

Le **PLAN** **LOCAL** d'**URBANISME** de

document

5d

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de la commune de SEZANNE en date du :

3 novembre 2016

approuvant la révision du PLU.

Le Maire,
Sacha HEWAK :



Préambule

Au fil des rues, Sézanne offre aux promeneurs l'image d'une petite cité au patrimoine architectural riche et caractéristique.

C'est le fruit de l'histoire de la ville, mais c'est aussi le fruit d'une politique de préservation et de mise en valeur menée depuis de nombreuses années.

Le premier Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé en 1984, a constitué une première étape.

Aujourd'hui, après quelques modifications successives, le Conseil Municipal a arrêté le projet du nouveau PLU – Plan Local d'Urbanisme.

Ce dernier reprend en grande partie, complète et affine, les prescriptions en matière d'urbanisme. Il vise essentiellement à protéger autant que possible les bâtiments existants, et à définir les grandes orientations d'une urbanisation et d'un développement cohérents et harmonieux.



Vue générale de Sézanne



Les mails



Le jardin de la mairie



Le cinéma
Le Séz'art

Le centre
socio-culturel
de l'Ancien Collège



La salle de spectacle
«Le Prétoire»

Les règles du PLU s'imposent aux demandeurs, qui doivent les respecter.

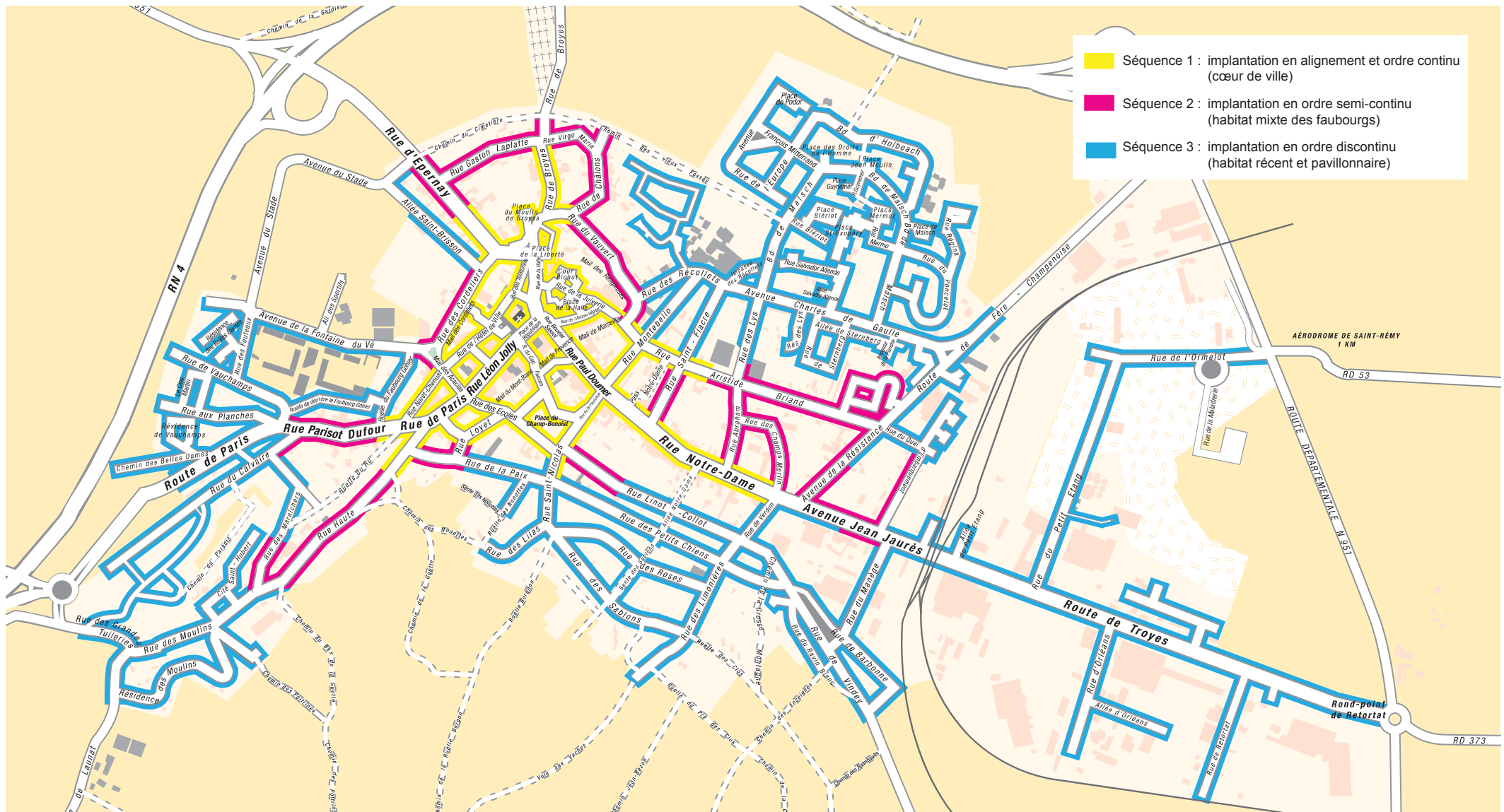
En revanche, le présent cahier des recommandations architecturales et paysagères est un guide, destiné à aider dans leur réflexion et dans la conception de leur projet les personnes qui envisagent de réaliser des travaux de construction, de remise en état, de réfection, de réhabilitation ou d'extension.

Informations, schémas, précisions, conseils, tout est fait pour faciliter la démarche architecturale et paysagère des propriétaires, des maîtres d'œuvre et des artisans.

Insertion urbaine

Le respect du tissu urbain existant

Plan de ville - Localisation de l'aménagement séquentiel



Aménagements séquentiels

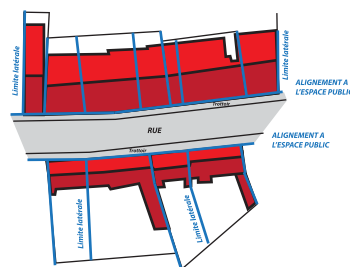
Séquence 1 : Implantation à l'alignement et en ordre continu (habitat ancien en cœur de ville)

Principes :

- implantation à l'alignement dans la continuité du bâti existant.
- ordre continu : implantation continue d'une limite latérale à une autre.

Objectif :

Venir affirmer l'urbanisation plus dense du secteur urbain ancien en tant qu'espace de centralité (services, commerces, équipements et administrations...).



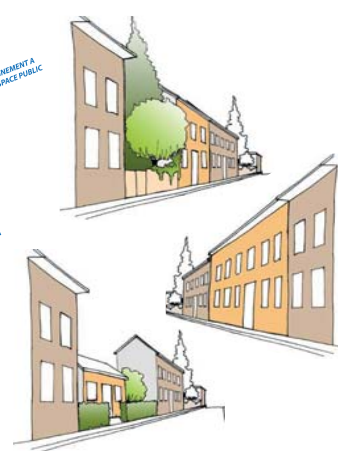
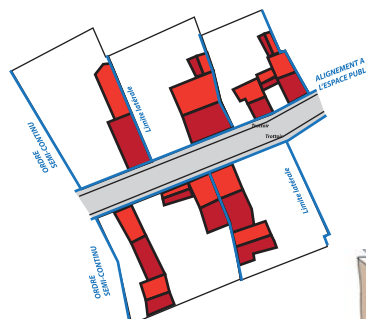
Séquence 2 : implantation en ordre semi-continu (Habitat mixte des faubourgs)

Principes :

- implantation partielle du bâtiment à l'alignement sur l'espace public. Dans cette séquence, la longueur de façade n'excède pas 50% du linéaire de la limite sur voie. Un mur plein doit compléter l'alignement restant afin d'assurer une continuité bâtie visuelle.
- implantation possible sur une des deux limites séparatives dans la continuité du bâti existant.

Objectifs :

- créer une aération du tissu urbain tout en préservant la structuration des différentes voies : alternance du bâti à l'alignement et des murs laissant apparaître la végétation des parcs et jardins.
- ménager une transition avec le centre urbain ancien, plus dense.



Traitement qualitatif des espaces libres sur rue :

- éviter les clôtures (grillage en particulier)
- favoriser les bandes plantées ouvertes
- éviter les garages et aires de stationnement donnant sur la rue (cf p.13)



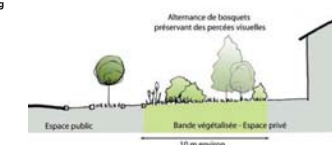
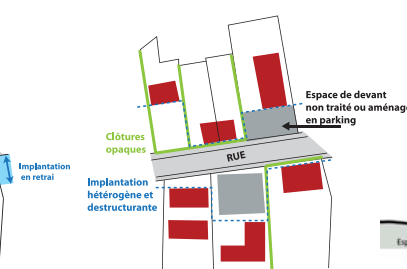
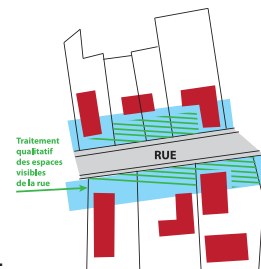
Séquence 3 : implantation en ordre discontinu (habitats récents pavillonnaires et individuels des lotissements)

Principes :

- implantation en retrait en respectant un recul maximal de 15 m depuis l'espace public
- implantation en retrait des limites séparatives

Objectifs :

- créer un tissu urbain plus ouvert et aéré tout en maintenant une certaine structuration
- permettre des perspectives de paysage sur des vues ou de points intéressants à valoriser.



Implantation du bâti par rapport à l'espace public

L'implantation d'une construction par rapport à l'emprise publique participe à la définition de la forme urbaine et donc à l'identité du quartier.

Par emprise publique, on entend :

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation
- Les chemins ruraux
- Les places publiques
- Les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou à l'extension des dites voies et places
- Les trottoirs et stationnements (hors propriétés privées)

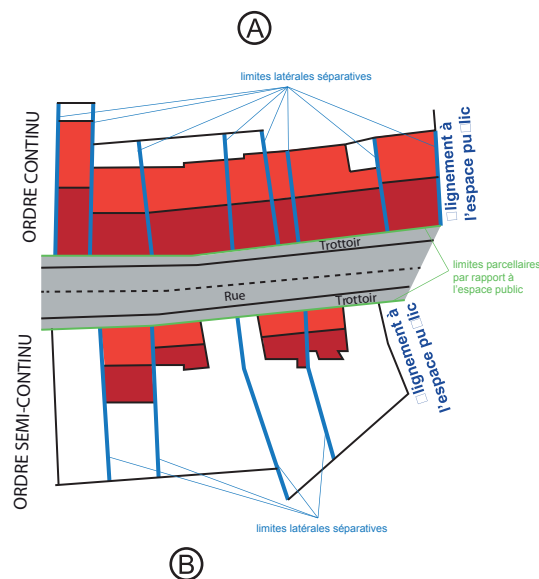
Le PLU réglemente l'implantation des constructions selon deux principes :

1 - L'implantation à l'alignement (ordre continu ou semi continu)

Implantation de la construction à l'alignement de l'espace public :

La construction doit être implantée sur la limite parcellaire qui sépare l'espace public de l'espace privé.

Ainsi, en constituant un front bâti continu, les immeubles en alignements créent un « effet rue », par un resserrement sans redan*, caractéristique du cœur de la vieille ville.



* voir glossaire

2 - L'implantation en retrait (ordre discontinu)

Lorsque le règlement de la zone le permet, les constructions peuvent être implantées en retrait par rapport à la limite de l'espace public.

Pour un lotissement, l'implantation des constructions pourra se faire en imposant une distance d'implantation par rapport à la voirie.

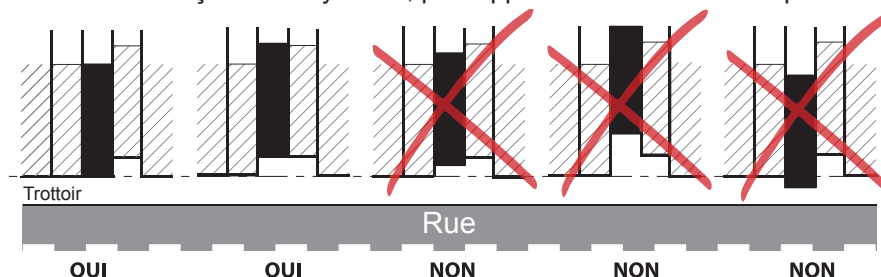
L'objectif de cette règle est d'élargir la perspective de la rue en créant ainsi une aération du tissu tout en présentant un alignement plus aéré : l'implantation des toitures parallèles à la voie donneront « l'effet rue ».

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

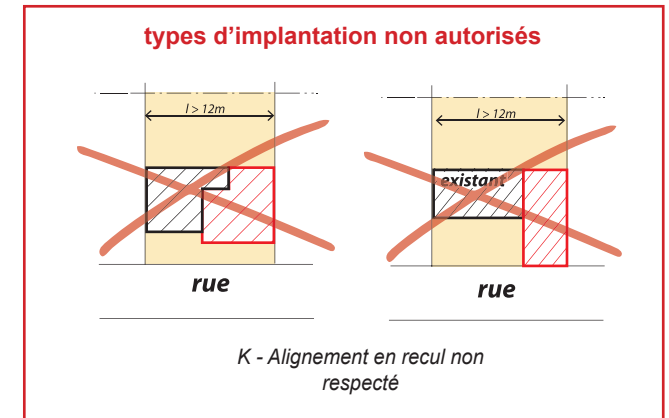
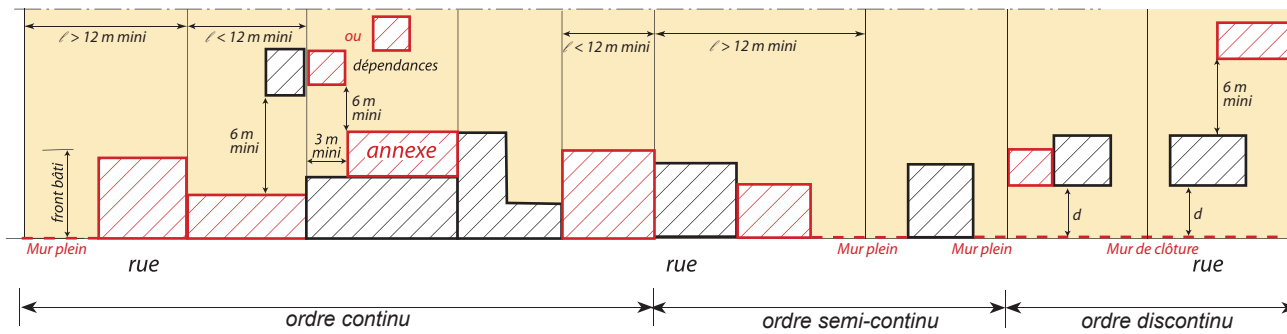
Dans ce cas d'implantation en recul, les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos de hauteur inférieure à 40 cm, les débords de toiture, les corniches, les balcons lants en porte-à-faux ne sont pas compris dans le mesurage du retrait.

Recommandations : implantation des constructions dans des cas particuliers

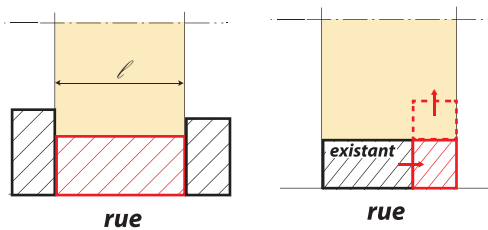
Un ressaut* entre la façade d'un bâtiment neuf et celles des bâtiments mitoyens est toléré, à condition que la distance de la façade neuve par rapport à l'emprise du domaine public ne soit ni inférieure à la distance minimale, ni supérieure à la distance maximale de ces façades mitoyennes, par rapport au même domaine public.



Implantation du bâti par rapport aux limites séparatives sur voie

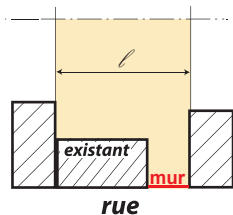


ordre continu



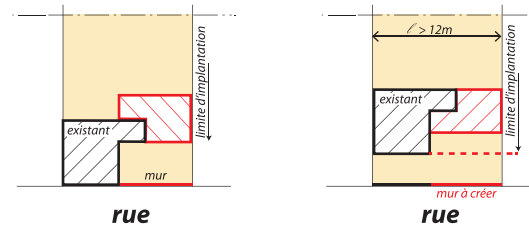
A - Implantation de la construction nouvelle en tous points à l'alignement de limite à limites latérales si $l \leq 12\text{ m}$.

B - Extension de l'existant à l'alignement.



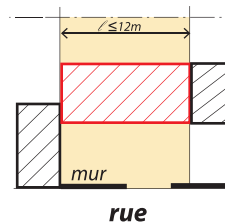
C - Extension de l'existant à l'alignement par bâtiment, mur plein ou portail plein si $l > 12\text{ m}$.

ordre semi-continu



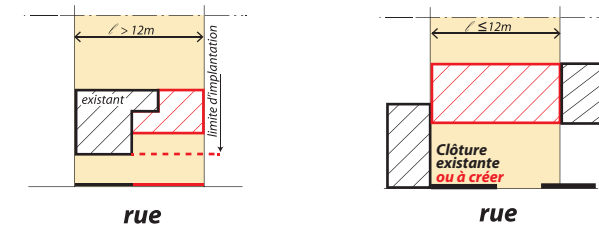
D - L'extension se fera dans la continuité de la partie en recul avec la création d'une clôture (suivant les prescriptions propres à la zone du PLU dans laquelle se situe le projet) sur rue

E - L'extension se fera dans la continuité de la partie en recul avec le maintien d'une clôture (suivant les prescriptions propres à la zone du PLU dans laquelle se situe le projet) sur rue



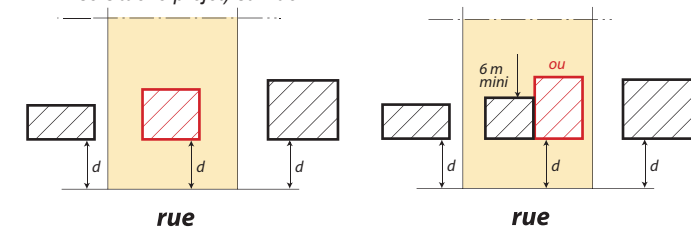
F - L'extension se fera soit à l'alignement sur la rue ou dans la continuité de la partie en recul

ordre discontinu



G - L'extension se fera dans la continuité de la partie en recul avec le maintien d'une clôture (suivant les prescriptions propres à la zone du PLU dans laquelle se situe le projet) sur rue

H - L'extension se fera soit à l'alignement sur la rue ou dans la continuité de la partie en recul



I - Construction en recul de la rue (suivant les prescriptions propres à la zone du PLU dans laquelle se situe le projet) avec ou sans clôture

J - Construction d'une dépendance ou extension en annexe de l'existant en recul de la rue (suivant les prescriptions propres à la zone du PLU dans laquelle se situe le projet) avec ou sans clôture

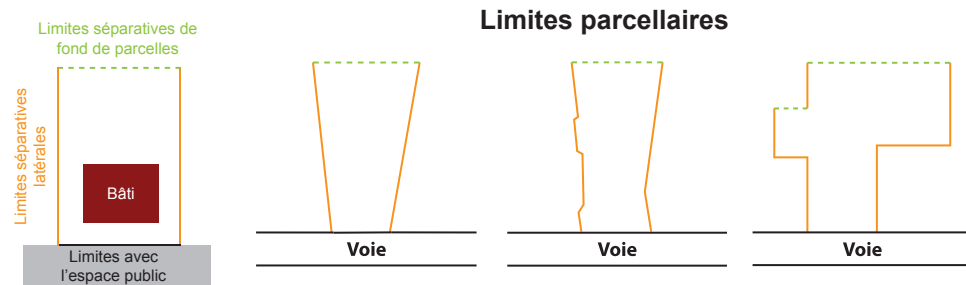
Implantation du bâti par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives

Une limite séparative sépare deux terrains privés. Il peut s'agir soit d'une limite latérale, soit d'une limite de fond de parcelle.

La limite de fond de parcelle, par opposition aux limites latérales, est une limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

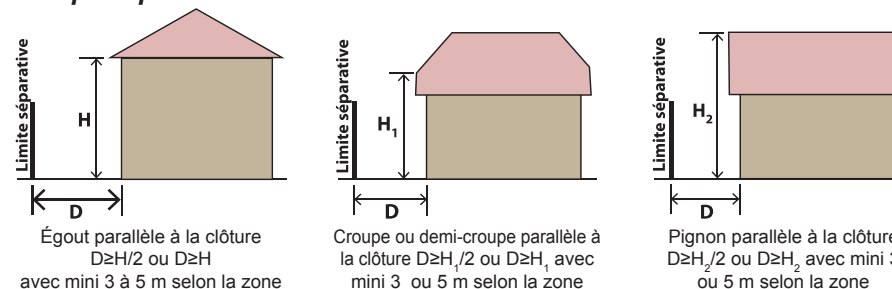
La limite latérale est une limite séparative qui aboutit à la voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.



Conditions de mesure H/2

Dans certaines zones, l'implantation d'un bâtiment éloigné des limites séparatives doit respecter une distance de $D \geq H$ ou $D \geq H/2$ par rapport à ces limites.

Cas pratiques de mesure

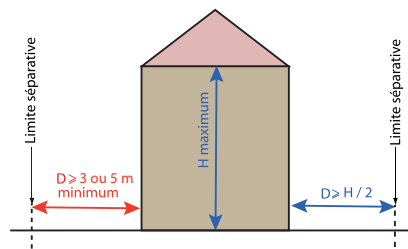


L'implantation en retrait des limites séparatives (toutes zones)

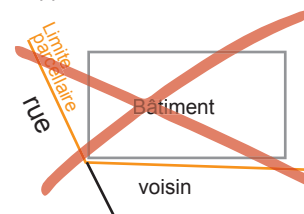
La distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite séparative le plus proche doit être selon les zones :

- à une distance minimale définie dans le règlement de zone
- à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (différence entre le sol naturel, avant travaux, et l'égout de toiture du bâtiment) : $D \geq H / 2$

L'objectif de cette règle est de créer une aération dans le tissu urbain et de permettre des perspectives ouvertes sur l'espace environnant.



Implantation ne respectant pas le recul autorisé par rapport aux différentes limites.

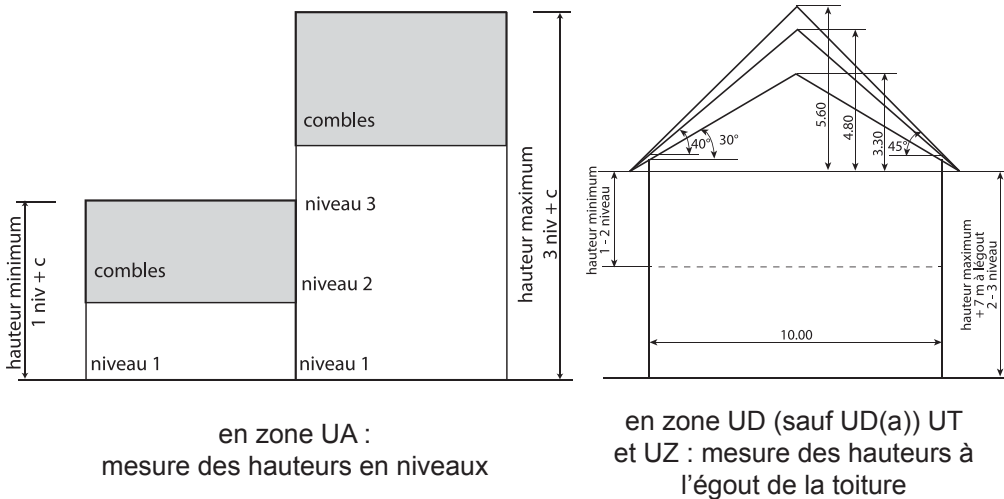
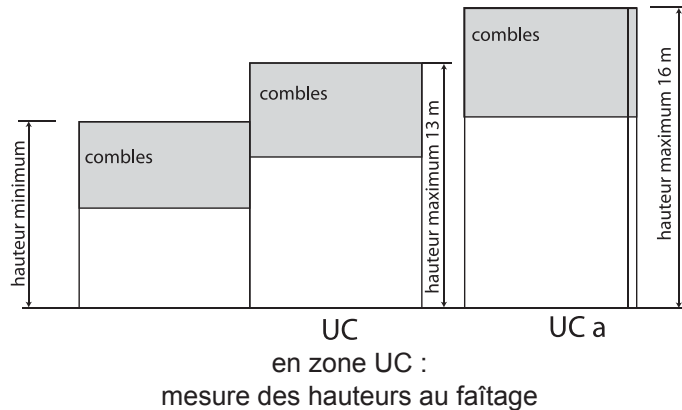


Implantation ne respectant pas la distance du bâtiment par rapport à la limite $D \geq H/2$ avec un recul minimum.

Hauteur des bâtiments - Conditions de mesures

Hauteur et mode de calcul sur un terrain à très faible pente :

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture et/ou le faîtage à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

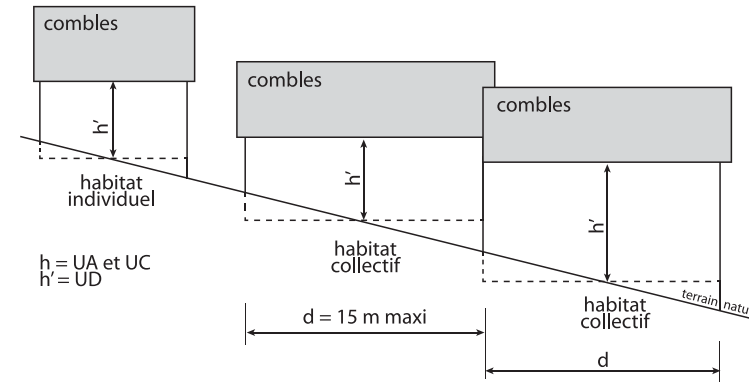


Hauteur et mode de calcul sur un terrain en pente :

Façade parallèle au sens de la pente :

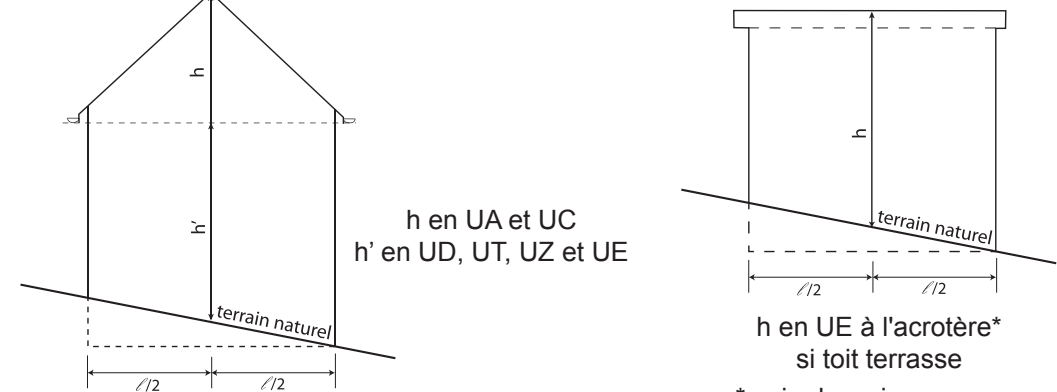
Les cotes de hauteur sont prises au milieu de la façade selon les calculs propres à chaque zone (UA en niveaux / UC au faîtage / UD, UE à l'acrotère ou à l'égout / UT et UZ à l'égout).

Le terrain est divisé pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 m de longueur ; pour des pentes de terrain de 3 à 5% et des sections de 10 m et pour des terrains dont la pente est supérieure à 5%, cette hauteur se mesure à partir du sol (naturel avant travaux) au milieu de la section.



Façade perpendiculaire au sens de la pente :

Les cotes de hauteur sont prises au milieu de la façade ou du pignon selon les calculs propres à chaque zone (UA en niveaux / UC au faîtage / UD, UT et UZ à l'égout et UE à l'acrotère*).



* voir glossaire

Accès et stationnement

Préconisations générales

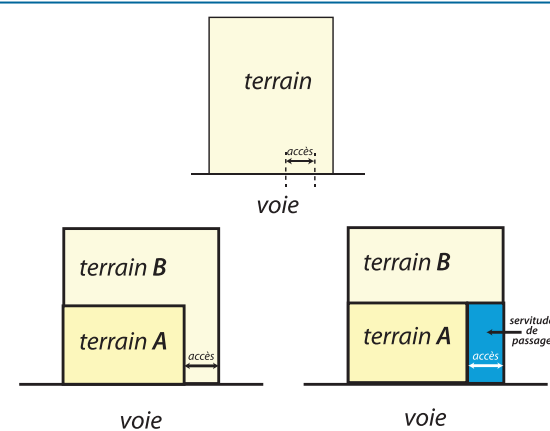
Définitions et schémas

Définitions et principes utiles à l'application de l'article 3 du PLU dans toutes les zones

Accès : L'accès est la portion franchissable des limites périphériques d'un terrain ; c'est-à-dire le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

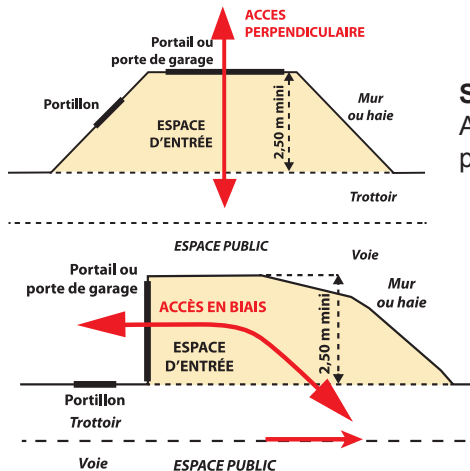
Voirie : Le terme « voirie » comprend l'acception « voie d'accès » ou « voie de desserte ». La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.



Aménagement des espaces d'entrée

Lorsque le garage ou le portail débouche sur une voie fréquentée, étroite ou dans un contexte semi-continu ou discontinu, l'aménagement d'espace d'entrée est recommandé. L'aménagement doit permettre une meilleure visibilité et une meilleure sécurité pendant les manœuvres d'entrée et de sortie. Il crée, par ailleurs, des espaces de croisement lorsque la voie est particulièrement étroite comme cela est souvent le cas dans certains quartiers.



Sans pente
Accès perpendiculaire possible

Avec pente
Accès de biais recommandé

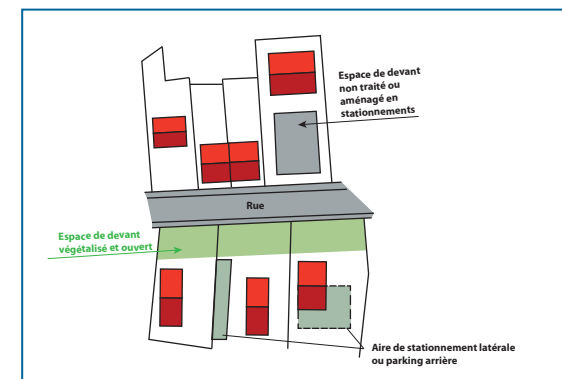
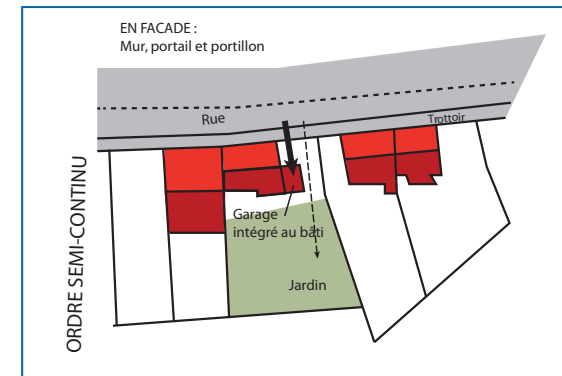
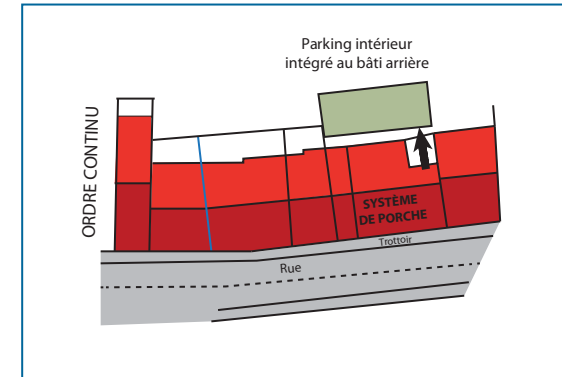
Implantation du garage

Il est préférable de réfléchir à l'implantation du garage en amont du projet de construction. L'ajout ultérieur d'un garage en annexe ou dépendance est toujours plus complexe.

Les principes à respecter sont les suivants :

- intégration du garage au corps du bâtiment principal
- dans le cas d'un garage en annexe, implantation préférentielle dans la continuité du bâti existant
- implantation du garage au plus proche de la voie et au même niveau afin de limiter le linéaire de voie à créer
- dans le cas de garage sortant sur la voie publique, respect des contraintes de sécurité (espace de manœuvre suffisant, recul minimum selon le règlement du PLU)

Ces principes généraux pourront apparaître contradictoires dans certains cas. Ils doivent être adaptés et mis en cohérence selon le contexte de chaque site : pente, alignement du bâti par rapport à l'espace public, espace disponible au sein de la parcelle...



Séquence 1 : ordre continu



Privilégier les systèmes de porche desservant un parking ou un jardin à l'arrière de la parcelle.



Séquence 2 : ordre semi-continu



Privilégier les garages en retrait mais intégrés au corps principal du bâtiment. En façade sur rue, le mur marquant l'alignement est ouvert par un portail et un portillon métallique peint de préférence.



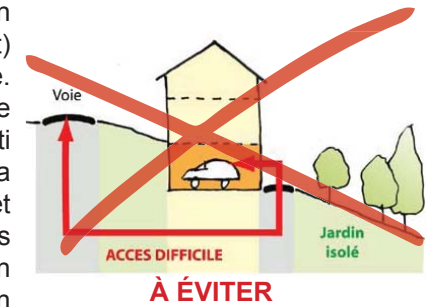
Séquence 3 : ordre discontinu



Intégration des stationnements dans la composition bâtie (commerces, habitats collectifs et zone pavillonnaire)



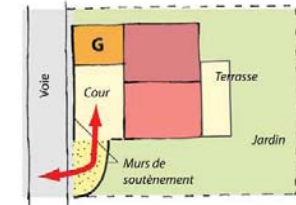
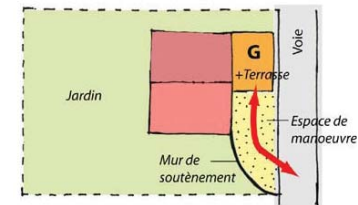
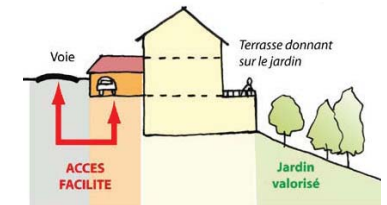
Encas de terrain en forte pente, l'implantation du garage (ou des aires de stationnement) doit faire l'objet d'une réflexion particulière. Il vaut mieux que l'implantation du garage participe à l'étagement du volume bâti ou à l'aménagement du terrain dans la pente plutôt que de créer des ramblais et des voies d'accès en pente. Les schémas suivants montrent deux cas de figure selon l'implantation de la parcelle en amont ou en aval de la voie.



En aval de la voie



En amont de la voie



Lorsque le contexte rend trop difficile l'implantation d'un garage en dur, les aires de stationnement non abritées peuvent être une alternative.

Voies et cheminements

Pour les projets d'ensemble (collectifs, lotissements...)

Aménagement des voies et espaces de stationnement

La qualité des projets d'ensemble repose souvent sur la structuration viaire interne, le traitement des espaces de stationnement et les connexions qui en découlent.

Les stationnements

Le PLU impose plusieurs règles en terme de qualité et de quantité de stationnements :

- pour chaque zone, nombre minimum de places imposé
- en fonction du type d'habitat ou d'activités
- aménagement de places pour deux-roues
- plantations : au moins 1 arbre pour 5 emplacements
- revêtement de sol perméable



Exemple d'emplacements pour deux-roues

La qualité des « finitions »

Trop souvent traités à minima, ce sont les petits détails qui confèrent une image peu qualitative :

- les postes EDF-GDF non intégrés
- les emplacements des bennes de tri
- les délaissés
- les trottoirs et accotements
- les luminaires



Les voies et cheminements : il est préférable

- d'intégrer la trame viaire à la pente
- d'éviter les impasses
- de favoriser la création de liaisons douces ou la connexion vers les cheminements existants

Par exemple, éviter les voies en zigzag et en impasse. En cas d'impossibilité, favoriser le prolongement de la voie par une connexion piétonne.



Voie en zigzag dans la pente



Appui sur la trame viaire existante et liaison piétonne

Traitement des sols : il est impératif de limiter autant que possible les eaux de ruissellement ; il faut donc :

- limiter le linéaire et la pente des voies et chemins d'accès,
- intégrer les voies à la pente en privilégiant les murs de soutènement en amont de la voie plutôt que les remblais et enrochements,
- favoriser les revêtements perméables,
- végétaliser ou planter les abords des voies,
- limiter les surfaces imperméabilisées : cour, aire de stationnement, terrasse...

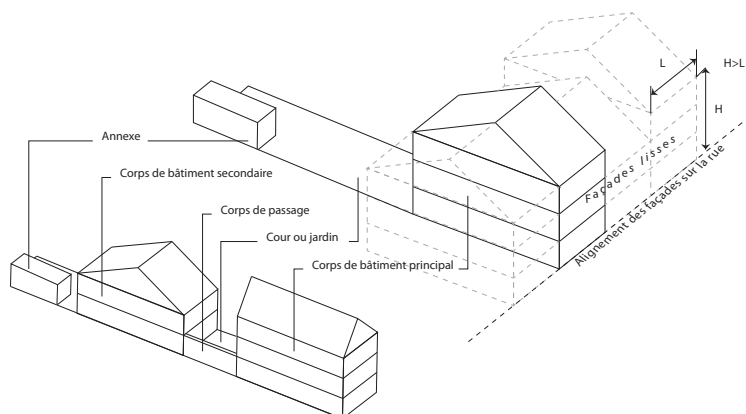


Exemples de traitements perméables des voies d'accès privées

Insertion architecturale

**... ou comment construire en harmonie
avec l'architecture locale**

Les volumes : l'héritage d'un passé



Les volumes des constructions à usage d'habitation du centre ancien sont d'une manière générale des éléments simples dérivés du parallélépipède, d'aspect lisse, sans éléments courbes et sans ressauts* dans la composition de la façade. Des ressauts sont par contre souvent visibles entre les constructions, d'une façade à l'autre.

Ces bâtiments implantés en mitoyenneté ont leur façade principale alignée sur l'emprise de la rue, sans aucun recul. La façade arrière ouvre sur une cour ou un jardin et dispose parfois de garages, appentis, annexes ou dépendances, rattachés ou non à la construction principale, et souvent en mauvaise état, mais aussi de corps de passage d'un immeuble sur rue vers un immeuble sur cour, escalier hors-œuvre ou demi-hors œuvre.



Les façades peuvent comporter des éléments de décoration diversifiés :

- des éléments de modénatures* comme des bandeaux moulurés ou non, qui soulignent les étagements de hauteur décroissante vers le haut, des cordons, etc,
- des décors sculptés (et parfois peints),
- des encadrements de baies décorés par des moulures, des crossettes*, des agrafes*, etc,
- des éléments en ferronnerie (garde-corps, impostes*, grilles de panneau de portes) ou en fonte d'ornement reprenant le vocabulaire décoratif du XVIII^{ème} siècle ou s'inspirant des mouvements artistiques du XX^{ème} siècle (Art Déco simplifié principalement).

Dans une rénovation, les transformations doivent conserver l'esprit de la façade et ne pas faire disparaître les témoins d'une présence médiévale ou de l'époque moderne. L'aménagement intérieur s'adapte aux ouvertures existantes et permet leur conservation.

* voir glossaire



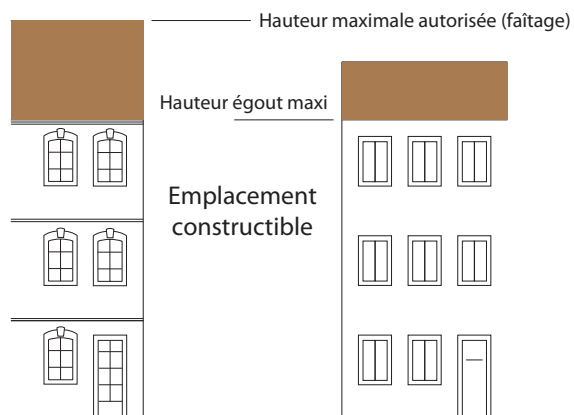
Les bâtiments d'habitation sont de largeurs variables, très étroits ou larges, sans pour autant que ces largeurs soient supérieures à leur hauteur.

La forme de la façade est donc en règle générale un rectangle plus haut que large. La profondeur des constructions, quant à elle, n'est pas du tout constante, et peut varier fortement : il n'y a donc pas de règle générale en ce domaine.

La hauteur des constructions correspond à R+2 + combles, voire parfois R+3 + combles.

Recommandation : architecture et volumétrie

La restauration des bâtiments existants s'efforcera de conserver le volume général de la construction et ses détails, sur la partie visible depuis le domaine public : cette prescription revêt un caractère obligatoire sur la façade vue depuis le domaine public. Sur la façade arrière, elle est fortement recommandée, et plus particulièrement s'il existe un corps de passage, un puits en applique d'une entrée de cave ou autres, qu'il conviendra de préserver.



La construction d'un emplacement libre constructible vacant impose d'intégrer les contraintes du bâti mitoyen (ouvertures, hauteur, etc.)

Les volumes des constructions reproduiront la forme générale décrite dans l'analyse ci-avant. Les éléments courbes, les ressauts*, les galeries, les balcons, les porte-à-faux et autres encorbellements*, ainsi que les escaliers apparents sur rue, sont interdits.

La réalisation d'une construction dans un emplacement vacant se fera de limite en limite.

La hauteur des constructions neuves ne dépassera pas la plus grande hauteur des constructions qui lui sont mitoyennes. Quant au linéaire du futur bâtiment, il devra être si possible inférieur à sa hauteur.



L'ancienne fonction commerçante et artisanale du centre-ville sont à conserver, voire à réhabiliter :

- l'entrée de cave extérieure en rez-de-chaussée, à ouvrants bois ou métal qui est un élément relativement répandu, s'ouvre sur la rue, voire sur la cour,
- l'importance des combles réservés au stockage de marchandises,
- le nombre important des devantures, dans une mise en œuvre, entre le XIX^{ème} et le début du XX^{ème} siècle, pourrait receler des devantures plus anciennes (encadrement en pierre), traces d'enseignes...
- des baies de service desservant les combles (emplacement et forme en arc en plein cintre très spécifique qui perdure du XVI^{ème} au XVIII^{ème} siècles). Certaines baies ont pu conserver des éléments du dispositif de levage (poulies...).



Les volumes, expression d'une architecture

Préconisations générales

Bâti ancien :

- réaliser un diagnostic avant tout projet de réhabilitation (structure, isolation, toiture, façade...),
- respecter l'harmonie du projet architectural initial : équilibre des volumes, ordonnancement de la façade, forme de la toiture...
- préserver et valoriser les détails et ornements intéressants.

Bâti neuf :

- privilégier la simplicité des volumes,
- réinterpréter les motifs architecturaux caractéristiques de manière simple : bande de rive en bois, demi-croupe, passées de toit, lambrequin...
- éviter les pastiches : colonnades, moulures...
- éviter les modèles régionaux qui ne correspondent pas au contexte local : le chalet de montagne, la maison provençale, la maison Île-de-France...



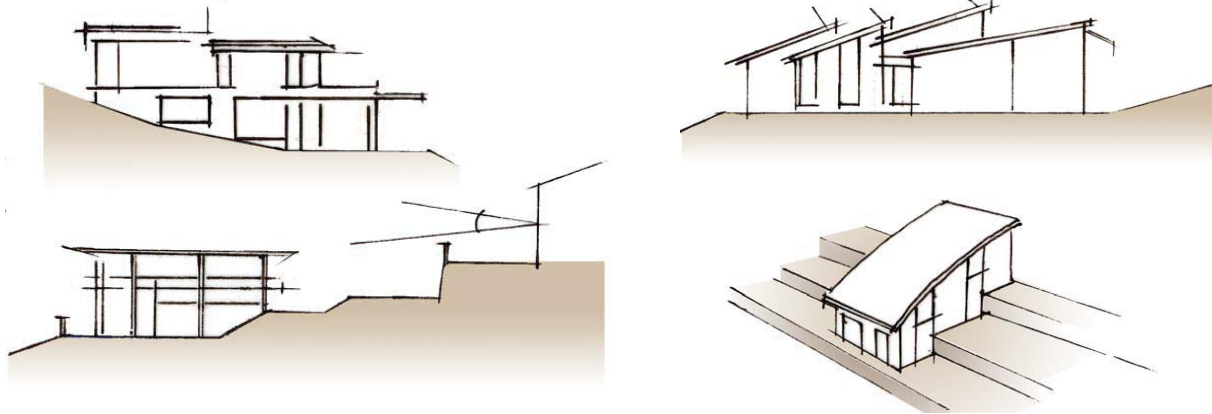
L'architecture contemporaine

L'architecture contemporaine se nourrit des nouvelles techniques de construction et répond ainsi aux besoins et modes de vie actuels. Il s'agit d'un acte de création qui, par le biais de jeux de volumes ou de nouveaux matériaux, cherche à établir un dialogue subtil avec le paysage et le bâti environnant.

La palette architecturale étant très large dans les projets contemporains, il est difficile de donner des préconisations en la matière. Chaque projet, qu'il s'agisse de petits collectifs ou de maisons individuelles, devra résulter d'une réflexion globale portant sur l'insertion par rapport au contexte architectural, paysager et environnemental. Les exemples suivants font ressortir les atouts que peut présenter l'architecture contemporaine par rapport au contexte de la commune.

Ce type d'architecture pourrait se retrouver dans les lotissements, en périphérie du centre-ville. Les caractéristiques sont :

- simplicité des volumes
- insertion dans la pente
- toitures à pentes ou terrasses végétalisées
- nouveaux matériaux (écoconception)
- intégration de panneaux solaires
- formes, matériaux et couleurs



L'architecture champenoise

L'identité architecturale de Sézanne repose en grande partie sur la présence de motifs et décors architecturaux de qualité. Ceux-ci marquent souvent des époques et des usages distincts et constituent, en ce sens, le patrimoine architectural de la commune. Aujourd'hui, la réhabilitation et la restauration de ce bâti ancien présentent un enjeu majeur pour la préservation du patrimoine de la Ville. On trouve 3 types de bâtiments :

1) la maison de ville - Paysage de façades en continu (Centre-ville)

Volume simple s'insérant dans un paysage de façades

L'enduit est à la chaux lisse, quelquefois le rez-de-chaussée est en craie ou en meulière et l'étage en pans de bois souvent enduit.

Les menuiseries sont en bois et équipées de croisillons formant des petits carreaux ; leur proportion est verticale et respecte la proportion de h/l comprise entre 1,5 et 2,5. La linéarité est accentuée par des lignes horizontales et est rythmée par des encadrements et bandes verticales en brique.

La couverture est traditionnellement en petites tuiles de pays de teinte vieillie ou flammée rustiques.

2) la maison bourgeoise - Quartiers anciens

Volume simple, à base carrée, façade plus étroite que haute

Les matériaux de façade sont en pierre meulière ou en brique qui constituent une trame «décorative» structurante. Les modénatures et moulures d'encadrement sont plus ou moins riches. Les angles sont traités en pierre.

Les percements s'organisent dans une grande symétrie de répartition des ouvertures et dans l'organisation des vides et des pleins.

La couverture est en ardoise ou en petites tuiles de pays.

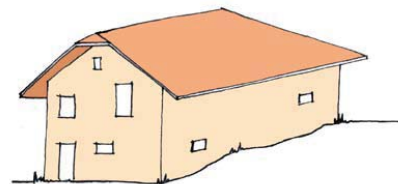
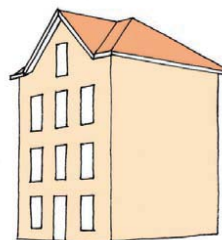
3) la ferme ou cave - la maison de faubourg ou le bâtiment agricole

Volume plus massif dû à des annexes attenantes

Les façades sont simples et constituées d'ossature «pans de bois» avec remplissage en torchis et finition à l'enduit à la chaux. Parfois le colombage est apparent. Le soubassement est en surépaisseur, de couleur pouvant être différent.

Les ouvertures répondent à une répartition non organisée et de dimensions variables.

La couverture est en tuiles mécaniques ou en terre cuite. Présence de couverture en plaques fibrées de ciment ou en tôle ondulée en métal.

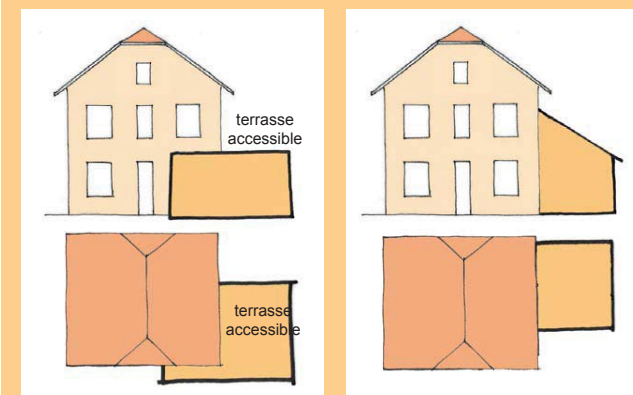
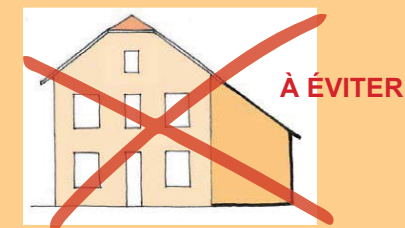


Faire une extension d'un bâtiment existant

L'extension d'un bâti ancien est une opération délicate. Le prolongement dans le même plan de façade ou de toiture pose des problèmes de raccord de matériaux et peut déséquilibrer l'ensemble du bâti.

Principes à respecter pour les habitats individuels :

- affirmer des volumes indépendants : implantation en avant ou en retrait,
- 2 alternatives en termes de styles : prolongement du style et matériaux traditionnels, ou rupture contemporaine et matériaux nouveaux.



Façades - l'ordonnancement

Préconisations générales :

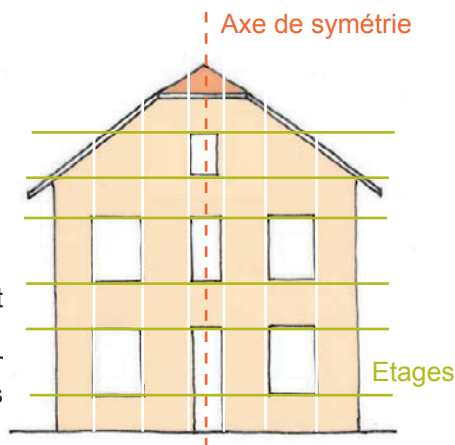
Respecter l'équilibre et l'harmonie de la façade principale

Les façades principales des bâtiments sont, dans la plupart des cas, celles donnant sur la rue. C'est un élément de dialogue important entre espace public et espace privé. Il s'agira alors de traiter avec soin cette partie du bâtiment. Dans le cas du bâti ancien, les façades peuvent être ordonnancées de manière régulière (cas le plus fréquent) ou non ordonnancées. Dans les projets contemporains, il pourra en être de même tant que la façade principale présente une composition harmonieuse et équilibrée.

Façade ordonnancée

Maison bourgeoise - Quartiers anciens

- Etages : R+2 à R+3
- Travées : 3 en général
- Façade plus haute que large
- Façade principale sur mur pignon
- Symétrie verticale marquée par l'ordonnancement des baies
- Dernier étage sous comble avec unique fenêtre sur l'axe de symétrie ou deux petites fenêtres jumelles de part et d'autre
- Toiture en demi-croupe



Façade non ordonnancée

- Partie de façade aveugle (ancienne grange ou cave)
- Ouvertures non alignées
- Ouvertures de taille variable selon l'ancien usage des pièces : habitat ou grange...

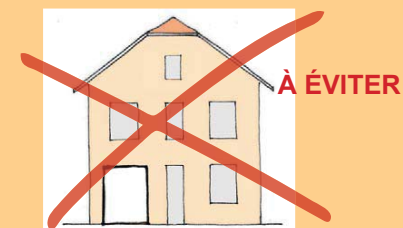


Dans le cas d'une réhabilitation

Percer ou modifier une ouverture

Cas d'une façade ordonnancée

- aligner les nouvelles ouvertures avec les anciennes
- reprendre le gabarit des anciennes ouvertures
- maintenir la symétrie de la façade
- Encadrement : un travail différentiel de l'enduit (frotté fin plus épais et de colorimétrie différente) pourra prolonger ou simuler les encadrements de baies anciennes



Cas d'une façade non ordonnancée

- équilibrer la façade par la position et la dimension des nouvelles ouvertures
- ne pas chercher à recréer un ordonnancement



Centre ancien, quartiers centraux

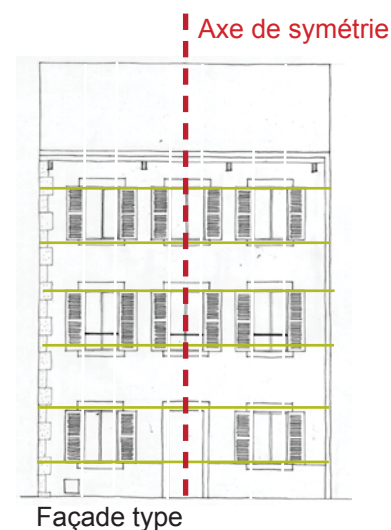
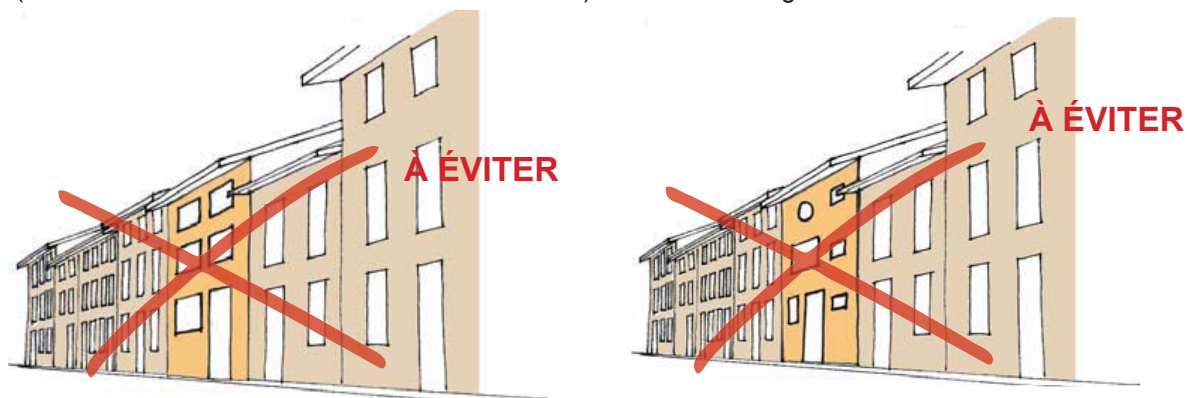
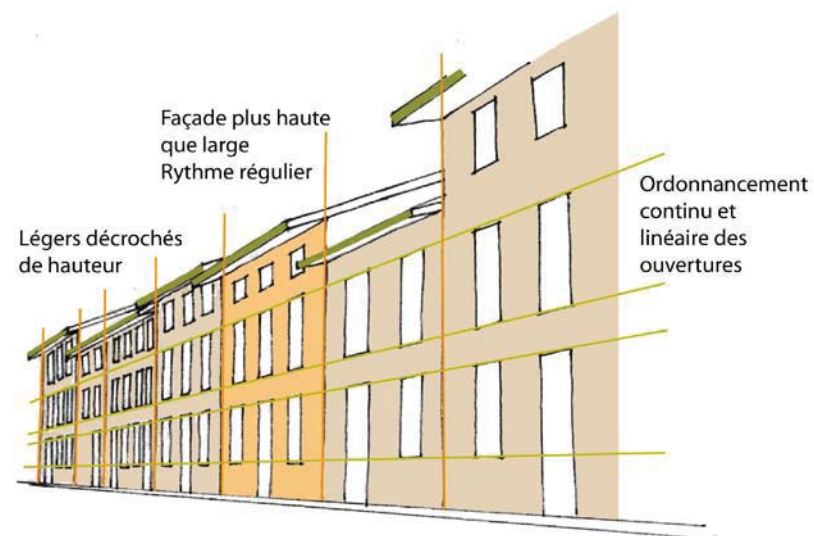
Paysage de façades ordonnancé et continu

Les rues principales et particulièrement du centre ancien sont caractérisées par un paysage de façades en continu. Cette continuité est à respecter pour les zones UA et UC : centre-ville, faubourgs. Dans ce contexte, un projet de façade n'est pas isolé, il se conçoit en lien avec les constructions avoisinantes.

Façade type

Principes à respecter :

- hauteur : R+2 à R+3 : respecter la hauteur des constructions voisines à + ou - 1 niveau (en général)
- étages : s'inscrire dans l'alignement des étages des constructions voisines : les ouvertures sont ordonnancées en suivant le linéaire continu des étages. La présence de pente le long de la rue peut induire des décrochements entre étages (souvent mis en valeur par le soubassement). Le dernier étage sous comble est souvent moins haut que les autres.
- façade principale sur mur gouttereau*
- respecter le rythme d'alternance des façades : marquer des façades plus hautes que larges, symétrie verticale de chaque façade...
- toiture : marquer la continuité de traitement des lignes de corniches (de légers décrochements restent possibles selon la hauteur des bâtiments)
- les ouvertures du rez-de-chaussée, les façades commerciales respectant le parcellaire (sans chevauchement sur 2 immeubles distincts) de même enseigne



* voir glossaire

Façades - les percements

Préconisations générales

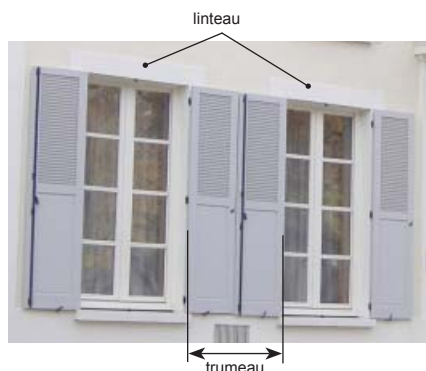
Toute intervention sur les bâtiments existants doit viser à préserver, à valoriser ou à conserver, dans la mesure du possible, leur caractère initial ou une évolution significative dans le temps. Il convient donc de conserver tous les éléments existants anciens in situ : encadrements en pierre des baies, des portes d'entrée, œil-de-bœuf, baies de service, garde-corps, barre d'appui... De même pour tous les éléments de décoration (moultures, bas-reliefs, inscriptions...).

Les percements existants dans les corps de façade de bâtiments doivent être maintenus ou restitués dans leur disposition d'origine. Il est recommandé de ne pas modifier le rythme des percements propre au style de chaque construction et tous les éléments existants anciens doivent conserver l'encadrements des baies, les sculptures, les tympan*, les colonnettes... Il en va de même pour tous les éléments de décoration (moultures, modénatures*, soubassements, ferronneries...).

Les percements plus « modestes » sans encadrement, ni modénature obéissent en grande partie aux mêmes caractéristiques générales que les percements du centre ancien : des percements verticaux, plus hauts que larges, pas toujours superposés, mais respectant le plus souvent une « mise en page » ordonnée.

Les fenêtres d'habitation

En règle générale, les percements dans le centre-ville sont rectangulaires verticaux (plus hauts que larges), superposés en respectant le plus souvent une « mise en page » au carré. En attique*, les hauteurs d'allèges* peuvent varier sur une même façade, mais les linteaux* seront la plupart du temps alignés. Les façades sont très largement dominées par les pleins par rapport aux vides, les trumeaux* sont donc plus larges que les baies.



Les fenêtres ouvrent à deux battants, à la française, et sont le plus souvent munies de croisillons divisant l'ouverture en quatre, six ou huit carreaux. (cf menuiseries et occultations)



Les passages sous porche

Un percement fréquent à Sézanne : le passage sous porche, souvent d'une hauteur d'un niveau ou d'un niveau et demi, permettant d'accéder aux cours et aux fonds de parcelles.



Recommandation : les matériaux

La recherche de la bonne cohérence d'ensemble doit conduire à mettre en valeur les percements de façade à travers la restitution des matériaux d'origine pour les encadrements de baies mais aussi la préservation des reliefs et des moultures ainsi que des éléments décoratifs présents (corniche, soubassements...).

Dans l'éventualité de percement nouveaux, en cas de mise en place d'encadrement de baies en béton, ce matériau doit être recouvert d'un revêtement de finition et d'une patine similaire proches des encadrements existants.

* voir glossaire

Recommandations : les proportions

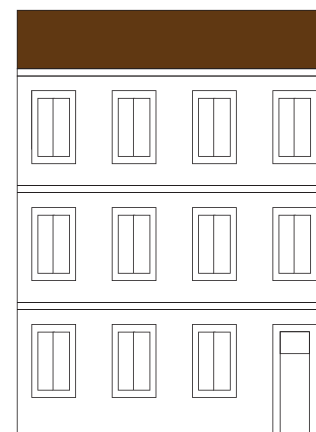
L'harmonie d'une façade s'apprécie par la répartition des ouvertures, composées d'un jeu de pleins et de vides structurants.

Dans tous les cas, l'esprit d'origine des percements de la façade existante doit être préservé lors de ravalement ou de réfection : apparence, taille et disposition.

Les nouveaux percements devront respecter l'harmonie d'ensemble de la façade, ainsi que des éléments de décoration identiques aux baies déjà présentes sur les bâtiments (ou sur l'étage concerné, si les baies sont de nature

différente d'un étage à l'autre). Les proportions et la disposition des nouveaux percements seront identiques à l'existant, de manière à obtenir une composition de façade régulière et homogène.

L'unité des percements sera également recherchée lors du remplacement et l'harmonisation des garde-corps, des menuiseries ou des volets et persiennes manquants, des portes d'entrée.



OUI



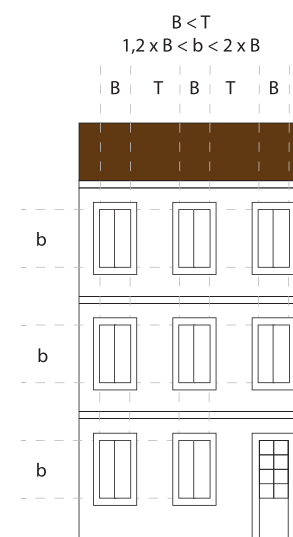
NON

Recommandations : les constructions neuves

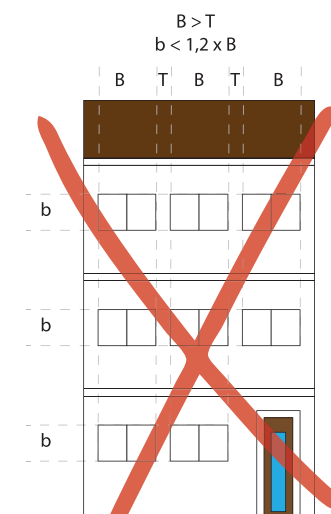
Les constructions neuves de style traditionnel respecteront et marqueront les rythmes verticaux et horizontaux qui caractérisent les constructions adjacentes et utiliseront une partie du répertoire architectural des constructions traditionnelles du secteur, en particulier :

- le respect des proportions des percements : les baies seront systématiquement plus hautes que larges, dans un rapport allant de 1,5 pour 1, à 2 pour 1. Il convient de déconseiller les trumeaux* plus étroits que les baies qu'ils séparent.

- les proportions des baies pourront être dégressives sur les étages supérieurs.
- des précautions toutes particulières seront prises pour les baies de garage qui pourront être à linteaux* droits ou en plein cintré. Les portes de garage seront de préférence menuisées, à deux battants pleins en bois ou en métal recouvert de bois.
- une disposition régulière et ordonnée des percements.
- le respect des dispositions induites en matière de menuiseries, d'occultations et de couleurs.



OUI



NON

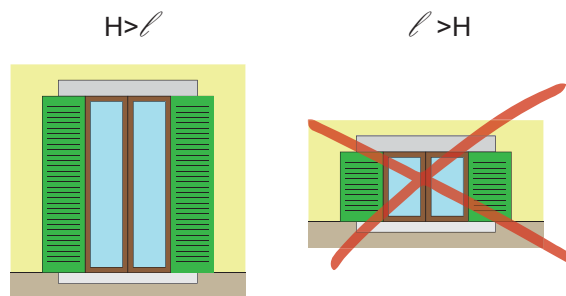
* voir glossaire

Façades - la menuiserie et les occultations

Préconisations générales

Les menuiseries seront de préférence en bois. En cas de restauration de constructions d'époque antérieure au XIX^{ème} siècle, privilégier des ouvrants à deux battants « à la française », divisés en plusieurs volumes (de 2 à 4 par battant), sans faux petits bois rapportés sur vitre.

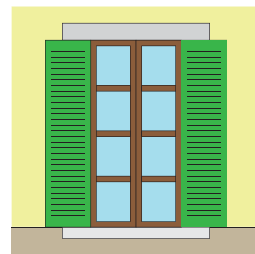
Les constructions postérieures au XIX^{ème} siècle pourront adopter des types de menuiserie variés allant de l'ouvrant simple à la porte-fenêtre si le contexte s'y prête. L'utilisation de menuiseries métalliques peut être tolérée mais respectent la palette communale. L'utilisation de menuiseries en plastique (PVC) est proscrite dans tous les cas en centre-ville pour la brillance non adaptée du matériau.



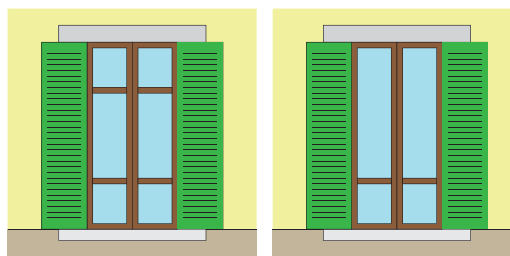
Dans le centre-ville les fenêtres sont plus hautes que larges dans une proportion de :

$$1,5 \times l > H > 2,5 \times l \text{ pour la zone UA}$$
$$H > 1,5 l \text{ pour les zones UCa et UC}$$

Dans les quartiers pavillonnaires, les proportions pourront s'adapter à une architecture plus contemporaine.



Fenêtre d'immeuble avant XIX^{ème} siècle
(découpe carreaux régulière)



Ouverture d'immeuble
fin XIX^{ème} / début XX^{ème} siècle
(découpe carreaux diversifiée et variée)

Recommandation : les couleurs

Les teintes de fenêtres sont choisies sur le nuancier communal. En centre ville, elles restent claires, de blanc cassé à beige clair. Dans les faubourgs et pour les constructions modernes ou nouvelles, elles pourront être plus colorées. Les couleurs saturées, le blanc pur, le noir et le bois naturel lasuré, sont exclus.

Les couleurs des volets et persiennes suivront la même prescription. Par contre, la teinte des portes d'entrée pourra être davantage soutenue, dans le respect du nuancier communal.

Les occultations :

Il convient de choisir de préférence les volets persiennés, ou pleins en bois, ou les persiennes métalliques. En cas de difficulté de mise en place de persiennes, on pourra rechercher la solution de volets intérieurs (jalousies) dans les zone UA, UC et UCa.

Les volets en bois à barre et écharpe sont déconseillés en centre-ville.

Les volets roulants (PVC ou alu) sont à proscrire (le coffre rapporté à ouverture existante a tendance à modifier les proportions de cette ouverture et à ne pas respecter son cintre. De plus la brillance de ce matériau n'est pas adaptée pour les zone UA, UC et UCa).



* voir glossaire

Les volets roulants

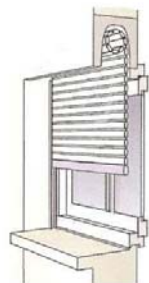
Dans certains cas exceptionnels, les volets roulants sont tolérés sous certaines conditions en zone UC et accepté dans les zones UD, UF, UE et UZ.

Cas général :

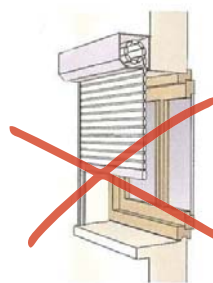
Les coffres de volets roulants doivent être invisibles de l'extérieur. Ils seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur quand ils sont autorisés selon le règlement de la zone.

Cependant, dans leur mise en oeuvre, le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.

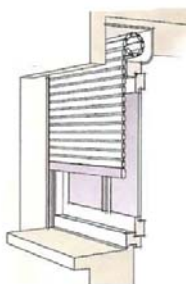
Pour les percements existants dont les proportions H/l sont au moins équivalentes au coefficient de 1,5, les volets roulants dont le coffre est positionné sous le linteau doivent permettre à la fenêtre de conserver au minimum ce rapport de $H_1/l = 1,5$.



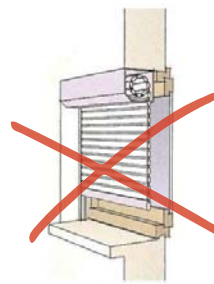
Avec coffre intégré dans la maçonnerie



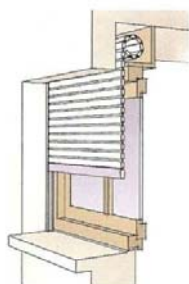
En façade au-dessus de la fenêtre



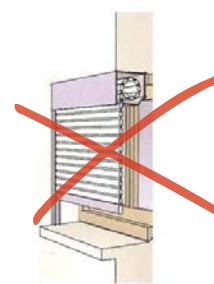
Avec coffre à l'intérieur de la pièce intégré au bloc fenêtre



Sous linteau avec enroulement extérieur



Avec coffre à l'intérieur de la pièce



Sous linteau avec enroulement intérieur



Modification de la proportion du percement



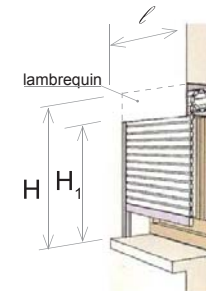
Saillie du coffre du volet roulant

Cas particuliers :

En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin* ; les volets bois seront conservés.



Conservation des volets



Sous linteau avec enroulement intérieur et coffre masqué



* habillage avec le lambrequin

* voir glossaire

Façades - les matériaux et le traitement

Constatations

Le centre-ville de Sézanne a pour caractéristique essentielle de posséder une multitude de styles et de types différents. Au fil des siècles, chaque époque s'est librement exprimée dans le vocabulaire des façades, les seules contraintes étant les parcelles et les rues déjà tracées.



Dans ce secteur, on relève :

- des ordonnancements d'architecture régulière, qui correspondent à une architecture sage et rythmée,
- des séquences de façades intéressantes,
- des bâtiments d'architecture plus banale, dont la sobriété donne une certaine homogénéité au tissu urbain,
- des bâtiments modernes qui rompent avec l'architecture traditionnelle du centre-ville,
- des immeubles de logement plus ou moins récents, en particulier sur le pourtour des mails.



Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typographiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voie, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythme, échelle, matériaux, couleurs...).

En cas de construction neuve, un soubassement d'une hauteur n'excédant pas quelques dizaines de centimètres (à hauteur d'allège* du premier niveau de baie au maximum), pourra être réalisé en pierre ou en béton peint avec une teinte rappelant celle de la pierre ou un peu plus soutenue (selon la zone d'implantation).

Ne pas réaliser d'imitation d'appareillage, de matériaux : dessin sur la surface d'un enduit du soubassement, croisillons incorporés au vitrage, placage briques, etc.



Pas de placage



Pas de croisillons en laiton

L'objectif recherché ci-dessus ne doit pourtant pas aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de pastiche. Ainsi l'architecture contemporaine peut avoir sa place dans le centre-ville à condition d'être en rupture totale avec l'existant, et non vaguement différente. Mais il s'agit là d'un exercice difficile, qui devra être soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les façades commerciales en centre-ville

Le traitement des devantures commerciales devra respecter les principes suivants :

- respecter le parcellaire de façade (si le commerce s'étale sur plusieurs immeubles attenants)
- respecter la limite de niveau du commerce (principalement au rez-de-chaussée)
- suivre la colorimétrie de la façade (surtout si cette dernière a été restaurée)
- respecter l'implantation d'enseignes dans le plan de façade commerciale
- privilégier la simplicité de traitement
- limiter le nombre des éléments en saillie
- éviter la surenchère des couleurs et inscriptions lumineuses
- intégrer les stores, volets et grilles

Concernant les enseignes, il existe un Règlement Local de Publicité disponible en mairie.

Respect parcellaire



traitement continu sur le rez-de-chaussée sur 2 parcelles



traitement discontinu sur le rez-de-chaussée par un changement de couleur

* voir glossaire

Les épaisseurs des murs et les proportions

La qualité des bâtiments très anciens étant souvent due à une certaine épaisseur de pleins, conséquente aux moyens de construction de l'époque, il ne faut pas que les techniques nouvelles appliquées à un dessin traditionnel présentent des disproportions dimensionnelles inappropriées (appuis, tableaux, trumeaux...).

Il n'est, en revanche, pas interdit de rechercher une écriture architecturale actuelle, si celle-ci peut s'intégrer à l'architecture de la ville plus ancienne.

Recommander des épaisseurs suffisantes dans les points sensibles suivants :

- nez d'appui de fenêtre
- profondeur de tableaux
- trumeaux entre baies
- bandeaux de façade
- corniche de toiture
- briques de parement



Proportion du bandeau en briques de parement



Appui de fenêtre et trumeau entre baies

Déconseiller :

- les percements de pignons trop proches de la rive de la couverture,
- les menuiseries au nu extérieur de la façade.
- les matériaux pastiches et faux reliefs.



Percements proche pignon



Pastiche de matériau

Façades - les enduits et les couleurs

Les enduits

Le choix de la nature de l'enduit doit être adapté au type de support. Les murs anciens sont souvent poreux et rendent ce choix délicat. L'enduit à base de chaux sera fortement recommandé pour permettre la respiration de la paroi.

Le mode de finition traditionnel pour la commune sera d'aspect «grain fin» de type lissé, taloché ou gratté fin. Les finitions "projetée" ou "écrasée" sont à proscrire.

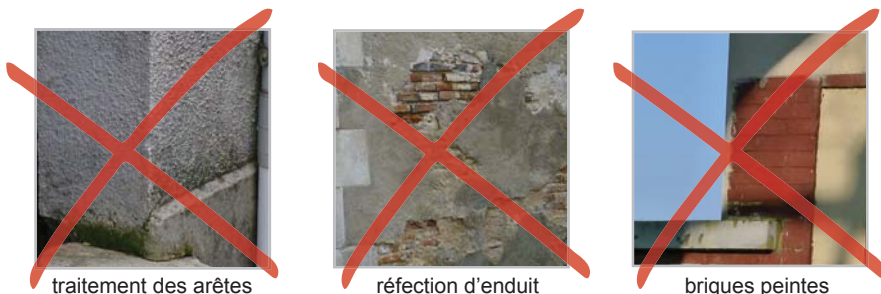


Les encadrements de portes et de fenêtres, les chaînes d'angle (uniquement quand elles ont été mises en œuvre pour être vues), les bandeaux et corniches, les soubassements en pierre de taille ou en brique doivent être dégagés.

Ne pas casser les arêtes vives. Si des pierres manquent, utiliser le même matériau pour la réparation (généralement du calcaire).

Ne pas couvrir d'enduit les pierres appareillées mais respecter le badigeon ancien s'il existe encore. En outre, les enduits des façades ne devront en aucun cas être en débord par rapport aux pierres d'encadrement.

Les briques de fond de façade ou utilisées en modénature* ne seront pas peintes mais conservées en teinte naturelle.



* voir glossaire

Les couleurs des enduits

Le choix de l'enduit joue également sur la qualité de traitement de la façade : par la matière et la texture qu'il apporte, il modifie la perception de la couleur et induit une finition plus ou moins fine de l'ensemble.

La peinture sur façade ancienne est proscrite (couleur trop saturée).

De façon générale, la couleur d'enduit dominante sur Sézanne est beige ou grège dans tous leurs dégradés, même si on peut trouver d'autres teintes de base (plus exceptionnellement).

Les couleurs doivent être choisies non seulement pour l'harmonie de la façade dans son ensemble mais aussi pour son harmonie avec les constructions voisines et le cadre naturel environnant. Le projet de colorimétrie d'une façade repose sur le choix de deux à trois couleurs selon la palette communale.

La palette générale pour la coloration dominante d'une façade restera dans les teintes claires ou pastels mais peu colorées particulièrement pour les bâtiments anciens et traditionnels du vieux Sézanne.

Le soubassement pourra être plus foncé.

Un échantillonnage de couleurs sera réalisé sur une surface de 50 x 50 cm pour permettre un meilleur choix.

L'utilisation de plus de trois couleurs pour l'enduit d'une même façade est déconseillée, car elle risquerait de provoquer une surenchère dévalorisante.

Il est, en revanche, recommandé de travailler sur une déclinaison de valeurs à partir d'une même tonalité de couleur.

(cf tableau palette colorimétrie en Mairie).

Dans le cas d'une réhabilitation : restaurer l'enduit d'une façade ancienne

Réaliser un diagnostic

Un diagnostic réalisé par un professionnel permettra de déterminer la nature exacte du support et d'évaluer l'état du mur et de l'enduit ancien. Si ce dernier peut être conservé, une peinture ou une simple finition suffira. Sinon, l'enduit devra être piqué et le support restauré avant de réenduire.

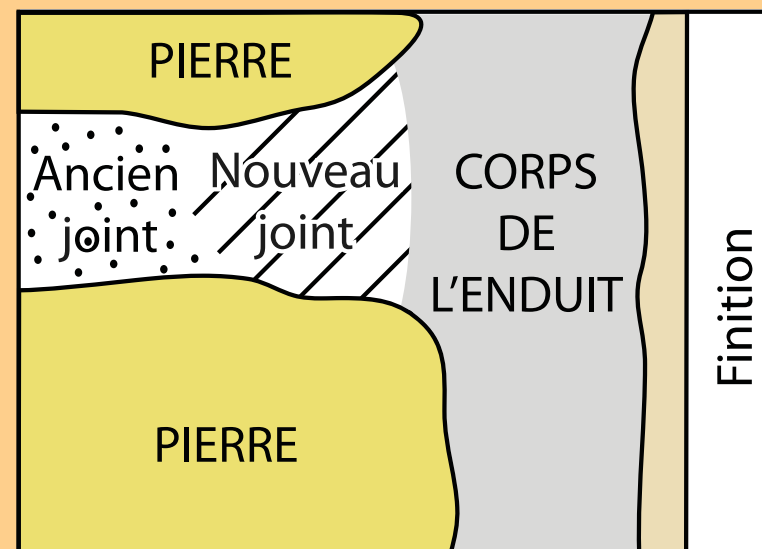
Choisir un enduit adapté

Les enduits prêts à l'emploi à base ciment ou RPE (revêtement plastique étanche) ne conviennent pas aux supports anciens poreux qui ont besoin de « respirer ». Privilégier les enduits à la chaux naturelle hydraulique ou aérienne pour la façade ou pour le rejointoiment.

Où enduire ? Où ne pas enduire ?

Initialement, les maisons d'habitation étaient enduites. Seules les dépendances ou les murs de clôture restaient en pierre apparente. Sur la façade, seuls les éléments de modénature* en saillie ne doivent pas être enduits.

Si les chaînages d'angle ou pierres d'encadrement ne font pas saillie, éviter de casser l'enduit pour les faire apparaître. Dans ce cas, un enduit fin de rejointoiment pourra être une alternative pour laisser certaines pierres apparentes.



Enduit ancien restauré - source : Luc Nepples
- Choisir son enduit



Encadrement en saillie (pierre)



Encadrement en saillie (brique)



Épaisseur d'enduit par rapport à l'encadrement

* voir glossaire

Toiture - le traitement

Préconisations générales

Les toitures auront deux pans principaux – en règle générale l'égout du toit sera sensiblement parallèle à la voirie principale qui borde la construction.

Les formes de toiture

À privilégier

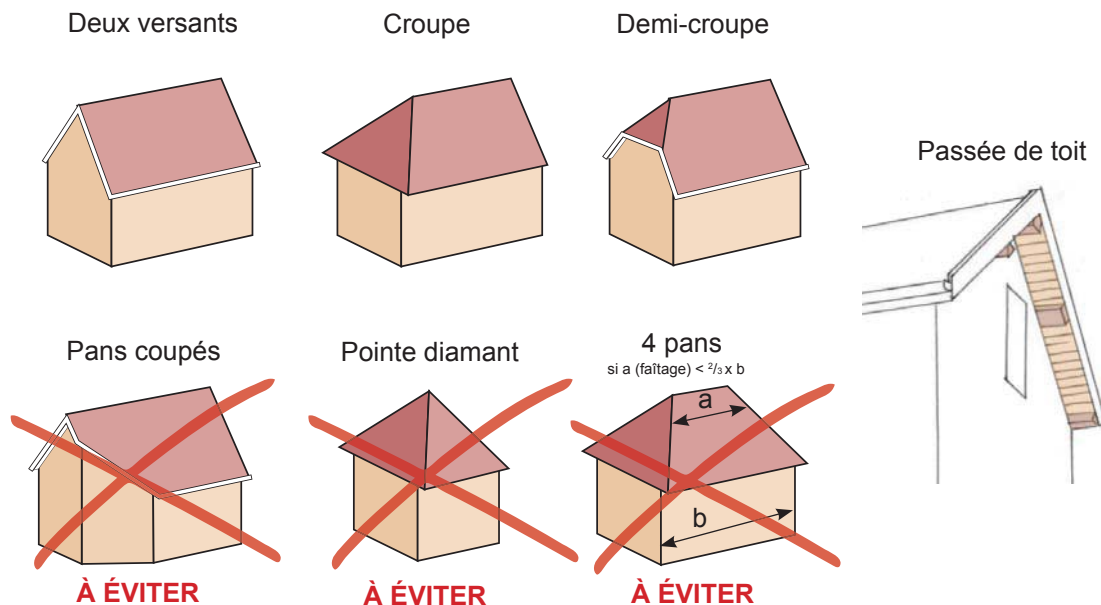
Pente des versants comprise entre 30° et 55° selon type de couverture :

- toiture deux pans
- croupe ou demi-croupe
- passée de toit large de 50 à 60 cm avec habillage en lamelles de bois peintes et solives apparentes
- tuiles en terre-cuite canales, plates ou mécaniques à pureau

Dans les lotissements, les toitures des bâtiments associent parfois une demi-croupe en façade et une croupe à l'arrière du bâtiment.

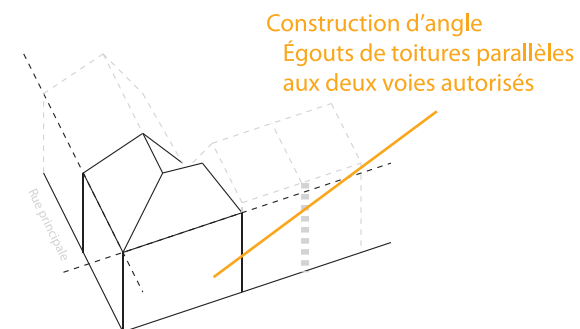
À éviter

- toiture avec pans coupés qui viennent rompre la volumétrie
- formes de toitures correspondant à des modèles architecturaux régionalistes en rupture avec l'architecture locale : maison normande ou bretonne, mas provençal dû à l'influence méditerranéenne...



L'aspect général des toitures de Sézanne est relativement homogène quant aux formes, aux couleurs (brun, rustique, vieilli ou flammé) et aux matériaux de type terre cuite ou mécanique des tuiles. Les types de tuiles varient selon les zones et les modèles autorisés. On peut trouver aussi des couvertures en zinc ou en ardoise. Quant aux bacs acier, ils sont privilégiés pour des constructions de types industriels ou de faible pente. En général, les pentes varient de 30° à 55°, les faitages ne sont pas nécessairement alignés, et les hauteurs de chéneaux non constantes.

L'aspect obtenu par les changements de pentes d'un pan de toit mitoyen à un autre n'est pas gênant. Il est vrai que l'unité dans le paysage urbain est obtenue moins par les couvertures que par l'alignement des façades, surtout lorsque l'étrécissement des rues entraînant la faible profondeur du champ de vision ne permet pas d'apercevoir les toitures des bâtiments environnants. Mais, d'une manière générale, l'intérêt de garantir l'homogénéité d'aspect et d'alignement reste le sens des pentes (l'égout de toiture parallèle à la voie).



Constatation adaptée

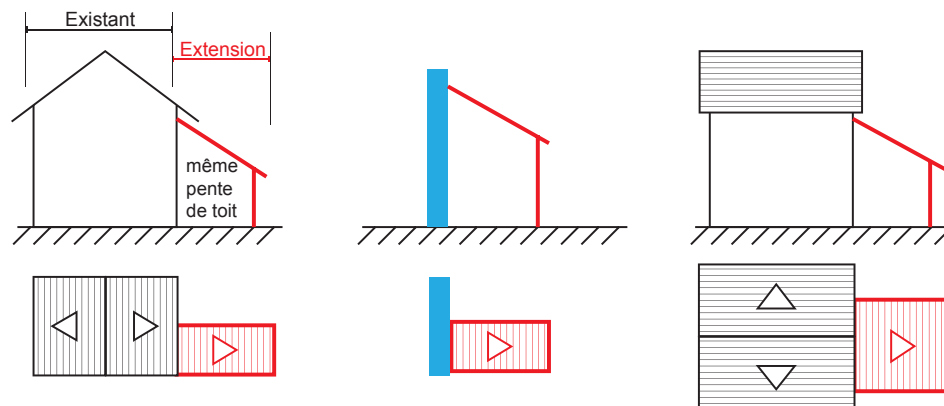
La disposition précédente exclut les constructions d'angle dont le pignon sur rue n'est pas souhaité. Dans ce seul cas, les constructions pourront disposer de toitures à plus de deux pans, avec l'obligation de garder l'égout de toiture parallèle à chaque rue bordant la construction. Les pentes de toiture seront adaptées au matériau de couverture utilisé (tuiles plates, tuiles mécaniques, ardoise...)

Les toitures terrasses peuvent être exceptionnellement autorisées sous certaines conditions y compris les terrasses accessibles (voir règlement des zones).

La hauteur des constructions et l'orientation des pentes de toiture doivent rester homogènes avec leur environnement immédiat.

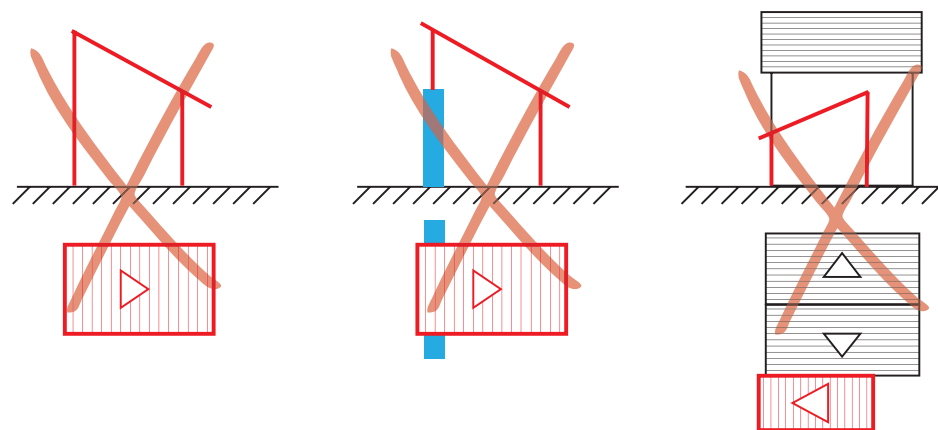
Cas particulier de la toiture monopente

Toitures monopentes autorisées



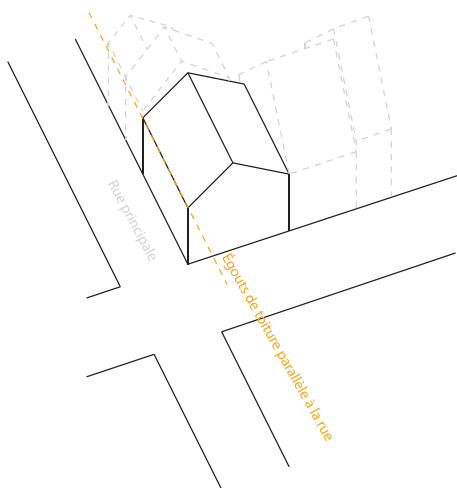
Le bâtiment projeté s'appuie pleinement sur un mur sans que le point haut (faîtage) de la toiture monopente soit plus élevé que l'égout du toit du bâtiment ou le faîtage du mur sur lequel il s'appuie.

Toitures monopentes interdites



Les toitures monopentes sont interdites pour les bâtiments isolés, si le faîtage est plus élevé que la hauteur du mur sur lequel il s'appuie ou si le projet a un faîtage qui ne s'appuie pas sur un bâtiment existant.

Cependant, les toitures monopentes à faible pente sont autorisées pour des projets d'architecture contemporaine cohérente et s'intégrant dans leur environnement.



Toiture - les matériaux de toit

La pente des toitures doit respecter la réglementation et être adaptée aux matériaux mis en oeuvre. Les matériaux comme la tôle ondulée (cf exception dans le règlement des zones), le fibrociment, le schingle, les tuiles extra-régionales doivent être prescrites.

Traditionnellement, la couverture des bâtiments est assurée par la petite tuile de pays comprenant environ 60 tuiles par m². Les tuiles à emboîtement en pureau plat ou de petit moule faiblement galbé en terre cuite ou mécaniques peuvent être autorisées selon les zones. Les toitures doivent compter au minimum 20 tuiles au m².

La couleur pour ces tuiles est le flammé rustique, vieilli dans la masse, Chevreuse à dominante rouge-brun à brun.

Les autres matériaux de couverture acceptés (selon le règlement de la zone) : ardoise et zinc (toutes les zones) et le bac ou la tôle ondulée métallique pour les vérandas. Un matériau différent autre que ceux admis dans la zone pourra être accepté sous réserve qu'il s'agisse d'un matériau unique sur le pan de couverture et qu'il contribue à une bonne insertion dans l'environnement.

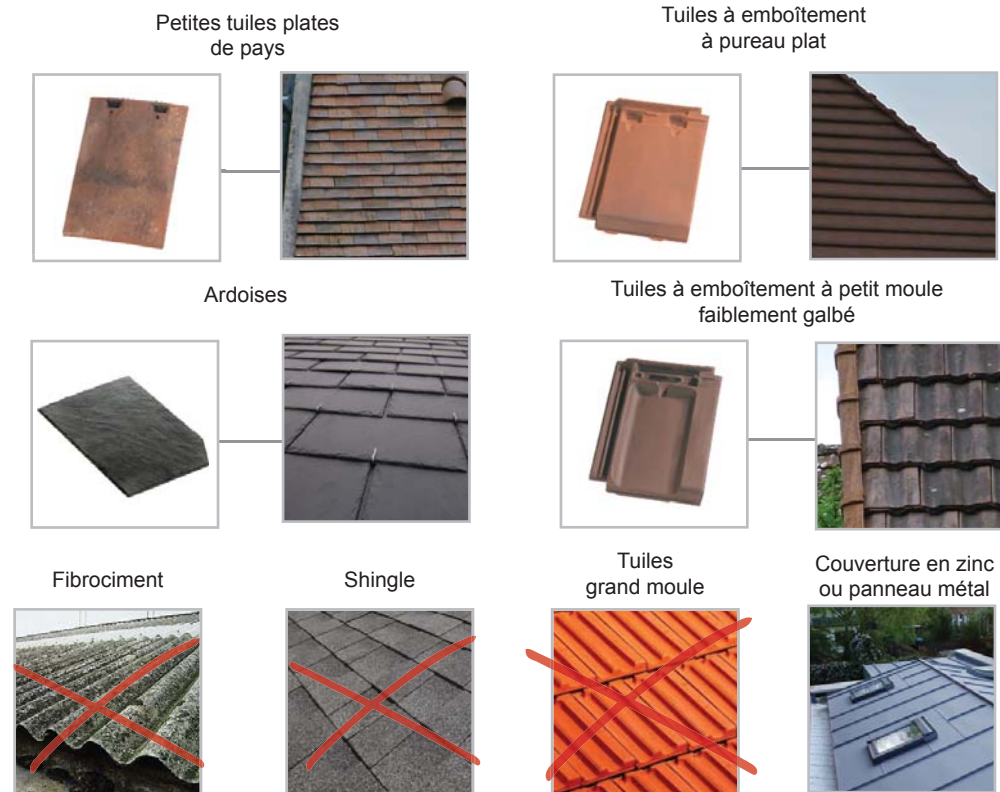
Toiture terrasse végétalisée

Une toiture terrasse végétalisée permet :

- de ralentir l'écoulement des eaux de pluie et de filtrer cette eau,
- de réguler la température dans l'habitat,
- de filtrer les bruits extérieurs (confort acoustique)
- de maintenir la biodiversité,
- d'améliorer la qualité de l'air extérieur et de fixer les poussières liées à la pollution.



Typologie des tuiles acceptées (suivant les zones)



Les autres types de couvertures acceptés sont les éléments en zinc patiné ou de l'ardoise naturelle. Exceptionnellement, des couvertures en bac acier, d'aspect similaire aux panneaux zingués pourront, dans certains zones, être acceptées, en réponse à la faible pente.

Dans le centre historique les toitures terrasses sont interdites, excepté pour les couvertures de liaison de bâtiments existants (zones UA et UC) ou la réfection d'un bâtiment avec toiture terrasse

Pour les zones UD et UZ, il peut en être de même en jonction de deux bâtiments existants ou en réponse à l'architecture contemporaine cohérente.

Pour les zones UE et UF, en suivant le règlement de la zone, les toitures en bac acier sont autorisées.

Toiture - les équipements de toit

Typologie des lucarnes



Lucarne rampante ou en chien couché



Lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai chien assis



Lucarne à deux pans dite jacobine, en bâtière ou à chevalet



Lucarne à croupe, dite capucine ou «à la capucine»



Lucarne à demi-croupe, dite normande ou en chien couché



Lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



Lucarne pendante, dite meunière, ou gerbière



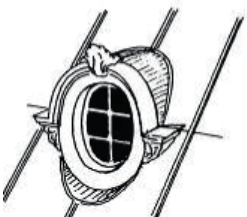
Lucarne à guitare



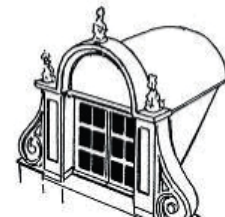
Lucarne à jouées* galbées (couverture ardoise ou chaume) ou en chien couché



Lucarne en trapèze ou rampante à jouées* biaisées (couverture en bardeaux d'asphalte)



Lucarne dite oeil-de-boeuf, à encadrement et habillage en zinc façonné



Lucarne fronton ici à ailerons et toit bombé



Outeau

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïque* n'est autorisée qu'au sol ou sur des bâtiments non visibles de la rue (zones UA et UCa).

Dans les faubourgs et les lotissements d'habitat individuel (zone UD), ces équipements sont tolérés sur les toitures de couleurs brune ou ardoise.

Les châssis de toit

Les châssis de toit seront encastrés dans le plan de couverture pour ne pas faire saillie sur le versant. Ils seront de dimension de 0,80 x 1m maxi (pour les bâtiments à usage d'habitation) et implantés dans le sens vertical en façade de l'étage inférieur. Pour une meilleure intégration, les barrettes annexes ou des toitures non visibles de la rue (zones UA et UCa). L'aménagement de combles impose parfois le percement de fenêtre de toit ou skydome.

Principes à respecter :

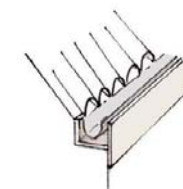
- s'aligner avec les fenêtres de façade
- respecter une forme plus haute que large
- suivre la colorimétrie de toiture pour les stores
- inscrire la fenêtre de toit dans le plan de toiture : modèles non débordants
- éviter de cumuler plusieurs styles et formes



Les ornementsations de toiture

Les toitures traditionnelles présentent quelquefois des détails intéressants à préserver dans le cadre de réhabilitations ou à réinterpréter dans l'architecture contemporaine :

- les tuiles faîtières, arrêtières et tuiles de rive ornementés doivent être préservés.
- lambrequin (de rive ou d'égout) en bois avec ou sans frise : l'emploi de matériau tel que le PVC doit être proscrit.
- Les chénaux (sorte de caisson qui permet l'intégration de la gouttière) doivent être utilisés de préférence pour des constructions mitoyennes ou pour une construction en limite parcellaire.



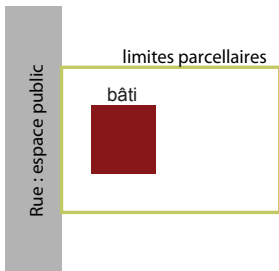
Les paraboles ont souvent un impact visuel important. Il faudra porter une attention particulière à leur intégration (couleur, forme, taille réduite...).

* voir glossaire

Insertion paysagère

ou comment aménager les abords en accord avec le paysage local

Limites de propriété - les clôtures



Le traitement des limites de propriété joue un rôle très important dans l'insertion paysagère du bâti. On néglige trop souvent cet aspect parce qu'il vient en dernier dans la mise en œuvre, mais la qualité paysagère du projet repose pour une grande part sur la qualité de la clôture marquant

les limites parcellaires : mur, grillage, haie... Une attention particulière doit donc être portée sur le traitement de ces limites, notamment sur la limite avec l'espace public qui participe grandement à la qualité du paysage communal. Comme le montrent les exemples ci-dessous, le choix du traitement des limites doit se faire tout d'abord en fonction du contexte paysager général :

- éviter la multiplicité des matériaux
- rechercher la simplicité des formes et des structures
- rendre cohérentes la clôture envisagée et celles environnantes

Dans un contexte urbain, la rue, le quartier, peuvent être structurés par la continuité des clôtures : hauts murs ou ambiance végétale dense qui renforcent la notion d'alignement.

La destruction de ces murs doit être évitée surtout si ce mur doit être remplacé par un «trou béant» sans le minéral ou le végétal, ou même par un mur bahut très bas.

Il faut privilégier le maintien ou la restauration du mur existant, voire le remplacer par un végétal avec plantation d'arbres de haut jet en façade, ou marquer l'alignement par un portail ou un portillon plein en ferronnerie peinte.

Matériaux



En ferronnerie

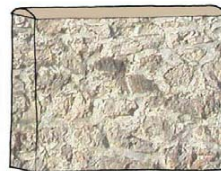


En bois

Typologie des clôtures

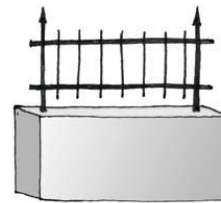
MUR OU CLÔTURE

Contexte urbain
zones UA-UC



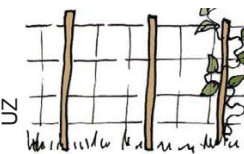
Mur de pierre haut (hauteur à ajuster en fonction des murs voisins)

Contexte pavillonnaire, quartier, lotissement, zones UC-UD-UE



Mur bahut (< 80 cm) surmonté d'une grille ou doublé d'une haie

Contexte pavillonnaire Mitoyenneté zones UC-UD-UE-UJ-UZ



Clôture ajourée de type «Ursus»

Avantages : peu onéreux, laisse passer la petite faune sauvage mais pas les chiens

HAIE OU VÉGÉTALISATION



Végétalisation par des plantes grimpantes retombant à l'extérieur du mur. Attention le lierre est très abrasif pour les murs anciens. La vigne vierge est donc davantage recommandée.



Avantages

- masque les défauts du mur
- moins onéreux qu'un enduit
- belles couleurs automnales



Haie champêtre taillée en port libre (seule de préférence si clôture non nécessaire)

Les clôtures seront de préférence à claire-voie. Leur qualité dépend fortement du type de matériaux utilisés.

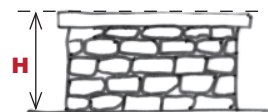
Les matériaux traditionnellement utilisés sur la commune sont :

- le fer peint,
- le bois peint.

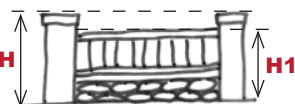
Limites de propriété - les clôtures : conditions de mesure

Définition de la hauteur sur terrain plat

La hauteur de la clôture est la distance perpendiculaire entre la ligne réelle ou supposée passant par la partie supérieure la plus élevée (chaperon, couvertine*, pilier, poteaux ou potelets incorporés à l'ouvrage) hors piliers de soutien du portail ou portillon, et le terrain naturel du domaine public.



La hauteur H ne devra pas dépasser $H1 + 20$ cm.



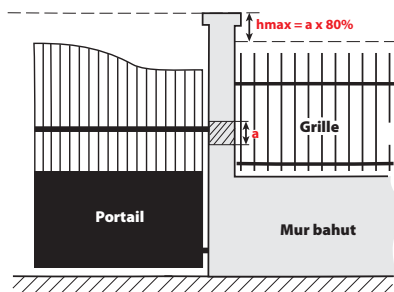
Préconisation pour une différence de niveau importante (mur de soutènement)

Sur les terrains en pente, la limite de propriété correspond à un mur de soutènement.

Aussi, il faut éviter le grillage sur ce mur (superposition dévalorisante) ou la plantation d'une haie trop haute (ombre portée trop haute et disproportion de l'ensemble de la clôture à l'échelle de la rue).

La hauteur des piliers de portail ou de portillon n'est pas définie par la hauteur imposée pour la clôture. Cependant sa hauteur respectera une proportion de dépassement maximale de 80 % de leur épaisseur.

Par exemple : un pilier de section de 50 cm pourra avoir une hauteur de dépassement de 40 cm maximum ($50 \text{ cm} \times 0,8 = 40 \text{ cm}$).



Terrain en pente et clôture parallèle au sens de la pente

Définition de la hauteur sur terrain en pente

La clôture érigée dans le sens de la pente, aussi bien sur voie que sur limite séparative, doit s'adapter au relief.



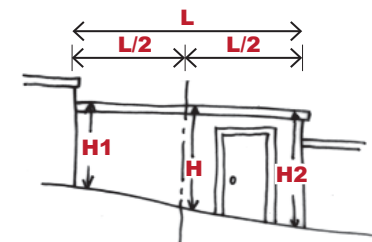
La clôture (mur plein, muret + grille ou grillage, grillage seul) ne sera pas parallèle à la pente mais doit être décrochée en redans* successifs de manière à ce que la ligne de faîtage soit horizontale.

Condition de mesure sur terrain en pente

La hauteur d'une clôture en escaliers est définie par la hauteur médiane H du pan de mur variable suivant les différentes zones du PLU.

H1 se définit par $H - 10$ cm et H2 par $H + 10$ cm.

Ainsi la pente déterminera les longueurs L de ces redans* pour respecter les H1 et H2.



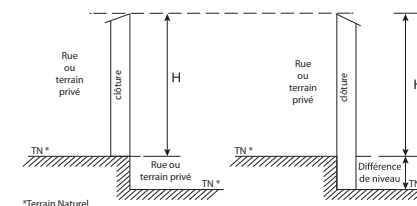
Par exemple : pour une hauteur de clôture H autorisée à 1,60 m sur un terrain en pente de 5 % la hauteur en amont H1 sera de 1,50 m et la hauteur en aval de 1,70 m.

La pente de 5 % détermine ainsi la longueur L du tronçon de clôture qui sera de 4 m

Terrains en pente et clôture perpendiculaire au sens de la pente

Lorsqu'un terrain a une altimétrie différente de celle du terrain qui le jouxte, la hauteur maximale admise est calculée à partir du niveau de terrain situé le plus haut.

Dans ce cas, il sera recommandé de prévoir le drainage du terrain situé le plus haut.



* voir glossaire

Limites de propriété - les clôtures minérales en murs pleins

Typologie des murs des clôtures minérales en murs pleins

Les murs pleins ou murs de bahut pourront être :



en pierre meulière



en maçonnerie enduite



en pierre taillée



en palplanche béton



en palissade bois

Finition des murs des clôtures minérales en murs pleins

L'enduit adéquat sur un mur peut être traité de la même façon que la façade des bâtiments de la propriété sous réserve que cette couleur s'harmonise avec les clôtures voisines (effet polychrome à éviter) et que cette teinte respecte le ton de la pierre locale.

Maintenir les murs anciens

Les murs :

- font partie du patrimoine historique de la commune : ce sont les traces des anciens «enclos»
- confèrent une identité forte aux quartiers anciens
- structurent le paysage urbain
- préservent la tranquillité des parcs et jardins privés

Il est donc important de maintenir et/ou de restaurer les murs anciens existants.

Éviter de les enduire

particulièrement en enduit ciment

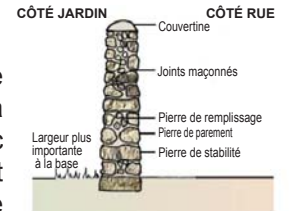
- les teintes souvent trop claires des enduits ne respectent pas la colorimétrie des murs en pierre de chartreuse. Aussi, enduire un mur vient rompre l'harmonie du paysage urbain
- les enduits sont plus propices aux tags et graffitis
- pour les murs de soutènement, l'enduit peut compromettre la salubrité du mur, surtout s'il s'agit d'un enduit non hydraulique.

Les éléments techniques (coffret de comptage : gaz, électricité, eau, les boîtes à lettres, etc.) seront soigneusement intégrés à la clôture, particulièrement pour les opérations groupées, les lotissements...

Comment construire ou prolonger un mur ?

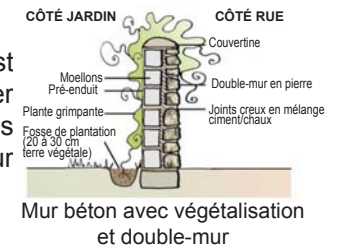
Mur en pierre

La construction d'un mur en pierre est possible même si cette solution reste onéreuse. La hauteur du mur doit se faire en continuité avec les murs voisins. Les pierres utilisées doivent être des blocs non taillés («tout venant») de nature calcaire et présentant des tons gris, brunâtres à ocre.



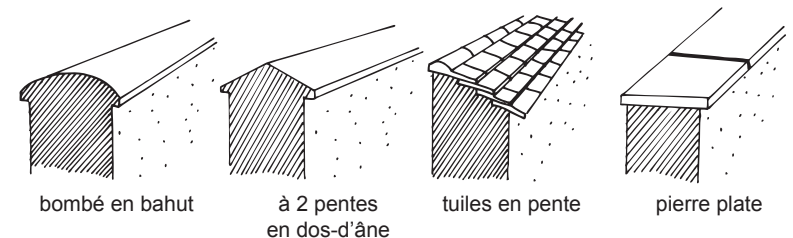
Mur en béton

La construction d'un mur en moellons est une alternative si et seulement si ce dernier est pré-enduit et surtout végétalisé par des plantes grimpantes. Côté rue, un double-mur en pierre peut être réalisé.



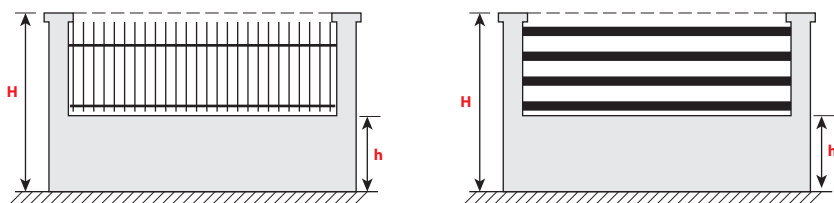
Le couronnement

Le mur est couronné d'un chaperon fait de tuiles, de briques ou maçonné. Il peut avoir différentes formes : à 1 pente, à 2 pentes, bombé, qui viennent en saillie au nu du mur. Le chaperon protège le mur des eaux de pluie. Il favorise leur ruissellement et éloigne les écoulements du mur.



Limites de propriété - les clôtures mixtes en mur bahut

Typologie des murs de clôtures mixtes en mur bahut



Les murs bahut pourront être traités :

- de la même façon que les murs pleins pour les parties maçonnées,
- en grille et grillage métallique, en lisses, bois, PVC ou aluminium pour la partie supérieure.

La hauteur du mur bahut (h) est : $0,6 \text{ m} \leq h \leq 1 \text{ m}$

Lisses ou traverses horizontales

Les clôtures sont constituées par deux traverses, à claire-voie, en bois, en fer. De manière générale, elles s'accorderont avec l'environnement proche mais leur teinte devra être plutôt foncée. Pour ces ouvrages, le PVC et l'aluminium sont peu recommandés.



La grille de clôture

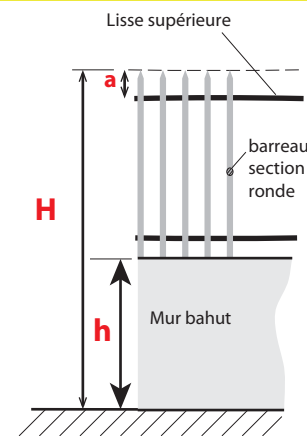
La grille est formée d'un barreaudage vertical de section ronde.

La grille se finit en pointe à son sommet (a mini = 10 cm au dessus de la lisse horizontale supérieure).

Elle peut être travaillée, possède des volutes ou autres ornements, mais traitée en rapport homogène au portail.

Elle devra être peinte de couleur sombre, et le cas échéant, en rapport avec les éléments de ferronnerie de la façade (garde corps, linteaux...)

La hauteur globale de la grille et du mur bahut ne doit pas dépasser la hauteur H autorisée de la zone concernée.



Portes, portails et portillons

Les portes, les portails et les portillons sont des éléments importants du traitement de la clôture.

Leur position dépend :

- de celle de l'entrée dans la maison,
- du linéaire de clôture,
- de la continuité de la rue,
- de la position des arbres formant un alignement dans la rue,
- de l'aménagement du jardin...

Afin de maintenir la cohérence de clôture, les portes, portillons et portails seront :

- en ferronnerie ajourée si la clôture est accompagnée d'une grille en métal à claire-voie
- en bois si la clôture est en bois,
- en ferronnerie pleine, ou en bois plein lorsqu'il s'agit d'un mur de maçonnerie plein.

Ils seront peints de couleur sombre identique à celle de la clôture.

La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celle des clôtures.

La largeur doit se limiter à 1,20 m maxi pour les portes et portillons et à 4 m pour les portails (sauf impossibilité technique d'accès).

Limites de propriété - les haies

Pourquoi une haie locale plutôt qu'une haie «banale»?

Comme partout, les haies uniformes composées d'essences horticoles se multiplient. Elles banalisent le paysage et gommant peu à peu l'identité de la ville. Les essences comme le thuya ou le laurier-palme sont souvent utilisées dans un souci de s'isoler rapidement de son voisin mais elles deviennent vite ingérables : elles demandent une taille fréquente et leur feuillage persistant ferme les vues irrémédiablement.

Aussi, plutôt que de s'enfermer derrière une muraille verte, pourquoi ne pas privilégier les haies diversifiées composées d'essences locales ? Sans augmenter le budget de plantation, elles permettent un entretien facile et la garantie de végétaux adaptés aux conditions locales : sol, climat, humidité...

Les haies locales offrent également des formes, des couleurs et des senteurs variées qui participent à l'agrément du jardin, valorisent l'identité paysagère de la commune et favorisent la diversité écologique.

Comment diversifier sa haie en l'adaptant à ses besoins ?

Les différentes fonctions de la haie

- **fonction de structuration** : la haie marque la limite de propriété, elle vient végétaliser une clôture ou, si elle est dense, fait elle-même office de clôture.
- **fonction ornementale** : les feuillages, les fleurs ou les fruits des arbustes offrent un panel de couleurs et de senteurs qui viennent rythmer le paysage au fil des saisons.
- **fonction d'isolement visuel** : la haie est souvent plantée dans l'objectif de s'isoler rapidement mais on oublie souvent de préserver quelques ouvertures visuelles bien placées.
- **fonction climatique** : elle protège les espaces stratégiques du jardin et de la maison contre le vent, le froid et le soleil.
- **fonction écologique** : une haie locale offre une diversité végétale qui procure abri et nourriture aux insectes, rongeurs et oiseaux du jardin.
- **fonction agronomique** : elle crée un espace tampon entre le jardin et l'espace agricole.

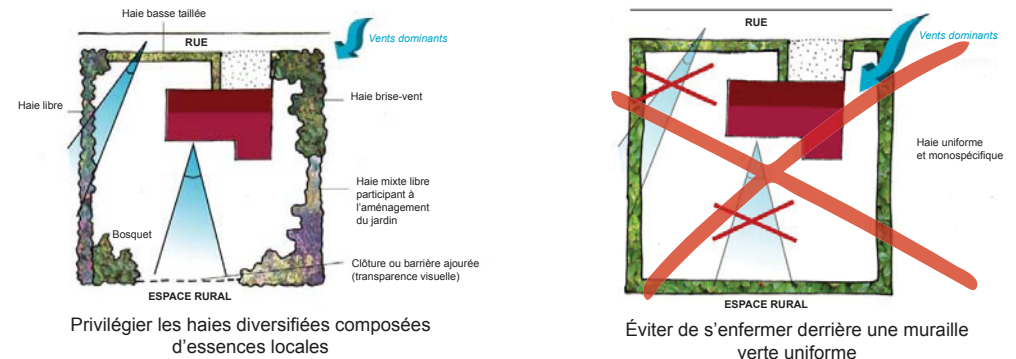
Quels végétaux choisir ?

Une ou plusieurs essences ?

Dans le cas d'une haie mixte, les végétaux choisis doivent avoir le même rythme de croissance sans quoi, le développement de certains d'entre eux risque d'être limité par ceux qui poussent plus vite.

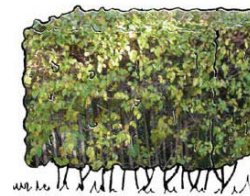
En fonction de quels paramètres ?

- le climat : de montagne ou de plaine selon l'altitude et l'exposition
- le type de sol : calcaire ou acide
- l'humidité : sol sec ou humide
- la forme de haie envisagée : taillée, libre ou brise-vent
- le type de feuillage : à choisir en fonction de l'effet recherché



Privilégier les haies diversifiées composées d'essences locales

Éviter de s'enfermer derrière une muraille verte uniforme



La haie monospécifique

- (une seule essence)
- permet d'obtenir un effet d'ensemble
 - limite l'intérêt écologique et ornementale de la haie
 - plus sensible aux maladies
 - plus facile à mettre en place

- La bande boisée** (composée d'un double rang d'arbres et d'arbustes)
- effet brise-vent important
 - isolement visuel et sonore
 - nécessite une emprise importante (3 à 5 m)

Les différents types de haie

La haie taillée

- forme stricte, ambiance plus urbaine
- peut servir de clôture
- en haie basse (<1,20m), permet de garder des vues
- nécessite des tailles régulières plus ou moins contraignantes suivant les essences
- intéressante quand peu d'espace disponible



La haie libre

- forme naturelle, ambiance plus rurale
- accompagne l'aménagement du jardin
- permet l'isolement visuel
- taille moins régulière
- permet un grand choix d'essences
- nécessite une emprise minimale de 1 m

- La haie mixte** (plusieurs essences en mélange)
- permet de composer une haie intéressante toute l'année : succession des floraisons, des couleurs des feuillages...
 - plus résistante aux maladies
 - intérêt écologique fort



Végétaux caduques

- perdent leurs feuilles en hiver
- belles couleurs d'automne
- transparence visuelle en hiver



Végétaux marcescents

- conservent leur feuillage d'automne
- maintiennent une certaine opacité de la haie en hiver



Végétaux semi-persistants

- conservent une partie de leur feuillage persistant en hiver
- opacité moyenne



Végétaux persistants

- restent verts toute l'année
- haies souvent très opaques
- ne rythment plus les saisons



Les différents types de feuillage

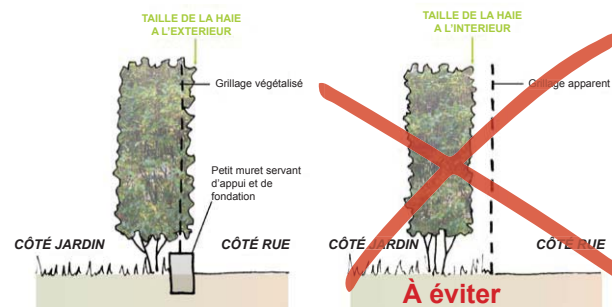
Limites de propriété - les grillages

Végétalisation des grillages

Clôture en grillage

- La végétalisation du grillage est alors obligatoire : privilégier la taille de la haie à l'extérieur
- L'usage de films plastiques verts est proscrit : privilégier la végétalisation par des plantes grimpantes
- La couleur verte n'est pas toujours la plus pertinente : l'acier poli par exemple rend le grillage plus discret en hiver

Plantes grimpantes recommandées : lierre, chèvrefeuille, kiwi, vigne, clématite, glycine, jasmin, hortensia grimpant, ipomée, passiflore...



Clôture végétalisée
par du lierre



Plantation et végétalisation des abords

Principe général

La parcelle sur laquelle on construit n'est pas toujours vierge. Dans ce cas, le règlement du PLU impose le plus possible le maintien des arbres existants. Ceci n'est pas forcément une contrainte mais peut, au contraire, venir enrichir le projet de construction et d'aménagement du jardin. Si pour des raisons techniques reconnues, un arbre doit être abattu, il devra être remplacé sur la parcelle, par une essence de qualité équivalente.

Comment préserver le patrimoine arboré existant ?

- recenser les arbres, bosquets ou haies qui existent sur la parcelle : la réalisation d'un plan facilite ce travail
- évaluer la qualité et l'intérêt de chaque sujet (qualité esthétique, état phytosanitaire, fonction de protection contre le vent ou d'ombrage, cadrage d'une vue ..)
- en déduire les sujets présentant un intérêt majeur et mettre en adéquation ce recensement avec votre projet
- préserver les sujets intéressants pendant les travaux : il est nécessaire de maintenir un périmètre presque aussi large que le houppier* de l'arbre pour préserver son système racinaire de tout sectionnement (fondations, canalisations...) ou tassement par des engins lourds.

Comment faire réaliser un diagnostic du patrimoine arboré ?

Pour cela, il est nécessaire de s'adresser à un professionnel : expert conseil en foresterie, élagueur, entrepreneur d'espaces verts... La société française d'arboriculture regroupe un carnet d'adresses de plusieurs professionnels agréés. Plus d'informations sur leur site Internet : <http://www.sfa-asso.fr/>

Comment réaliser de nouvelles plantations ?

Le PLU impose l'aménagement, la végétalisation ou la plantation des abords du bâti :

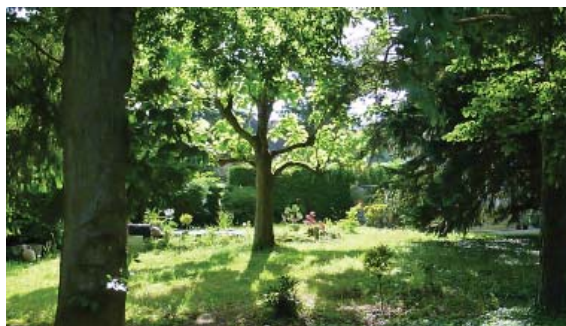
- **où planter ?** Le projet de plantation doit découler de l'analyse de la parcelle : où sont les vues à préserver ? les plantations permettront de cadrer des perspectives ; d'où viennent les vents dominants ? une bande boisée permettra de s'en protéger ; comment accompagner la terrasse ? un arbre au feuillage caduque permettra d'ombrager l'été et d'ensoleiller l'hiver...
- **quelles essences planter ?** Ce choix découle des caractéristiques du terrain naturel.

Pour les projets d'ensemble (collectifs, lotissements...)

Prise en compte des éléments paysagers structurants

Le PLU impose l'aménagement des abords des collectifs et des espaces communs qui doivent comporter au moins 20% d'espaces verts, de jeux ou de détente. Un schéma d'aménagement doit être présenté au sein du permis de construire. Il devra s'appuyer sur les éléments naturels qui structurent le paysage en les valorisant.

Exemples d'éléments paysagers structurants : parcs, arbres isolés, haies, alignement d'arbres, bosquets, bois, cours d'eau et leur ripisylve... Les espaces boisés classés (EBC) seront préservés et apparaissent comme des éléments naturels à valoriser aussi bien pour leur intérêt paysager qu'écologique.



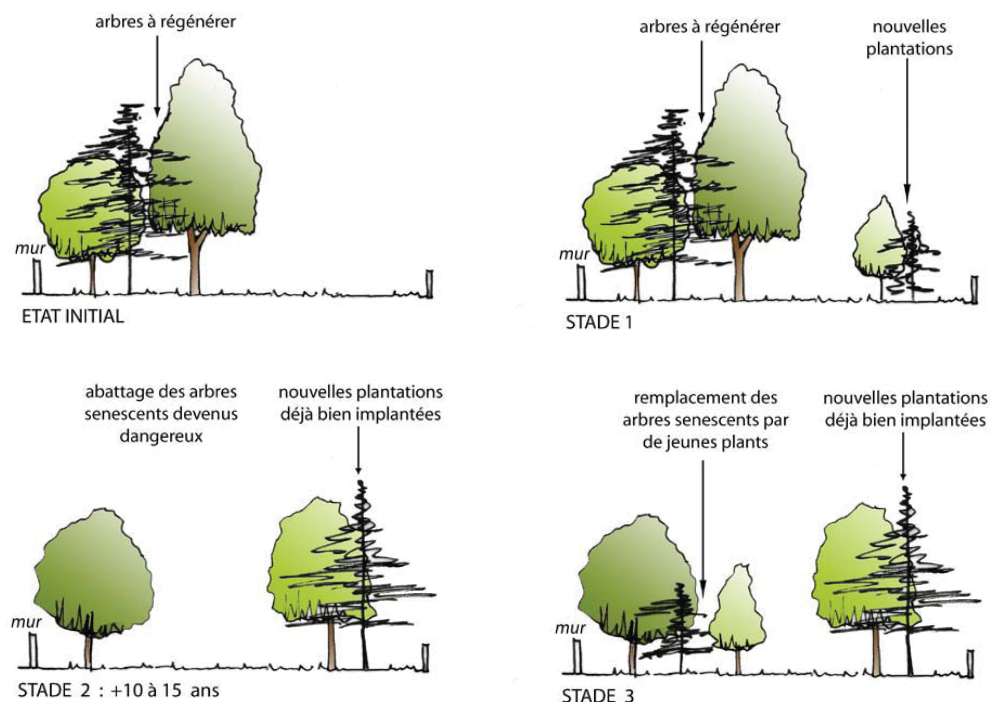
* voir glossaire

La pérennisation des parcs arborés

La qualité paysagère de Sézanne repose pour beaucoup sur la présence de parcs arborés privés. Ils sont particulièrement nombreux dans les quartiers anciens : centre-ville, faubourgs. On retrouve cet intérêt sur les espaces publics (mails, places...)

En tant que motif paysager identitaire, ils présentent des enjeux de protection et de préservation.

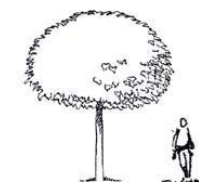
Composés de sujets majestueux quelquefois âgés, ces parcs recèlent un patrimoine arboré de qualité mais dont l'état parfois sénescence appelle des enjeux de régénération et de pérennisation (cf schéma ci-contre).



Cèdre
Port étalé



Frêne
Port ovoïde



Catalpa
Port en boule

Exemples d'arbres de parc

Source : Végétal et espaces paysagers - ed. WEKA

Principaux stades de régénération d'un parc arboré

Quels types d'arbres planter ?

Les arbres de haut port (au moins 20 m à l'âge adulte) : cèdre, frêne, hêtre, chêne pubescent, mélèze, noyer, châtaignier, orme...

Les arbres de taille moyenne à valeur ornementale : sorbier des oiseleurs, merisier, catalpa, kaki, bouleau, aulne glutineux, alisier blanc, érable champêtre...



Insertion environnementale

Généralités pour un habitat durable

Gestion de l'énergie

«L'énergie la moins polluante est celle que l'on ne consomme pas»

Préconisations générales : maîtriser l'énergie

Pour gérer l'énergie au mieux, il faut réduire à la source la quantité d'énergie nécessaire pour un même résultat. Comme le met en avant la RT 2005 (cf page 45), la performance énergétique d'un bâtiment repose sur deux volets distincts mais souvent liés :

- **la maîtrise de la consommation** (quantité d'énergie consommée) :
au moment de la conception (isolation, ventilation, isolation du réseau et du ballon d'eau chaude, réduction de la distance stockage-puisage, prises audiovisuelles commandées par un interrupteur en entrée...) mais aussi et surtout à l'usage (lampe basse consommation, fermeture des volets, électroménager de classe A...)
- **les modes de production** (qualité de l'énergie consommée) :
favoriser les modes de production d'énergies renouvelables

Le fait d'utiliser des matériaux locaux permet par ailleurs de réduire l'empreinte écologique du bâtiment.

Aérer et ventiler

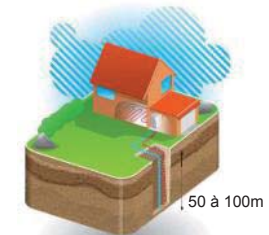
Il faut privilégier les systèmes d'aération efficaces mais évitant la perte de chaleur :

- VMC à double flux ou hygroréglable
- captage horizontal



Le capteur horizontal forme un réseau de tuyaux dans la terre de plusieurs centaines de mètres à une profondeur d'au moins 60 cm. De l'eau glycolée circule à l'intérieur des tubes afin d'absorber une partie de la chaleur contenue dans le sol.

- captage vertical (puit canadien)



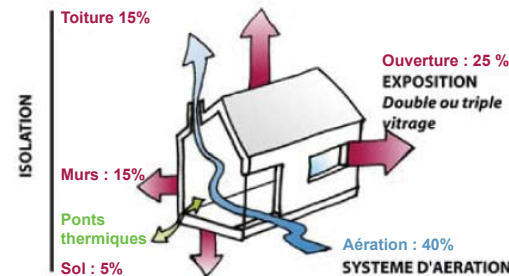
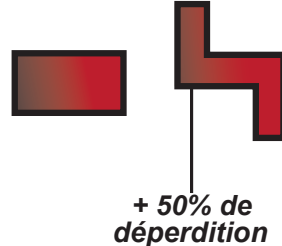
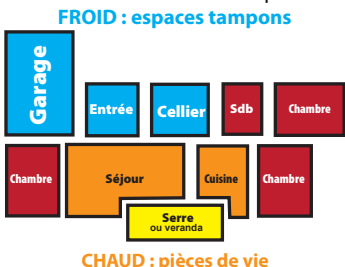
La sonde géothermale est installée dans un forage d'une profondeur pouvant aller jusqu'à 100 m. Cette configuration ne nécessite qu'une emprise au sol réduite.

S'isoler du froid ... et du chaud !

Pour maintenir une température intérieure confortable et constante, il est nécessaire d'isoler le bâtiment des variations de température externes. Les échanges thermiques sont de trois types : surfaciques, par pont thermique, ou par renouvellement d'air. **Un bon système d'isolation** permet de limiter les deux premiers types d'échanges. Hors périmètre du secteur de protection de l'architecture et du patrimoine, l'isolation par l'extérieur est préconisée car souvent plus efficace que par l'intérieur.

Principes pour un système d'isolation performant :

Le principe de la double enveloppe : La conception du bâtiment cherche à isoler plus le bâtiment est compact les espaces habités en permanence par des espaces intermédiaires dits «tampons». (moins il présente de surfaces de contact avec l'extérieur) et plus il est facile à isoler.



Le choix de matériaux isolants performants qui répondent aux critères suivants :

- résistance thermique élevée
- inertie thermique adaptée
- perméabilité permettant à la paroi de respirer
- valorisables à la déconstruction (Norme AFNOR P01 10)
- empreinte carbone réduite (matériaux renouvelables, fabrication, transport)
- non nocifs : faibles teneur en formaldéhyde : vernis, colle et peinture NF environnement

La plupart des isolants bénéficient d'une certification ACERMI décernée par la CSTB. En définitive, le système d'isolation doit présenter une cohérence générale correspondant aux modes de vie des occupants et au mode de chauffage choisi.

Utiliser des modes de production d'énergies renouvelables

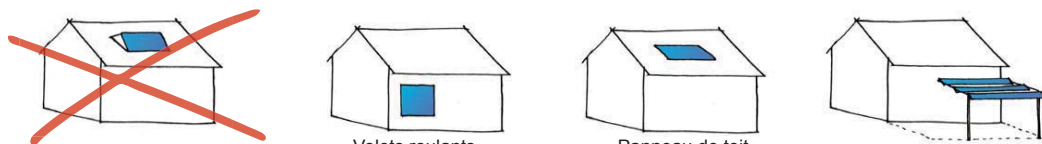
Le contexte climatique actuel (effet de serre, réchauffement climatique...) et l'augmentation constante du prix de l'électricité et des énergies fossiles incitent fortement à privilégier les énergies renouvelables. Le solaire présente des potentialités importantes. La position optimale d'un panneau solaire correspond à une orientation sud et à une inclinaison de 40 à 50°. Lorsque la réglementation le permet, l'intégration des panneaux dans la conception architecturale du bâtiment est recommandée : toit, ensemble menuisé.

Le solaire thermique permet de chauffer directement l'eau ou l'air intérieur. Le chauffe-eau solaire nécessite l'installation de moins de 1 m² de panneau solaire par personne (entre 0,6 et 0,75 m²) et couvre jusqu'à 70% des besoins en eau chaude sanitaire.

Autres techniques de chauffage solaire passif : le plancher solaire direct permet de chauffer 100 à 150 m² de plancher à partir de 10 à 12 m² de panneaux solaires. La serre des maisons bioclimatiques et les murs capteurs sont également des modes de chauffage de la maison à partir de l'énergie solaire.

Le solaire photovoltaïque produit de l'électricité. Pour couvrir les besoins d'une famille, il induit des surfaces de panneaux plus importantes que le chauffe-eau solaire et est donc plus onéreux. Il permet cependant une totale autonomie énergétique. De plus, la RT 2005 impose à EDF le rachat de l'électricité en surproduction. Le prix de rachat sera d'autant plus élevé si les panneaux sont intégrés à un élément d'architecture.

Intégration des panneaux solaires



Les panneaux devront si possible s'aligner sur l'ordonnancement des ouvertures en façade.

Les autres ressources renouvelables :

- **le chauffage au bois** : les chaudières à plaquettes ou les poêles à bois sont de plus en plus performants. Particulièrement intéressant en complément du solaire.
- **la géothermie** : en fonction des potentialités du sol, de la taille et de la pente de la parcelle

LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE

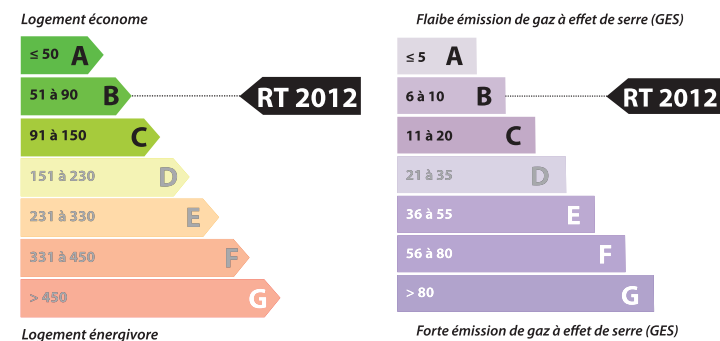
La réglementation thermique RT 2005 imposait un diagnostic de performance énergétique pour les logements mis à la vente ou à la location. L'objectif du Grenelle de l'environnement, via la réglementation thermique RT 2012, est de diviser par trois la consommation d'énergie des bâtiments neufs.

Depuis 2013, tous les bâtiments neufs sont concernés, avec des exigences de consommations variant selon la surface et l'utilisation des locaux.

Les exigences de résultats imposées par la RT 2012 sont de 3 types :

- l'efficacité énergétique du bâti
- la limitation de la consommation d'énergie (chauffage, climatiser, éclairage, production d'eau chaude sanitaire, etc.)
- le confort en été dans les bâtiments non climatisés sans avoir recours à un système actif de refroidissement

Les contraintes réglementaires incitent à l'utilisation d'énergies renouvelables.



Gestion de l'eau

Préconisations générales

Mieux maîtriser la consommation d'eau potable

- favoriser l'installation d'un double réseau eaux pluviales / eau potable pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (toilettes, lave-linge, arrosage...)
- installer des réducteurs de pression (< 3 bars), des réducteurs de débit ou des mousseurs sur les robinets
- généraliser les chasses d'eau à double commande - Favoriser l'achat de lave-linge et lave-vaisselle économes
- valoriser les systèmes de puisage pour l'arrosage (selon réglementation de la DDASS)

L'ensemble de ces mesures peuvent réduire de 50 à 60 % les consommations d'eau potable pour des usages identiques.

Limiter le ruissellement et la pollution des eaux pluviales

- Favoriser le stockage et la récupération des eaux de toitures
- Limiter les surfaces imperméabilisées à 20% de la surface non bâtie de la parcelle
- Privilégier les revêtements de sol perméables pour les voies internes, cours, cheminements et terrasses
- Éviter les voies d'accès à forte pente

Pour les projets d'ensemble (collectifs, lotissements, zone artisanale...)

Les techniques alternatives

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales devront être privilégiées sous forme :

- de voiries drainantes ou filtrantes
- d'aires de stationnement en evergreen
- de réseaux de collectes aériens : noues, fossés...
- de bassins d'infiltration ou de stockage
- de toitures terrasses végétalisées selon la réglementation de la zone

Ces systèmes seront intégrés et valorisés au sein des espaces verts collectifs.

Récupérer et stocker les eaux pluviales

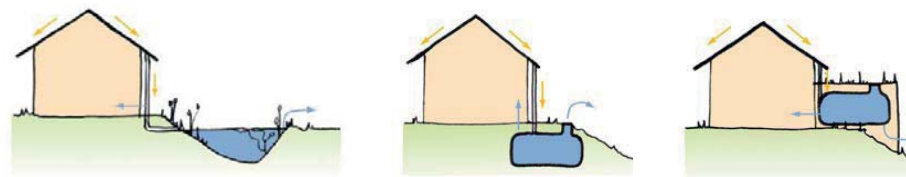
Les pluies étant fréquentes et régulières dans la région, la récupération des eaux de toiture peut permettre de réduire fortement la consommation d'eau potable.

La capacité de stockage conseillée dépend de l'usage recherché :

- pour un usage domestique (WC, lave-linge...) et l'arrosage d'un grand jardin : 10 à 15 m³
- pour les petits usages extérieurs (jardin, voiture...) : 4 à 6 m³ peuvent suffire.

À titre indicatif, une toiture de 100 m² peut procurer sur la région une moyenne de 8 à 10 m³ d'eau par mois.

Les systèmes de stockage correspondant à des cuves ou citernes devront être soit **enterrés** soit **intégrés** au sein des bâtiments ou annexes. Des systèmes de **bassins végétalisés** ou de piscines écologiques peuvent également permettre le stockage et l'épuration naturelle des eaux pluviales tout en participant à l'aménagement du jardin.



Astuces

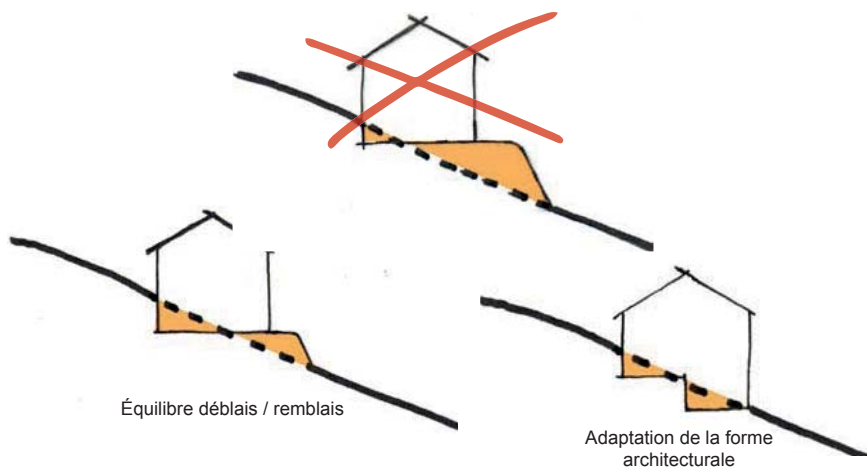
- les cuves en béton sont préférables à celles en plastique ou résine : elles limitent l'acidité de l'eau.
- les fosses septiques en béton peuvent être utilisées comme une cuve et sont souvent vendues beaucoup moins cher que les systèmes spécifiques.

Implantation du bâti et terrain naturel

Préconisations générales

Adapter le projet au terrain :

- éviter les remblais importants.
- au minimum, l'équilibre entre déblais et remblais devra être respecté.
- l'adaptation de la forme architecturale à la pente sera privilégiée afin de limiter les remblais



UNE INTÉGRATION RÉUSSIE SE CARACTÉRISE PAR UNE CONSTRUCTION QUI S'ADAPTE AU TERRAIN NATUREL, ET NON L'INVERSE.

Stationnement dans la pente : cf page 11

Voies dans la pente : cf page 12

Clôture dans la pente : cf page 35

Soutenir :

Pour les terrain à pente importante :

- privilégier l'usage des murs de soutènements en pierres (ou à défaut, en béton végétalisé, en gabions*)
- éviter l'enrochement de type cyclopéen*
- l'étagement de l'architecture du bâtiment dans la pente sera privilégié en s'appuyant sur les caractéristiques locales de construction



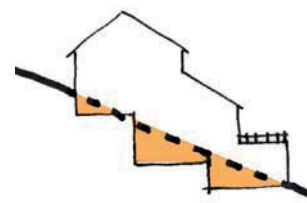
Mur en gabions*



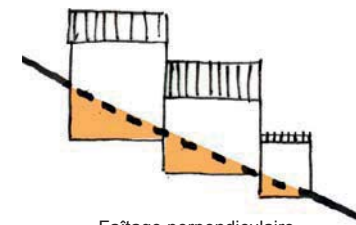
Mur de soutènement* en pierres sèches

Couvrir :

Selon le contexte et les caractéristiques du bâti environnant, orienter le faîtage du toit soit perpendiculairement soit parallèlement aux courbes de niveau



Faîtage parallèle aux courbes de niveau



Faîtage perpendiculaire aux courbes de niveau

* voir glossaire

Implantation du bâti et contexte climatique

Préconisations générales

Les principales caractéristiques climatiques de Sézanne se résument en quelques points : climat de type océanique dégradé avec influence continentale : hiver froid à glacial, été doux, pluies fréquentes mais souvent peu abondantes et réparties sur l'année, vents dominants du Nord-Ouest et du Sud-Ouest.

L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique, ainsi que de la HQE (cf encadré ci-contre). Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au maximum des éléments favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables. Il faut savoir qu'une maison bien orientée et bien gérée permet de réduire de 34% les besoins énergétiques, et une maison bioclimatique de 65 % !

Les recommandations suivantes s'appuient sur une adaptation aux données climatiques générales de la région mais chaque projet devra savoir s'adapter aux caractéristiques propres au site choisi (topographie, relevé des vents, relevé des masques solaires*, évaluation du rayonnement solaire...).

Optimiser l'ensoleillement

Comment profiter au maximum de l'ensoleillement l'hiver tout en s'en protégeant l'été ?

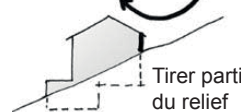
- façade sud de surface maximale (à mettre en adéquation avec le souci de compacité du bâtiment permettant de limiter les pertes d'énergie)
- façades nord, est et ouest réduites
- pare-soleil : la hauteur importante du soleil en été permet de se protéger du soleil assez facilement par des pare-soleil mobiles (volets, stores) ou fixes (passée de toit, casquette, treille végétalisée, plantations caduques)



Se protéger des vents dominants

Il existe deux solutions :

- implanter des éléments de protection extérieurs: haie brise-vent (haie double composée d'arbres de haut jet et d'arbustes en cépée). Les murs ou haies de thuyas sont en général de mauvais brise-vent car ils créent des turbulences à l'arrière.
- limiter la surface des façades exposées soit par un enterrement partiel du bâti, soit par une forme architecturale adaptée.



Pour les projets d'ensemble (collectifs, lotissements...)

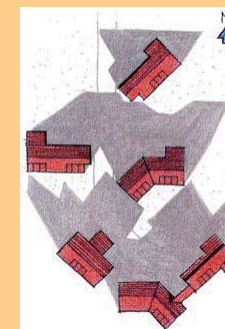
Les masques solaires

Afin de préserver l'ensoleillement des riverains et d'optimiser celui des futurs logements, une étude des masques pourra être réalisée. Elle comprend :

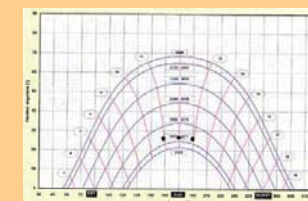
- un relevé des masques solaires existants (relief, bâti, végétation...)
- un tracé des masques solaires créés par le (les) bâtiment(s) en projet

Hauteur angulaire du soleil selon les saisons (latitude 45°) : à 12h, il est à 71° en été et à 23° l'hiver

Tracé de principe des masques solaires en hiver pour un lotissement dans le Sézannais.



Source : La Conception bioclimatique - J.P. Oliva

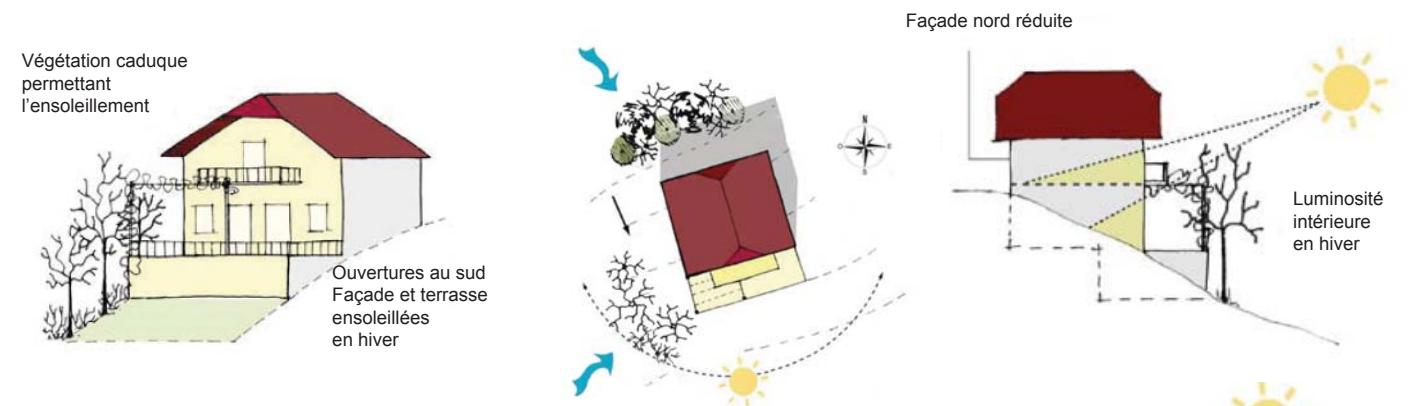


* voir glossaire

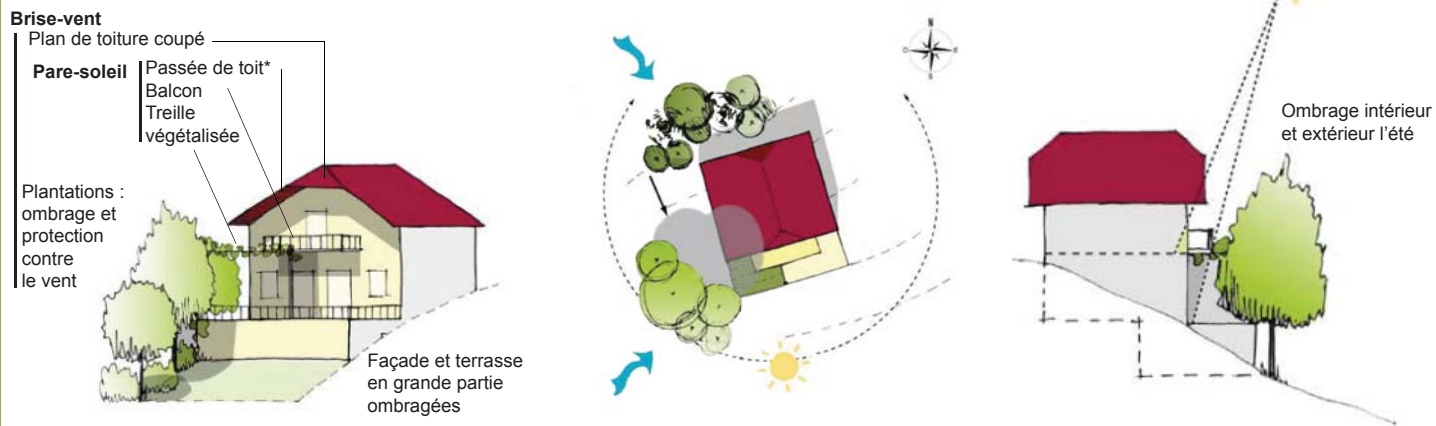
Exemple d'implantation par rapport aux généralités climatiques de Sézanne

L'architecture bioclimatique cherchera à optimiser ces principes par la création d'une véranda-serre en façade sud, par exemple, et par l'utilisation de matériaux performants.

HIVER : Recherche du soleil et protection contre les vents du Nord



ÉTÉ : Ombrage et protection contre les vents du Sud



HQE® : La Haute Qualité Environnementale

La Haute Qualité Environnementale d'un bâtiment est définie par le respect d'au moins 7 des 14 cibles HQE et visant la performance maximale pour au moins trois d'entre elles. Le cahier de recommandations HQE élaboré par la commune identifie 10 cibles prioritaires (en gras). Toute nouvelle construction visant le label HQE devra s'y référer.

1. **Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat**
2. **Choix intégré des procédés, systèmes et produits de construction**
3. Chantier à faibles nuisances
4. **Gestion de l'énergie**
5. **Gestion de l'eau**
6. Gestion des déchets d'activités
7. **Gestion de l'entretien et de la maintenance**
8. **Confort hygrothermique**
9. **Confort acoustique**
10. Confort visuel
11. Confort olfactif
12. **Conditions sanitaires des espaces**
13. **Qualité de l'air**
14. **Qualité de l'eau**

Glossaire

-A-

Abattant : Châssis de fenêtre ou volet basculant sur un axe horizontal.

Accès : L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère : Muret situé en périphérie des toits terrasses modernes pour permettre le relevé d'étanchéité.

Agglo(méré) (Bloc de béton ou Moellon ou Parpaing ou Plot) : Élément préfabriqué modulaire en béton de granulats moulé creux ou plein pour réalisation de murs.

Agrafe : Crochet plat ou coudé, scellé entre les pierres d'un mur ou entre un placage et un mur pour les solidariser.

Alignement : L'alignement est la limite commune d'une parcelle privé et du domaine public (ex : voie de circulation, etc.). Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Allège : Partie maçonnée basse sur laquelle s'appuie une fenêtre.

Annexe : Construction accolée à la construction principale, de moyenne importance, affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle et dépendant fonctionnellement d'un bâtiment principal. Un garage, un abri de jardin, une véranda, une buanderie, un cellier... sont des annexes possibles d'une habitation.

Appareillage : Disposition et mode d'organisation des divers éléments entre eux, petits, moyens et grands (pierres ou briques) constituant la maçonnerie lors de la construction d'un mur, d'un monument.

Appentis : Toit monopente dont la faite s'appuie, d'un côté, contre un mur qui le dépasse et est soutenu de l'autre côté par des poteaux.

Appui de fenêtre (rejingot) : Pièce maçonnée supportant la traverse basse d'une fenêtre.

Arase ou Arasement : Extrémité supérieure à assise horizontale d'un mur.

Attique : Dernier niveau placé au sommet d'un édifice au-dessus d'une frise, en retrait du nu de façade.

Auvent : Petit toit incliné et faisant saillie au-dessus d'une porte ou d'une baie.

Avancée : Partie de toit dont le débord fait saillie.

-B-

Badigeon : Lait de chaux, généralement additionné de terre naturelle colorante, appliqué sur un parement.

Bahut (mur bahut) : Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

Baie : Ouverture pratiquée dans une paroi extérieure ou dans un assemblage de charpente servant à l'éclairage ou la ventilation des locaux. Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Balcon : Plateforme en saillie d'un mur de façade et en surplomb, équipée de garde-corps, accessible par une baie aménagée dans le mur ou par un escalier extérieur.

Bandeau d'étage : Moulure ou élément intégré à la façade mais en légère saillie (hauteur du bandeau supérieur au débord du nu de façade) marquant, le plus souvent, les étages d'un bâtiment.

Bandeau de toiture : Bande de bois ou lambrequin qui protège et ornemente soit la rive soit l'égout de toiture.

Bardage : Parement et protection de façade d'une construction constitués de planches bois ou PVC, tôles galvanisées peintes, pierres pelliculaires.

Barre d'appui : Tout ouvrage de bois, de fer, de pierre qui sert à s'appuyer : barre à hauteur d'appui d'un escalier, garde-corps d'un balcon

Bow-window : voir Oriel.

Brise-soleil : Pare-soleil ajouré en métal ou béton filant en façade (bandeau horizontal).

-C-

Camaïeu : Ensemble des nuances d'une même teinte.

Certificat d'urbanisme : Document administratif à demander, avant toute mutation de terrain, au maire de la commune concernée. Il indique notamment si le terrain peut être affecté à la construction, précise les règles d'urbanisme, et l'état de desserte des lieux par les réseaux publics.

Chainage : Éléments métalliques transversaux consolidant un mur avec baies. Cadre d'armatures horizontales rigidifiantes et verticales pour le béton, pour les murs en appareil de brique ou pierre taillée.

Chaîne d'angle : Assemblage vertical de pierre de taille ou de moellons, en angle de façade.

Chapeau de gendarme : Linteau en pierre ou menuisé de porte, de fenêtre, de portail, etc.. dont la courbe est celle d'une vague.

Chaperon : Sommet d'un mur couvert de tuiles ou d'une partie bombée en maçonnerie.

Châssis de toit : Ouverture encastrée dans la toiture, pratiquée dans le sens de la pente également appelée « fenêtre de toit ».

Chaux naturelle : Liant obtenu par calcination du calcaire. Selon sa teneur en argile, la chaux est plus ou moins aérienne (qui fait prise à l'air) ou hydraulique (qui fait prise à l'eau).

Chéneau : Ouvrage en métal, terre cuite ou pierre, situé en partie basse de toiture, destiné à recueillir les eaux de pluie et les conduire vers les tuyaux de descente.

Chien assis : Lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

Claire-voie : Ouvrage dont les éléments sont espacés et présentent des vides (grillage, treillage...).

Claustra : Cloison ou fermeture de baie ou clôture en paroi alvéolaire permettant le passage d'air et de lumière.

Clôture : Ouvrage visant à clore un terrain sur ses limites séparatives, en bordure ou en retrait de voie privée ou voie publique. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S) : Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) : Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. Ce coefficient représente le rapport exprimant la surface (m²) de plancher hors-œuvre susceptible d'être construite par la surface (m²) du terrain à bâtir.

Colombage ou Pan de bois : Ossature apparente de bois comblée de matériaux légers (de maison pouvant avoir étage(s) en encorbellement).

Comble : Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment sous la toiture, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Commerce : Cette destination comprend les locaux recevant du public affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes si le public y est admis. Les locaux ou bâtiments rattachés à la réglementation relevant de l'inspection du travail, puisque non ouverts au public, ne sont pas concernés.

Console : Moulure en relief destinée à supporter un élément d'architecture en large saillie d'une façade et réalisée en porte-à-faux (balcon, oriel, etc.).

Construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Contre-marche : Dans un escalier, pièce verticale comprise entre deux marches consécutives.

Contreventement : Élément de construction lié perpendiculairement à un élément qui risque le basculement sous l'effet du vent. - Élément (oblique) rigidifiant une structure porteuse sous tous les axes horizontaux et verticaux.

Corbeau : Pièce en relief, en saillie du parement de la maçonnerie, destinée à supporter un élément d'avant-corps : linteau, corniche.

Corniche : Moulure saillante qui couronne un édifice ou un de ses éléments de composition, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes.

Cour anglaise : Cour située au-dessous du niveau du terrain et qui permet d'assurer la ventilation ou le jour de pièces situées au sous-sol.

Couronnement : Toute partie qui termine le haut d'un ouvrage.

Coursive : Passage en retrait ou en saillie d'une façade longeant un bâtiment et desservant plusieurs locaux.

Couvertine (couvre-mur) : Élément de protection et d'étanchéité de la partie supérieure d'un muret ou d'un acrotère. Elle peut être en pierre, en terre cuite, en acier laqué, en zinc ou en cuivre, en aluminium, en bitume ou en plomb.

Crépi : Enduit ou couche de plâtre, de mortier grossier, non lissé, avec des aspérités (tyrolien), appliqué sur support maçonné vertical.

Croisée : Fenêtre à deux battants avec croisillons.

Croisillons (petits bois) : Éléments en forme de « baguettes » séparatives, en entrecroisement dans un châssis de fenêtre formant de petits carreaux

Crossette : Ressaut décoratif ménagé à l'angle d'un chambranle.

Croupe : Pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble. La croupe, qui peut être triangulaire ou trapézoïdale, est délimitée par deux arêtiers et un égout.

-D-

Déblai : Enlèvement de terre pour niveler ou abaisser le sol d'un terrain par des travaux de terrassement.

Découpage parcellaire : Tracé en plan des limites de terrains qui constituent une unité de propriété.

Déclaration d'achèvement des travaux : Déclaration signée par le constructeur ou le pétitionnaire qui doit être adressée à la mairie dans un délai de 30 jours à partir de l'achèvement des travaux.

Dépendance : Bâtiment détaché d'un bâtiment principal abritant un local de faibles dimensions et ayant un caractère accessoire par rapport à la fonction du bâtiment principal. Abri de jardin par exemple.

Désordre : Concernant l'enveloppe du bâtiment, ce terme désigne les dégradations dont souffre une composante, en raison d'une mauvaise conception ou d'une mise en œuvre déficiente.

Dévoisement : Changement de direction d'un conduit.

Dormant : Partie fixe d'un châssis de porte ou de fenêtre.

-E-

Eaux usées - Eaux-vannes : Eaux destinées à l'évacuation vers le réseau d'assainissement. Les eaux usées proviennent des cuisines et salles de bains. Les eaux-vannes proviennent des WC.

Edicule : Édifice dans l'espace public moderne (abri de transport en commun, sanitaires publics, etc.).

Égout (de toit) : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie récupérées par un chéneau ou une gouttière.

Embrasure : Feuillure dans l'épaisseur du mur recevant l'huissierie d'une porte, d'une fenêtre. Vide extérieur, vide intérieur laissé par la baie dans l'épaisseur du mur.

Emmarchement : Largeur d'un escalier.

Emprise au sol : Projection verticale au sol des constructions principales et annexes ainsi que les ouvrages faisant saillie de la façade (balcons par ex.), piscines. Les terrasses non couvertes, en rez-de-chaussée, ayant une altimétrie inférieure à 0,60 m du terrain naturel ne sont pas prises en compte.

Encadrement : Moulures ou ornements en relief, ajustés, pour servir d'entourage à un panneau nu, à une baie.

Encorbellement : Construction en saillie sur le plan d'un mur, portant en principe sur des corbeaux ou des consoles.

Enduit (le parement) : Revêtement de finition que l'on applique et que l'on étend sur surface à traiter (plâtre, mortier, lait de chaux, peinture, etc.) pour la protéger ou la décorer.

Enduit taloché : Aspect de finition obtenu à l'aide d'une planche en bois dite taloche.

Enduit gratté : Aspect de finition obtenu à l'aide d'une taloche à pointe ou par la tranche de la truelle.

Espaces boisés classés : Espaces plantés protégés, présentant un fort intérêt en tant que patrimoine végétal artificiel ou naturel.

Extension : Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction pouvant intervenir horizontalement dans la continuité de la construction ou verticalement par une surélévation de la construction existante.

-F-

Façade : Face extérieure d'un bâtiment, vue extérieure avec baies, balcons, ornements, menuiseries, ferronneries, modénatures, tout élément constitutif et éventuellement toit.

Façade principale (du bâtiment principal) : Donne sur l'espace public et comporte l'entrée et la porte principale.

Façade arrière : Façade opposée à la façade principale et donnant sur l'espace privatif.

Façade latérale : Façade d'une aile, en angle perpendiculaire ou en retrait par rapport à la façade du corps de bâtiment principal.

Faitage : Pièce de recouvrement (ex : tuiles faitières) assurant la jonction entre les deux pans d'une toiture.

Faîte : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Fenêtre (croisée) : Menuiserie vitrée de différents types.

Fenêtre à la française : Le vantail ouvre vers l'intérieur suivant un axe vertical latéral.

Fenêtre à l'anglaise : Le vantail ouvre vers l'extérieur selon un axe vertical latéral.

Fenêtre coulissante : Panneaux coulissant suivant des rails horizontaux hauts et bas.

Fenêtre basculante : Le vantail bascule autour d'un axe central horizontal.

Fenêtre pivotante : Le vantail pivote autour d'un axe central vertical.

Fenêtre à soufflet : Le vantail bascule vers l'intérieur autour d'un axe horizontal en partie basse.

Fenêtre à guillotine : Panneaux coulissants suivant des rails verticaux situés de part et d'autre du châssis.

GLOSSAIRE

Fenêtre œil de bœuf : Châssis circulaire ou ovale basculant autour d'un axe central horizontal.

Ferronnerie : Ouvrages en fer forgé, balcons, grilles décoratives ou de défense, rampes, etc.

Fibre-ciment (ou fibrociment) : Matériaux préfabriqués constitués de fibres très fines agglomérées par un liant de ciment. Désigne en particulier les produits à base d'amiante-ciment (strictement interdits), et ceux dans lesquels l'amiante a été remplacé par des fibres artificielles aux caractéristiques mécaniques comparables. Ce type de matériau, moulé, étendu à plat ou centrifugé, se trouve dans une large gamme d'éléments préfabriqués : canalisations, conduits, panneaux, plaques, tuiles...

Fouille : Excavation dans le sol pour le chantier des fondations.

Fronton : Couronnement en saillie d'une façade ou d'une baie. Il peut être arqué (en forme demi-circulaire sur base horizontale) ou triangulaire.

Front bâti continu : Implantation des constructions en premier rang d'une voie et sur les deux limites séparatives latérales, créant une continuité constructive sur la rue.

Fruit (paroi) : Ecart d'aplomb d'une paroi par rapport à la verticale.

-G-

Gabion : "Casier" métallique fait de fils de fer tressés et rempli de pierre pour constituer des murs de soutènement.

Garde-corps (rambarde) : Ouvrage de protection à hauteur d'appui pour éviter les chutes accidentelles.

Gélib : Un matériau est dit gélib lorsqu'il est sensible au gel. Matériau poreux qui se fissure ou éclate sous l'effet du gel.

Giron : Largeur des marches d'escalier.

Gobetis : Couche de mortier, irrégulière et rugueuse formant couche d'accrochage, précédant la couche de finition.

Goutte d'eau : Petite moulure en quart-de-rond réalisée en sous-face d'un appui. Elle évite à l'eau de pénétrer par capillarité à l'intérieur de la construction. Syn. larmier.

Gouttière : Canalisation suspendue en partie basse du toit recueillant l'eau de pluie.

Gros œuvre : Partie des travaux de l'ouvrage composant les éléments structurants d'une construction (fondations, murs, dalles et planchers, toiture).

-H-

Hauteur (d'une construction) : La hauteur réglementée par le PLU est généralement mesurée à l'égout du toit (si construction sur limite, la hauteur considérée est celle au faîtage de la construction). Elle mesure la différence d'altitude entre le terrain naturel et le point le plus bas de la toiture ou le faîtage.

Houppier : Arbre ébranché auquel on ne laisse que la cime. C'est aussi la partie supérieure d'un arbre.

Hors-d'air : Qualifie un bâtiment à vitres et portes présentes.

Hors-d'eau : Qualifie un bâtiment à toiture et éléments d'étanchéité présents, travaux et équipements intérieurs possibles.

Huisserie (ou Dormant) : Châssis de bloc-porte ou bloc-fenêtre à fixer, composé de montants et traverse(s) en bois ou métal servant de support de l'ouvrant.

Huisserie : Bâti dormant d'une porte ou d'une fenêtre, solidarisé à la maçonnerie par des pattes de scellement

-I-

Imposte : Partie supérieure indépendante, souvent vitrée, de porte ou de fenêtre, pouvant être fixe ou ouvrante.

-J-

Jalousie : Système permettant l'occlusion des ouvertures. Il est constitué par un assemblage de lamelles reliées entre elles.

Jambage : Montants latéraux de porte, fenêtre, cheminée (piédroit).

Joint : Intervalle entre deux pierres après leur pose, pouvant être mis en œuvre sans liant ou rempli de mortier plâtre ou ciment.

Jouée : Côté d'une lucarne.

Jour de souffrance : Châssis fixe laissant passer la lumière sans laisser passer la vue (vitrage martelé, carreaux de verre, etc.).

-L-

Laitance : Matière blanche poudreuse apparaissant à la surface des ouvrages en béton.

Lait de chaux : Mélange d'eau, de chaux aérienne et de pigments naturels existant en plusieurs types de dilution (badigeon, patine, etc.).

Lambrequin : Bandeau d'ornement découpé en bois ou tôle bordant, en rive, un débord de toit ou le haut d'une ouverture.

Larmier : Partie antérieure d'une pièce d'appui, se terminant en sous-face par une petite moulure appelée goutte d'eau.

Liant : matière minérale ou organique qui permet d'agglomérer entre eux, des matériaux tels que gravier, granulats, sable.

Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle) : En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite sur voie constitue la limite de fond de parcelle.

Linteau : Pièce horizontale en partie supérieure d'une ouverture, d'une baie soutenant la maçonnerie.

Liteau : Pièce longue posée sur la charpente, constituant le support de la couverture.

Loggia : Balcon couvert en retrait de façade.

Lucarne : Baie verticale en continuation de sommet de mur éclairant les combles.

-M-

Main courante : Partie haute d'un garde-corps, ou barre d'appui longeant une paroi.

Maître d'œuvre : Personne physique ou morale chargée par le maître d'ouvrage de la conception d'un projet immobilier, de l'assistance pour le choix des entreprises, et de la vérification de la conformité des constructions par rapport au projet élaboré et aux engagements contractuels. La fonction de maître d'œuvre est notamment exercée par les architectes.

Maître d'ouvrage : Personne physique ou morale pour laquelle est réalisé un projet de travaux. Le maître d'ouvrage réunit les fonds et choisit le maître d'œuvre et les entreprises.

Mansarder : Disposer une toiture qui crée un comble brisé, avec des parois verticales légèrement penchées et un plafond bas.

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Marquise : Auvent vitré à structure métallique au-dessus d'une porte.

Masque solaire : Ensemble des ombres portées qui réduisent les apports solaires.

Mezzanine : Plancher complémentaire et intermédiaire aménagé dans une pièce bénéficiant d'une grande hauteur sous plafond.

Meneau : Montant vertical fixe, en général maçonné, divisant une baie en plusieurs parties.

Meulière : Pierre dure, légère et inaltérable, à base de silex, sans calcaire.

Mitoyenneté : Copropriété d'un élément séparatif (mur) entre deux biens immobiliers voisins.

Moulure (d'encadrement) : ouvrage (d'encadrement) en relief autour des baies ou des ouvertures.

Modénature : Disposition et profil des moulures caractérisant le style architectural d'une façade.

Moellon ou Bloc de béton ou Agglo(méré) ou Plot ou Parpaing : Élément préfabriqué modulaire en béton de granulats moulé creux ou plein transportable par l'ouvrier pour maçonner des murs.

Mortier : Mélange de liants (chaux, ciment, résine), d'un granulats fin, d'eau et utilisé en scellement.

Mur : Paroi de maçonnerie construite en élévation sur les fondations ; constitue le gros d'un édifice.

Mur anti-bruit : Mur extérieur d'isolation phonique par absorption et déflexion, à proximité de la source de bruit.

Mur bahut : Mur bas de clôture souvent surmonté d'une grille

Mur de refend : Mur porteur intérieur à l'édifice érigé en travers ou en long pour reprise de charges et raidissement de la structure.

Mur de soutènement : Mur de rétention de terrain, massif vertical ou avec fruit, massif à gradins, paroi béton à tirants ancrés.

Mur gouttereau : Mur porteur en façade dans l'axe de l'édifice.

Mur pignon : Partie supérieure triangulaire et verticale du mur porteur en façade, souvent maçonnerie, servant à donner des versants à un toit.

Mur porteur : Mur extérieur qui supporte la charpente et la structure des planchers.

Mur végétalisé ou Mur vivant : Paroi verticale support d'un écosystème, jardin vertical sans terre.

-N-

Noeu : Angle rentrant formé par l'intersection de deux pans de toiture.

Nu du mur : Surface externe plate d'un mur de référence à partir de laquelle sont mesurés les retraits ou les saillies. Nu intérieur (paroi dans une pièce). Nu extérieur (mur de façade).

-O-

Oeil de bœuf : petite ouverture vitrée de forme circulaire ou ovale, percée en façade.

Oriel (bow-window) : avancée vitrée en saillie extérieure d'une façade.

Ouvrant : Partie mobile d'un châssis de fenêtre ou de porte.

-P-

Palplanche : Profilé sidérurgique nervuré obtenu par laminage à chaud ou par profilage à froid. La propriété essentielle des palplanches est de pouvoir être assemblées entre elles par coulissage longitudinal (enclenchement) sur un support vertical ancré dans le sol. Par extension, procédé de mise en œuvre de tout matériau agrafé à d'autres par simple emboîtement, pour réaliser des éléments de clôtures, des murs de soutènement, des écrans imperméables.

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pan de bois ou Colomage : Ossature apparente de bois comblée de matériaux légers (de maison pouvant avoir étage(s) en encorbellement).

Parement : Face extérieure visible d'un ouvrage (par exemple parement en pierre : assemblage de pierres ou de moellons)

Passée de toit : Débord en saillie de toiture.

Patine : Lait de chaux très dilué permettant d'homogénéiser le parement sur lequel on l'applique.

Pergola : Tonnelle formée de poutrelles à claire-voie, pouvant servir de support à des plantes grimpantes.

Persienne : Contrevent (extérieur) ou volet (intérieur) de fenêtre à claire-voie.

Pétitionnaire : Terme utilisé pour désigner le demandeur d'une occupation ou d'utilisation du sol, spécialement d'un permis de construire.

Petits-bois : (voir croisillons)

Pierres sèches ou Maçonnerie sèche : Moellons, blocs, dalles posés sans lit de mortier.

Pierres vues : Enduit réalisé à fleur de parement laissant les pierres apparentes

Pignon : Partie supérieure triangulaire et verticale du mur, souvent maçonnerie, servant à donner des versants à un toit. Façade sans entrée.

P.L.U. et P.O.S. : Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification urbaine qui remplace le Plan d'Occupation des Sols et définit les règles

d'urbanisme selon les zones de la commune.

Porche : Abri placé en avant de la porte d'entrée d'un édifice, passage couvert entre rue et cour.

Portail : Porte extérieure (en mur de clôture) de grande dimension.

Porte-à-faux : - 1. Partie d'une poutre ou d'une construction se prolongeant au-delà des appuis. - 2. En porte-à-faux : En dépassement par rapport à un point d'appui.

Porte cochère : Porte haute à doubles battants.

Puisard : Puits destiné à la récupération des eaux de pluie.

Puits provençal : Système de rafraîchissement de local en saison chaude par prise d'air dans une canalisation enterrée.

Pureau : Partie non recouverte d'une tuile ou d'un élément de couverture de la longueur de l'espacement entre les liteaux.

-R-

Ravalement : Préparation des fonds d'une façade neuve, nettoyage et remise en état d'une façade ancienne.

Recul : Implantation d'un édifice en éloignement, en retrait de l'alignement

Redan ou Redent : Décrochement de niveau d'une semelle de fondation, d'arase de mur.

Règles de l'art : Façon de faire, conforme aux prescriptions légales (Documents Techniques Unifiés, D.T.U.), matérialisant des lois et habitudes de la profession.

Réhabilitation : Remise aux normes actuelles d'habitabilité d'un bâtiment ancien.

Rejingot : voir « Appui de fenêtre ». Pièce d'appui maçonnerie préfabriquée ou coulée en place destinée à supporter la traverse basse du dormant de la fenêtre tout en évacuant l'eau de la baie à l'extérieur sans ruisseler sur la façade.

Remblai : Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour surélever un terrain ou combler une cavité.

Remise : Édifice où étaient remisés les véhicules, à l'époque de la traction animale (garage).

Rénovation : Remise à neuf d'un bâtiment ancien. Restitution d'un aspect neuf.

Ressaut : Toute partie de mur en avancée ou en recul, ou formant une différence de niveau.

GLOSSAIRE

Restauration : Remise en état d'un bâtiment ancien dans son état originel du fait de son intérêt architectural.

Rez-de-chaussée : Premier niveau d'une construction dont l'altimétrie du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 mètre, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote dans la construction prise au point le plus proche du niveau d'accès).

Rive de toiture : Élément oblique dans le plan vertical bordant l'extrémité du toit côté pignon.

-S-

Saillie : On appelle saillie toute partie ou tout élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit enveloppe.

Second œuvre : Ce qui n'est pas du gros œuvre dans l'ouvrage : équipement, aménagement, décor.

Seuil de porte : Degré, marche dans l'embrasure de porte

Solin : Bande en mortier posée en couvre-joint ou en longueur au pied d'un mur saillant de la toiture, calfeutrement de souche de cheminée.

Soubassement : Assise continue en partie basse d'une paroi, d'une baie, d'une porte, etc.

Sous-sol : Toute pièce ou tout niveau situé en-dessous du rez-de-chaussée d'un édifice.

Surface habitable : Somme des surfaces des différents locaux de chaque niveau, utilisées ou non (y compris les combles et sous sol pour les parties au-dessus de 1,80 m sous plafond), mesurées à l'intérieur des murs, y compris les surfaces intérieures des embrasures, hors surfaces réservées au stationnement des véhicules, aux loggias et aux surfaces couvertes non closes de chaque niveau.

Surface de plancher : Somme des surfaces closes et couvertes, calculées à partir du nu intérieur des façades, sur chaque niveau, après déduction des vides et sous face des trémies, des aires de stationnement, des combles non aménageables ou parties de caves, de greniers dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m, des locaux techniques.

-T-

Tableau : Retour des jambages latéraux d'une ouverture d'une baie.

Taloché : Surfaçage d'un enduit avec une planche en bois.

Terrasse : Plateforme non en surplomb et non fermée, au sol, en étage, en toiture de bâtisse.

Toit ou Toiture : Ensemble des éléments de couverture étanche d'un édifice.

Toiture végétalisée : Terrasse support d'un écosystème, jardin hors-sol sans terre.

Toiture-terrasse : Toiture dont la pente est inférieure à 10 %. Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

Tonalité : La tonalité ou le ton correspond au degré d'éclat de la couleur.

Torchis : Mortier de mur composé de terre, paille ou foin, éventuellement de chaux, en remplissage en général d'ossature bois.

Travée : Baie ou volume ou groupe d'éléments de construction, élément en ensemble ordonné entre supports principaux répétitifs.

Traverse : Pièce d'appui permettant d'assembler les différentes composantes d'une fenêtre. Par exemple : traverse d'imposte : traverse séparant la partie supérieure, souvent vitrée, de l'ensemble menuisé de la partie porte recevant le battant de celle-ci.

Trémie : Espace réservé dans un plancher pour le passage d'un escalier, d'un ascenseur, d'une cheminée, d'une gaine, etc.

Trumeau : Pan de mur plein compris entre deux fenêtres.

Tympan : Surface, pleine ou ajourée, comprise entre le linteau et les deux rampants d'un fronton ; paroi pleine ou ajourée diminuant par le haut l'ouverture d'une baie.

-V-

Valeur : Nuance de couleur plus ou moins claire ou foncée

Vantail : Panneau mobile d'une porte, d'une fenêtre, d'un volet.

Véranda : Construction vitrée accolée à la construction et permettant l'extension des pièces.

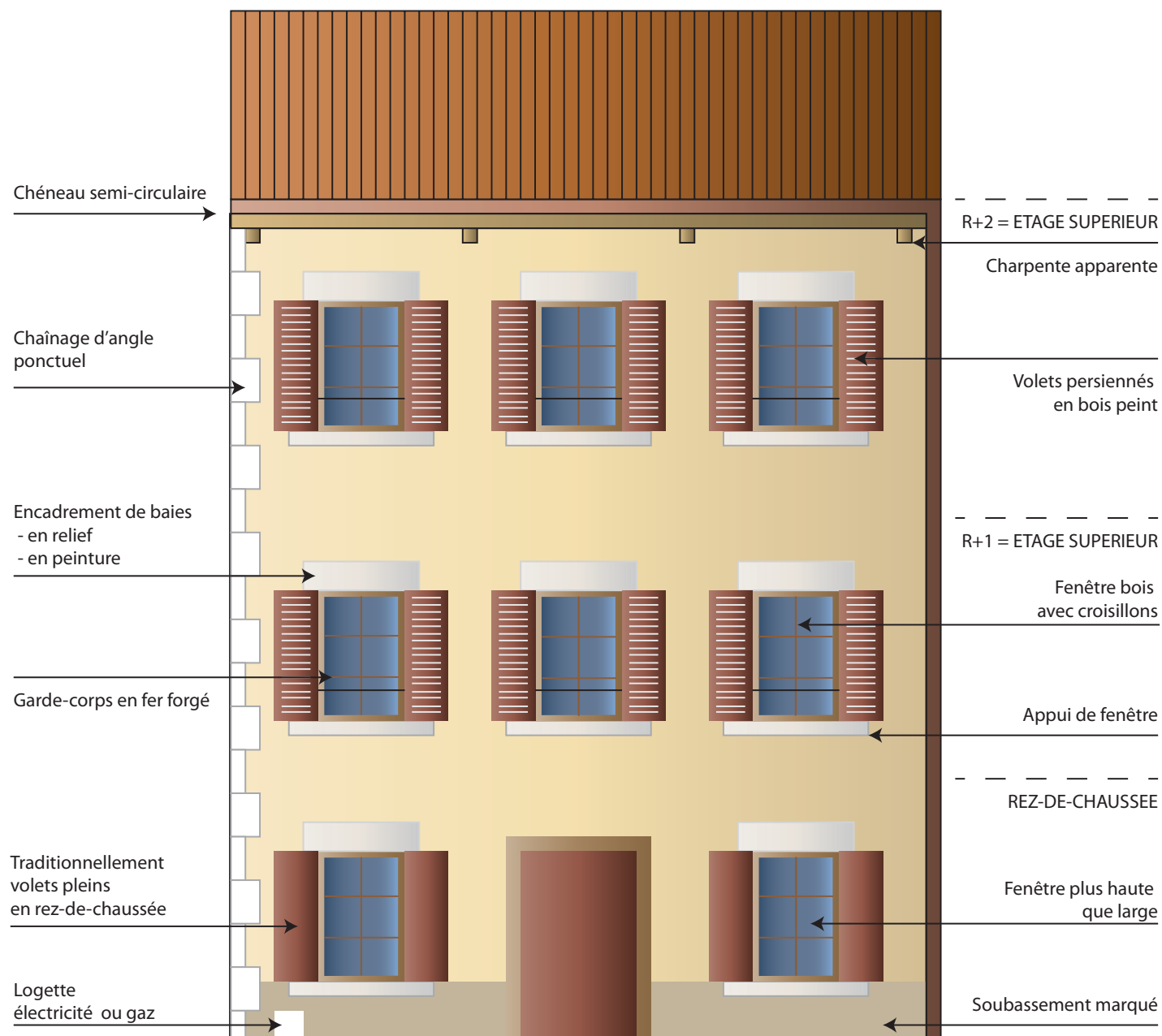
Verrière : Grand pan vitré en toiture et/ou façade vitrée entièrement transparente d'un vaste local intérieur.

Vitrine : Devanture vitrée d'un commerce ; par extension, l'ensemble de la devanture (partie vitrée, habillage).

Voie : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

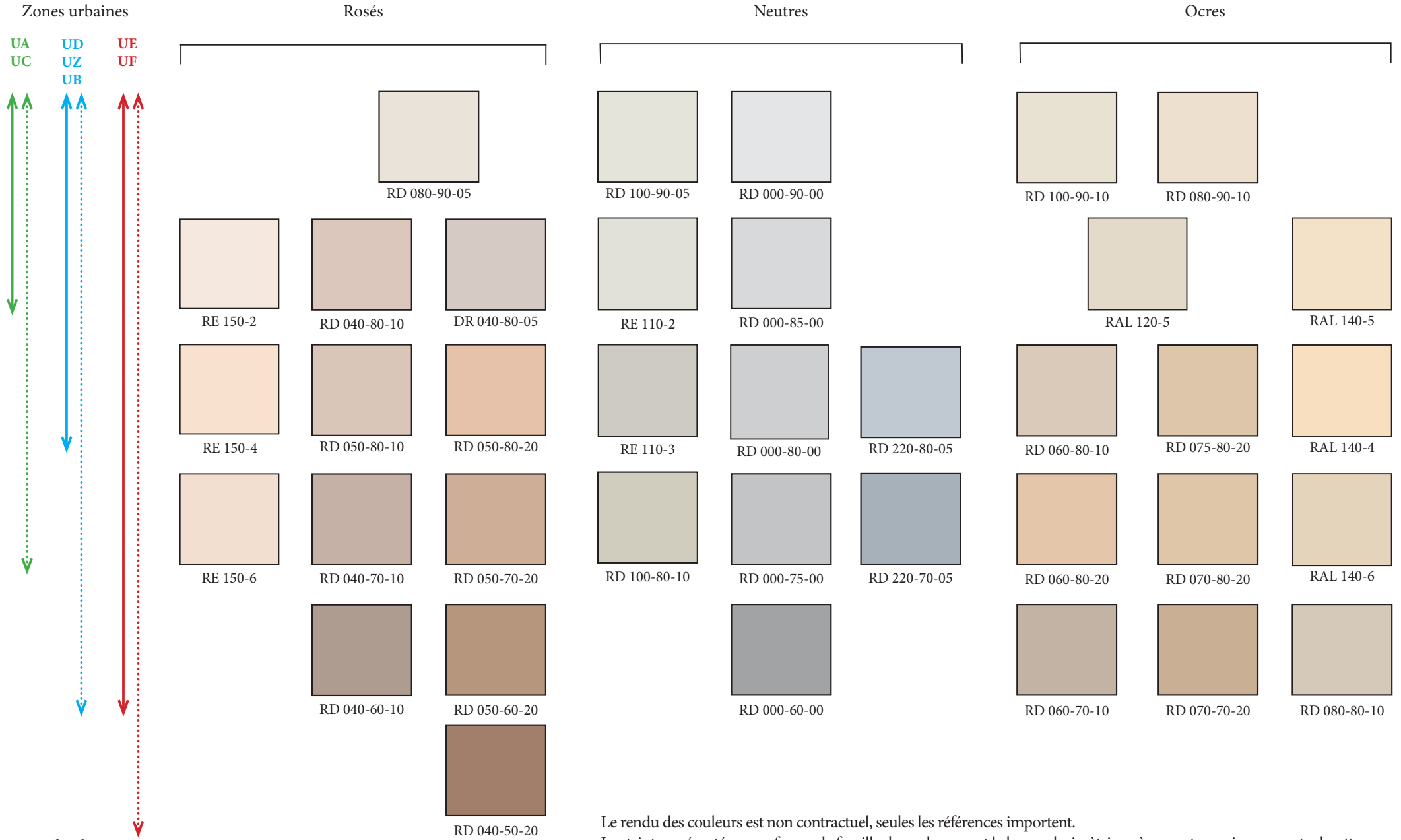
Volet : Panneau opaque de fermeture de baie (fenêtre, etc.) pouvant être posé à l'intérieur du bâtiment.

VRD (Voirie et réseaux divers) : Voie de circulation et sujétions, eaux, égouts, énergies...



ENDUIT DE FAÇADES

Référence des couleurs : RAL DESIGN (RD) et RAL EFFECT (RE)
Ville de Sézanne



→ façades
.....→ soubassements

Le rendu des couleurs est non contractuel, seules les références importent.
Les teintes présentées sous forme de famille de couleurs sont la base colorimétrique à respecter mais pourront admettre certaines variantes précisées, détaillées et acceptées par la Mairie.

FERRONNERIES / MENUISERIES EXTÉRIEURES BOIS

Référence des couleurs : RAL DESIGN

Ville de Sézanne

	Rosés	Complément rosés	Neutres	Complément ocres	Ocres
Fenêtres					
		040-80-05	120-90-05 100-90-05	130-80-10 000-90-00 260-80-05	240-80-05 260-90-05
	040-80-10 040-70-10	120-80-05 110-70-30	130-70-10 000-85-00 260-70-10	240-70-10 260-70-10	080-90-10 060-80-10 080-90-05
Volets	020-30-40 040-60-10	140-70-20 120-60-30	120-60-10 000-70-00 260-60-15	240-60-10 260-60-15	080-80-10 060-70-20 080-90-20
Portes	020-40-20 030-50-10	130-60-20 120-50-30	110-50-20 000-60-00 240-60-10	230-50-20 260-50-15	080-70-20 060-60-20 070-80-20
	010-30-30 010-40-10	140-50-20 130-40-30	110-40-20 000-50-00 220-40-10	230-40-20 250-40-20	080-50-20 050-50-20 075-60-20
Ferronneries	020-20-29 010-30-15	150-40-20 140-30-20	110-30-20 000-40-00 240-30-10	240-30-15 250-30-30	080-40-20 050-40-20 075-50-20
					080-30-26 050-30-20 075-40-30

Le rendu des couleurs est non contractuel, seules les références importent.

Les teintes présentées sous forme de famille de couleurs sont la base colorimétrique à respecter mais pourront admettre certaines variantes précisées, détaillées et acceptées par la Mairie.

COMPLÉMENTS : MENUISERIES HABITATIONS / FERRONNERIES / MENUISERIES ALU. MAGASINS

Référence des couleurs : RAL CLASSIC

Ville de Sézanne

ferronneries / menuiseries alu. magasins

menuiseries habitations

9001	7023	8008	1001	7006	3004	7000
9002	7030	8011	1013	7011	3005	7003
9018	7032	8012	1015	7012	3009	7004
	7035	8014	1019	7013		7009
	7038	8015		7016	5001	
6011	7040	8016	6005	7022	5009	3007
6034	7042	8024	6007	7031	5011	
	7047	8025	6013	7033	5014	5000
		8028	6021	7034	5020	
			6028	7037	5024	6009

Le rendu des couleurs est non contractuel, seules les références importent.
 Les teintes présentées sous forme de famille de couleurs sont la base colorimétrique à respecter mais pourront admettre certaines variantes précisées, détaillées et acceptées par la Mairie.

Sézanne

VILLE DE SÉZANNE