volets devront être battants, coulissants, à guillotine, ou roulants.

Le type de volet et son dessin feront partie intégrante du projet architectural d'ensemble, ils devront être de conception homogène et d'aspect harmonisé pour l'ensemble du bâti projeté.

Sont proscrits :

- les coffres de volets roulants visibles en façade,
- les coffres de volets roulants provoquant une saillie par rapport au nu extérieur du mur, ou qui empiètent sur l'ouverture de la baie,
- les volets repliables de type jalousies, sauf s'ils entrent dans la composition de projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité,
- les menuiseries en bois de finition naturelle ou vernis, sauf dans le cadre d'une architecture contemporaine à dominante esthétique de bois,
- les menuiseries en Polychlorure de vinyle (PVC)* et autres plastiques,
- les menuiseries en aluminium de couleur naturelle ou champagne.

II.4.10 DEVANTURES COMMERCIALES

Généralités :

Du fait de leur position à rez-de-chaussée, les devantures commerciales ont un impact visuel très important dans le paysage urbain ; leur aspect doit être maîtrisé afin de s'intégrer aux ambiances urbaines de la ville ; la surenchère en matière de visibilité des commerces et de nombre d'enseignes, doit être contenue.

La présence de devantures ne devra pas se faire au détriment de la façade ou de la présentation générale de l'édifice. Elle doit assurer la continuité de sa composition architecturale et structurelle et s'y intégrer harmonieusement tout en présentant l'activité du commerce.

Le projet devra faire l'objet d'une réflexion globale englobant les systèmes de fermeture et d'occultation (volets et tentes textiles), les systèmes de sécurité, d'éclairage, boîtiers techniques, etc... Il indiquera les matériaux mis en œuvre, les couleurs et les principes de mise en œuvre.

Choix du type de devantures :

Selon le type et les caractéristiques de la baie existante concernée, s'imposera l'un ou l'autre type de devantures suivant :

Les devantures en feuillures*

La devanture peut être installée en feuillure* dans l'embrasure de la baie, en fond de tableau et en réservant un ébrasement extérieur, si la façade du rez-de-chaussée présente des éléments architectoniques (encadrement de baie, linteau, appui, ...) ou des jeux de matériaux qu'il est souhaitable de laisser visibles.

Les volets, grilles et autres organes de fermeture seront intégrés de façon non visible dès la conception de l'immeuble ou dans le projet de la devanture.

Les devantures en applique

La devanture peut être installée en applique et en saillie si ce principe s'accorde avec la conception de la façade de l'immeuble. La composition de la devanture fera alors partie de la composition d'ensemble de la façade. Elle sera constituée d'un ensemble vitré ou menuisé avec des parties pleines verticales et horizontales, traitées dans une seule teinte ou une harmonie de teintes ; la saillie n'excèdera pas 0,25 mètre par rapport au nu de la façade.

Les volets, grilles et autres organes de fermeture seront là aussi englobés de façon non visible dans la devanture.

Conception de la devanture :

Les devantures devront respecter le rythme parcellaire. Leur composition s'intégrera dans la composition architecturale du bâtiment en respectant le rythme des structures verticales et horizontales, l'alignement des baies des étages, l'étagement horizontal donné par le soubassement*, les modénatures*, les appuis de fenêtre, les impostes*, etc...

Elles seront implantées en retrait des mitoyennetés latérales pour permettre le passage d'une descente d'eaux pluviales, à moins que celle-ci ne soit intégrée dans le coffrage de la devanture et accessible.

Elles ne comporteront pas de vitrine, de bandeau ou de panneau passant d'un immeuble à l'autre ; si une même activité s'exerce sur plusieurs bâtiments contigus, on traitera une devanture pour chacun d'eux.

Les devantures seront limitées à la hauteur du rez-de-chaussée, même si l'activité se poursuit en étage : les fenêtres de l'étage seront traitées comme des fenêtres d'habitation et le traitement de façade sera conforme à celui des autres étages. Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, si la construction excède quatre étages sur le rez-de-chaussée, les devantures en feuillures* pourront néanmoins être installées en feuillure* dans l'embrasure des baies du rez-de-chaussée et du premier étage ou entresol.

Dispositifs techniques :

Les boîtiers techniques (électricité, alarme, ventilation, climatisation etc) seront intégrés dans la devanture en applique et masqués au maximum pour les devantures en feuillure*. Les dispositifs de sécurité pour les pompiers seront également intégrés.

Accessibilité:

Le projet de devanture intégrera les dispositifs nécessaires pour l'accessibilité aux PMR.

Les solutions permettant l'accessibilité aux PMR devront présenter une bonne intégration à la qualité du bâti existant, notamment en termes de matériaux.

Les devantures ne devront en aucun cas priver d'accès par la voie de desserte de l'édifice, les étages supérieurs en annexant l'entrée du bâtiment, ni même masquer les entrées d'immeuble, qu'elles devront laisser totalement dégagées.

Dans le cas d'un ensemble cohérent d'arcatures à rez-de-chaussée, présentant des baies identiques et contigües, une harmonie d'ensemble devra impérativement être recherchée entre les différentes devantures, y compris en cas de commerces distincts.

Les autorisations seront alors délivrées au regard de la cohérence du projet par rapport aux installations riveraines.

Les jouées* latérales en saillie sur la façade sont proscrites ; en cas de nécessité néanmoins, les jouées* latérales seront constituée d'une ossature métallique repliable, munie de vitrage transparent.

Matériaux et couleurs des devantures :

Seuls les matériaux de qualité, ayant fait preuve d'une bonne durabilité et d'une facilité d'entretien, seront autorisés. Les matériaux à privilégier pour les devantures en applique sont le bois peint et le vitrage ; des panneaux composites (à base de bois, résines, produits verriers,...) non brillants et monochromes, sans décor et sans relief pourront être acceptés.

Pour les devantures en feuillure*, les menuiseries destinées à équiper les encadrements de baie devront être traitées selon le matériau à mettre en valeur : pierre ou brique ou enduit, tracé des encadrements de baie, etc...

Matériaux autorisés : Le bois peint, l'acier peint ou brut stabilisé, l'aluminium laqué, tous de teinte sombre.

Est proscrit : le Polychlorure de vinyle (PVC)*.

Les couleurs d'enduits autorisées sont les mêmes que pour le reste du bâti existant ; elles ne doivent pas se différencier d'elles sur une même façade.

Les couleurs admises sont les teintes foncées telles que: bordeaux foncé, vert sombre, terre de Siègne brûlée, bleu anthracite, et tous les gris du clair au foncé ; d'autres couleurs pourront être proposées en fonction de chaque projet spécifique et seront examinées en fonction de leur impact paysager local.

Le blanc pur, le noir et les couleurs criardes sont interdites.

Si le bâtiment possède d'autres menuiseries colorées monochromes, conformes à celles autorisées par l'AVAP, la même couleur pourra être reprise pour la devanture, dans un ton éventuellement plus sombre.

La devanture doit évoquer son appartenance à Enghien-les-Bains : les décors et styles régionalistes, historicistes ou autres sont proscrits.

Pour l'ensemble des composants de la devanture, le nombre de couleurs employées sera limité à deux ou trois.

Un seuil filant sur la largeur du percement accueillera la devanture. Il sera réalisé en pierre (comblanchien, marbre, calcaire dur...) ou en enduit à l'exclusion de tout revêtement en plaquette (céramique,...) et en métal. En cas de retrait de la porte d'entrée par rapport à la façade, le seuil sera traité en continuité de matériau avec la marche d'accès. A défaut, il sera traité en continuité de matériau avec le sol intérieur du commerce.

Enseigne :

La réglementation concernant la publicité, les enseignes et les pré-enseignes est régie par le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 581-1 et suivants.

Un règlement local de publicité et d'enseigne, élaboré conformément au Chapitre 1^{er} Titre VIII Livre V du Code de l'Environnement est entré en vigueur le 19 janvier 2010, après adoption d'un arrêté municipal n°2009-636 en date du 28 décembre 2009. Ce règlement local encadre la publicité, les enseignes et pré-enseignes sur le territoire de la Commune d'Enghien-les-Bains et délimite des Zones de Publicité Restreinte.

Il convient de se reporter à ce document pour les modalités de création, de pose et de modification d'enseignes pour l'ensemble de la commune d'Enghien-les-Bains.

Éclairage :

L'éclairage de la devanture par l'extérieur sera discret, d'une puissance faible et adaptée à la dimension de la devanture, et de luminescence modérée. Dans le cas d'une devanture en applique il pourra être intégré derrière une corniche*, ou un cache latéral.

L'éclairage devra venir principalement de l'intérieur de la vitrine.

Sont proscrits : Les spots en potence de type « pelles »

Fermetures et volets :

Le dispositif de fermeture fera partie du projet d'ensemble de la devanture : il sera étudié en position fermée comme en position ouverte et ne devra pas nuire à l'environnement voisin dans les deux cas. S'il y a des coffres contenant notamment des rideaux métalliques, ils devront être parfaitement intégrés dans la composition de la devanture.

Seuls seront admis les grilles ou rideaux métalliques laqués, à maille ajourée, ou pleins micro-perforés, posés à l'intérieur de la devanture. Ils seront installés à l'intérieur de l'établissement, suffisamment éloigné à l'arrière de la vitre pour être masqués par un store vertical en toile unie ou un store à lamelles orientables

Sont proscrits :

- Les coffres saillants.
- Les rideaux métalliques à lame pleine (occultation totale) en façade sur l'espace public.

Stores, bannes* et marquises* :

Les stores, bannes* et marquises* devront s'inscrire dans la forme de la baie ou à défaut être conçus sur mesure selon la forme la mieux adaptée à la baie et être adaptés au type de devanture.

Les stores et bannes* devront être repliables, de préférence à bras fixés sur les parties verticales et sans coffre ; leurs bras seront de la même couleur que la toile.

Les stores et bannes* devront présenter une forme simple, droite et sans jouée. Les stores seront réalisés en toile de teintes unies en deux tons maximum, harmonisées avec celles de l'architecture et de l'environnement.

Les marquises* seront exclusivement en métal ou en verre, pas en toile. Les marquises* ou auvents faisant partie intégrante de la façade (auvent ou marquise* en béton par exemple) devront être inclus dans le projet.

Est proscrit : L'emploi de toiles plastique ou brillante.

II.4.11 TRAITEMENT DES TERRASSES FERMEES SUR L'ESPACE PUBLIC

Généralités :

Les prescriptions suivantes concernent les terrasses fermées formant construction et prolongement de l'établissement devant lequel elles sont établies.

Les établissements concernés devront disposer d'une autonomie de fonctionnement, même en cas de suppression de l'autorisation de terrasse. Notamment, la salle principale devra être munie d'une fermeture permettant de la clore vis-à-vis de l'extérieur en cas de démontage de la terrasse fermée ; cette fermeture devra elle-même être conforme aux prescriptions de l'AVAP, relatives aux devantures commerciales.

En aucun cas la création d'une terrasse fermée ne devra justifier la démolition même partielle de la façade à rez-de-chaussée pour pouvoir circuler plus librement.

Implantation et aspect général :

Les terrasses fermées seront couvertes et closes, délimitées par des façades perpendiculaires et parallèles aux façades de l'immeuble. Elles devront présenter une forme simple, de base carrée ou rectangulaire. A titre exceptionnel, des terrasses trapézoïdales pourront être admises, si les besoins de la circulation ou de la mise en valeur du patrimoine l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les éléments constituant la terrasse devront présenter une harmonie d'ensemble, de matériaux, de forme et de coloris. Ils seront en accord avec la devanture et la façade de l'immeuble, et être adaptés au caractère de l'espace public.

L'accessibilité aux PMR sera incluse dans le projet d'ensemble et conçue en harmonie de traitement avec le reste. Lorsque plusieurs terrasses sont juxtaposées et formeront une séquence, une harmonie d'ensemble devra impérativement être recherchée entre les différentes terrasses : les autorisations seront alors délivrées au regard de la cohérence du projet par rapport aux installations riveraines.

La partie la plus haute des façades de la terrasse sera toujours inférieure au niveau de la sous-face du plancher haut du rez-de-chaussée de l'établissement devant lequel est installée la terrasse.

Au droit des entrées d'immeuble, un espacement suffisant sera respecté entre deux terrasses pour ne pas empiéter sur le portail d'entrée et son encadrement architectural et paysager éventuel, avec minimum de 2 mètres.

Éléments composant la terrasse :

a) Façades, plancher, éclairage

Les façades seront constituées d'une structure métallique fine et de panneaux vitrés, à l'exclusion de tout panneau plein. Elles devront respecter une unité de couleur pour l'ensemble des composants de la terrasse, sobre et en harmonie avec le contexte environnant.

Le plancher sera installé à la hauteur minimale nécessaire pour que soit assurée la mise à niveau parfaitement horizontale de la terrasse. Les côtés du socle seront fermés par un habillage en harmonie avec les façades.

Hormis le socle, l'acrotère*, et les montants verticaux et bandeaux horizontaux structurels, les façades seront entièrement vitrées, avec des volumes de verre clair incolore et entièrement transparent, sans inscription, afin d'offrir le maximum de transparence et de ne pas parasiter la façade du bâtiment.

La hauteur des parties pleines ne devra pas dépasser le soubassement* des boutiques voisines, ni s'élever à plus de 0,80 mètre du sol, et devront respecter l'architecture des immeubles (rythme vertical, modénatures*, corniches*, ...).

L'éclairage viendra principalement de l'intérieur de la terrasse, les bandeaux lumineux sont interdits, qu'ils soient inclus dans la structure ou en applique.

b) Terrasse avec toit

Le toit de la terrasse étant visible depuis toutes les fenêtres environnantes, il devra être traité avec soin, comme une façade à part entière, et entretenu régulièrement.

Le toit de la terrasse sera entouré d'un bandeau d'acrotère* parfaitement horizontal, d'une hauteur maximum de 0,30 mètre. Il aura néanmoins une pente légère unique (environ 2%) et non visible depuis la rue, destinée à permettre le ruissellement des eaux pluviales et leur raccordement à l'égout par un chéneau horizontal et une descente d'eau pluviale masqués qui seront parfaitement intégrés dans la structure métallique.

Le bandeau d'acrotère* pourra recevoir en lettrage contrasté non saillant le nom de l'établissement et sa destination.

Le toit pourra être en verre clair ou dépoli, non coloré ni décoré, ou couvert en plaque de zinc ou d'autre métal autorisé pour les toitures, en accord avec l'architecture de l'immeuble où se situe le commerce.

c) Terrasse avec bannes* en toile

Les terrasses fermées pourront être surmontées d'un store-banne, déployé en permanence, équipé de joues constituées du même matériau que la banne, dissimulant son mécanisme, et pouvant recevoir, en impression, l'enseigne de l'établissement, à l'exception de tout autre motif décoratif ou lumineux.

Les toiles seront en textile approprié, pas de plastique ni de matière brillante autorisés.

Les couleurs des toiles seront sobres et discrètes, large rayures autorisées, de deux couleurs maximum, non criardes.

La création ou l'extension de terrasse fermée devra en outre faire l'objet d'une autorisation municipale (« permission de voirie »).

ZONE 1 « Secteurs d'intérêt majeur »

1. RIVES DU LAC 2. GRANDS AXES URBAINS 3. DIVISION LECLERC

II.5 ZONES DE PROJETS - ORIENTATIONS PARTICULIÈRES AUX SECTEURS

Les projets ont été numérotés de 1 à 11 et sont mentionnés graphiquement par des aplats de couleur sur le plan de zonage de l'AVAP.

II.5.1 PROJET N° 3 – LE GRAND HOTEL – 85 RUE DU GENERAL DE GAULLE

Afin de correspondre aux objectifs de l'AVAP, le projet devra répondre aux prescriptions ci-après:

- Implantation du bâtiment permettant de préserver les vues depuis le boulevard Cotte adjacent au nord sur le lac et le Casino et de les mettre en valeur,
- Préservation d'un espace paysager à l'avant du bâtiment, côté lac, de façon à aligner le bâtiment nouveau sur les existants, de dégager les vues vers le lac, et de préserver l'environnement dégagé du kiosque (buvette du Roi),
- Présenter une écriture architecturale contemporaine de qualité, dans le respect et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager existant.
- Utilisation de matériaux contemporains, clairs, lumineux, tels que le verre.

79

II.5.2 PROJET N° 4 – LE LYCÉE G. MONOD – 71 AV DE CEINTURE

Le gymnase date des années 1950 comme le Lycée Gustave Monod auquel il est adossé. Il est en mauvais état général et ses installations sont vétustes. Installé sur les rives du lac, il est assez visible, même de loin, du fait de son volume et de sa proximité avec la berge.

Afin de correspondre aux objectifs de l'AVAP, à l'occasion de travaux de modification, ou reconstruction partielle ou totale, le projet devra répondre aux prescriptions ci-après :

- Reculer un peu la construction vers l'intérieur des terres et l'implanter perpendiculairement à la rive, et non plus parallèlement, pour minimiser son impact visuel.
- Rechercher de grandes parois vitrées, afin de profiter du paysage et d'augmenter les transparences, tout en privilégiant une orientation les rendant moins perceptibles.
- Privilégier une toiture terrasse ou à très faible pente pour minimiser la hauteur de ce grand volume - offrant en outre la possibilité d'une végétalisation.
- Privilégier les matériaux comme le bois (en structure, pas en parement), le verre le métal et la brique particulièrement appropriés à cet environnement nautique.

Ce site devra néanmoins faire l'objet de réflexions préalables portant sur sa totale recomposition, conjointement avec la Région, en termes de besoins scolaires.

II.5.3 PROJET N° 5 – LE PAVILLON DU LAC – 66 RUE DU GENERAL DE GAULLE

Le « Pavillon du lac » a été édifié en 1911 par l'architecte Louis Olivier dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble de l'estacade du bord du lac, afin d'abriter un nouveau restaurant dénommé le "Grand café ». L'édifice de l'époque, conçu en rotonde, était couvert d'un dôme et disposait d'une entrée monumentale vers les jardins du casino et d'une terrasse périphérique vers le lac, couverte d'un vaste auvent. Depuis, l'ensemble a subi de multiples altérations, particulièrement dans les années 1960. Il a notamment perdu son dôme, remplacé par un toit presque plat, ainsi que les arcatures de son soubassement*, qui abritait un garage pour les barques du lac, laissant place à une discothèque aux vitres fumées.

Un ravalement inapproprié (teintes et matériaux) et l'installation d'édicules techniques en toiture sont venus parasiter l'ensemble et dégrader son image.

Pour correspondre aux objectifs de l'AVAP, le projet de restauration ou de réhabilitation devra répondre aux prescriptions ci-après :

- Prendre comme référence la toiture disparue en forme de dôme, en cas de projet de modification importante de la toiture actuelle.
- Prendre comme référence les arcatures disparues en soubassement*, en cas de projet de modification importante de façade.
- Remplacer les vitrages fumés angulaires par des vitrages cintrés clairs, dépolis le cas échéant, mettant en valeur les vestiges de structure ancienne,
- Supprimer les édicules techniques en toiture en mettant en œuvre des solutions n'altérant pas une autre partie de l'édifice.
- Supprimer toute enseigne directement fixée au monument,
- Procéder à un ravalement mettant en valeur les qualités architecturales et décoratives du bâtiment.
- Mettre en œuvre un éclairage discret, proche et lointain, permettant de mettre en valeur les qualités architecturales de l'édifice et les qualités pittoresques de sa position sur le lac.
- Restituer un ensemble de porte d'entrée unique et toute hauteur sur l'entrée située face à la rue du Général de Gaulle.
- Préserver en totalité l'escalier conçu en prolongement de la balustrade de l'esplanade*.
- Étudier la localisation la plus appropriée - vis-à-vis de la mise en valeur de l'édifice - pour disposer tout nouveau dispositif d'accès dans le cadre de la mise en accessibilité pour les personnes à mobilités réduites.
- Supprimer toute barrière visuelle, même végétale, masquant la visibilité de la continuité de conception et de réalisation entre l'esplanade* et l'édifice.

80

II.5.4 PROJET N° 6 – LA SALLE DES FÊTES – 16 RUE DE LA LIBÉRATION

Si ce bâtiment doit être démoli, le projet de nouvelle construction devra répondre aux prescriptions ci-après :

- Veiller à récupérer les panneaux décoratifs en ciment moulé, dont il est orné en façade, et autres éventuels mobiliers et dispositifs intérieurs conservés.
- Reprendre à peu près les mêmes accroches d'implantation, et notamment maintenir dans des dimensions analogues le large dégagement formant parvis à l'angle de l'avenue de Ceinture et de la rue de la Libération.
- Maintenir l'alignement* sur la rue de la Libération, de façon à conduire la perspective le plus loin possible vers le lac depuis la gare.
- Marquer un retrait important (environ 8 mètres) par rapport à l'alignement* des constructions, côté avenue de Ceinture, sur les parcelles AC 36, 39 et 40, pour ne pas altérer la vue agréable, ouverte et arborée de l'avenue de Ceinture sinuant entre les villas de villégiature et leurs parcs attenants.
- Fractionné en plusieurs volumes, le futur bâtiment, côté avenue de Ceinture, dans un souci d'intégration visuelle et afin de présenter des transparences.

II.5.5 PROJET N° 9A – LA BERGE NORD, DITE PROMENADE ERIC TABARLY

Ce projet d'aménagement urbain concerne une partie de la berge nord du lac d'Enghien-les-Bains au droit de l'avenue de Ceinture.

Les objectifs sont multiples :

- Améliorer les circulations piétonnes en bordure du lac et assurer une circulation plus aisée tant des PMR en créant une promenade, ainsi qu'une passerelle piétonnière au niveau du pont, que pour le passage de véhicules d'entretien légers.
- Réaménager les espaces disponibles afin d'assurer une continuité avec les aménagements existants à proximité.
- Valoriser et renforcer les berges (végétalisation).
- Permettre aux pêcheurs de pratiquer leur activité sans impacter le reste des usagers.
- Réhabiliter la marina afin d'améliorer son esthétique.
- Améliorer l'esthétique générale du site, en accord avec les aménagements existants sur la ville.

Le projet comprend :

- La restauration de la solidité des ouvrages de soutènement, de la berge et du pont.
- La mise en place d'avancées sur le lac pour les pêcheurs.
- La mise aux normes du site pour les PMR.
- L'implantation de frayères de poissons et de végétaux d'agrément.

Pour correspondre aux objectifs de l'AVAP, le projet de restauration ou de réhabilitation devra répondre aux prescriptions ci-après :

- Veiller à minimiser la présence de l'aménagement dans le paysage et conserver son aspect le plus naturel à la berge du lac.
- Eclairer les lieux de la façon la plus parcimonieuse, les luminaires eux-mêmes devant rester très peu perceptibles.
- Réduire le mobilier conjoint au minimum.
- Présenter des pilotis et passerelles de conception simple et constitué d'un matériau naturel ou ayant la capacité de s'intégrer parfaitement dans l'environnement naturel et aquatique.
- Concevoir tous les aménagements dès l'origine avec le souci de la simplicité de leur réversibilité.
- Préserver l'écrin végétal en bord de lac.
- Renforcer l'accompagnement végétal des voies publiques.

81

II.5.6 PROJET N° 9B – LA PROMENADE DES BERGES DU LAC

Ce projet vise à mettre en relation piétonne l'extrémité de l'avenue du Château Léon et le jardin public* situé sur la rive du lac, au droit de la propriété du 79 avenue de Ceinture.

Il implique de mener une réflexion sur l'intégration paysagère d'une promenade sur pilotis et/ou partiellement au droit et/ou sur la berge des propriétés situées au 73, 75 et 77 avenue de Ceinture.

Pour correspondre aux objectifs de l'AVAP, ce projet devra répondre aux prescriptions ci-après :

- Veiller à minimiser la présence de l'aménagement dans le paysage et à conserver son aspect le plus naturel à la berge du lac.
- Eclairer les lieux de la façon la plus parcimonieuse, les luminaires eux-mêmes devant rester très peu perceptibles.

- Présenter des pilotis et passerelles de conception simple et constitué d'un matériau naturel ou ayant la capacité de s'intégrer parfaitement dans l'environnement naturel et aquatique.
- Réduire le mobilier conjoint au minimum.
- Présenter un niveau des aménagements aussi peu saillant que possible par rapport à la surface du lac.
(Ponctuellement, en des lieux choisis pour leur absence d'impact négatif, pourront à l'inverse être étudiées la mise en place de structures permettant l'observation du lac en hauteur).
- Concevoir tous les aménagements dès l'origine avec le souci de la simplicité de leur réversibilité.

III. Livre 3 – ZONE 2 « Secteurs d'accompagnement »

1. Secteur URBAIN MIXTE

2. Secteur de LA COUSSAYE

Chapitre III.1 - *Caractéristiques et enjeux de la Zone 2*

Chapitre III.2 - *Règles communes relatives à la qualité architecturale des interventions sur le bâti existant et à la mise en valeur du patrimoine bâti*

Chapitre III.3 - *Règles communes relatives à la mise en valeur des espaces naturels et urbains*

Chapitre III.4 - *Règles relatives à l'implantation, la volumétrie & la qualité architecturale des constructions neuves*

III.1 CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS ET ENJEUX

III.1.1 SECTEUR URBAIN MIXTE

Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères :

Secteur d'habitation peu dense occupant une part importante de la ville, constitué de parcelles en lanière de taille moyenne, accueillant principalement des pavillons et villas, ainsi que quelques immeubles presque tous de taille moyenne ou modeste, implantés souvent en retrait de l'alignement* sur voie et possédant des jardins bordés de clôtures.

Typologie dominante de villas unifamiliales, à un ou deux étages + combles, à l'architecture typique de villégiature, simple mais gaie et colorée, parfois groupées par séquences harmonieuses. Ces constructions sont couvertes le plus souvent de toitures à deux pentes avec pignon sur rue.

Relation équilibrée entre les maisons, les jardins et les haies, visibles de l'espace public. Importance visuelle des linéaires de clôtures, grilles et portails mais souvent de facture et de hauteur disparates.

Espace public peu qualitatif, caractérisé dans certaines rues par des alignements d'arbres. Traitement de sols souvent banal, principalement minéral et asphalté.

Enjeux par rapport aux interventions sur l'existant :

- Maintien des caractéristiques urbaines et paysagères actuelles d'une zone peu dense où prédomine la perception d'ambiances mixtes végétales et bâties.
- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti repéré, et particulièrement des séquences homogènes animant les fronts bâtis.
- Préservation des ambiances végétales et des jardins visibles à travers les clôtures.
- Préservation et revalorisation des espaces paysagers publics liés aux « Allées Vertes » en limite sud avec le secteur limitrophe de la Coussaye.
- Maintien et prolongation des caractéristiques de la forme urbaine de ce secteur (parcelles de taille moyenne à grande avec des façades sur rue assez larges ; un épannelage bas ; un bâti implanté souvent en retrait de l'alignement* sur voie et dégageant un jardin de représentation devant la rue et un jardin d'agrément en cœur d'îlot ; une continuité aléatoire (discontinuité et continuité) des implantations bâties).

Enjeux par rapport aux projets nouveaux :

- Amélioration de l'homogénéité des linéaires de clôtures en harmonie avec les clôtures d'intérêt patrimonial repérées.
- Extension des alignements d'arbres, requalification des sols, amélioration du traitement des espaces publics en général.
- Recherche d'intégration de la construction neuve et des interventions sur le bâti existant.
- Insertion urbaine et paysagère du projet de réaménagement de la place de Verdun.

III.1.2 SECTEUR DE LA COUSSAYE

Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Secteur mixte d'habitations et d'équipements (collège, gymnase, établissement pour personnes âgées, serres municipales, cimetière,..) peu dense, situé à l'entrée sud de la ville. Secteur constitué initialement de parcelles en lanière, de tailles variables selon leur affectation et le type de bâtiments qu'elles accueillent.

Typologies de bâti variée, allant du pavillon unifamilial à un étage + combles, avec toiture à deux pentes aux immeubles modernes à 3 ou 4 étages et toiture plate, ou aux équipements publics s'étalant de façon horizontale.

Les bâtiments, de styles et d'ancienneté panachés, sont implantés en retrait variable de l'alignement*, donnant par endroit une impression de flottement.

Tout cela confère au secteur un déficit d'identité que ne compensent pas toujours l'accompagnement végétal du bâti ni le traitement de l'espace public. La voirie asphaltée, est en effet traitée de façon très ordinaire, et bénéficie de peu d'accompagnement végétal propre sur l'espace public. La présence des jardins et d'arbres privatifs est quant à elle inégale et soulignée de clôtures généralement disparates.

Enjeux par rapport aux interventions sur l'existant

- Maintien des ambiances paysagères ouvertes des cœurs d'îlots* plantés et des transparences de vues vers les jardins.
- Préservation et renforcement des ambiances paysagères des parcelles situées le long des « Allées Vertes » en limite nord avec le secteur « URBAIN MIXTE » limitrophe.
- Préservation et mise en valeur des séquences homogènes de bâti patrimonial autour de l'ancienne clinique et au débouché des « Allées Vertes », et renforcement des ambiances paysagères spécifiques.

85

Enjeux par rapport aux projets nouveaux

- Requalification de l'image de l'entrée de ville le long de l'avenue d'Enghien et renforcement de la cohérence du paysage urbain grâce à une meilleure structuration et un recalibrage approprié des masses bâties.
- Amélioration de la qualité architecturale du secteur en promouvant le renouvellement progressif du bâti par une architecture contemporaine de qualité, dans un souci d'intégration au bâti contigu et à l'urbanisme d'ensemble de la zone.

ZONE 2 « Secteurs d'accompagnement »

1. Secteur URBAIN MIXTE 2. Secteur de LA COUSSAYE

III.2 RÈGLES COMMUNES RELATIVES À LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES INTERVENTIONS SUR LE BÂTI EXISTANT ET À LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. Page 14 et suivantes

Il convient de se reporter aux « RÈGLES COMMUNES RELATIVES À LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES INTERVENTIONS SUR LE BÂTI EXISTANT ET À LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI » de la ZONE 1

ZONE 2 « Secteurs d'accompagnement »

1. Secteur URBAIN MIXTE 2. Secteur de LA COUSSAYE

III.3 RÈGLES COMMUNES RELATIVES À LA MISE EN VALEUR DES ESPACES LIBRES PRIVÉS

III.3.1.1 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES PRIVÉS

Composition des jardins :

La composition du jardin devra être en cohérence avec les typologies de parcelles et d'implantation du bâti du secteur : Les parcelles sont petites, le bâti est en retrait par rapport à la voie et les cœurs d'îlots* sont verts.

Entre la voie et le bâti, le traitement du sol pourra être minéral ou végétal. Dans les cœurs d'îlots*, le traitement de sol minéral sera à limiter, les surfaces engazonnées ou plantées à favoriser, les sols étanches à proscrire.

Traitement du jardin :

Les jardins privatifs étant de petite taille, les arbres de petit développement peuvent être plantés. Sur les petites parcelles, les arbres à grand développement sont peu adaptés, ils engendrent des problèmes de voisinage, et leur taille devient démesurée par rapport à l'espace libre. Les massifs arbustifs seront à favoriser en respectant une hauteur inférieure à 3 à 4 mètres pour ne pas engendrer de bosquets trop volumineux ayant le même inconvénient que des arbres de trop grand développement.

Les surfaces minérales devront être réservées aux terrasses en relation avec les constructions.

Les allées de circulation piétonnes devront être de type cheminement piéton, matériaux naturels et présenter une largeur inférieure à 2 mètres.

Arbres remarquables isolés à conserver :

Ces arbres isolés ont une valeur à la fois ornementale et de point de repère dans la ville. Présents sur l'espace public ou sur des parcelles privées, ils seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement à l'identique (essence et taille) sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Ces arbres sont indiqués sur le plan de zonage de l'AVAP.

Palette Végétale :

La superficie des jardins étant de petite taille, le développement des arbres sera choisi en conséquence : petite hauteur : 3 à 12 mètres. La proximité avec la rue devra être prise en compte dans le choix des végétaux, ceux-ci devant supporter l'atmosphère urbaine.

Taille des végétaux :

Les végétaux, arbres et arbustes, pourront être taillés ou laissés en forme libre en fonction du paysage environnant. Conserver et favoriser l'implantation de haies taillées sur mur bahut.

Recommandations:

Liste indicative (non exhaustive) d'arbres de petit développement supportant l'atmosphère urbaine, qui pourra inspirer les aménagements à venir : Accacias (Robinia), Arbre de Judée (Cercis siliquastrum), Amelanchier (Amelanchier grandiflora 'Robin Hill'), Arbre de fer (Parrotia persica), Erable du fleuve Amour (Acer ginnala), Cerisier (en particulier : Prunus serrula, Prunus Subhirtella 'Autumnalis', Prunus incisa 'Ariane', Prunus x hillieri 'Spire', Prunus serrulata 'Amanogawa'), Pommier (en particulier : Malus 'Everest', Malus sieboldii), Poirier (en particulier : Pyrus calleryana 'Chantecleer'), Sorbier, Noisetier de Bysance (Corylus colurna), Euodia danielli, Magnolia grandiflora 'Exmouth' arbre au feuillage persistant

III.3.1.2 LES HAIES

Les haies seront composées d'arbustes d'essences mixtes.

Recommandations:

Le mélange de différentes espèces végétales crée une allure plus naturelle et des variations de couleurs au cours de l'année.

Liste indicative (non exhaustive) de végétaux pour constituer des haies :

- Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes*" (semi-persistant, qui conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : Hêtre - Charme (charmille)
- Arbustes champêtres à feuilles caduques : Erable champêtre – Noisetier - Fusain d'Europe - Viorne obier - Viorne lantane - Cornouiller sanguin - Prunellier Aubépine (en absence d'épidémie),
- Arbustes horticoles à feuilles caduques : Forsythia - Spirée
- Arbustes à feuilles persistantes : Houx - Troène - Buis - Osmanthe

III.3.1.3 LES SOLS

Les surfaces minérales seront réduites au minimum et seront en relation avec la surface d'habitation. Dans les cœurs d'îlots* les jardins de pleine terre doivent le rester. Les surfaces minérales étanches seront à proscrire. On favorisera les matériaux naturels posés sur lit de sable : dalles, graviers, mignonnettes, stabilisé non cimenté. Les surfaces végétales sont soit du gazon soit de l' « evergreen », ou des couvre-sol.

ZONE 2 « Secteurs d'accompagnement »

1. URBAIN MIXTE 2. LA COUSSAYE

III.4 RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

III.4.1 CLÔTURES NOUVELLES

III.4.1.1 RÈGLES GÉNÉRALES

III.4.1.2 CLÔTURES À L'ALIGNEMENT SUR L'ESPACE PUBLIC

III.4.1.3 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

III.4.1.4 PORTAILS ET PORTILLONS

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 51

Il convient de se reporter au Chapitre « CLÔTURES NOUVELLES » des « RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

Page 14 et suivantes

Toutefois, dans Secteur de LA COUSSAYE et dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, les clôtures respecteront la typologie, les matériaux et les dimensions des clôtures traditionnelles d'Enghien-les-Bains, sans en reprendre les détails de mise en œuvre.

III.4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES

III.4.2.1 ADAPTATION AU SOL

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 53

Il convient de se reporter au Chapitre « ADAPTATION AU SOL » des « REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

III.4.2.2 RAMPE D'ACCÈS AU SOUS-SOL, IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET TRAME PARCELLAIRE*

Rampe d'accès à un sous-sol :

La construction d'une rampe pour accéder à un parking en sous-sol est autorisée sous réserve qu'elle soit implantée sur les côtés ou à l'arrière du bâtiment et que l'espace soit suffisant pour dégager une plateforme horizontale, ou légèrement en pente (5% maxi) de 3 mètres minimum entre la clôture d'accès sur sur voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet et le début de la rampe.

Le traitement de sol sera de type poreux, stabilisé, empierré ou végétalisé. Il pourra être tapissé de briques sur champ, de pavés, ou structuré par des billes de bois de type chemin de fer*. Les zones en enrobé, en béton lavé, en goudron et autres produits couvrant imperméables seront limités à 30 % de la surface au sol de la rampe.

Sont proscrits : Les revêtements à base de ciment*, les pavés à emboîtement, pavés autobloquant, dallages factices, grill en ciment de type « evergreen ».

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » et repéré comme d'accompagnement:

Il pourra être implanté une rampe d'accès en sous-sol sur une parcelle comportant un édifice « Important » ou « Remarquable » ou « d'accompagnement » s'il n'y a pas de co-visibilité depuis l'espace public.

La construction de la rampe ne devra pas induire de démolition ou modification du bâti existant néfaste pour son intégrité ou sa mise en valeur.

Elle ne devra pas nécessiter le démantèlement, même partiel, d'un portail ou d'une clôture protégés comme « Remarquable ». Dans le cas d'un portail ou d'une clôture protégés comme « Important », des solutions de déplacement seront étudiées, avec démontage et remontage à l'identique du portail et des portions de mur attachées.

Les règles qui suivent s'appliquent aussi aux constructions neuves qui par leur échelle s'apparentent à des bâtiments principaux, lorsque le terrain d'assiette du projet en comporte déjà un premier :

Respect des trames parcelaires* :

Sur les parcelles présentant une grande largeur sur rue par rapport aux parcelles environnantes, la composition de la façade sur l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet sera fragmentée de façon à retrouver un rythme compatible avec le paysage urbain environnant.

Pour les opérations nouvelles regroupant plusieurs parcelles, la composition de la façade sur la voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet et la volumétrie des bâtiments seront fragmentées de façon à permettre la lecture du parcellaire préexistant, ou à créer un rythme compatible avec le paysage urbain environnant.

Dans ce secteur de LA COUSSAYE susceptible d'accueillir des équipements collectifs de taille importante et en cas de regroupement de plusieurs parcelles, les projets d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité présentant une composition de façade unique pourront être acceptés, sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la perception des bâtiments environnant

Implantation en limite séparative menant à la voie ou l'espace de desserte :

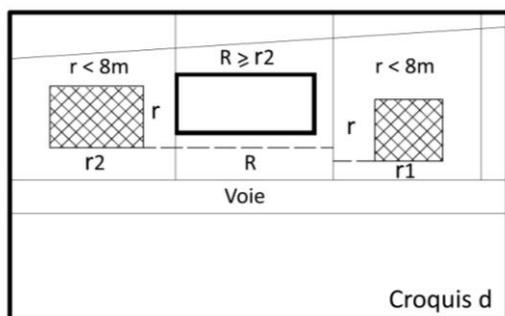
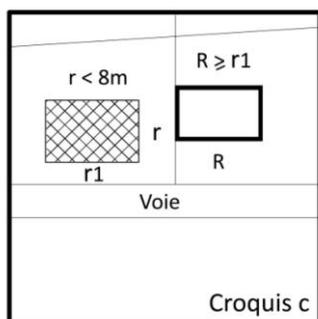
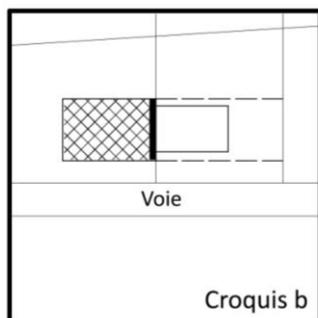
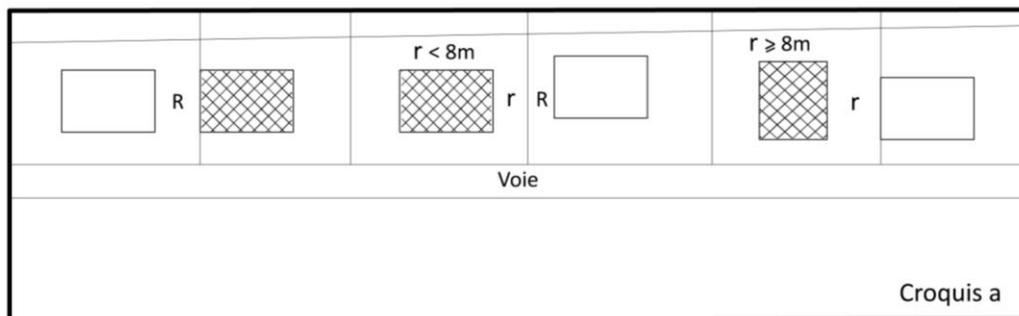
L'implantation d'une construction sur la limite séparative* aboutissant à la voie de desserte du terrain d'assiette du projet est interdite en cas de mitoyenneté avec un édifice protégé « Important » ou « Remarquable » implanté à moins de 8 mètres de la même limite séparative*(cf différents cas / croquis a).

Cette règle ne s'applique pas si l'édifice protégé présente un pignon aveugle en limite séparative* et que la construction envisagée recouvre ce pignon en majeure partie ou en totalité, sans toutefois le déborder (cf croquis b).

Cette règle n'est pas applicable non plus à un projet d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité*, dès lors que celui-ci respecte un retrait (R) par rapport à l'alignement au moins égal à celui (r1) de l'édifice protégé mitoyen (cf croquis c).

Si le projet d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité* est situé entre deux édifices protégés, son retrait (R) par rapport à l'alignement devra être au moins égal à celui (r2) du mitoyen le plus en retrait (cf croquis d).

Dans tous les cas, les façades latérales qui ne sont pas implantées sur une limite séparative latérale devront être traitées qualitativement, en continuité avec l'architecture de la façade avant ou arrière du bâtiment.



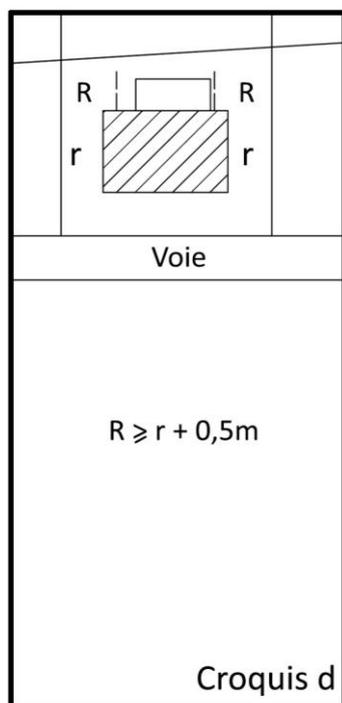
LÉGENDE

Élévation	Plan	
		bâti existant
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important)
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important) avec pignon aveugle
		projet d'architecture
		projet d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité
r	r	retrait existant
R	R	retrait imposé
h		hauteur existante
H		hauteur imposée
		limite autorisée

III.4.2.3 ANNEXES ET EXTENSIONS

Les constructions d'annexes* et les extensions* respecteront les implantations suivantes :

- Adossement total à l'une des limites séparatives* latérales,
- Adossement partiel ou total sur le côté du bâti principal*,
- Adossement partiel ou total à l'arrière du bâti principal* en ménageant un retrait (R) supérieur de 0,50 mètres minimum par rapport à celui du bâti principal* (cf croquis d)



LÉGENDE

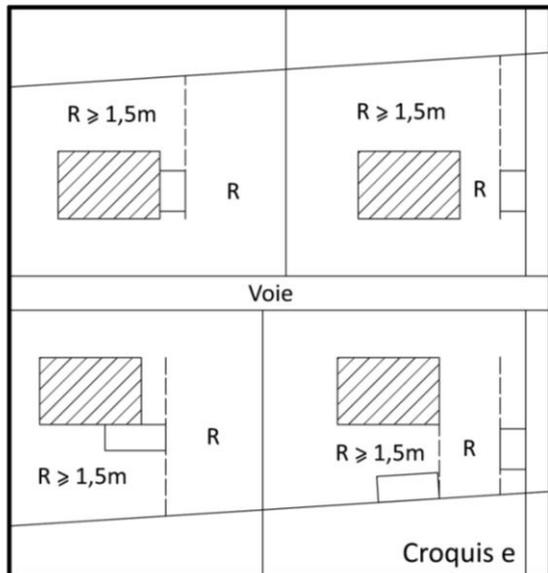
Élévation	Plan	
		bâti existant
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important)
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important) avec pignon aveugle
		projet d'architecture
		projet d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité
r	r	retrait existant
R	R	retrait imposé
h		hauteur existante
H		hauteur imposée
		limite autorisée

Sont proscrits :

- L'implantation libre en milieu de parcelle
- L'implantation sur une limite séparative* mitoyenne avec un édifice protégé « Remarquable » ou « Important » s'il y a covisibilité entre le projet et l'un de ces édifices depuis l'espace public.
- L'adossement d'une extension visible de l'espace public sur un édifice protégé « Remarquable » ou « Important », sauf si l'adossement porte sur une façade aveugle et sans décor, et à condition que cela ne nuise pas à la mise en valeur de l'ensemble existant.

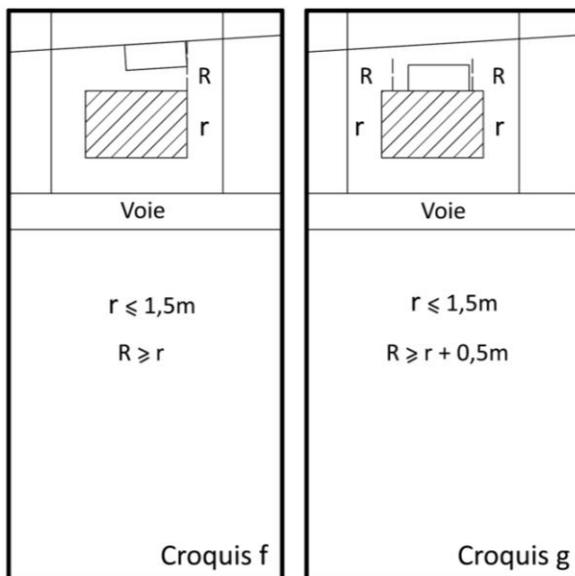
L'implantation d'annexe* ou d'extension devra préserver un passage libre (R) d'au moins 1,50 mètre de large jusqu'au fond de la parcelle, de façon à maintenir des vues depuis l'espace public vers le cœur d'îlot. Ce passage libre (R) peut être calculé soit par rapport à une des limites séparatives* latérales, soit entre le bâtiment principal et l'annexe* envisagée (cf croquis e).

En cas d'impossibilité, les annexes* et extensions* devront être implantées à l'arrière bâti principal* en leur appliquant un retrait (R) par rapport aux limites latérales au moins égal à celui (r) du bâti principal (cf croquis f). Si l'extension est accolée à l'arrière du bâtiment principal, ce retrait imposé (R) est augmenté de 0,50 mètres (cf croquis g).



LÉGENDE

Élévation	Plan	
		bâti existant
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important)
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important) avec pignon aveugle
		projet d'architecture
		projet d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité
r	r	retrait existant
R	R	retrait imposé
h		hauteur existante
H		hauteur imposée
.....	limite autorisée



Adaptation mineure :

Dans la zone envisagée pour la construction d'une extension, si la largeur de la parcelle est inférieure à 7 mètres, la construction pourra être implantée sur chacune de deux limites séparatives menant à la voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet*. En cas de parcelle étroite de forme irrégulière, cette possibilité n'est permise que dans les zones où cette largeur est inférieure à 7 mètres. Dans les deux cas, la largeur de la parcelle sera calculée selon un axe parallèle à l'alignement sur la voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet.

III.4.3 VOLUMÉTRIE ET COMPOSITION ARCHITECTURALE

III.4.3.1 BÂTI PRINCIPAL

Hauteur maximum :

Les limitations de hauteur suivantes s'appliquent que les bâtiments considérés soient accolés ou non :

- Si la construction doit s'inscrire dans un alignement bâti comportant des ruptures d'échelle importantes, elle sera conçue de manière à s'inscrire dans les caractéristiques urbaines de la voie considérées dans son ensemble.

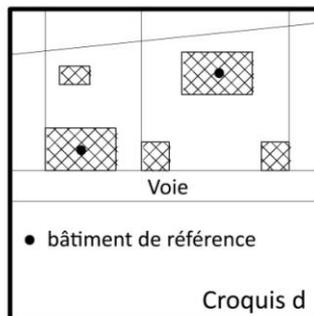
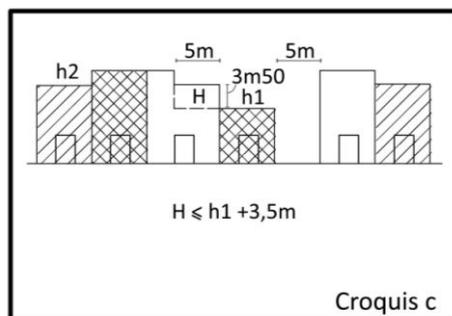
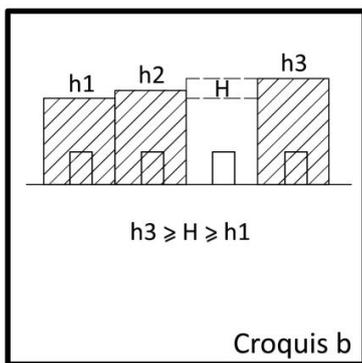
Dans le cas d'un « *alignement bâti cohérent ou homogène* » [c'est-à-dire la succession d'au moins trois bâtiments rapprochés visibles simultanément depuis l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet, dont les hauteurs sont sensiblement identiques] la hauteur de la construction projetée présentera une hauteur similaire au bâti de cet alignement ou s'alignera sur la hauteur de l'un d'eux. (cf croquis b).

- Si le terrain d'assiette du projet est mitoyen d'une unité foncière sur laquelle est implanté un édifice protégé « Remarquable » ou « Important » par l'AVAP, la hauteur maximum du projet (H) sera limitée à la hauteur du bâti protégé mitoyen le plus bas (h1) rehaussée d'un niveau de 3,5 mètres maximum (cf croquis c).

Si plusieurs édifices protégés coexistent sur l'unité foncière voisine, le bâtiment protégé sur rue sera pris comme référence, à condition qu'il soit le bâtiment principal de l'ensemble bâti (cf croquis d).

Cette limitation de hauteur ne s'applique toutefois :

- que sur une distance de 5 mètres à partir de la limite séparative menant à la voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet* et séparant les unités foncières concernées,
- qu'aux constructions dont l'édification s'inscrit dans la continuité d'un même alignement bâti composé de bâtiments implantés à l'alignement* ou en retrait de l'alignement*,
- qu'aux projets en situation de covisibilité avec le (ou les) édifice(s) protégés concerné.



LÉGENDE

Élévation	Plan	
		bâti existant
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important)
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important) avec pignon aveugle
		projet d'architecture
		projet d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité
r	r	retrait existant
R	R	retrait imposé
h		hauteur existante
H		hauteur imposée
		limite autorisée

Volume et gabarit :

Afin de faciliter leur intégration dans le tissu existant, les constructions nouvelles devront rechercher une cohérence de volume, de gabarit et d'échelle, avec les constructions avoisinantes dans la rue.

La volumétrie et l'orientation des constructions nouvelles devront prendre en compte les perceptions paysagères à l'échelle du paysage urbain, s'appréciant à partir des différents « cônes de vue remarquables » et des co-visibilités avec les espaces publics à forte valeur paysagère et patrimoniale.

S'ils sont visibles de l'espace public, les pignons des constructions projetées émergeant au-dessus des constructions mitoyennes plus basses existantes devront être traités en harmonie avec la façade principale du bâtiment projeté, en continuité avec cette dernière.

Une attention particulière devra être apportée au raccordement des constructions avec les édifices protégés par l'AVAP.

Composition de façade :

Afin de faciliter leur intégration dans le tissu existant, les constructions nouvelles devront rechercher une cohérence de composition de façade avec les constructions avoisinantes. Les rythmes horizontaux marqués par les soubassements* et les corniches* seront respectés afin d'assurer la continuité du paysage bâti.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, la façade pourra néanmoins proposer une composition propre. Elle présentera alors une simplicité dans le traitement des éléments de structure et de modénature* conférant une bonne qualité architecturale.

III.4.3.2 ANNEXES ET EXTENSIONS

Volumétrie et architecture des annexes* et extensions* horizontales :

Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie, les annexes* et les extensions* ne devront pas nuire à la perception et la mise en valeur du bâti environnant, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

Le volume général des annexes* et des extensions* devra laisser clairement lire le volume d'origine, sans l'écraser. Afin de faciliter leur intégration avec le bâti principal*, les constructions annexes et les extensions* devront rechercher une cohérence de volumétrie (respect des pentes de toit, etc...).

Volumétrie et architecture des « extensions* verticales » :

Les projets d'extensions* verticales correspondent à l'accroissement du volume vers le haut du bâtiment par une ou plusieurs interventions listées ci-après :

- extension par modification de la pente ou de la forme de la toiture,
- extension par surélévation partielle ou totale des façades et rehaussement du toit,
- extension par ajout d'un édicule ou d'une tourelle au niveau du comble,
- extension par création d'un comble ou d'un étage habitable sur une toiture terrasse.

Elles peuvent concerner le bâti principal*, comme des annexes* ou les extensions* horizontales. Afin de faciliter leur intégration avec le bâti concerné, les extensions* verticales devront rechercher une cohérence de volumétrie (respect des dimensions bâties existantes, prise en compte des pentes de toit, respect des modénatures* et décors éventuels, etc)

La hauteur finie des bâtiments recevant des extensions* verticales répondra aux mêmes règles que celles régissant la construction neuve de bâti principal* du présent chapitre.

Composition de façade :

Afin de faciliter leur intégration dans le tissu existant, les constructions nouvelles devront rechercher une cohérence de composition de façade avec la construction principale situées sur la même parcelle.

En cas de bâtiments adossés, les niveaux de soubassement*, de bandeaux, de planchers d'étage et de corniche* devront régner avec ceux du bâti principal*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, la façade pourra néanmoins proposer une composition propre, elle présentera alors une simplicité dans le traitement des éléments de structure et de modénature* conférant une bonne qualité architecturale.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

Les annexes et extensions* devront être « mesurées » et ne pas excéder les taux ci-après :*

- 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente AVAP, limitée à 60 m² pour l'usage d'habitation,
- 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente AVAP, limitée à 100 m² à rez-de-chaussée uniquement pour l'usage Bureaux, Commerces, Artisanat, Service public

III.4.3.3 BALCONS ET LOGGIAS

Les balcons* et loggias* sont autorisés sur les immeubles collectifs ; ils sont autorisés sur les maisons s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Dans le secteur URBAIN MIXTE :

- la saillie des balcons* est limitée à 0,90 mètres côté voie ou espace de desserte du terrain d'assiette du projet,
- la saillie des balcons* est limitée à 1,50 mètre sur les autres façades,
- la profondeur des loggias* est limitée à 1,50 mètre.

Dans le secteur de LA COUSSAYE :

- la saillie des balcons* est limitée à 150 cm côté voie ou espace de desserte du terrain d'assiette du projet.

III.4.3.4 BOW-WINDOWS

Des bow-windows* pourront être aménagés en façades, dans la limite de la saillie autorisée pour les balcons*. Ils devront faire partie intégrante d'un projet architectural d'ensemble. Les bow-windows* à ossature en bois de finition naturelle ou vernis peuvent être autorisés dans le cadre d'une architecture contemporaine à dominante esthétique de bois.

Sont proscrits : Le polychlorure de vinyle (PVC*).

III.4.3.5 GARDE-CORPS

Ils devront être conçus en cohérence de matériaux et de composition avec la façade, de façon à former un projet d'ensemble avec le bâtiment sur lequel ils se situent. Ils seront ajourés ou transparents sur les 2/3 au moins de leur surface et constitués d'un remplissage sobre.

La conception des garde-corps tiendra compte impérativement du principe de « simplicité » :

- sobriété du dessin,
- minimalisation du décor,
- harmonie des matériaux avec le reste de la construction.

Sont proscrits :

- Les croix de St André et les balustres,
- Le polychlorure de vinyle (PVC)*,
- Les matériaux de remplissage en plaque de verre ou de métal réfléchissant,
- L'aluminium non laqué.

Matériaux de remplissage autorisés :

- maçonnerie enduite
- barreaudage métallique
- plaque de métal ou métal laqué : blanc, gris, tons pierre, tons brique
- plaque de verre incolore ou blanc

Les garde-corps en bois de finition naturelle ou vernis peuvent être autorisés dans le cadre d'une architecture contemporaine à dominante esthétique de bois.

Dans le cas d'extension d'immeubles comprenant déjà des garde-corps en aluminium anodisé ou laqué, ceux-ci pourront être autorisés pour les nouveaux garde-corps, sous réserve de leur bonne insertion paysagère.

III.4.4 TOITURES

Les toitures seront à deux pentes symétriques, d'inclinaison comprise entre 0° et 50°, avec ou sans croupe, et s'inspireront des toitures présentes dans le voisinage. Toutefois, dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, les toitures asymétriques sont autorisées sur les constructions installées à l'angle de deux rues, la pente sera comprise entre 0° et 80°.

Les toitures n'excéderont pas deux niveaux du bâtiment.

Dans le secteur « LA COUSSAYE », et le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, les toitures asymétriques sont autorisées ; la pente sera comprise entre 0° et 80°.

Les toitures terrasses et terrasses végétalisées sont autorisées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site depuis l'espace public.

Le mitage des toitures terrasses par des éléments techniques n'est pas autorisé ; les équipements techniques (systèmes de ventilation et de climatisation, ascenseurs, chaufferies et autres locaux techniques...) installés sur les toitures terrasses devront être regroupés et intégrés dans des éléments maçonnés ou sous forme d'édicules de dimensions réduites et devront s'inscrire dans la composition générale de l'immeuble.

Les équipements techniques et les dispositifs d'accès et de sécurité (de type crinoline, garde-corps sécurité, cheminement, ...) feront l'objet d'une intégration soignée au regard de la composition générale de la toiture et de l'immeuble.

III.4.5 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS DIVERS

III.4.5.1 VÉRANDAS

III.4.5.2 PISCINE EXTÉRIEURE SANS ABRIS

III.4.5.3 ABRIS DE PISCINE

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 65

Il convient de se reporter aux Chapitres « VERANDAS / PISCINE EXTERIEURE SANS ABRIS / ABRIS DE PISCINE » des « REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

III.4.6 MATÉRIAUX & ASPECT ARCHITECTURAL

III.4.6.1 MATÉRIAUX ET FINITION DE FAÇADE TRADITIONNELS / BÂTI PRINCIPAL

Afin de faciliter leur intégration dans le tissu environnant, les constructions neuves devront rechercher une cohérence de matériaux d'aspect et de finition de façade avec les constructions principales présentes dans le voisinage en covisibilité et emblématiques d'Enghien-les-Bains.

Matériaux et finitions autorisés ou proscrits :

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 66

Il convient de se reporter au Chapitre « MATÉRIAUX ET FINITIONS DE FAÇADE TRADITIONNELS / BÂTI PRINCIPAL » des « REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

III.4.6.2 MATÉRIAUX ET FINITION DE FAÇADE TRADITIONNELS / ANNEXES* ET EXTENSIONS*

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 67

Il convient de se reporter au Chapitre « MATÉRIAUX ET FINITIONS DE FAÇADE TRADITIONNELS / BÂTI PRINCIPAL » des « REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

100

III.4.6.3 ARCHITECTURE CONTEMPORAINE, MATÉRIAUX NOUVEAUX ET FINITIONS AUTORISÉES

Dans le cadre d'un projet d'ensemble de qualité d'écriture contemporaine (le projet concernant la construction d'un bâtiment principal, d'une annexe*, ou d'une extension*) seront autorisés également les matériaux et finitions ci-après, sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement naturel et bâti, et ne nuisent pas à la perception du bâti repéré par l'AVAP :

Matériaux autorisés :

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 67

Il convient de se reporter au Chapitre « ARCHITECTURE CONTEMPORAINE, MATÉRIAUX NOUVEAUX ET FINITIONS AUTORISÉES » des « REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

Position :

Dans le secteur de LA COUSSAYE, l'emploi du bois et des panneaux composites en façade est admis sur toutes les façades.

Dans le secteur « Urbain mixte » l'emploi du bois et des panneaux composites en façade est autorisé sur la façade arrière des bâtiments, si elle n'est pas visible depuis la rue. Il est par ailleurs admis à partir du niveau R+3 et au-delà, en étage d'attique, si celui-ci est en retrait du nu de la façade principale d'au moins 0,70 mètre.

Finitions autorisées ou proscrites :

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 67

Il convient de se reporter au Chapitre « ARCHITECTURE CONTEMPORAINE, MATÉRIAUX NOUVEAUX ET FINITIONS AUTORISÉES » des « REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

III.4.7 COUVERTURES & CHÂSSIS DE TOIT

III.4.7.1 MATÉRIAUX DE COUVERTURES

Les matériaux de couverture seront limités à un seul type par toiture (ardoise naturelle, terre cuite plate*, zinc, zinc prépatiné, plomb ou en cuivre) sauf dans le cas d'une toiture brisée, où le terrasson et le brisis peuvent être revêtus chacun par l'un des matériaux autorisés précités.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, un matériau de couverture traditionnel, comme la petite tuile plate de terre cuite ou l'ardoise pourra néanmoins être associé à une couverture en métal ou en produit verrier.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture architecturale contemporaine de qualité concernant une typologie de bâti à caractère industriel existant ou projet, les couvertures en panneau-sandwich d'acier laqué sont admises. Dans ce cas, les colorations devront reprendre celles des couvertures traditionnelles, et tous les tons de gris et gris bleutés. Dans ce cas, les accessoires de couverture (chutes EP, gouttières, grilles, exutoires, faitage*, rives*, chatière, aération, ventilation, about de rive, etc..) devront être traités en harmonie totale avec la couverture.

Sont proscrits :

- la tuile mécanique ou à emboîtement, sauf dans le cas de construction d'annexe* d'un bâtiment principal présentant le déjà ce même type de couverture,
- les plaques de matières plastiques,
- les tôles ondulées,
- les tuiles qui ne sont pas parfaitement planes,
- les tuiles à emboîtement* « grand moule », sauf dans le secteur de « LA COUSSAYE » où elles sont admises,
- les tuiles béton, sauf dans le secteur de « LA COUSSAYE » où elles sont admises,
- les tuiles canal,
- les ardoises synthétiques,
- les matériaux asphaltés... et tous les matériaux d'imitation d'un matériau de couverture traditionnelle.

III.4.7.2 DÉBORDS DE TOITURE

Les débords de toiture sont autorisés, limités à 0,20 mètre à l'alignement* sur rue, et jusqu'à 0,80 mètre en dehors de l'alignement* sur rue, sous réserve de participer à un projet d'ensemble justifiant l'importance de ce débord.

Les sous-faces des débords seront traitées avec soin, en harmonie avec le reste de la toiture et de la construction.

Dans le secteur de LA COUSSAYE les loggias* en attique uniquement pourront être couvertes horizontalement ou en légère pente (2%) sur la totalité de leur emprise.

III.4.7.3 GOUTTIÈRES ET DESCENTES EP

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 69

Il convient de se reporter au chapitre « GOUTTIÈRES ET DESCENTES EP » des « REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

III.4.7.4 CHÂSSIS DE TOIT

Les châssis de toit* seront tolérés, en nombre limité, sur les versants peu ou pas visibles depuis les espaces publics*, et sous réserve de leur compatibilité technique avec le matériau de couverture.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, plusieurs châssis de toit* pourront néanmoins être installés en toiture, dès lors qu'ils participent du rythme et de la composition de la façade.

La proportion des baies et leur position dans la toiture feront partie intégrante du projet architectural d'ensemble, ils devront être de conception homogène et d'aspect harmonisé pour l'ensemble du bâti projeté.

Un seul niveau de châssis est autorisé par combles, positionné de préférence dans la partie inférieure du rampant.

Ils seront encastrés dans la couverture et ne comporteront pas de dispositif d'occultation extérieure.

Leur dimension maximale sera inférieure à environ 0,80 mètre de largeur x 1 mètre de hauteur.

Leur position sur le versant de toiture et leur nombre seront dépendants des caractéristiques du rampant de toiture concerné, et donc :

- de sa géométrie,
- de sa surface,
- de sa pente,
- de la présence d'éléments formant superstructure (lucarnes*, cheminées, ...),
- de la composition de la façade (pose axée sur les baies, par exemple ...).

Ils devront néanmoins être distants d'au moins la largeur de deux châssis de toit*.

Dans le secteur de « LA COUSSAYE », d'autres dimensions et positions peuvent être autorisées, si les châssis de toit* participent à la composition d'ensemble de la façade.

Matériaux autorisés : Châssis en acier traité, laqué ou peint, et en aluminium laqué

III.4.7.5 LUCARNES

Les lucarnes* sont autorisées, en nombre limité, sur les versants peu ou pas visibles depuis les espaces publics*. Leur dimension devra être proportionnée à celle du bâtiment et de la toiture qui les accueille.

Elles seront implantées dans la partie basse de la toiture, et composées de façon à participer au rythme et de la composition de la façade. Elles seront munies d'une couverture à deux pentes ou d'une couverture métallique bombée, et de jouées* verticales, traitées soit dans le matériau de la couverture principale, soit en zinc ou acier patiné, soit en bois peint.

Sont proscrites : Les lucarnes* de type « chien assis » ou « chien couché ».

Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, les lucarnes* pourront être munies de toiture plate, de jouées* en maçonnerie ou en béton et leur implantation pourra être libre dès lors qu'elles seront conçues de façon à participer au rythme et de la composition de la façade.

III.4.7.6 VERRIÈRES EN TOITURES

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 70

Il convient de se reporter au Chapitre « VERRIÈRES EN TOITURES » des « REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

III.4.8 DISPOSITIFS TECHNIQUES & PANNEAUX SOLAIRES

III.4.8.1 RÉSEAUX DIVERS

III.4.8.2 APPAREILS DE CHAUFFAGE, DE CLIMATISATION ET ASSIMILÉS ET ÉOLIENNES

III.4.8.3 APPAREILS DE COMMUNICATIONS, COFFRETS/BOITIERS TECHNIQUES ET ASCENSEUR

III.4.8.4 CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX ET ARDOISES SOLAIRES

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 72

Il convient de se reporter aux chapitres « RÉSEAUX DIVERS/APPAREILS DE CHAUFFAGE, DE CLIMATISATION ET ASSIMILÉS ET ÉOLIENNES/APPAREILS DE COMMUNICATIONS, COFFRETS/BOITIERS TECHNIQUES ET ASCENSEUR/CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX ET ARDOISES SOLAIRES » des « REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

III.4.8.5 TRAITEMENT DES SOUCHES DE CHEMINÉES

Les souches* de cheminées seront impérativement en maçonnerie, elles s'inspireront des souches* existantes pour ce qui est de leur gabarit, leur volume, et le traitement de leur couronnement*. Leur finition sera traitée en harmonie avec les maçonneries de la façade principale.

Dans le secteur de « LA COUSSAYE », d'autres matériaux peuvent être autorisés s'ils sont cohérents avec la composition d'ensemble de la façade.

III.4.9 MENUISERIES EXTÉRIEURES & GARDE-CORPS

III.4.9.1 FENÊTRES, PORTES D'ENTRÉE, PORTES-FENÊTRES

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 73

Il convient de se reporter au Chapitre « FENÊTRES, PORTES D'ENTRÉE, PORTES-FENÊTRES » des « REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

III.4.9.2 VOILETS, SYSTÈME D'OCCULTATION DES BAIES

Les types de volets devront être volets battants, coulissants, à guillotine, ou roulants.

Les volets repliables type jalousies ne sont pas autorisés, sauf s'ils entrent dans la composition de projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité.

Le type de volet et son dessin feront partie intégrante du projet architectural d'ensemble, ils devront être de conception homogène et d'aspect harmonisé pour l'ensemble du bâti projeté.

Sont proscrits :

- les coffres de volets roulants visibles en façade,
- les coffres de volets roulants provoquant une saillie par rapport au nu extérieur du mur, ou qui empiètent sur l'ouverture de la baie,
- les menuiseries en bois de finition naturelle ou vernis, sauf dans le cadre d'une architecture contemporaine à dominante esthétique de bois,
- les menuiseries en Polychlorure de vinyle (PVC)* et autres plastiques,
- les menuiseries en aluminium de couleur naturelle ou champagne,

III.4.10 DEVANTURES COMMERCIALES

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 74

Il convient de se reporter au Chapitre « DEVANTURES COMMERCIALES » des « REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

ZONE 2 « Secteurs d'accompagnement »

1. URBAIN MIXTE 2. LA COUSSAYE

III.5 ZONES DE PROJETS - ORIENTATIONS PARTICULIÈRES AUX SECTEURS

Les projets ont été numérotés de 1 à 11 et sont mentionnés graphiquement par des aplats de couleur sur le plan de zonage de l'AVAP.

III.5.1 PROJET N° 2 – L'ILOT DE L'ANCIENNE CLINIQUE – 16 AVENUE DE GIRARDIN

La fermeture en mai 2011 de l'Hôpital privé d'Enghien (ex-clinique de Girardin) a libéré un ensemble de constructions édifiées dans la seconde moitié du XXème siècle (années 1950-1960) sans grande qualité architecturale. Elle offre l'opportunité de réaménager ce site, et à terme l'ensemble de l'îlot précité.

Situé au sud de la commune, à proximité de l'établissement thermal et du lac, l'îlot dit « Girardin » constitue une interface entre les densités bâties importantes bordant la rue du Général de Gaulle et les quartiers pavillonnaires plus à l'Est. Il est circonscrit par l'avenue de Girardin au nord, la rue de Curzay à l'est, la rue de la Coussaye au sud et la rue de Malleville à l'ouest.

En termes d'urbanisme, l'opération vise à encadrer le renouvellement urbain progressif du site, et à améliorer à terme la structuration bâtie de la rue de la Coussaye.

Les objectifs de l'opération portant sur l'îlot « Girardin » consistent à :

- proposer une offre nouvelle de logements diversifiés,
- permettre la réinstallation d'établissement à vocation médicale et/ou para-médicale.

Le projet de l'îlot « Girardin » s'inscrira de façon harmonieuse dans le paysage urbain pré-existant.

Pour assurer cette intégration, le projet devra répondre aux prescriptions ci-après:

- Permettre la création de porosité entre l'intérieur et l'extérieur de l'îlot, notamment depuis les rues de Curzay et de Malleville,
- Composer une variation des hauteurs bâties, pour renforcer le morcellement du bâti le long des voies périphériques,
- Intégrer la création d'un espace central paysager en cœur d'îlot,
- Structurer un séquençage des façades et volumes bâtis sur les rues de Malleville et de Curzay,
- Organiser le fractionnement des volumes bâtis les plus hauts, par un traitement architectural de l'attique,
- Proposer un traitement rythmé de la clôture, permettant de fractionner sa longueur tout en veillant à la cohésion de son écriture, déclinée par tronçons de transparence variable ; l'ensemble sera doublé d'une haie végétale.

III.5.2 PROJET N° 8 – LA PROMENADE DES ALLÉES VERTES

Le projet consiste à améliorer la connexion des Allées Vertes au lac, les rendre moins confidentielles, renouer avec l'histoire du lieu et faire apparaître ou suggérer la présence de l'eau et plus globalement requalifier l'axe front du lac > Vignes> Avenue Girardin > Allées Vertes>Parc Sainte-Jeanne.

Afin de correspondre aux objectifs de l'AVAP, le projet devra répondre aux orientations et préconisations ci-après:

- **Inviter à la découverte des Allées Vertes dès la jetée du Lac** (le passage par les vignes n'est pas visible et ces vignes ont été plantées sur l'emplacement d'une ancienne cascade, alimentée par l'eau du lac);
- **Aménager les abords de l'avenue Girardin** en réservant 8 m depuis la façade du bâtiment qui remplacera la clinique Girardin, afin d'aménager un parvis et un espace paysager évoquant la présence du ru (noue* végétale...);
- redessiner l'axe du ru dans le prolongement de l'avenue Girardin au travers du jardin du 9 rue de Curzay;
- **Envisager un élargissement des Allées Vertes au niveau des serres municipales** pour laisser voir le travail des jardiniers et apporter de la luminosité, transparence entre l'axe piéton et le cœur d'îlot;
- **Révéler la présence de l'eau** par un traitement du fond du talweg en cohérence avec la géographie et l'histoire hydrologique du lieu;
- **Améliorer les circulations douces** sur l'emprise des Allées Vertes actuelles et affirmer l'axe, dans sa globalité, comme un lieu dédié à la promenade et aux circulations douces.
- **Prendre en compte les accès véhicules** des propriétés desservies depuis cet axe (notamment tronçon compris entre la rue de l'Abreuvoir et la rue H Dunant);
- **Requalifier la place de l'ancien abreuvoir**, située au croisement des Allées Vertes et de la rue de l'Abreuvoir, par une reconfiguration de sa forme, une réorganisation du stationnement, un retraitement des sols;
- **Mettre en valeur le paysage:**
 - o par une réouverture de la perspective depuis le front du lac, au droit des vignes, vers les Allées Vertes,
 - o par une harmonisation des clôtures, en termes de composition, de matériaux, de teintes et hauteur,
 - o par un retraitement qualitatif du sol et de la palette végétale accompagnant l'axe.
- **Améliorer la sécurité du lieu**, par une mise en lumière soucieuse des enjeux de développement durable et une intégration paysagère de la vidéo protection.

107

III.5.3 PROJET N° 7 – LA PLACE DE VERDUN

La configuration actuelle du parking et des voies de desserte parasitent et altèrent toutes les vues sur cette place et les alentours, une réorganisation complète doit être étudiée, avec récupération pour les riverains d'un espace de promenade et de circulation douce, qui n'est pas incompatible avec des places de stationnement judicieusement distribuées et paysagées, sans barrière ni revêtement bituminé sur la totalité de la surface.

Quel que soit le projet, l'axe central (longitudinal) de la place de Verdun, situé dans l'alignement* de la rue de Mora, devra à tout prix être maintenu dégagé. Les alignements arborés (platanes) existant jouent également un rôle important dans la perception de cet espace, et comme « poumon vert » dans ce quartier central: s'ils doivent être abattus pour quelque raison, ils devront être restitués de façon au moins équivalente.

À l'occasion de travaux de terrassements, le niveau de sol de la place ne devra pas être surélevé: on cherchera plutôt à le faire baisser, et à dégager au maximum les aires de promenade et de roulement, de façon à rétablir les axes visuels actuellement très encombrés au niveau du regard du piéton.

IV. Livre 4 – ZONE 3 « Secteurs d'intérêt particulier »

1. CENTRE VILLE 2. GARE D'ENGHIEN-LES-BAINS

Chapitre IV.1 - *Caractéristiques et enjeux de la Zone 3*

Chapitre IV.2 - *Règles communes relatives à la qualité architecturale des interventions sur le bâti existant et à la mise en valeur du patrimoine bâti*

Chapitre IV.3 - *Règles communes relatives à la mise en valeur des espaces naturels et urbains*

Chapitre IV.3 - *Règles relatives à l'implantation, la volumétrie & la qualité architecturale des constructions neuves*

IV.1 CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS et ENJEUX

IV.1.1 SECTEUR DU CENTRE-VILLE

Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Secteur de commerce et d'habitation situé au cœur de la ville et structuré par deux rues perpendiculaires : la rue du Général de Gaulle, axe nord-sud fondateur de la ville et descendant vers le lac, et la rue de Mora, axe perpendiculaire secondaire. Le quartier descend en pente douce vers le lac, générant une importante perspective cadrée tirée par la lumière du lac.

La rue du Général de Gaulle, colonne vertébrale structurant le centre-ville, est bordée de parcelles étroites installées « en peigne » ; elle présente un front bâti à l'alignement* juxtaposant de façon quasi-continue des façades d'époques diverses et de styles variés, illustrant l'histoire du développement de la ville.

Dans ce secteur, hauteur du bâti, type de toiture, style architectural, et matériaux de façade varient selon l'époque et la typologie rencontrée, mais les façades restent classiquement ordonnées. Ces caractéristiques créent au final une identité éclectique propre à cette voie, riche en bâti patrimonial.

Les rez-de-chaussée sont principalement affectés aux commerces et soulignés par des devantures commerciales contrastant avec les étages habités. Les devantures commerciales manquent souvent de sobriété et débordent de leur cadre, masquant des dispositifs architecturaux intéressants.

On note également la présence de cours et jardins à l'arrière du bâti et en cœur d'ilots, avec des passages sous porche, mais non visibles de la rue, lui conférant une ambiance citadine marquée, soulignée par un traitement de l'espace public soigné et urbain.

Enjeux par rapport aux interventions sur l'existant

- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti protégé, dans sa diversité d'architectures anciennes, de volumétries et de styles
- Encadrement des interventions sur le bâti existant, son entretien et ses modifications dans le respect de son authenticité et de son esprit
- Préservation des vues axées et des ambiances citadines denses
- Amélioration des devantures commerciales et limitation de leur emprise

Enjeux par rapport aux projets nouveaux

- Encadrement des interventions sur le tissu bâti existant, dans le respect de son esprit
- insertion architecturale et urbaine des projets de construction neuve
- Homogénéisation des devantures commerciales
- Insertion urbaine et paysagère du projet de réaménagement de « l'îlot cœur de Ville »

IV.1.2 SECTEUR DE LA GARE D'ENGHEN-LES-BAINS

Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Zone commerciale et résidentielle située autour de la gare d'Enghien et bordant les voies SNCF qui la structurent fortement d'est en ouest et dilatent l'espace entre les deux fronts bâtis.

Parcellaire régulier dans la zone centrale, et plus variable sur les franges. Les bâtiments y sont implantés de façon continue à l'alignement* de la rue, formant un large front bâti. La hauteur du bâti s'échelonne de R+2 à R+6, voire d'avantage aux angles des voies et le long des voies ferrées. La volumétrie et la qualité architecturale sont assez disparates.

La partie centrale regroupe des séquences d'immeubles de type haussmannien et d'immeubles Art Déco plus élevés, alternant avec des parcelles peu construites. Des commerces occupent les rez-de-chaussée, dont les devantures disparates accentuent l'impression déstructurée du secteur.

Ce secteur est peu végétalisée, si ce n'est par l'alignement de tilleuls marquant le tracé de la voie ferrée. Les rues longeant les voies ferrées sont étroites, les espaces publics déstructurés, particulièrement place Foch, et marqués par l'omniprésence du stationnement automobile.

Enjeux par rapport aux interventions sur l'existant

- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti repéré, encadrement des interventions
- Mise en évidence des qualités urbaines et paysagères du site, liées aux voies ferrées
- Préservation du cône de vue et de l'espace 'de respiration' constitué par la saignée des voies ferrées, acte historique fondateur de l'essor de la ville
- Requalification et mise en valeur dans un projet urbain de la gare et de ses équipements, dans le respect de son intérêt patrimonial

110

Enjeux par rapport aux projets nouveaux

- Intégration architecturale et urbaine des constructions neuves tout en permettant la diversité des architectures et en autorisant l'écriture d'architecture contemporaine de qualité
- Recherche de composition d'ensemble, maintien des alignements* existant favorisant l'harmonisation architecturale du front bâti mais pas forcément son nivellement régulier
- Amélioration du traitement paysager et restructuration fonctionnelle des espaces publics
- Insertion architecturale et paysagère du projet de réaménagement de la place Foch

ZONE 3 « Secteurs d'intérêt particulier »

1. CENTRE-VILLE 2. GARE D'ENGHIEU-LES-BAINS

IV.2 RÈGLES COMMUNES RELATIVES À LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES INTERVENTIONS SUR LE BÂTI EXISTANT ET À LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 14 et suivantes

Il convient de se reporter aux « RÈGLES COMMUNES RELATIVES À LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES INTERVENTIONS SUR LE BÂTI EXISTANT ET À LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI » de la ZONE 1 Page 14 et suivantes

ZONE 3 « Secteurs d'intérêt particulier »

1. CENTRE-VILLE 2. GARE D'ENGHEN-LES-BAINS

IV.3 RÈGLES COMMUNES RELATIVES À LA MISE EN VALEUR DES ESPACES LIBRES PRIVÉS

IV.3.1.1 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES PRIVÉS

Arbres remarquables isolés à conserver :

Ces arbres isolés ont une valeur à la fois ornementale et de point de repère dans la ville. Présents sur l'espace public ou sur des parcelles privées, ils seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement à l'identique (essence et taille) sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité. Ces arbres sont indiqués sur le plan de zonage de l'AVAP.

Palette Végétale :

Du fait, du manque de place disponible pour les plantations, le choix des végétaux se portera sur les essences aux atouts multiples : floraison attrayante, coloration automnale. Les plantations se feront au moyen d'arbres de petit développement (Hauteur : 6 à 12 mètres) acceptant l'atmosphère urbaine. Les végétaux, arbres et arbustes, pourront être taillés ou laissés en forme libre en fonction du paysage environnant.

Recommandations:

Liste indicative (non exhaustive) d'arbres de petit développement l'atmosphère urbaine qui pourra inspirer les aménagements à venir :

Chêne vert Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*), Amelanchier (*Amelanchier grandiflora* 'Robin Hill'), Arbre de fer (*Parrotia persica*), Erable du fleuve Amour (*Acer ginnala*), Cerisier (en particulier : *Prunus serrula*, *Prunus Subhirtella* 'Automnalis', *Prunus incisa* 'Ariane', *Prunus x hillieri* 'Spire', *Prunus serrulata* 'Amanogawa'), Pommier (en particulier : *Malus* 'Everest', *Malus sieboldii*), Poirier (en particulier : *Pyrus calleryana* 'Chantecleer'), Sorbier (en particulier : *Sorbus aucuparia* 'Edulis'), Noisetier de Byzance (*Corylus colurna*), *Euodia danielli* *Magnolia grandiflora* 'Exmouth' arbre au feuillage persistant.

IV.3.1.2 LES HAIES

Les haies seront composées d'arbustes d'essences mixtes.

Recommandations:

Le mélange de différentes espèces végétales crée une allure plus naturelle et des variations de couleurs au cours de l'année.

Liste indicative (non exhaustive) de végétaux pour constituer des haies :

- Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes*" (semi-persistant, qui conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : Hêtre - Charme (charmille)
- Arbustes champêtres à feuilles caduques : Erable champêtre - Noisetier - Fusain d'Europe - Viorne obier - Viorne lantane - Cornouiller sanguin - Prunellier Aubépine (en absence d'épidémie),
- Arbustes horticoles à feuilles caduques : Forsythia - Spirée

IV.3.1.3 LES SOLS

Les revêtements de sols anciens traditionnels, tels que les pavés de grès notamment seront conservés dans les cours et les porches, ou à défaut déplacés et réemployés dans une autre partie de l'espace libre.

On optera de manière privilégiée pour des matériaux naturels (les pavés de pierres naturelles, les dalles, les graviers, les mignonnettes) afin de limiter les matériaux étanches. Les matériaux reconstitués sont proscrits : béton, pavés autobloquants, ...

ZONE 3 « Secteurs d'intérêt particulier »

1. CENTRE-VILLE 2. GARE D'ENGHIEEN-LES-BAINS

IV.4 RÈGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

IV.4.1 CLOTURES NOUVELLES

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 51

Il convient de se reporter au Chapitre « CLOTURES NOUVELLES » des « REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

IV.4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES

IV.4.2.1 ADAPTATION AU SOL

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 53

Il convient de se reporter au Chapitre « ADAPTATION AU SOL » des « REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

IV.4.2.2 RAMPE D'ACCÈS AU SOUS-SOL, IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET TRAME PARCELLAIRE

La construction d'une rampe pour accéder à un parking en sous-sol est autorisée pour les immeubles collectifs uniquement. Elle sera implantée à l'arrière de la construction ou sur les côtés, à condition que l'espace soit suffisant pour dégager une plateforme horizontale ou légèrement en pente (5 % maxi), de 3 mètres minimum entre la clôture d'accès sur rue et le début de la rampe.

NB : Dans le cas des constructions implantées à l'alignement* et sur les deux limites séparatives menant à la voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet, ou disposant d'un passage de moins de trois mètres permettant d'accéder à l'arrière du bâtiment, ces prescriptions ne s'appliquent pas.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » et repéré comme d'accompagnement:

La construction d'une rampe pour accéder à un parking en sous-sol est autorisée sous réserve :

- *qu'elle soit implantée à l'arrière du bâtiment ou dans une zone non visible de l'espace public,*
- *qu'elle n'induisse pas de démolition ou modification du bâti existant néfaste pour son intégrité ou sa mise en valeur,*
- *qu'elle ne nécessite pas le démantèlement même partiel, d'un portail ou d'une clôture repérée comme « Remarquable » au sens de l'AVAP.*

Dans le cas d'un portail ou d'une clôture repérés « Importants » au sens de l'AVAP, des solutions de déplacement seront étudiées, avec démontage et remontage à l'identique du portail et des portions de mur attachées.

Le traitement de sol de la rampe sera de type pavé, tapissé de briques sur champ, en béton lavé ou ciment* coffré soigneusement dessiné et traité. Les zones en enrobé, en goudron et autres produits bitumineux seront limités à 50 % de la surface au sol de la rampe.

Sont proscrits : Les pavés à emboîtement, pavés autobloquant, dallages factices, grill en ciment de type « evergreen ».

Les règles qui suivent s'appliquent aussi aux constructions neuves qui par leur échelle s'apparentent à des bâtiments principaux, lorsque le terrain d'assiette du projet en comporte déjà un premier :

Respect des trames parcelaires* :

Sur les parcelles présentant une largeur sur voie supérieure au double de celle qui est dominante sur ladite voie, la composition de la façade sur la voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet sera fragmentée de façon à retrouver un rythme compatible avec le paysage urbain environnant.

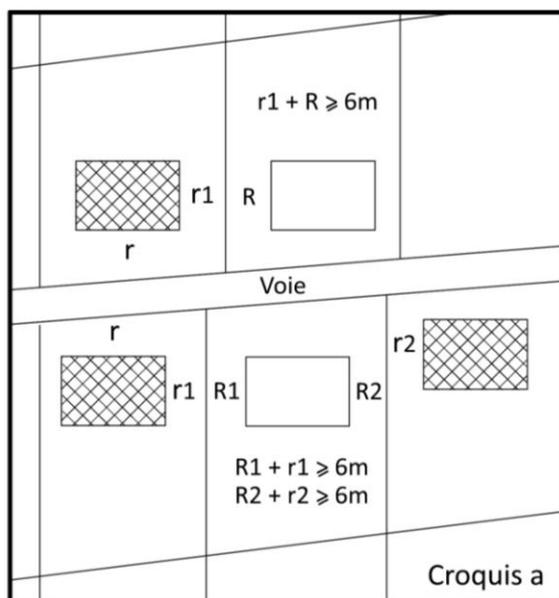
Pour les opérations nouvelles regroupant plusieurs parcelles, la composition de la façade sur voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet et la volumétrie des constructions seront fragmentées de façon à permettre la lecture du parcellaire préexistant, ou à créer un rythme compatible avec le paysage urbain environnant.

Dans ces secteurs densément construits d'immeubles de taille importante, les projets d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité regroupant plusieurs parcelles dans une composition de façade unique pourront être acceptés sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la perception des bâtiments environnant.

Implantation en limite séparative* menant à la voie ou l'espace de desserte :

En cas de mitoyenneté avec un édifice protégé « Important » ou « Remarquable » implanté en retrait (r) et à distance (r1) de la limite séparative*, l'implantation de la construction neuve respectera une distance (R) par rapport à la limite séparative*, assurant au total une distance de 6 mètres minimum par rapport à la façade de l'édifice protégé voisin. (cf croquis a / haut)

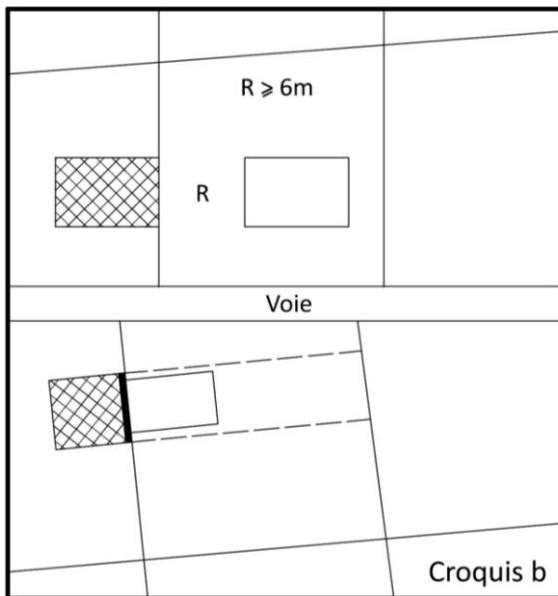
Le long de la voie de desserte, si le terrain d'assiette du projet, est bordée de chaque côté par des édifices protégés « Important » ou « Remarquable » implantés en retrait (r1) et (r2) et à moins de 8 mètres de la limite séparative* menant à la même voie ou espace de desserte du terrain d'assiette du projet, la construction envisagée devra s'implanter en retrait (R1) et (R2) des deux limites, à concurrence de la distance de 6 mètres minimum à respecter avec la façade voisine (cf croquis a / bas).



LÉGENDE

Élévation	Plan	
		bâti existant
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important)
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important) avec pignon aveugle
		projet d'architecture
		projet d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité
r	r	retrait existant
R	R	retrait imposé
h		hauteur existante
H		hauteur imposée
		limite autorisée

L'implantation du bâti neuf sur la limite séparative* est interdite si l'édifice protégé « Important » ou « Remarquable » est implanté lui-même sur cette limite séparative*, sauf si celui-ci y présente un pignon aveugle et que la construction envisagée recouvre ce pignon en majeure partie ou en totalité, sans toutefois le déborder (cf croquis b).



LÉGENDE

Élévation	Plan	
		bâti existant
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important)
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important) avec pignon aveugle
		projet d'architecture
		projet d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité
r	r	retrait existant
R	R	retrait imposé
h		hauteur existante
H		hauteur imposée
		limite autorisée

IV.4.2.3 ANNEXES ET EXTENSIONS

Les constructions d'annexes* et les extensions horizontales* respecteront les implantations suivantes :

- adossement total à l'une des limites séparatives* latérales
- adossement partiel ou total sur le côté du bâti principal*
- adossement partiel ou total à l'arrière du bâti principal* en ménageant un retrait de 50cm minimum par rapport au nu du mur de la façade latérale du bâti principal*

Sont proscrits :

- L'implantation libre en milieu de parcelle.
- L'implantation sur une limite séparative* mitoyenne avec un édifice protégé « Remarquable » ou « Important » s'il y a covisibilité entre le projet et l'un de ces édifices depuis l'espace public.

Bâti protégé « Important » et « Remarquable » :

L'adossement d'extension est autorisé si l'extension* n'est pas visible de l'espace public*, sauf sur une façade aveugle et sans décor, et à condition que cela ne nuise pas à la mise en valeur de l'ensemble existant.*

Les annexes et extensions* devront être « mesurées » et ne pas excéder les taux ci-après :*

- 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente AVAP, limitée à 60 m² pour l'usage d'habitation,
- 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente AVAP, limitée à 100 m² à rez-de-chaussée uniquement pour l'usage Bureaux, Commerces, Artisanat, Service public

116

Adaptation mineure :

Dans la zone envisagée pour la construction d'une extension, si la largeur de la parcelle est inférieure à 7 mètres, la construction pourra être implantée sur chacune de deux limites séparatives menant à la voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet*. En cas de parcelle étroite de forme irrégulière, cette possibilité n'est permise que dans les zones où cette largeur est inférieure à 7 mètres. Dans les deux cas, la largeur de la parcelle sera calculée selon un axe parallèle à l'alignement sur la voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet.

IV.4.3 VOLUMÉTRIE ET COMPOSITION ARCHITECTURALE

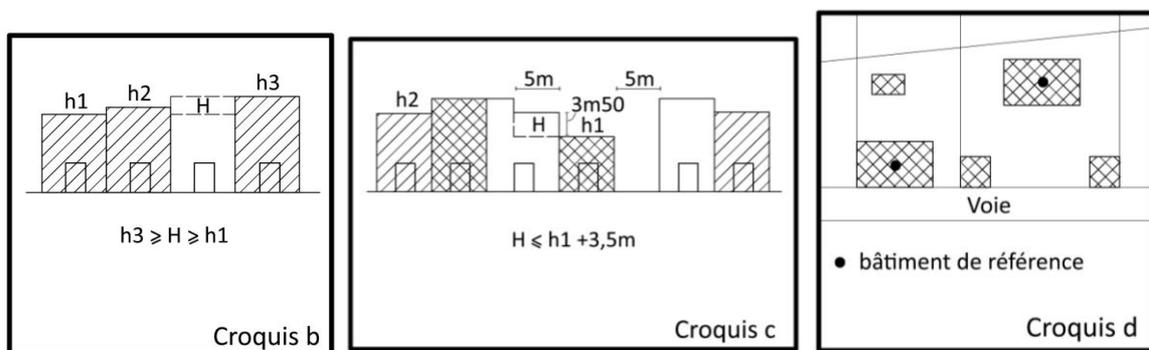
IV.4.3.1 BÂTI PRINCIPAL

Hauteur maximum :

Les limitations de hauteur suivantes s'appliquent que les bâtiments considérés soient accolés ou non :

- a) Si la construction doit s'inscrire dans un alignement bâti comportant des ruptures d'échelle importantes, elle sera conçue de manière à s'inscrire dans les caractéristiques urbaines de la voie considérées dans son ensemble. On cherchera, dans la mesure du possible, à adopter une hauteur (H) présente dans l'épannelage de l'alignement considéré, ou dans l'alignement opposé ou dans un angle de rue, lui permettant de s'inscrire dans l'alignement bâti sans forcément rechercher de transition entre les bâtiments mitoyens.

Dans le cas d'un « *alignement bâti cohérent ou homogène* » [c'est-à-dire la succession d'au moins trois bâtiments rapprochés visibles simultanément depuis l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet, dont les hauteurs sont sensiblement identiques] la hauteur de la construction projetée présentera une hauteur similaire au bâti de cet alignement ou s'alignera sur la hauteur de l'un d'eux. (cf croquis b).



- b) Si le terrain d'assiette du projet est mitoyen d'une unité foncière sur laquelle est implanté un édifice protégé « Remarquable » ou « Important » par l'AVAP, la hauteur maximum (H) du projet sera limitée à la hauteur du bâti protégé mitoyen le plus bas (h1) rehaussée d'un niveau de 3,5 mètres maximum. Si plusieurs édifices protégés coexistent sur l'unité foncière voisine, le bâtiment protégé sur rue sera pris comme référence, à condition qu'il soit le bâtiment principal de l'ensemble bâti.

Si plusieurs édifices protégés coexistent sur l'unité foncière voisine, le bâtiment protégé sur rue sera pris comme référence, à condition qu'il soit le bâtiment principal de l'ensemble bâti.

Cette limitation de hauteur ne s'applique :

- que sur une distance de 5 mètres à partir de la limite séparative menant à la voie ou l'espace de desserte du terrain d'assiette du projet* et séparant les unités foncières concernées (cf croquis c),
- qu'aux constructions dont l'édification s'inscrit dans la continuité d'un même alignement bâti composé de bâtiments implantés à l'alignement* ou en retrait de l'alignement*,
- qu'aux projets en situation de covisibilité avec le (ou les) édifice(s) protégés concerné(s).

LÉGENDE

Élévation	Plan	
		bâti existant
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important)
		bâti existant protégé (Remarquable ou Important) avec pignon aveugle
		projet d'architecture
		projet d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité
r	r	retrait existant
R	R	retrait imposé
h		hauteur existante
H		hauteur imposée
		limite autorisée

Volume et gabarit :

Afin de faciliter leur intégration dans le tissu existant, les constructions nouvelles devront rechercher une cohérence de volume, de gabarit et d'échelle, avec le caractère des constructions de la voie considérée sur l'ensemble de son linéaire.

La volumétrie et l'orientation des constructions nouvelles devront prendre en compte les perceptions paysagères à différentes échelles :

- à l'échelle du grand paysage, s'appréciant à partir des différents « cônes de vue»,
- à l'échelle du paysage urbain, s'appréciant à partir des différents cônes de vue (cônes de vue de la rue de Mora, cônes de vue de la rue de l'Arrivée et du Départ) et des covisibilités avec les espaces publics à forte valeur paysagère et patrimoniale,

Les gabarits arrondis ne sont pas autorisés côté rue. Les arrêtes de façades arrondies sont toutefois permises dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité.

Les gabarits présentant une pente inférieure à 80° par rapport à l'horizontale ne sont autorisés que s'ils concernent les deux derniers niveaux et s'ils sont traités en totalité en couverture ou en verrière.

S'ils sont visibles de l'espace public, les pignons des constructions projetées émergeant au-dessus des constructions mitoyennes plus basses existantes devront être traités en harmonie avec la façade principale du bâtiment projeté, en continuité avec cette dernière.

Une attention particulière devra être apportée au raccordement des constructions avec les édifices protégés par l'AVAP.

En cas de mitoyenneté avec un édifice protégé par l'AVAP, le profil des toitures sera en harmonie sur une distance de 5 mètres par rapport à la limite mitoyenne concernée. Cette règle ne s'applique toutefois pas dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité.

Composition de façade :

Le bâti de la zone du CENTRE-VILLE et de la GARE D'ENGHIEN est d'époque, de style et typologies divers, ce qui en constitue sa caractéristique. Néanmoins, afin de faciliter leur intégration dans le tissu existant, les constructions nouvelles devront rechercher une cohérence de composition de façade avec les constructions avoisinantes, notamment dans le respect des hauteurs d'étage qui donnent l'échelle humaine de la rue.

Les balcons* et terrasses ne comporteront pas d'angle coupé, sauf s'ils sont situés à l'angle d'un bâtiment.

Les baies des façades visibles depuis la rue seront de forme rectangulaire, à l'exception des oculus et œil de bœuf ; pas de percement arrondi et triangulaire sur une même façade.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, la façade pourra néanmoins proposer une composition propre, elle présentera alors une simplicité dans le traitement des éléments de structure et de modénature* conférant une bonne qualité architecturale.

IV.4.3.2 ANNEXES ET EXTENSIONS

Volumétrie et architecture des annexes* et « extensions* horizontales » :

Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie, les annexes* et les extensions* feront référence à la typologie architecturale du bâti principal* auquel ils s'adjoignent, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain. Le volume général des annexes* et des extensions* devra laisser clairement lire le volume d'origine, sans l'écraser.

La hauteur des annexes* et « extensions* horizontales » sera toujours inférieure à celle du bâtiment principal existant ; elle n'excèdera pas R+1+combles ou R+1+Attique pour les annexes* ; la hauteur des extensions* pourra être calée sur celle du bâti principal* au maximum, moins un niveau de 2,70 mètres minimum. Dans le cas d'une extension constituant juste la continuité d'un volume simple existant, les hauteurs pourront être identiques.

Afin de faciliter leur intégration avec le bâti principal*, les constructions annexes* et les extensions* devront rechercher une cohérence de volumétrie (respect des pentes de toit) avec le bâti principal*.

La restitution en toiture d'éléments documentés et souhaitables est autorisée.

Volumétrie et architecture des « extensions* verticales » :

Les projets d'extensions* verticales correspondent à l'accroissement du volume vers le haut du bâtiment par une ou plusieurs interventions listées ci-après :

- extension par modification de la pente ou de la forme de la toiture,
- extension par surélévation partielle ou totale des façades et rehaussement du toit,
- extension par ajout d'un édicule ou d'une tourelle au niveau du comble,
- extension par création d'un comble ou d'un étage habitable sur une toiture terrasse,

Elles peuvent concerner le bâti principal*, comme les annexes* ou les extensions* horizontales.

Les extensions* verticales doivent être « mesurées » et laisser percevoir le volume d'origine, sans l'écraser. Leur surface cumulée maximum sera limitée à l'emprise du dernier niveau bâti (niveau de comble ou niveau de toiture terrasse).

Afin de faciliter leur intégration avec le bâti concerné, les « extensions* verticales » devront rechercher une cohérence de volumétrie (respect des dimensions bâties existantes, prise en compte des pentes de toit, respect des modénatures* et décors éventuels, etc.) et prendre en compte les caractéristiques architecturales de celui-ci.

La hauteur finie des bâtiments recevant des « extensions* verticales » répondra aux mêmes règles que celles régissant la construction neuve de bâti principal* du présent chapitre.

Les « extensions* verticales » sont proscrites sur un bâtiment installé sur une limite séparative* mitoyenne avec un édifice protégé « Remarquable » s'il y a covisibilité* entre les deux depuis l'espace public.

Bâti protégé « Remarquable » :

Les « extensions verticales » sont proscrites sur le bâti « Remarquable », sauf dans le cas de restitution de disposition ancienne documentée et souhaitable pour l'intérêt ou l'aspect de l'édifice ou en cas de nécessité de création d'une lucarne ou d'un petit ouvrage non visible de l'espace public permettant de d'intégrer discrètement un dispositif technique de sécurité (châssis de désenfumage, ou alarme par exemple).*

Bâti protégé « Important » :

Les « extensions verticales » non visibles de l'espace public* sont autorisées dans le cas de toiture existante simple, sans édicule, ni ouvrage de couverture ou de charpente complexe, et sans ornementation, et à condition que cela ne nuise pas à l'intégrité du bâti.*

Composition de façade :

Afin de faciliter leur intégration dans le tissu existant, les constructions nouvelles devront rechercher une cohérence de composition de façade avec la construction principale situées sur la même parcelle.

Les rythmes horizontaux marqués par les bandeaux, les dalles de plancher, les corniches* et autres seront pris en compte afin d'assurer la continuité architecturale du bâti.

En cas de bâtiments adossés, les niveaux de soubassement*, de bandeaux, de planchers d'étage et de corniche* devront régner avec ceux du bâti principal*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité*, la façade pourra néanmoins proposer une composition propre ; elle présentera une simplicité dans le traitement des éléments de structure et de modénature* conférant une bonne qualité architecturale.

Les baies des façades visibles depuis la rue seront de forme rectangulaire, à l'exception des oculus et œil de bœuf. Les percements autres que quadrangulaires seront limités à un modèle par bâtiment, décliné le cas échéant en différentes tailles.

IV.4.3.3 BALCONS ET LOGGIAS

Les balcons* et loggias* sont autorisés sur les immeubles collectifs et sont autorisés sur les maisons s'ils ne sont pas visibles de l'espace public, dans le respect des dimensions suivantes :

- La saillie des balcons* est limitée à 0,90 mètre côté rue, sauf sur la rue du Général de Gaulle où elle est limitée à 0,70 mètres
- La saillie des balcons* est limitée à 1,50 mètre sur les autres façades,
- La profondeur des loggias* est limitée à 1,50 mètre.

120

IV.4.3.4 GARDE-CORPS

Ils devront être conçus en cohérence de matériaux et de composition avec la façade, de façon à former un projet d'ensemble avec le bâtiment sur lequel ils se situent. Ils seront ajourés ou transparents sur les 2/3 au moins de leur surface et constitués d'un remplissage sobre.

Sont proscrits :

- les croix de St André,
- les balustres,
- le polychlorure de vinyle (PVC)*,
- les matériaux de remplissage en plaque de verre ou de métal réfléchissant,

Matériaux de remplissage autorisés :

- maçonnerie enduite
- barreaudage métallique
- plaque de métal ou métal laqué
- plaque de verre incolore ou blanc

IV.4.4 TOITURES

IV.4.4.1 BÂTI PRINCIPAL

Les toitures à deux pentes, avec ou sans croupes sont autorisées, dans ce cas elles seront symétriques, de pente comprise entre 0° et 50°. Toutefois, dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, les toitures asymétriques peuvent être admises sur les constructions installées à l'angle de deux rues ; la pente devant alors être comprise entre 0° et 80°.

Les toitures ne s'étendront pas plus bas que les trois derniers niveaux du bâtiment, avec seul niveau de toiture autorisé si le bâtiment à moins de quatre étages.

Les nouvelles toitures terrasses doivent être considérées comme une cinquième façade, et recevront donc un traitement soigné.

Les toitures terrasses et terrasses végétalisées sont autorisées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site depuis l'espace public ou les cônes de vues.

Le mitage des toitures terrasses par des éléments techniques n'est pas autorisé. Les équipements techniques (systèmes de ventilation et de climatisation, ascenseurs, chaufferies et autres locaux techniques...) installés sur les toitures terrasses devront être regroupés et intégrés dans des éléments maçonnés ou sous forme d'édicules de dimensions réduites et devront s'inscrire dans la composition générale de l'immeuble.

Les équipements techniques et les dispositifs d'accès et de sécurité (de type crinoline, garde-corps sécurité, cheminement, ...) feront l'objet d'une intégration soignée au regard de la composition générale de la toiture et de l'immeuble.

121

IV.4.5 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS DIVERS

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 63

Il convient de se reporter au Chapitre « AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS DIVERS » des REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

IV.4.6 MATÉRIAUX & ASPECT ARCHITECTURAL

IV.4.6.1 MATÉRIAUX ET FINITION DE FAÇADE TRADITIONNELS / BÂTI PRINCIPAL*

Afin de faciliter leur intégration dans le tissu environnant, les constructions neuves devront rechercher une cohérence de matériaux d'aspect et de finition de façade avec les constructions principales présentes dans le voisinage en covisibilité et emblématiques d'Enghien-les-Bains.

Matériaux et finitions autorisés ou proscrits :

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 66

Il convient de se reporter au Chapitre « MATÉRIAUX ET FINITIONS DE FAÇADE TRADITIONNELS / BÂTI PRINCIPAL » des REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

IV.4.6.2 MATÉRIAUX ET FINITION DE FAÇADE TRADITIONNELS / ANNEXES ET EXTENSIONS

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 67

Il convient de se reporter au Chapitre « MATÉRIAUX ET FINITIONS DE FAÇADE TRADITIONNELS / ANNEXES ET EXTENSIONS » des REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

IV.4.6.3 ARCHITECTURE CONTEMPORAINE, MATÉRIAUX NOUVEAUX ET FINITIONS AUTORISÉES

Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité* (le projet concernant la construction d'un bâtiment principal, d'une annexe*, ou d'une extension*) sont également autorisés les matériaux et finitions ci-après, sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement naturel et bâti, et ne nuisent pas à la perception du bâti repéré par l'AVAP :

Liste des matériaux autorisés :

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 67

Il convient de se reporter au Chapitre « ARCHITECTURE CONTEMPORAINE, MATÉRIAUX NOUVEAUX ET FINITIONS AUTORISÉES » des REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

122

Position :

L'emploi du bois et des panneaux composites en façade n'est autorisé que sur la façade arrière des bâtiments, si la façade n'est pas visible depuis la rue.

L'emploi du bois est admis par ailleurs, à partir du niveau Rez-de-chaussée+3 et au-delà, en étage d'attique, si celui-ci est en retrait du nu de la façade principale d'au moins 0,70 mètre, sauf le long de la rue du Général de Gaulle, où il n'est pas autorisé.

Finitions autorisées ou proscrites :

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 67

Il convient de se reporter au Chapitre « ARCHITECTURE CONTEMPORAINE, MATÉRIAUX NOUVEAUX ET FINITIONS AUTORISÉES » des REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

IV.4.7 COUVERTURES & CHÂSSIS DE TOIT

IV.4.7.1 MATÉRIAUX DE COUVERTURES

Les matériaux de couverture autorisés sont :

- Les couvertures en ardoise naturelle,
- Les couvertures en terre cuite plate* de toute dimension sont autorisées, sauf format « grand moule » ; dans ce cas, la coloration variera du rouge vieilli au rouge brun
- Les couvertures en zinc, zinc prépatiné, plomb ou en cuivre sont autorisées, soit pour la totalité de la toiture, soit en appoint ponctuel d'un autre type de couverture autorisé.

Sont proscrits :

- La tuile mécanique ou à emboîtement, sauf dans le cas de construction d'annexe* d'un bâtiment principal présentant le déjà ce même type de couverture,
- Les tuiles de coloration ton paille, jaune, blond, ardoise, brun ou noir,
- Les plaques de matières plastiques,
- Les tôles ondulées,
- Les tuiles qui ne sont pas parfaitement planes,
- Les tuiles à emboîtement* «grand moule » ,
- Les tuiles béton, les tuiles canal,
- Les ardoises synthétiques,
- Les matériaux asphaltés... et tous les matériaux d'imitation d'un matériau de couverture traditionnelle.
- Le métal peint est interdit.

En dehors de la rue du Général de Gaulle et dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture architecturale contemporaine de qualité concernant une typologie de bâti à caractère industriel existant ou projeté, les couvertures en panneau-sandwich d'acier laqué sont admises. Les colorations admises reprendront alors celles des couvertures traditionnelles, et tous les tons de gris et gris bleutés. Dans ce cas, les accessoires de couverture (chutes EP, gouttières, grilles, exutoires, faitage*, rives*, chatière, aération, ventilation, about de rive, etc..) devront être traités en harmonie totale avec la couverture.

123

IV.4.7.2 DÉBORDS DE TOITURE

Les débords de toiture sont autorisés, limités à 0,20 mètre à l'alignement* sur rue, et jusqu'à 0,80 mètre en dehors de l'alignement* sur rue, sous réserve de participer à un projet d'ensemble justifiant l'importance de ce débord.

Les sous-faces des débords seront traitées avec soin, en harmonie avec le reste de la toiture et de la construction.

IV.4.7.3 GOUTTIÈRES ET DESCENTES EP

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 69

Il convient de se reporter au Chapitre « GOUTTIÈRES ET DESCENTES EP » des REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

IV.4.7.4 CHÂSSIS DE TOIT

Les châssis de toit* seront autorisés sur les versants peu ou pas visibles depuis les espaces publics*, et sous réserve de leur compatibilité technique avec le matériau de couverture. Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, plusieurs châssis de toit* pourront toutefois être installés en toiture, dès lors qu'ils participent du rythme et de la composition de la façade.

La proportion des baies et leur position dans la toiture feront partie intégrante du projet architectural d'ensemble, ils devront être de conception homogène et d'aspect harmonisé pour l'ensemble du bâti projeté. Les châssis de toit* seront encastrés dans la couverture et ne comporteront pas de dispositif d'occultation extérieure.

Leur dimension maximale sera inférieure à environ 0,80 mètre de largeur x 1,00 mètre de hauteur. Les dimensions pourront être portées à environ 0,80 mètre de largeur x 1,80 mètre de hauteur dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité.

Leur position sur le versant de toiture et leur nombre seront dépendants des caractéristiques du rampant de toiture concerné, et donc :

- de sa géométrie,
- de sa surface,
- de sa pente,
- de la présence d'éléments formant superstructure (lucarnes*, cheminées, ...),
- de la composition de la façade (pose axée sur les baies, par exemple ...).

Ils devront néanmoins être distants d'au moins la largeur de deux châssis de toit*.

Matériaux autorisés : Châssis en acier traité, laqué ou peint, et en aluminium laqué

IV.4.7.5 LUCARNES

Des lucarnes* peuvent être installées en toiture, dès lors qu'elles participent du rythme et de la composition de la façade.

Sont proscrites : Les lucarnes* de type « chien assis » ou « chien couché ».

IV.4.7.6 VERRIÈRES EN TOITURES

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 70

Il convient de se reporter au Chapitre « VERRIÈRES EN TOITURES » des REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

IV.4.8 ANTENNES, SOUCHES & CAPTEURS

IV.4.9 MENUISERIES EXTÉRIEURES & GARDE-CORPS

IV.4.10 DEVANTURES COMMERCIALES

!! Prescriptions prévues dans une autre partie du présent règlement !! Cf. page 71 et suivantes

Il convient de se reporter aux Chapitres « ANTENNES, SOUCHES & CAPTEURS/MENUISERIES EXTÉRIEURES & GARDE-CORPS/DEVANTURES COMMERCIALES » des REGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE & LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES » de la ZONE 1.

ZONE 3 « Secteurs d'intérêt particulier »

1. CENTRE-VILLE 2. GARE D'ENGHEN-LES-BAINS

IV.5 ZONES DE PROJETS - ORIENTATIONS PARTICULIÈRES AUX SECTEURS

Les projets ont été numérotés de 1 à 11 et sont mentionnés graphiquement par des aplats de couleur sur le plan de zonage de l'AVAP.

IV.5.1 PROJET N° 1 – LE PROJET CŒUR DE VILLE

La Ville d'Enghien-les-Bains prévoit la réalisation d'une grande opération de restructuration et de construction neuve dans le secteur du centre-ville situé entre les rues de Mora, du Gal. de Gaulle, de la Libération et les voies ferrées. L'opération vise une mixité programmatique et comportera notamment des commerces, des activités, des petits équipements et du logement.

Pour répondre aux attentes de l'AVAP, le projet intégrera les orientations suivantes :

- **Préserver** les espaces de pleine terre dans la mesure du possible, compte tenu des contraintes techniques de réalisation d'un ouvrage de stationnement souterrain,
- **Proposer** un traitement végétal adapté à un aménagement sur dalle, par exemple grâce à des plantations abondantes taillées en cépées dans les îlots ou le long des allées de circulations
- **Préserver** et mettre en valeur les points de vue lointains, et également les points de vue intérieurs générés par des repères bâtis existant ou à créer,
- **Ouvrir** le site sur son environnement urbain selon les possibilités offertes de connecter les parcours existants et d'organiser la fluidité générale dans une logique d'espace public ouvert :
 - accès sur les voies environnantes,
 - accès, éventuellement sous porche, vers la Gare ,
 - accès vers le square de Villemessant.
- **Organiser** une variation des hauteurs bâties en référence aux hauteurs présentes au sein de l'îlot (entre 11 m et 27 m) et porter une attention particulière aux accroches du projet à l'existant,
- **Implanter** en retrait de l'alignement* la construction projetée au droit de la parcelle du 30 rue de Mora, dans le prolongement de l'immeuble du 32 rue de Mora,
- **S'inscrire** dans l'environnement architectural identitaire propre à Enghien-les-Bains, sans que cela n'exclue le recours à une architecture contemporaine de qualité*,
- **Etudier** le fractionnement des volumes bâtis hauts, le traitement architectural de l'attique,
- **Préserver** des perméabilités visuelles et paysagères permettant de tisser un lien entre le front urbain constitué de la rue du Général de Gaulle et le tissu de villas autour du lac.

125

Dérogations au règlement :

Sur cette opération intéressant un terrain de plus de 12 000 m² qui relie deux voies et présente un dénivelé de près de 4,50 mètres entre voies, la règle précitée relative à l'adaptation au sol des constructions ne s'applique pas.

Sur cette opération, les règles précitées d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dans le cas de mitoyenneté, avec un édifice protégé « Important » ou « Remarquable » ne s'appliquent pas.

Sur cette opération, les règles précitées d'implantations relatives à la construction d'annexes et d'extensions ne s'appliquent pas, eu égard à la forme du terrain d'assiette du projet, issu d'un remembrement parcellaire conséquent, et caractérisé par une imbrication avec de nombreux terrains accueillant des édifices protégés.

Sur cette opération, les règles précitées de volumétrie (hauteur, volumétrie, gabarit) ne sont pas applicables aux constructions nouvelles et aux extensions, afin que le projet puisse répondre aux objectifs de l'AVAP suivants : « *Organiser une variation des hauteurs bâties en référence aux hauteurs présentes au sein de l'îlot (entre 11 mètres et 27 mètres) et porter une attention particulière aux accroches du projet à l'existant* ».

Sur cette opération la dimension des loggias* et balcons* ne sera pas limitée et sera appréciée en fonction du projet global d'architecture et du paysage urbain.

Sur cette opération, les règles précitées de débord de toiture ne sont pas applicables pour les projets d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité*.

Sur cette opération, les règles précitées de limitation de la hauteur des devantures au rez-de-chaussée, ne s'appliquent pas.

IV.5.2 PROJET N° 10 – LA PLACE FOCH

La dalle ferroviaire, propriété communale, est située pour partie sur Enghien-les-Bains et pour une autre partie sur Deuil la Barre. Cet espace public est avant tout dédié à la circulation et au stationnement des véhicules qui impacte fortement le paysage urbain et renforce le sentiment de congestion du lieu par la voiture.

La transformation de cet espace public découle de la volonté de liaisonner les pôles structurants de l'entrée de ville et de promouvoir un renouvellement urbain des emprises bâties (en façade Nord de la dite place, et principalement sur Deuil la Barre).

À ce stade de l'étude commanditée par les deux villes, les objectifs du point de vue du paysage urbain peuvent être résumés de la sorte :

- **Requalifier** la place, notamment par une mise en valeur de la grande perspective Sud-Est / Nord-Ouest liée à la tranchée de la voie ferrée,
- **Constituer** un véritable front urbain sur la façade Nord de la place,
- **Générer** un espace cohérent gage d'une véritable unité au lieu,
- **Dévoiler** les perspectives remarquables et donner une respiration dans le tissu urbain dense,
- **Améliorer** le cadre de vie la place du piéton et plus largement de l'ensemble des modes actifs de déplacement,
- **Réaménager les espaces publics** en faveur des modes actifs de déplacements,
- **Réorganiser le stationnement**, afin d'en limiter l'impact sur le paysage urbain et par la restitution d'une offre de stationnement résidentiel et public à proximité immédiate,
- **Améliorer l'attractivité de cette entrée de ville commune à Enghien-les-Bains et Deuil-la-Barre**, notamment par l'établissement d'un programme de constructions, mêlant plusieurs fonctions, pour répondre aux besoins des habitants de l'agglomération,
- **Constituer un véritable lieu de centralité urbaine**,
- **Rééquilibrer et réorganiser les flux de véhicules** pour permettre de bénéficier d'une plus grande fluidité et efficacité du trafic des autobus, de décongestionner les carrefours rue du Général de Gaulle / place Foch / avenue de la Division Leclerc.

Pour répondre aux attentes de l'AVAP, le projet intégrera les orientations pré-citées.

IV.5.3 PROJET N° 11 – LE SQUARE JEAN MERMOZ

En cas de création d'un parking souterrain sous le square Jean Mermoz, il y aura nécessité d'opérer un réaménagement paysager qualitatif en surface.

V. Livre 5 – Traitement et aménagement des espaces libres publics

V.1 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS

V.1.1.1 TRAITEMENT ET RÉAMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Le traitement des espaces publics aura comme caractéristiques principales : la sobriété et la qualité. Cela se traduira notamment par la sobriété et le nombre réduit de matériaux mis en œuvre et l'emploi de matériaux présentant un aspect soigné, une mise en œuvre et des finitions de qualité.

Les espaces publics de voirie assureront la liaison et une bonne transition entre les différents quartiers. La composition des espaces publics devra favoriser la lisibilité de l'espace et mettre en valeur son identité tant historique que morphologique.

Les espaces publics seront conçus dans le respect d'une cohérence de traitement qui sera fonction de la hiérarchie des lieux et des types d'usages pour le choix des matériaux et du mobilier urbain.

Les revêtements de sols anciens traditionnels, tels que les pavés de grès notamment, seront conservés dans les cours et les porches ouverts au public. A défaut ils seront déplacés et réemployés dans une autre partie de l'espace public.

V.1.1.2 ARBRES

Les arbres remarquables identifiés, c'est-à-dire présentant un intérêt botanique, esthétique ou historique... devront être conservés et entretenus, qu'ils soient situés sur l'espace public ou privés.

127

En cas d'abattage pour quelque raison que ce soit (problème phytosanitaire, dangerosité, accident,..) leur disparition sera compensée par un remplacement à l'identique ou équivalent (sujet de port, de taille et d'aspect à taille adulte similaire) selon les cas.

Une expertise par un professionnel qualifié devra justifier toute intervention importante (taille, travaux aux abords immédiats, ...). Dans tout les cas, le projet devra prévoir des techniques de protection (protection racinaire, ...).

Arbres remarquables isolés à conserver :

Ces arbres isolés ont une valeur à la fois ornementale et de point de repère dans la ville. Présents sur l'espace public ou sur des parcelles privées, ils seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement à l'identique (essence et taille) seront autorisés pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Ces arbres sont indiqués sur le plan de zonage de l'AVAP.

La plantation de résineux est proscrite, mise à part les essences nobles ou sujets remarquables (du type séquoia, cèdre, if...) adaptées aux conditions édaphiques (c'est à dire qui est relatif au substratum – sol et eau) et climatiques.

Alignements :

Le principe de protection des alignements d'arbres remarquables porte sur « l'alignement » et non sur « les arbres » eux-mêmes, sauf certains alignements particuliers cités.

Si le projet le justifie, par son intérêt pour la collectivité notamment, il pourra être admis une interruption dans l'alignement, si l'aspect général d'origine n'est pas perturbé et que cela ne nuit pas à la mise en valeur du site considéré.

V.1.1.3 MOBILIER URBAIN

Les types de mobilier urbain seront définis en nombre réduit pour l'ensemble de la ville, ils devront correspondre et se décliner en fonction des différentes ambiances existantes ou recherchées sur la ville, à savoir principalement :

- ambiance de centre-ville urbain et commercial,
- ambiance de quartiers d'habitation de type pavillonnaire peu dense,
- ambiance de quartiers mixte de type maisons de ville et petits immeubles.

Les luminaires notamment, devront faire l'objet d'une étude attentive de leur impact visuel de jour et surtout de nuit, de façon à s'intégrer dans le paysage urbain, renforcer les ambiances spécifiques, et mettre en valeur sans accaparer le regard, ni provoquer de luminosité excessive.

Le choix du mobilier urbain sur un projet localisé devra être considéré par rapport à l'ensemble de la ville ou à la zone d'AVAP intéressée.

Les modèles seront choisis notamment pour leur qualité de conception et de finition, leur sobriété en termes de ligne, de nombre de matériaux et de colorations.

On proscrit tout recours au pastiche ou au régionalisme.

A un projet d'espace public exceptionnel pourront néanmoins être associés des mobiliers n'entrant pas dans les critères définis, s'ils font parti de la conception d'ensemble du projet et ne nuisent pas à la mise en valeur du site.

Rappel : tout projet concernant l'espace public devra être validé par la Commission locale de l'AVAP en accord avec l'ABF ; à cet effet, tous les détails de matériels, matériaux et mise en œuvre seront précisés dans la demande de Permis d'Aménager ou sur la demande d'Autorisation spéciale de travaux.

V.2 PRESCRIPTIONS PAR SECTEUR

V.2.1 ZONE 1 – SECTEUR DES RIVES DU LAC

V.2.1.1 OBJECTIFS PAR RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS

Prolonger et mettre en valeur le caractère paysager du secteur en privilégiant les traitements de sols minéraux ou végétaux, les plantations de type décoratif et en limitant l'implantation de mobilier urbain et de luminaires.

V.2.1.2 TRAITEMENT DES ESPACES

Certains espaces sont caractéristiques d'Enghien-les-Bains, leurs traitements soignés et raffinés doivent servir de modèle pour tout réaménagement d'espace de typologie similaire :

- **Pour la voie de lisière*** : le boulevard du lac
- **Pour le jardin public*** : le Jardin des Roses
- **Pour le jardin public paysager*** : le Jardin de la Presqu'île aux Fleurs
- **Pour l'esplanade*** : l'esplanade Patenôtres-Desnoyers
- **Pour la venelle* privée** : l'avenue du château écossais

Traitement des sols :

Une attention particulière sera portée sur le traitement des sols : bandes roulables, trottoirs, places et placettes.

Les bandes roulables pourront être en enrobé de qualité. Les enrobés drainants grenailés ou cloutés seront utilisés de préférence.

Les pavés peuvent également être utilisés ponctuellement.

Les trottoirs pourront être en béton désactivé ou recevoir par exemple un traitement mixte (bande piétonne en stabilisé et bordure en pied de fûts engazonnée, ou bande piétonne en enrobé et bordure en stabilisé...).

Dans tous les cas, les bordures de trottoirs et caniveaux en pierre sont à préférer au béton. Les places et placettes seront traitées, de préférence, en pavé de granit ou grès, en dalles de pierres, en béton désactivé, ou ponctuellement en stabilisé.

Les sentiers piétons et cours communes recevront de préférence un revêtement de dalles de pierres, ou un pavage. Ils pourront aussi recevoir un traitement mixte (par exemple : un pavage ponctué de lignes engazonnées, ou un stabilisé accompagné d'un calepinage de pavés...).

Sont proscrits : les pavés auto-bloquants, dalles béton, dalles en béton lavé.

Alignements d'arbres à conserver :

Dans tous les cas l'abattage et le remplacement à l'identique (essence et taille) sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité. Les alignements remarquables pour la valeur des arbres qui les composent, seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage : alignement de platane de l'esplanade Patenôtres-Desnoyers alignement de frênes du Jardin des Roses, alignement de marronniers du Jardin de la Presqu'île aux Fleurs.

Chaque arbre de ces alignements a une valeur ornementale.

Le principe d'alignement sur les voies et sites listés dans le paragraphe précédant doit être conservé. La taille et la nature des végétaux peuvent évoluer pour l'alignement boulevard du Lac.

Les espaces publics de référence :

Les aménagements des espaces publics suivants doivent être conservés dans leur principe. Ils sont l'ossature de la qualité urbaine d'Enghien-les-Bains. Ils doivent aussi servir de modèle pour tout réaménagement d'espace de typologie similaire.

Pour la typologie de la rue, on prendra comme modèle le Boulevard du Lac.

Pour la typologie des jardins et places, on prendra comme modèle les lieux suivants :

- Jardin des Roses,
- Jardin du Docteur Leray,
- Jardin de la Villa du Lac,
- Jardin de la Presqu'île aux Fleurs,
- Promenade autour du Pont de la Muse,
- Promenade Eric Tabarly,
- Esplanade Patenôtres-Desnoyers

Palette végétale :

Pour les espaces naturels, jardins et squares, donnant sur le lac, les propositions de traitement végétal seront les mêmes que pour les espaces libres privés.

Pour les rues et places urbaines, un traitement végétal plus urbain est attendu. Arbres de moyen développement (Hauteur moyenne 12 à 20 mètres) acceptant l'atmosphère urbaine.

Recommandations:

Liste indicative d'arbres de moyen développement supportant l'atmosphère urbaine, non exhaustive, et qui pourra inspirer les aménagements à venir :

- Tilleul Platane Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable negundo (*Acer negundo*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Févier d'Amérique (*Gledistia triacanthos*)
- Savonnier (*Koelreuteria paniculata*)
- Charme houblon (*Ostrya Carpinifolia*)
- Paulownia tomentosa Chênes à feuilles de bambous (*Quercus myrsinifolia*) arbre au feuillage persistant Catalpa Bouleau

Taille des végétaux :

Les végétaux, arbres et arbustes, pourront être taillés ou laissés en forme libre en fonction du paysage environnant. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation (en dehors des sujets déjà référencés comme constitutifs d'un Espace Boisé Classé (EBC) ou d'un Espace Paysager Protéger (EPP) par le plan local d'urbanisme. Le remplacement des sujets en mauvais état se fera au moyen de sujets choisis parmi les essences locales (cf. palette végétale) ayant le même développement.

V.2.1.3 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES PARTICULIERES AU LAC, A L'ILE AUX CYGNE ET L'AVENUE DE CEINTURE

Le Lac et l'île aux cygnes :

Les tracés du Lac et de l'île aux cygnes seront maintenus. Les remblaiements sont interdits. Le tracé du Lac peut être modifié dans la mesure où sa superficie se verrait augmentée.

Traitement des berges et rives :

De nouveaux accès publics au bord du Lac pourront être réalisés ponctuellement et sans perturber les caractéristiques paysagères et les ambiances existantes. Les projets de création de promenade publique, ou de création de jardin public* seront extrêmement discrets et entièrement végétalisés sur les berges du Lac. Ils conforteront les caractéristiques du site. Le niveau d'ambiance lumineuse sera notamment étudié dans cette optique.

Les berges du Lac et de l'île recevront, si nécessaire, un traitement de consolidation respectueux du caractère paysagé du site : palplanches en bois, en châtaigner, ou tout autre aménagement de type végétal. Les gabions de pierre de nature et d'aspect homogène peuvent également être utilisés. Les berges pourront rester ponctuellement sans palplanches, en fonction de la nature et de la stabilité des sols. Les traitements minéraux : béton, acier ..., doivent être exceptionnels et justifiés.

Les rives du Lac seront soit en pleine terre, soit stabilisées. Les rives de l'île aux cygnes seront en pleine terre. Seules les jetées des embarcadères pourront recevoir un traitement minéral.

Sont proscrits : le béton, et tous les types d'enrobés.

Projets d'aménagement de l'espace public :

En cas de réaménagement de l'avenue de la Ceinture, celle-ci fera l'objet d'un projet de mise en valeur par un traitement végétal approprié aux différentes ambiances recherchées, en relation avec les différents espaces publics ouvrant sur le Lac.

L'accès au lac s'effectue par le biais de ses nombreuses vues, et rares accès, très variés selon les différents points d'accès existant et la lumière ambiante. Ces vues et ces accès ponctuels doivent être entretenus et maintenus dans leurs spécificité : du plus urbain et lumineux (Esplanade Patenôtres-Desnoyers) au plus naturel et peu éclairé (av. de Ceinture vers le lac Nord) et ne doivent pas être multipliés ni standardisés.

Un accès supplémentaire devrait cependant être réouvert profitant de l'opportunité de l'av. Château Léon, afin de générer un point de vue depuis la rive ouest. Pour maintenir les caractéristiques paysagères et pittoresques du lac, il convient de maîtriser le niveau lumineux nocturne de chaque zone, et de minimiser les phénomènes d'éblouissement.

L'accès aux activités de pêche à la ligne doit être favorisé sur l'ensemble du lac.

Le maintien d'un linéaire important et majoritaire de berges inaccessibles, largement couvertes de végétation, est la garantie du maintien de l'attractivité du lac.

V.2.1.4 MOBILIER URBAIN

Les luminaires anciens existant en rive du lac sur l'esplanade Patenôte sont protégés par l'AVAP en même temps que le garde-corps, ils seront entretenus et conservés, ne devront ni être remplacés, ni modifiés, ni accompagnés d'autres luminaires visibles en même temps.

Dans la zone des berges du Lac regroupant exceptionnellement plusieurs ambiances très contrastées selon les secteurs, on optera pour des mobiliers adaptés selon qu'ils se situent dans la zone très urbaine du Casino, la zone résidentielle des villas ou la zone très naturelle des castelets, vers Saint Gratien.

Les zones les plus naturelles du lac seront éclairées de la façon la plus parcimonieuse; les luminaires eux-mêmes devant rester très peu perceptibles.

V.2.2 ZONE 1 – SECTEURS GRANDS AXES URBAINS ET DIVISION LECLERC

V.2.2.1 OBJECTIFS PAR RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS

Le boulevard Cotte et la rue de Mora :

Pour ces axes principaux, l'objectif de l'AVAP vise à conserver le paysage urbain, c'est à dire : les jardins privés plantés d'arbres qui participent à l'espace public ; les clôtures des propriétés privées constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille et doublée d'une haie végétale ; la largeur de trottoir suffisante pour deux piétons de face ; les alignements d'arbres taillés en rideaux.

Dans les rues ouvertes, il s'agira de :

- conserver les emprunts de végétation,
- conserver et favoriser l'implantation de haies sur mur bahut et d'arbres à petit développement,
- favoriser l'ambiance de paysage découvert,
- favoriser l'implantation de haie arbustive,

Il s'agira aussi de :

- conforter la hiérarchisation des voies en distinguant, dans leur traitement, les axes structurants (Cotte et Mora) des autres voies,
- Prolonger et mettre en valeur le caractère résidentiel du secteur en privilégiant : les traitements de sols minéraux ou végétaux ; en limitant l'implantation de mobilier urbain.

V.2.2.2 TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Certains espaces sont caractéristiques d'Enghien-les-Bains, leurs traitements soignés et raffinés doivent servir de modèle pour tout réaménagement d'espace de typologie similaire :

132

Pour l'axe de composition classique : Le Boulevard Cotte

Traitement des sols :

Une attention particulière sera portée sur le traitement des sols : bandes roulables, trottoirs, places et placettes. Les bandes roulables pourront être en enrobé de qualité. Les enrobés drainants grenailés ou cloutés seront utilisés de préférence.

Les trottoirs pourront être en béton désactivé ou recevoir par exemple un traitement mixte (bande piétonne en stabilisé et bordure en pied de fûts engazonnée, ou bande piétonne en enrobé et bordure en stabilisé...). Dans tous les cas, les bordures de trottoirs et caniveaux en pierre sont à préférer au béton. Les places et placettes seront traitées, de préférence, en pavé de granit ou grès, en dalles de pierres, en béton désactivé, ou ponctuellement en stabilisé.

Les sentiers piétons et cours communes recevront de préférence un revêtement de dalles de pierres, ou un pavage. Ils pourront aussi recevoir un traitement mixte (par exemple : un pavage ponctué de lignes engazonnées, ou un stabilisé accompagné d'un calepinage de pavés...).

Sont proscrits : les pavés auto-bloquants, dalles béton, dalles en béton lavé

Alignements d'arbres à conserver :

Dans tous les cas l'abattage et le remplacement à l'identique (essence et taille) sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité. Les alignements remarquables, pour leur positionnement stratégique dans la ville et pour leur taille caractéristique, doivent être entretenus et conservés. Ils ont une valeur ornementale en tant que groupe de végétaux et non par unité.

On pourra en abattre certains si la ligne globale est maintenue au sein du double alignement de tilleuls taillés en rideaux du boulevard Sadi Carnot.

Le principe d'alignement d'arbres sur les voies doit être conservé, notamment le double alignement en rideaux du boulevard Cotte

La taille et la nature des végétaux peut toutefois évoluer :

Les espaces publics de référence :

Les aménagements des espaces publics suivants doivent être conservés dans leur principe. Ils sont l'ossature de la qualité urbaine d'Enghien-les-Bains. Ils doivent aussi servir de modèle pour tout réaménagement d'espace de typologie similaire.

Les aménagements des espaces publics suivants doivent être conservés dans leur principe et améliorés. Ils participent à l'ossature de la qualité urbaine d'Enghien-les-Bains.

Pour la typologie de la rue, on prendra comme modèle la rue de Mora, le Boulevard Cotte, et Boulevard Sadi Carnot.

Pour la typologie de l'axe de composition classique on prendra comme modèle le boulevard Cotte.

Recommandations:

Liste indicative (non exhaustive) d'arbres pour les alignements taillés en rideaux, ou en marquise, qui pourra inspirer les aménagements à venir :

- Tilleul Erable sycomore
- Erable pourpre Platane
- Marronnier d'Inde
- Orme champêtre ou autres de plus faible développement.

Liste indicative (non exhaustive) d'arbres de petits développement intéressants à planter en alignement qui pourra inspirer les aménagements à venir :

- Arbre de Judée (Cercis siliquastrum) Amelanchier (Amelanchier grandiflora 'Robin Hill')
- Arbre de fer (Parrotia persica)
- Erable du fleuve Amour (Acer ginnala)
- Charme
- Cerisier (en particulier : Prunus serrula, Prunus Subhirtella 'Automnalis', Prunus incisa 'Ariane', Prunus x hillieri 'Spire', Prunus serrulata 'Amanogawa')
- Chêne vert Sorbier (Sorbus aria magnifica, Sorbus aucuparia edulis)
- Euodia danielli

133

Palette végétale :

Sur les axes principaux les alignements majestueux d'arbres taillés en rideaux ou en marquise* sont à conserver et à favoriser. Sur les autres rues, des arbres isolés ou des alignements de petits sujets pourront ponctuer le paysage.

Taille des végétaux

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (en dehors des sujets déjà référencés comme constitutifs d'un Espace Boisé Classé (EBC) d'une Espace Paysager Protégé (EPP) par le plan local d'urbanisme.

Les végétaux, arbres et arbustes, pourront être taillés ou laissés en forme libre en fonction du paysage environnant.

Sur les rues de Mora et le boulevard Cotte, conserver les tailles structurantes : Alignement d'arbres taillés en rideaux, Alignement d'arbres taillés en marquise*, Mail Haie taillée.

V.2.3 ZONE 2 – SECTEUR URBAIN MIXTE

V.2.3.1 OBJECTIFS PAR RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS

Prolonger et mettre en valeur le caractère résidentiel du secteur en privilégiant : les traitements de sols minéraux ou végétaux, en limitant l'implantation de mobilier urbain.

V.2.3.2 TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Une attention particulière sera portée sur le traitement des sols : bandes roulables, trottoirs, places et placettes. Les bandes roulables pourront être en enrobé de qualité. Les enrobés drainants grenailés ou cloutés seront utilisés de préférence. Les trottoirs seront de préférence en matériaux résistants, pavage, dallage.

On favorisera les matériaux naturels : les pavés de pierres naturelles, les dalles naturelles. Il faudra éviter l'accumulation disgracieuse d'un trop grand nombre de matériaux différents. Les bordures de trottoirs et caniveaux en pierre seront à préférer au béton.

Les sentiers piétons et cours communes recevront de préférence un revêtement de dalles de pierres, ou un pavage. Ils pourront aussi recevoir un traitement mixte (par exemple : un pavage ponctué de lignes engazonnées, ou un stabilisé accompagné d'un calepinage de pavés...)

Sont proscrits : les pavés auto-bloquants, dalles béton, dalles en béton lavé.

Certains espaces sont caractéristiques d'Enghien-les-Bains, leurs traitements soignés et raffinés doivent servir de modèle pour tout réaménagement d'espace de typologie similaire.

Place à ordonnancement végétal : la Place de Verdun

Alignements d'arbres à conserver :

Dans tous les cas l'abattage et le remplacement à l'identique (essence et taille) sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Les alignements remarquables, pour leur positionnement stratégique dans la ville et pour leur taille caractéristique, doivent être entretenus et conservés. Ils ont une valeur ornementale en tant que groupe de végétaux et non par unité. On pourra en abattre certains si la ligne globale est maintenue s'agissant du (de l') :

- double alignement avec une alternance d'érables pourpres et d'érables sycomores taillés en rideaux du boulevard Hippolyte Pinaud,
- alignement de Platanes taillés en rideaux de la place de Verdun
- double alignement de tilleuls taillés en rideaux rue des Thermes

Le principe d'alignement sur les voies qui suivent et précèdent doit être conservé. La taille et la nature des végétaux peut évoluer pour l'alignement avenue Carlier, et l'alignement rue de Malleville.

Les espaces publics de référence :

Les aménagements des espaces publics suivants doivent être conservés dans leur principe et améliorés. Ils participent à l'ossature de la qualité urbaine d'Enghien-les-Bains.

Pour la typologie de la rue, on prendra comme modèle rue Malleville, l'allée des Ecoles, et la rue de la Barre.

Pour la typologie des jardins et places, on prendra comme modèle la Place de Verdun.

Palette végétale :

Sur les axes principaux les alignements majestueux d'arbres taillés en rideaux ou en marquise* sont à conserver et à favoriser. Sur les autres rues, des arbres isolés ou des alignements de petits sujets pourront ponctuer le paysage.

Recommandations:

Liste indicative (non exhaustive) d'arbres pour les alignements taillés en rideaux, ou en marquise, qui pourra inspirer les aménagements à venir :

- Tilleul Erable sycomore
- Erable pourpre Platane ou autres de plus faible développement.

Liste indicative (non exhaustive) d'arbres de petits développements intéressants à planter en alignement :

- Arbre de Judée (Cercis siliquastrum) Amelanchier (Amelanchier grandiflora 'Robin Hill')
- Arbre de fer (Parrotia persica)
- Erable du fleuve Amour (Acer ginnala)
- Charme
- Cerisier (en particulier : Prunus serrula, Prunus Subhirtella 'Automnalis', Prunus incisa'Ariane', Prunus x hillieri 'Spire', Prunus serrulata 'Amanogawa')
- Chêne vert Sorbier (Sorbus aria magnifica, Sorbus aucuparia edulis)
- Euodia danielli
- Magnolia grandiflora 'Exmouth' arbre au feuillage persistant

Taille des végétaux :

Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation (en dehors des sujets déjà référencés comme constitutifs d'un Espace Boisé Classé (EBC) d'une Espace Paysager Protégé (EPP) par le plan local d'urbanisme). Les végétaux, arbres et arbustes, pourront être taillés ou laissés en forme libre en fonction du paysage Conserver

V.2.3.3 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SENTIERS ET A LA PLACE DE VERDUN

Renforcer l'aménagement et la lisibilité de la trame piétonne s'appuyant sur les anciens sentiers ruraux :

Les nombreux sentiers piétons issus de l'époque agricole sont un réel atout dans le paysage urbain enghiennois. Cette trame doit être mise en valeur grâce à une valorisation des traitements minéraux et végétaux, et doit s'intégrer aux circulations piétonnes majeures reliant les principaux équipements : gare/école, mairie/place du marché. Une signalétique pourrait favoriser l'utilisation de ces sentes piétonnes

Le rond point au croisement de la Place de Verdun et du Boulevard d'Ormesson :

Il s'agit d'un espace disloqué à cause de la succession de deux ronds-points. Ceux-ci donnent au lieu une allure de carrefour routier ce qui n'est pas sa seule vocation. En effet, situé au cœur du centre ville, cet espace fait parti d'un axe majeur : Eglise - Boulevard Sadi-Carnot. Tout projet à venir devra s'appuyer sur cet axe de composition, pour affirmer la structure linéaire, s'intégrer à la place de Verdun et mettre en valeur la vue sur l'Eglise.

V.2.4 ZONE 2 – SECTEUR DE LA COUSSAYE

V.2.4.1 OBJECTIFS PAR RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS

Mettre en valeur les axes structurants (rue de la Coussaye, allées vertes) en renforçant l'aménagement qualitatif de la rue de Coussaye et en réaménageant les Allées Vertes.

Les Allées Vertes ont en effet un riche passé, ancien lit du ruisseau dans lequel se jetaient les eaux du lac, elles mériteraient donc d'être remises en valeur. Au lieu d'un passage minéral étroit ponctué de quelques aménagements urbains, sommairement plantés d'arbustes taillés, cet espace devrait retrouver son ambiance champêtre, aux matériaux de sol naturels et aux plantations de formes libres.

V.2.4.2 TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Une attention particulière sera portée sur le traitement des sols : bandes roulables, trottoirs, places et placettes. Les bandes roulables pourront être en enrobé de qualité. Les trottoirs seront de préférence en matériaux résistants, pavage, dallage. On favorisera les matériaux naturels : les pavés de pierres naturelles, les dalles naturelles. Il faudra éviter l'accumulation disgracieuse d'un trop grand nombre de matériaux différents. Les bordures de trottoirs et caniveaux en pierre seront à préférer au béton.

Les sentiers piétons et cours communes recevront de préférence un revêtement de dalles de pierres, ou un pavage. Ils pourront aussi recevoir un traitement mixte (par exemple : un pavage ponctué de lignes engazonnées, ou un stabilisé accompagné d'un calepinage de pavés...)

Sont proscrits : les pavés auto-bloquants, dalles béton, dalles en béton lavé.

136

Alignements d'arbres à conserver :

Dans tous les cas l'abattage et le remplacement à l'identique (essence et taille) sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité. Le principe d'alignement sur les voies qui suivent doit être conservé. La taille et la nature des végétaux peut évoluer pour l'alignement de rue de la Coussaye.

Palette végétale :

Sur les axes principaux les alignements majestueux d'arbres taillés en rideaux ou en marquise* sont à favoriser. Sur les autres rues, des arbres isolés ou des alignements de petits sujets pourront ponctuer le paysage.

Taille des végétaux :

Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation (en dehors des sujets déjà référencés comme constitutifs d'un Espace Boisé Classé (EBC) d'un Espace Paysager Protégé (EPP) par le plan local d'urbanisme). Les végétaux, arbres et arbustes, pourront être taillés ou laissés en forme libre en fonction du paysage environnant.

Recommandations:

Liste indicative (non exhaustive) d'arbres pour les alignements taillés en rideaux, ou en marquise, qui pourra inspirer les aménagements à venir :

Tilleul Erable sycomore Erable pourpre Platane ou autres de plus faible développement.

Liste indicative (non exhaustive) d'arbres de petits développements intéressants à planter en alignement :

- *Arbre de Judée (Cercis siliquastrum)*
- *Amelanchier (Amelanchier grandiflora 'Robin Hill')*
- *Arbre de fer (Parrotia persica)*
- *Erable du fleuve Amour (Acer ginnala)*
- *Cerisier (en particulier : Prunus serrula, Prunus Subhirtella 'Automnalis', Prunus incisa 'Ariane', Prunus x hillieri)*
- *Charme Chêne vert 'Spire',*
- *Prunus serrulata 'Amanogawa')*
- *Sorbier (Sorbus aria magnifica, Sorbus aucuparia edulis)*
- *Euodia danielli*
- *Magnolia grandiflora 'Exmouth' arbre au feuillage persistant*

V.2.5 ZONE 3 – SECTEURS CENTRE-VILLE ET GARE D'ENGHIEN-LES-BAINS

V.2.5.1 OBJECTIFS PAR RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS

L'AVAP a pour objectif de favoriser les aménagements paysager qui vont dans le sens de la mise en valeur des caractéristiques spécifiques de chacun des secteurs, et de proscrire tout projet sans lien logique avec celle-ci. Dans le cadre de l'analyse paysagère, les espaces ont été analysés, leurs traitements minéral et végétal ont été décrits.

Certains traitements, caractéristiques de l'identité d'Enghien-les-Bains peuvent servir de modèle pour les aménagements à venir. Certains de ces éléments sont remarquables et méritent d'être préservés aussi bien dans le paysage public que privé.

Par conséquent, il s'agira dans ces secteurs de :

- Conserver et renforcer les traitements de type minéraux.
- Favoriser les arbres de petit développement (de 6 à 12 mètres).

V.2.5.2 TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Certains espaces sont caractéristiques d'Enghien-les-Bains, leurs traitements soignés et raffinés doivent servir de modèle pour tout réaménagement d'espace de typologie similaire.

Pour la typologie de la rue « dilatée », on prendra comme modèle la rue du Départ.

Une attention particulière sera portée sur le traitement des sols : bandes roulables, trottoirs, places et placettes. Les bandes roulables pourront être en enrobé de qualité. Les enrobés drainants grenillés ou cloutés seront utilisés de préférence. Les pavés peuvent également être utilisés ponctuellement. Les trottoirs pourront être en béton désactivé ou en matériaux résistants, pavage, dallage.

Les places et placettes seront traitées, de préférence, en pavé ou dalles de pierres, ou encore en béton désactivé.

On favorisera les matériaux naturels : les pavés de pierres naturelles, les dalles naturelles. Il faudra éviter l'accumulation disgracieuse d'un trop grand nombre de matériaux différents. Les bordures de trottoirs et caniveaux en pierre seront à préférer au béton.

Les sentiers piétons et cours communes recevront de préférence un revêtement de dalles de pierres, ou un pavage. Ils pourront aussi recevoir un traitement mixte (par exemple : un pavage ponctué de lignes engazonnées, un stabilisé ou en enrobé accompagné d'un calepinage de pavés...).

Sont proscrits : les pavés auto-bloquants

Alignements d'arbres à conserver :

Dans tous les cas l'abattage et le remplacement à l'identique (essence et taille) sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Les alignements remarquables, pour leur positionnement stratégique dans la ville et pour leur taille caractéristique, doivent être entretenus et conservés. Ils ont une valeur ornementale en tant que groupe de végétaux et non par unité. On pourra en abattre certains si la ligne globale est maintenue s'agissant du double alignement de tilleuls taillés en marquise* de la rue du Départ.

Le principe d'alignement sur la voie qui suit et celles qui précèdent doit être conservé. La taille et la nature des végétaux peut évoluer pour l'alignement rue du Général de Gaulle.

Les espaces publics de référence :

Les aménagements des espaces publics suivants doivent être conservés dans leur principe. Ils sont l'ossature de la qualité urbaine d'Enghien-les-Bains. Ils doivent aussi servir de modèle pour tout réaménagement d'espace de typologie similaire.

Pour la typologie de la rue, on prendra comme modèle les rues du Général de Gaulle, Rue de Mora.

Pour la typologie des jardins et places on prendra comme modèle le Square Jean Mermoz, et la Place du Cardinal Mercier.

Palette végétale :

Le paysage minéral de ce secteur doit rester prépondérant. Néanmoins quelques arbres isolés ou alignement pourront ponctuer ce paysage.

Recommandations:

Liste indicative (non exhaustive) d'arbres de moyen développement l'atmosphère urbaine et intéressants à planter en alignement, qui pourra inspirer les aménagements à venir :

Chêne vert Arbre de Judée (Cercis siliquastrum) Amelanchier (Amelanchier grandiflora 'Robin Hill') Arbre de fer (Parrotia persica) Erable du fleuve Amour (Acer ginnala) Cerisier (en particulier : Prunus serrula, Prunus Subhirtella 'Automnalis', Prunus incisa'Ariane', Prunus x hillieri 'Spire', Prunus serrulata 'Amanogawa') Pommier (en particulier : Malus 'Everest', Malus sieboldii) Poirier (en particulier : Pyrus calleryana 'Chantecleer') Sorbier (Sorbus aria magnifica, Sorbus aucuparia 'Edulis') Euodia danielli Magnolia grandiflora 'Exmouth' arbre au feuillage persistant

Taille des végétaux :

Les végétaux, arbres et arbustes, pourront être taillés ou laissés en forme libre en fonction du paysage environnant. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation (en dehors des sujets déjà référencés comme constitutifs d'un Espace Boisé Classé (EBC) d'un Espace Paysager Protégé (EPP) par le plan local d'urbanisme).

Le remplacement des sujets en mauvais état se fera au moyen de sujets choisis parmi les essences locales (cf. palette végétale) ayant le même développement.

V.2.6 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES PARTICULIÈRES

Projets d'aménagement de l'espace public :

Les nouveaux alignements se positionneront dans la logique de la trame urbaine d'Enghien-les-Bains.

Les vues de l'axe de la ligne de chemin de fer peuvent être mises en valeur dans les prochains aménagements à venir, notamment par l'aménagement de la rue de l'Arrivée et de la rue du Départ.

La Place du Maréchal Foch, site ouvert au cœur d'une forte densité urbaine, présente un grand potentiel d'aménagement. Un projet d'aménagement urbain permettra de structurer cet espace.

VI. ANNEXES

1- GLOSSAIRE ET DEFINITIONS DES TERMES EMPLOYES DANS L'AVAP

2- INVENTAIRE DES BÂTIMENTS PROTÉGÉS PAR L'AVAP

3- INVENTAIRE DES PORTAILS ET CLÔTURES PROTÉGÉS PAR L'AVAP

4- INVENTAIRE DES ARBRES PROTÉGÉS PAR L'AVAP

ANNEXE 1:

GLOSSAIRE ET DEFINITIONS DES TERMES EMPLOYES DANS L'AVAP

Acrotère

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur de façade réalisée dans le cas de toitures terrasses.

Allège

Partie du mur (intérieur ou extérieur) située entre le plancher et l'appui de fenêtre.

Arêtier

Pièce de charpente qui forme l'angle saillant ou l'arête de la croupe d'un toit, d'un pavillon ou de toute autre espèce de comble. En couverture, l'arêtier désigne l'ouvrage d'étanchéité entre deux versants qui forment un angle saillant. Il peut être constitué d'approches et contre-approches (ardoise, tuile plate, etc.), d'une bande d'arêtier métallique (couverture métallique), d'éléments spécifiques (tuile mécanique), ...

Alignement

L'alignement est la limite entre une unité foncière (terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire) et une voie ou emprise publique ou privée.

Appareillage

Action ou manière de disposer les pierres ou les briques qui composent une maçonnerie. Appareil : Dessin figurant la disposition des pierres. Se dit également de l'ensemble des faux joints qui découpent en panneaux la surface de parement d'un enduit.

Balcon

Dalle ou plate-forme en saillie sur une façade. La plate-forme peut reposer sur des colonnes, des piliers, des consoles, atlantes ou bien être suspendue par des tirants à la charpente du toit. Elle est enclose de balustrades de pierres, d'une rambarde en serrurerie de métal, d'un garde-corps en verre acrylique ou d'une lisse basse en béton.

Banne

Store de toile disposé en auvent au-dessus des baies, des façades de magasin ou des terrasses larges de café.

Bow-window

Mot anglais désignant un oriel qui est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. Un oriel peut épouser différents aspects et formes (de deux à six faces) et être surmonté d'un toit ou d'une petite terrasse avec garde-corps.

Chaîne d'angle

Élément structurant vertical d'un matériau généralement différent de la maçonnerie, servant de renfort au niveau des angles (éléments particulièrement fragile) et participant au ceinturage du bâtiment pour éviter sa dislocation. Il vient en complément éventuel de chaînes positionnées en milieu de parements

Chaperon

Désigne la partie supérieure, le couronnement à versant à une ou deux pentes ou à versant bombé d'un mur. Le chaperon protège le mur et facilite l'écoulement des eaux de ruissellement. S'il est à une seule pente, il rabat les eaux pluviales vers la parcelle (le fonds) du propriétaire du mur. S'il est à deux pentes ou bombé il couronne normalement un mur mitoyen et est objet de tous les soins.

Châssis de toit

C'est une fenêtre percée sur un toit, suivant la ligne de pente, (directement intégrée ou sur une costière) dont le châssis, en bois ou métallique d'une seule pièce, s'ouvre par rotation (châssis oscillant), par rotation et/ou projection panoramique (châssis à tabatière).

Chaux

La chaux est un liant, c'est à dire qu'elle a pour propriété de passer de l'état malléable, voire liquide, à l'état solide pour lier par « collage » des matériaux inertes. Elle sert aussi bien à hourder les maçonneries qu'à en dresser les parements. Utilisée à l'état pur, elle sert à lier des peintures ou badigeons. Elle intervient dans la composition des enduits les plus modestes comme des stucs les plus précieux.

Elle est obtenue par calcination du calcaire : cuisson du calcaire à haute température (environ 1000°C). On obtient ainsi la chaux vive utilisée, assez difficile à travailler (elle nécessite un volume d'eau important). Elle possède des qualités désinfectantes qui font d'elle un produit utilisé également en agriculture et dans le traitement des sols. La chaux vive est ensuite éteinte par adjonction d'eau.

La chaux éteinte est utilisée en construction, mélangée à l'eau de gâchage, aux agrégats, elle sert à la réalisation des mortiers.

Différents types de chaux existent qui présentent des qualités chimiques et plastiques différentes.

Chaux aérienne dite « chaux grasse », sigle CL anciennement CAEB

Cette chaux est obtenue à partir de calcaires purs (proportion d'argile dans le calcaire inférieure à 5%). Elle effectue sa prise en présence du gaz carbonique contenu dans l'air. Cette réaction lente et progressive de durcissement peut durer plusieurs mois. Plus le calcaire servant à leur fabrication est pur, plus la chaux sera aérienne. On parle aussi de chaux grasse du fait des propriétés de plasticité et d'onctuosité des mortiers dans la composition desquels elle entre.

L'enduit à la chaux aérienne est constitué de chaux aérienne, de sable de rivière et de sables argileux de carrière d'origine locale, et d'eau propre. Il est très plastique, qui devient de plus en plus résistants avec le temps, et laisse respirer les maçonneries sur lesquels il s'applique et qui se dilatent et se déforment avec lui. Il est donc parfaitement adapté au bâti ancien (même propriétés chimiques et plastiques).

Les emplois de la chaux aérienne concernent surtout les enduits traditionnels, les mortiers pour joints, les badigeons au lait de chaux. Sa souplesse permet également la réalisation de profils moulurés, tels que les corniches tirées au gabarit et protégées par l'égout de toit ou par une bavette de zinc.

Chaux hydraulique naturelle, dite « petit ciment », sigle NHL anciennement XHN

Cette chaux est obtenue par calcination de calcaires contenant de l'argile et des marnes (environ 15% pour une chaux moyennement hydraulique et jusqu'à 30% pour une chaux éminemment hydraulique). Elle effectue sa prise au contact de l'humidité contenue dans l'air. Cette réaction plus rapide que dans le cas de la chaux aérienne peut durer plusieurs semaines.

La chaux hydraulique naturelle, une fois mélangée au sable et à l'eau, permet d'obtenir des enduits plus ou moins rigides en fonction de leur taux d'hydraulicité (taux variable d'argile contenue dans les calcaires). Leur perméabilité à la vapeur d'eau reste relativement satisfaisante, quoique bien moins importante que celle des chaux aériennes.

Les emplois de la chaux hydraulique naturelle concernent surtout les enduits de parement très exposés aux intempéries et non protégés, les pieds de murs (soubassement), les appuis de fenêtre et larmiers s'ils ne sont pas protégés par une bavette de zinc. Il est également possible de réaliser des badigeons au lait de chaux hydraulique naturelle.

Chaux hydraulique artificielle dite ciment, sigle XHA

Liant d'origine artificielle, à apparenter à la famille des ciments.

Le ciment est fabriqué en ajoutant aux calcaires des additifs tels que : pouzzolanes (roche d'origine volcanique), gypse, roches artificielles... Sa prise est très rapide, elle s'effectue au contact de l'eau. Le ciment est également un liant, mélangé avec des granulats et de l'eau, il permet d'obtenir des mortiers très rigide et presque imperméables.

L'emploi du ciment est particulièrement adapté aux constructions neuves qui ne se déforment pas (fondations jusqu'au bon sol) et dont les murs sont étanches (barrière étanche le long des parties enterrés). Il est l'élément de base de la composition des bétons.

Chemin de fer

Outil des tailleurs de pierre, conçu au XIX^{ème} siècle, qui sert à aplanir une face de pierre tendre ou semi ferme.

Chéneau

Petit canal ou dispositif, situé à la base des combles, en égout, en encaissement, ou à la jonction de deux versants pour recueillir l'eau de pluie et la diriger vers un tuyau de descente.

Chevrans débordants

Partie basse d'une toiture couverte (souvent de tuiles mécaniques) débordant du nu de la façade créant une ombre (les chevrons étant les pièces de bois fixées à la charpente suivant la pente de toiture).

Ciment

Liant obtenu par mélange et calcination de composants (calcaires, fillers, clinkers, pouzzolane, laitiers, cendres, ...).

Cœur d'îlot

Désigne la partie interne d'un îlot urbain, souvent situé à 25 mètres au moins de l'alignement avec la voie de desserte du terrain.

Coffre de volet roulant

Habillage servant à dissimuler le tablier du volet lorsqu'il est enroulé sur son tambour. Le coffre de volet roulant se présente fréquemment comme une masse blanche, attirant l'œil et compliquant son intégration. Cet effet peut s'atténuer par un décor appliqué sur sa face visible (par la pose d'un lambrequin).

Corniche

Couronnement horizontal d'une façade, formé d'une forte moulure créant un relief en partie supérieure d'une façade et qui protège une façade.

Couronnement

Partie terminale, supérieure d'une construction (typiquement la corniche) ou d'une partie de construction. Traditionnellement, on distingue dans un bâtiment un socle, un corps et un couronnement. Cette tripartition se retrouve dans un élément de base de l'architecture : la colonne ; composée du socle, du fût et du chapiteau. Ces trois notions peuvent être plus ou moins abstraites dans la réalité construite. On peut distinguer le couronnement physique (la toiture) du couronnement exprimé (la corniche d'une toiture débordante, les combles brisés ou mansardes, l'entablement de plusieurs éléments : architrave, frise, consoles supportant une corniche,...) ou non-exprimé (acrotère dominant le toit, toiture plate sans corniche,...).

Crêtes de faîtage

Élément décoratif en zinc ou en terre cuite courant le long de la ligne de faîtage

Dauphin

Élément du réseau de zinguerie situé en partie basse d'une descente d'eaux pluviales. En contact avec le sol, il est conçu dans un matériau résistant aux chocs.

Egout de toiture

Ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Enduit couvrant (ou en plein)

Les enduits traditionnels sont appliqués manuellement en trois passes : le gobetis, les corps d'enduit et la couche de finition. Ils sont teintés dans la masse grâce à la coloration naturelle des sables choisis, ou par application d'un lait de chaux coloré sur la couche de finition. Cette dernière couche permet la réalisation d'aspect de finitions variées, talochée, grattée fin, grésée ...

Des enduits prêts à l'emploi sont commercialisés. Leur inconvénient majeur réside dans le fait qu'ils contiennent presque tous une part non négligeable de chaux hydraulique naturelle et artificielle.

Enduit « à pierre vue » ou « beurrée à fleur »

Il est plus particulièrement destiné aux constructions rurales, dont le parement initial est déjà à "pierre vue". La mise en œuvre est identique à la mise en œuvre de l'enduit couvrant dans sa phase de diagnostic et de préparation. Ensuite, une couche d'enduit est mise en œuvre de telle sorte qu'elle vienne affleurer le nu extérieur des pierres : beurrées à fleur. Ainsi les pierres ou moellons ne doivent être ni saillants ni en "creux" par rapport à l'enduit.

Enduit plâtre et chaux

Jusqu'à la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, la grande majorité des façades des villes d'Ile-de-France étaient enduites au plâtre gros et chaux aérienne. Cet enduit constituait le revêtement des immeubles de ville dont les façades étaient très ornées, tout comme celui des maisons les plus simples. Puis l'apparition des ciments artificiels et des chaux hydrauliques, d'application plus facile, a provoqué l'abandon progressif de l'enduit plâtre et chaux pour la réalisation des enduits extérieurs.

L'enduit plâtre et chaux aérienne est constitué de plâtre gros (durci par la chaux), de chaux aérienne (CAEB), à l'exclusion de chaux hydraulique ; ces enduits sans sable sont les plus proches des enduits traditionnels.

Il s'agit d'un revêtement régulateur d'humidité pour les maçonneries anciennes qui contiennent une part non négligeable de vapeur d'eau et sont sujettes aux remontées d'eau par capillarité. Comme une peau, comme un cuir, il

peut absorber l'humidité de l'atmosphère et la rendre par évaporation sitôt que les conditions s'y prêtent. Ainsi on a pu dire que l'enduit plâtre laissait "respirer" les maçonneries.

Le plâtre adhère parfaitement au moellon, très souple il s'adapte aux formes, épouse les constantes déformations du bâtiment sans se fissurer; et de grandes qualités de durabilité: les enduits plâtre et chaux aérienne ont résistés aux intempéries pendant plusieurs décennies, voire siècles. Ils sont susceptibles de dépasser sans dommages la "longévité décennale", les exemples de façades traitées au siècle dernier en témoignent. De simple travaux d'entretien ou de réfection partielle peuvent les maintenir en parfait état de conservation.

Un simple lait de chaux (badigeon) peut leur être appliqué pour estomper les réparations, pour entretenir un enduit ancien sali et décoloré, ou encore sur un enduit neuf pour estomper les traces de mise en œuvre et renforcer le parement.

La formule de composition la plus couramment utilisée est la suivante: trois volumes de plâtre gros, deux de sable, un de chaux aérienne, un et demi d'eau de gâchage. Ce mélange existe aujourd'hui tout préparé, vendu en sacs M.P.C. (Mortier Plâtre et Chaux), son utilisation garantit un mélange homogène et régulier.

Epi de faitage

Élément décoratif vertical surmontant un poinçon de charpente réalisé en bois, en terre cuite ou en zinc.

Esplanade

Composition monumentale souvent liée à un paysage exceptionnel sur lequel elle s'ouvre en balcon. La structure architecturale l'emporte sur le projet végétal qui joue essentiellement un rôle d'accompagnement pour cadrer les vues. C'est une réalisation de prestige qui exige une grande qualité de conception et de mise en œuvre.

Extension

Dépendance accolée horizontalement ou verticalement au bâti principal, et directement reliée à lui ; elle peut être habitable ou non selon la pièce à laquelle elle est reliée ; elle est de moindre taille que le bâti principal et occupe une position secondaire dans la parcelle. Il peut coexister plusieurs « extensions » sur un même bâti.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant deux pentes opposées
Elle correspond au sommet des pans d'une toiture.

Feuillure

Entaille pratiquée le plus ordinairement à moitié de l'épaisseur d'un dormant de fenêtre ou d'une dalle, destinée à recevoir une partie de menuiserie mobile ou fixe, un vitrage ou un platelage. Concernant la fenêtre, la feuillure peut également désigner la rainure pratiquée dans le cadre de celle-ci afin de recevoir la vitre

Glacis

Sur une construction, pente permettant l'écoulement des eaux.

Haie taillée / Haie libre

La haie taillée ne dépasse pas le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 m de barreaudage sans haie). Elle est taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage.

La haie libre est plantée en retrait de 1 m au moins par rapport au barreaudage, afin de laisser les végétaux développer leur port naturel. Elle pourra passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

Hauteur (d'une construction ou bâti existant ou bien d'une construction projetée)

Il s'agit de la hauteur maximale définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hydrofuge

Qui protège de l'humidité, de l'eau. Synonyme imperméable.

Imposte

Partie généralement vitrée **et munie d'une grille, située** au-dessus d'une porte.

Jouée (de lucarne)

Paroi latérale de la lucarne.

Lait de chaux

Mélange d'eau et de chaux, coloré ou non, appliqué à la brosse sur des parements le plus souvent minéraux (enduits, pierre). Ils sont destinés :

- à unifier une façade enduite à base de chaux aérienne, qui a subi des réparations
- à colorer un enduit plâtre et chaux, (par exemple pour les moulurations : corniches ou autres tirées au plâtre)
- à protéger et recolorer des façades en pierres ou briques appareillées et dont le parement est abîmé
- à mettre en valeur un ancien enduit ciment, qui n'a jamais reçu de peinture organique et qui est en bon état, pour lui donner un aspect esthétique plus satisfaisant.

Composés exclusivement de chaux aérienne, de pigments naturels et d'eau, leur composition chimique est identique à celle des enduits de chaux aérienne (CL), ils possèdent les mêmes qualités mécaniques: souples, ils encaissent les déformations du bâtiment sans se fissurer ; ils laissent "respirer" leur support et donc ne se décolent pas.

Leur aspect très fin, mat et souple, en fait des matériaux particulièrement recommandés pour le ravalement de toutes les maçonneries et en particulier le ravalement des bâtiments anciens et des monuments historiques. Leur coloration obtenue à partir de terres naturelles (de préférence) ou d'oxydes métalliques est particulièrement adaptée aux couleurs de la ville.

Selon leur dilution, les effets peuvent varier :

Le chaulage

C'est le mélange le plus épais. Il bouche les pores du support. Il est surtout destiné à être appliqué directement sur une maçonnerie de moellons ou sur un mur en torchis. Il est composé outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 1 volume d'eau. Il s'applique à la truelle.

Le badigeon

Dilution de chaux éteinte avec un peu d'alun et un corps gras, le badigeon est plus dilué que le chaulage. Il est surtout destiné aux finitions colorées des surfaces enduites. Il est composé outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 2 à 3 volumes d'eau. Le badigeon peut être appliqué en une seule passe sur une maçonnerie de moellons et de pierres de taille, ou bien recouvrir un enduit ou un badigeon existant.

L'eau forte

L'eau forte, est une dilution de chaux assez fluide, elle est composée outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 5 volumes d'eau.

La patine

La patine est un lait de chaux très dilué, utilisé pour ses effets de transparence. Il sert avant tout à l'homogénéisation du parement sur lequel on l'applique. Elle est composée outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 10 à 20 volumes d'eau.

Lambrequin

Bandeau décoratif ajouré, de bois ou de métal découpé ; il peut être installé en ornement des rives de toiture ou en partie haute d'une baie, pour masquer un vide ou un dispositif de fermetures.

Limites séparatives

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies* publiques ou privées.



Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

Loggia

Élément architectural se présentant sous la forme d'un renforcement en retrait de façade formant un espace spacieux à arcades à colonnes, souvent couvert, comportant une fermeture au moins sur l'une de ses faces et souvent une communication vers le bâtiment sur lequel elle est adossée, à son arrière ou au-dessus, vers les étages.

Lucarne

Ouverture ménagée dans un pan de toiture créée par un ouvrage de charpente et de couverture et comportant une baie verticale destinée à donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. Elle se différencie des châssis, tabatières, vasistas et fenêtre pour toit en pente, par le fait que sa baie est verticale et abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Mansart

Comble en mansarde ou comble mansardé ou à la Mansart, dont chaque versant est formé de deux pans (terrassons et brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'augmenter le volume du comble.

Marquise

Auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri. Le plus souvent rectangulaire à une, deux ou trois pentes, ou en demi-cercle, on peut aussi en trouver de beaucoup plus travaillées, notamment sur les quais de gare, devant les théâtres, les hôtels, les cafés, ... La structure d'une marquise est généralement en métal (plus rarement en bois), et est souvent soutenue par des consoles, qui peuvent être constituées d'un décor de volutes.

Mignonette

Gros sable ou gravier roulé de diamètre inférieur à 10 mm.

Modénature

Proportions et disposition de l'ensemble des moulures (corniches, bandeaux, filets...) et membres d'architecture (pilastre, arcature, chambranle qui caractérisent une façade. L'étude des modénatures permet de différencier les styles et souvent de dater la construction des bâtiments.

Mortier

Mélange obtenu à l'aide d'un liant, de granulats (sables, ...) avec adjonction d'eau et éventuellement de pigments utilisé pour lier, enduire ou rejointoyer.

Noe

Ligne d'angle rentrant formée par l'intersection de deux pans de toiture ou deux versants d'un fossé et qui reçoit les eaux de pluie

Ordonnement

Composition rythmée, proportionnée et harmonieuse des différentes parties

Pigment

Les pigments sont des éléments fins utilisés pour modifier la teinte des mortiers, des bétons et des peintures dans lesquels ils sont dispersés. Il existe des pigments de synthèse et des pigments naturels, parmi lesquels les pigments minéraux sont les plus appropriés, et plus stables que les pigments de synthèse.

Ils sont obtenus par décantation de terres colorantes contenant des oxydes ou hydroxydes métalliques : les plus connus sont les ocres, qui offrent une gamme chromatique importante (à l'exception du bleu) et, s'ils sont de bonne qualité, donnent de très bons résultats tant esthétiques que techniques.

La peinture à l'ocre est naturelle et écologique, solide, bon marché, et de finition mate ; elle a été utilisée de longue date et sur plusieurs continents pour protéger le bois contre les intempéries. Elle est toujours très utilisée en Scandinavie.

Plâtre

Liant obtenu par chauffage du gypse. Semihydrate de sulfate de calcium

Plâtre gros

Était obtenu jusqu'en 1920 par la combustion lente de la pierre de gypse grossièrement concassée et du combustible (bois ou coke). Le plâtre gros qui tire son nom de sa mouture grossière, est utilisé pour les enduits extérieurs qui ne doivent jamais être réalisés au plâtre fin. En effet le plâtre fin donne des enduits poreux, sensibles à l'humidité. Aujourd'hui le plâtre gros est encore produit dans la région parisienne.

Peinture filmogène

Se dit d'un produit formant pellicule sur le support.

Peinture minérale

Peinture dont le liant principal est d'origine minéral (Chaux, silicate). Les liants minéraux entrant dans sa composition réagissent chimiquement avec le support. Le principe de la technique silicate est fondé sur la prise du liant avec le support - un processus chimique - selon lequel le liant silicate de potassium réagit au contact du support minéral. Ainsi se crée une liaison durable et insoluble de la peinture avec le support (enduit, pierre, béton etc.).

Peinture micro-poreuse

Une peinture microporeuse permet de laisser respirer les murs ou le bois, d'évacuer l'humidité interne des supports. La protection du support reste intacte : la peinture microporeuse s'oppose à la pénétration des eaux de pluie et évite le cloquage et l'écaillage.

Peinture pliolite

Créées dans les années 60, ces peintures imperméabilisante utilisent une résine synthétique (caoutchouc de synthèse mélangé à un solvant auquel on ajoute des charges, des pigments et des additifs pour former la peinture) et ont été élaborées pour résister aux contraintes extérieures souvent importantes du soleil, de l'humidité, de la pluie, des embruns marins ou encore des températures négatives de certaines régions

Porte sectionnelle

Type de porte composée de multiples panneaux articulés. Il peut s'agir d'une porte de garage comme d'une porte industrielle. Les portes sectionnelles ont un faible encombrement, puisqu'elles longent les murs de la pièce dans laquelle elles se rangent.

Projet d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité

Un « projet d'ensemble d'architecture de qualité » doit répondre au moins aux deux critères suivants :

1/ il doit apporter une réponse technique et esthétique globalisée homogène à tous les niveaux du projet, de sa conception à sa réalisation, en traitant aussi bien du gros-œuvre, que du second-œuvre, des parements extérieurs, ou des fermetures, etc.... y compris les ouvrages techniques et annexes éventuels, les aménagements extérieurs et les clôtures.

2/ il doit prévoir l'utilisation de produits et de matériaux de qualité, avec des mises en œuvre soignées et appropriées, dans un souci constant de l'esthétique et dans un esprit de sobriété et de recherche d'intégration dans son environnement.

Proposition chromatique

Proposition qui a trait à la couleur.

PVC (polychlorure de vinyle ou chlorure de polyvinyle)

Polymère thermoplastique de grande consommation, amorphe ou faiblement cristallin, connu généralement sous le sigle PVC (de l'anglais polyvinyle chloride). Il est préparé à partir de deux matières premières : à 57 % de sel et à 43 % de pétrole.

Sa fabrication et son recyclage sont hautement polluants et dangereux. Le PVC, polychlorure de polyvinyle est produit à partir de pétrole et de chlore. Sa transformation nécessite des additifs, notamment des substances plastifiantes et des métaux lourds. Les déchets conséquents (dioxines, substances toxiques connues sous le nom de « poison de Seveso ») sont rejetés dans l'atmosphère. Le PVC hors d'usage ne peut être recyclé.

En cas d'incendie, le PVC dégage des fumées extrêmement toxiques et rapidement mortelles. En brûlant, il dégage de grandes quantités de dioxines et de furannes. Ces substances hyper toxiques provoquent une mort rapide. Le cas échéant, peuvent causer des dommages au système immunitaire et au génome. Après incendie, le coût est important.

148

Le PVC n'assure pas la sécurité à l'intrusion. Il suffit d'une lampe à souder pour ouvrir la porte en faisant chauffer le plastique autour de la serrure.

C'est un matériau éphémère. Il ne se déforme pas mais casse. Les usures naturelles des menuiseries en PVC sont donc synonymes de remplacement à court terme. Les menuiseries en PVC ne peuvent pas être réparées et ou adaptées aux déformations du bâti ancien, tandis que le bois peut faire l'objet de reprises. Elles ne nécessitent aucun entretien (peinture) puisqu'elles sont jetables. Le coût d'une peinture étant moins important que le coût d'un remplacement, on peut s'interroger sur « l'avantage » du non entretien. Son coût peu élevé à l'achat se révèle ainsi plus important à long terme que d'autres matériaux durables.

Le PVC est un matériau dangereux pour les personnes et pour l'environnement. A titre d'exemple, on a relevé qu' (que) :

- En Allemagne, le PVC est interdit dans les villes de Berlin, Munich et Bonn.
- En Suède, le Parlement a décidé de le supprimer
- En Autriche, une réglementation est en cours.
- Au Danemark, l'agence de protection de l'environnement a démontré les troubles sur la santé.
- La Commission européenne a rédigé un livre vert sur le PVC (rapporteur : Guido SACCONI), une directive est en préparation, visant à réglementer son emploi et le recyclage.

Sources :

- ZPPAUP d'Enghien-les-Bains – Une Fenêtre sur la Ville
- Luxembourg : Ministères de l'environnement, de la santé, du logement et de l'urbanisme.
- France : France 5 - 2002 « pour ou contre le PVC » ; Ministère de l'environnement : rapport officiel du 03/04/1998.
- Europe : Commission européenne - le livre vert sur le PVC.

Refend

1/ Mur porteur intérieur d'un bâtiment, perpendiculaire (le plus souvent) ou parallèle à la façade ; le refend s'appuie sur les fondations, comme la façade et le pignon.

2/ La ligne de refend est une ligne horizontale ou verticale creusée sur le parement d'un mur pour marquer ou simuler les joints d'appareil dans un mur.

Rive

Extrémité latérale d'un pan de toiture autre que le faîtage ou l'égout ; l'égout du toit peut être néanmoins être dénommé « rive basse ».

Sable

Il constitue en quelque sorte l'armature du mortier, en lui donnant des qualités de résistance aux chocs et à l'abrasion, il aide au durcissement de la chaux et permet de colorer l'enduit par un choix judicieux de sablons colorés. Il faut rejeter les sables argileux qui rendent la chaux hydraulique et qui ont une action néfaste sur le plâtre.

Séquence bâtie homogène

Succession ininterrompue de plusieurs constructions visibles en même temps et présentant une grande similarité de style ou d'époque ou d'aspect volumétrique ou encore de caractère décoratif, dégageant ainsi un effet visuel particulier. La notion de « séquence bâtie homogène » peut concerner les bâtiments comme les clôtures ; elle peut également s'appliquer à des constructions en face-à-face de chaque côté d'une rue ou d'une placette.

Solin

Un solin est un dispositif visant à assurer l'étanchéité, en différents endroits d'une construction et selon différentes modalités.

Il peut s'agir :

- d'une sorte de couvre joint en mortier, destiné à assurer l'étanchéité entre un mur et un porte-solin.
- d'une pièce de plomb, de zinc ou d'aluminium, installée autour d'une cheminée sur un toit de tuiles ou d'ardoises afin de protéger cette dernière des eaux pluviales,
- d'une bande profilée en métal, posée encastrée dans un mur acrotère comme couvre-joint de relevé de l'étanchéité, aussi appelée la bande de solin.
- de ciment disposé à combler un angle horizontal. Fin XVIIIe siècle, en termes de couverture le terme désigne les filets de plâtre ou de mortier qu'on fait le long des murs, des cheminées, des lucarnes, enfin tous les plâtres qui sont parallèles à la longueur de la tuile ou de l'ardoise et qui servent à les sceller; ceux qui sont parallèles à sa largeur se nomment filets¹.

Soubassement

Partie inférieure d'une construction, souvent en légère saillie (quelques centimètres) par rapport au nu de la façade. Parfois traité en enduit pour protéger la maçonnerie contre les éclaboussures des eaux pluviales provenant du toit.

Souche

La souche de cheminée est l'ouvrage de maçonnerie, élevé en émergence au-dessus d'un comble ou d'une terrasse, pour contenir le ou les conduits de fumée.

Terrain naturel

Le « terrain naturel » ou « sol « naturel » est tel qu'il existait dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

Tôle festonnée

Tôle métallique en fer ou en acier, dont le bord horizontal est découpé en forme de « feston » régulier ; elles sont utilisées pour occulter portail et clôture métallique.

Trame parcellaire

C'est le maillage constitué par la forme, la taille et l'organisation spécifiques des parcelles dans un quartier ou un îlot, qui structure la construction du bâti, et confère à la ville une des caractéristiques majeure de sa morphologie.

Généralement, dans un centre ville ancien dense, la façade principale s'aligne sur la limite avec la rue, et la construction s'étend latéralement sur la parcelle jusqu'aux limites de propriété (limites parcellaires).

Trumeau

Partie d'un mur, d'une cloison comprise entre deux baies, deux portes-fenêtres, pilier qui supporte en son milieu le linteau d'un portail ou d'une fenêtre.

Tuile plate petit moule

Elles sont adaptées aux toitures à forte pente (40 à 60°). L'étanchéité est assurée par le recouvrement d'une rangée de tuiles sur l'autre, plus ou moins important selon la pente. Généralement rectangulaire, dans certaines régions ces tuiles peuvent aussi avoir un bord inférieur arrondi (écaille ou en pointe (fer de lance). Elles sont munies en sous face de la partie haute, de talons permettant l'accrochage sur des liteaux en bois horizontaux dont l'écartement correspond au pureau, c'est à dire la longueur de chaque tuile non recouverte par les tuiles supérieures).

Tuiles à emboîtement

Elles ont été créées au milieu du XIXème siècle pour diminuer le poids des couvertures. Le recouvrement nécessaire pour assurer l'étanchéité est remplacé par un jeu de chicanes emboîtées; Ces tuiles étant réalisées industriellement, elles sont appelées "tuiles mécaniques". La pente de pose de ces tuiles varie en fonction des modèles (de 25 à 60°). On en compte 10 à 15 au m2 pour les "grands moules" et 16 à 22 pour les "petits moules".

Tyrolienne (enduit à la)

Enduit de parement réalisé avec un liant hydraulique projeté en gouttelettes à l'aide d'une machine appelée tyrolienne. Sa mise en œuvre est faite en trois couches successives. Synonyme Mouchetis tyrolien.

Unité foncière

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

NB : dans certains articles du présent règlement, c'est bien la « parcelle » qu'il faut considérer et non « l'unité foncière » créée par le regroupement de plusieurs parcelles.

Venelle

Petite rue qui dessert le cœur d'un îlot et qui compose un lotissement à l'intérieur de celui-ci. Elle est en réseau avec la voirie. Il peut s'agir d'une création ex-nihilo ou bien souvent d'anciens cheminements traversant les îlots ... avec un tracé orthogonal. Largeur : 3-4 m

(Co)-Visibilité (notion de) :

Situation rencontrée lorsque le projet et un bâtiment ou une construction sont visibles ensemble d'un tiers point