

(Ce document correspond à la saisie informatique de l'original dactylographié, transcription effectuée par le SDAP de l'Essonne et terminée en octobre 2005. Le document d'origine se compose de trois cahiers et de 5 planches graphiques. Les trois documents sont : Le rapport de présentation, Le cahier d'analyse et de recommandations, Le règlement. Les 5 documents graphiques sont les différentes parties de la ville.)

## ***VILLE D'ETAMPES***

### ***ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN ET PAYSAGER***

#### ***OBJECTIFS DE L'ETUDE***

Lieu marqué par une longue histoire, la Ville d'Etampes est un site urbain dont la valeur exceptionnelle, en terme de patrimoine, n'est plus à démontrer.

Les différents édifices, classés au titre des Monuments Historiques, ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire, justifient à eux seuls des mesures de protection plus adaptées à la spécificité du site que ne le sont les périmètres d'abords résultant de la réglementation générale (rayons de 500m).

L'intérêt du patrimoine architectural, au delà de ces édifices majeurs, réside dans la richesse d'un bâti qui présente une remarquable cohérence, et compose des espaces d'une grande qualité urbaine.

La présente étude s'est fixé pour objectif premier de mettre en évidence les diverses composantes de ce patrimoine que la ZPPAUP doit dans sa délimitation prendre en compte.

L'analyse des structures de ce bâti existant sert ensuite de base à la formulation des prescriptions ou recommandations destinées à assurer la protection et la mise en valeur de ce patrimoine architectural, urbain et paysager d'Etampes.

#### ***DELIMITATION DE LA ZPPAUP***

Le périmètre de la zone de protection du Patrimoine Architectural et Urbain a été arrêté de façon à englober la majeure partie des éléments recensés au titre du patrimoine architectural, urbain ou paysager.

Tous les secteurs denses de bâti ayant un intérêt patrimonial sont à l'intérieur du périmètre proposé.

Ont par ailleurs été inclus dans la ZPPAUP les secteurs urbains proches de la ville ancienne ainsi que les sites naturels ou d'urbanisation future conditionnant la conservation de cônes de vues sur les édifices protégés ou en covisibilité avec ceux-ci.

Sur ces bases, le périmètre proposé s'appuie sur le boulevard de Montfaucon au Nord, sur la Juine le quartier Saint-Pierre, et la rue Gerofosse à l'Est. Au Sud, il inclut le Petit-Saint-Mars, le

secteur de la rue Reverseleux ainsi que le quartier Saint-Martin, jusqu'à la pointe comprise entre la RN 20 et la voie ferrée.

## ***DECOUPAGE EN SECTEURS***

Trois secteurs ont été distingués à l'intérieur de la ZPPAUP :

Un secteur A, dans lequel le patrimoine architectural a un caractère dominant et définit l'atmosphère de quartier ancien.

Les prescriptions définies par la ZPPAUP auront pour but de préserver cette cohérence du bâti.

Un secteur B, dans lequel les éléments de patrimoine sont plus rares et n'ont pas en tout état de cause un caractère dominant. Par contre, ce secteur recouvre des espaces dont la protection, en termes de paysage urbain ou naturel, doit être assurée au titre des cônes de vues, des premiers plans perçus ou des prospects paysagers.

Un secteur C, couvrant des sites urbains ou naturels, protégés ou destinés à une urbanisation future. Ces sites, qui peuvent comporter quelques éléments de patrimoine, présentent un intérêt essentiellement paysager, en terme de préservation des vues.

## ***EFFETS DE LA ZPPAUP***

Si le périmètre de ZPPAUP proposé au présent dossier est définitivement retenu, ses effets sur les diverses protections existant actuellement seront les suivants :

(voir plan de zonage) :

- Suspension des protections au titre des abords (périmètre des 500 m) pour les Monuments Historiques inclus dans la ZPPAUP, ce qui n'est pas le cas pour tous les édifices protégés de la ville, y compris le portail de la Sente du Prieuré.
- La création de la ZPPAUP est sans incidence sur les immeubles inscrits ou classés qui restent soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 (voir code du patrimoine) qui continue à s'appliquer à ceux-ci à l'intérieur de la ZPPAUP.
- La protection au titre des abords (périmètre de 500m) du Menhir de Pierrefitte, extérieur à la ZPPAUP est maintenue.
- Le site classé du Bois de Guinette (arrêté ministériel du 20 février 1932) situé à l'intérieur de la ZPPAUP n'est pas modifié, ni dans le périmètre, ni dans son régime d'autorisation propre, (autorisation spéciale délivrée par le ministre chargé des sites).
- Les sites inscrits de la Haute Vallée de la Juine (5 février 1980) et de la Vallée de la Chalouette et de la Louette (5 juillet 1977), tous deux extérieurs à la ZPPAUP ne sont pas modifiés, ni dans leur délimitation ni en ce qui concerne leurs effets.

# ***VILLE D'ETAMPES***

## ***ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN ET PAYSAGER***

### ***CAHIER DES PRESCRIPTIONS***

#### ***1 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS***

##### ***Champ d'application territoriale des prescriptions***

Les présentes prescriptions s'appliquent à la partie du territoire de la commune d'Etampes délimitée par le plan de la zone de protection du Patrimoine Architectural et Urbain Paysager. La ZPPAUP est divisée en trois secteurs (A, B et C) figurés au plan. A chaque secteur s'appliquent les prescriptions figurant au chapitre correspondant.

Dans le secteur A, de haute valeur patrimoniale, une distinction est faite entre Les prescriptions applicables aux interventions sur constructions existantes (cf.p.4) et aux constructions neuves (cf.p.11).

Dans les secteurs B et C, les prescriptions définies (cf.p.14 et 15) s'appliquent indistinctement au bâti existant et aux constructions neuves. Les monuments historiques compris dans le périmètre de la zone n'engendrent plus de cercles de protection de 500 mètres

Les monuments historiques situés à l'extérieur du périmètre de la zone conservent leur cercle de protection de 500 m de rayon. Toutefois, ce rayon cesse de produire ses effets quand il se trouve à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

##### ***Portée des prescriptions***

Les prescriptions de la ZPPAUP constituent une servitude d'utilité publique.

Un projet ne peut être autorisé que s'il répond aux prescriptions de la ZPPAUP ainsi qu'aux dispositions édictées par les documents d'urbanisme réglementant l'occupation et l'utilisation du sols (P.L.U., P.A.Z., lotissements...).

Le règlement de la ZPPAUP contient deux sortes de prescriptions :

- 1) Des obligations de portée générale : ce sont des prescriptions qui doivent être respectées dans tous les cas, sauf cas d'adaptation pouvant donner lieu à recommandations spécifiques. ***Elles apparaissent en caractères gras et italique dans le texte suivant.***

- 2) Des recommandations\_: ce sont des orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations liées au droit des sols.

Ces derniers pourront y déroger au vu de situations particulières. Une recommandation pourra être rendue obligatoire lorsque l'intérêt des lieux avoisinants l'exigera. Les recommandations sont en caractères ordinaires dans le texte.

Pour les interventions sur bâtiments existants, la formulation des prescriptions peut varier suivant la valeur patrimoniale de la construction ou son rattachement à un modèle typologique. On distinguera, à ce titre, les immeubles d'intérêt architectural (majeur ou secondaire), des autres constructions. Pour le repérage de ces immeubles, on se reportera aux plans "Typologie du patrimoine bâti" annexés au dossier.

### ***Edifices classés ou inscrits***

Les immeubles, ou parties d'immeubles, classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, demeurent soumis aux dispositions particulières des lois qui les régissent (loi du 31.12.1913).

### ***Démolitions***

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.1 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

### ***Publicité***

La publicité est interdite à l'intérieur de la totalité de la ZPPAUP, conformément à la loi n° 79 1150 du 29 décembre 1979, modifiée par l'article 7 de la loi de juillet 1985, sauf réglementation particulière créée par arrêté préfectoral dans le cadre de la législation en vigueur.

### ***Découvertes archéologiques***

Il est rappelé que, en application de la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites de ruines, substructions ou vestiges pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la Commune.

### ***Adaptations mineures et prescriptions supplémentaires***

Le présent cahier de prescriptions ne pouvant valoir document normatif absolu, des adaptations aux prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural et monumental, esthétique ou technique...

\* \* \*

## **2 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A**

### **2.1 - Interventions sur constructions existantes**

#### **A - MODIFICATIONS DE VOLUMES, SURELEVATIONS, EXTENSIONS**

##### IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

A-01 - La conservation des immeubles repérés comme étant ‘ d'intérêt architectural’ (1<sup>er</sup> ou second intérêt, voir document 1 « Rapport de présentation » p. 51 à 55) est souhaitable.

A-02 – Les murs intéressants repérés au plan sont, au titre de la conservation, assimilables aux immeubles d'intérêt architectural.

***A-03 – Les modifications de volumes des constructions d'intérêt architectural, doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle.***

A-04 – A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables sera demandée.

A-05 – Les surélévations sont proscrites, sauf impératif ou justification d'ordre technique.

A-06 – Avant tout programme d'intervention sur un immeuble d'intérêt architectural, des sondages seront effectués afin d'apprécier sa structure d'origine, les matériaux constitutifs du gros œuvre (parements de façade, linteaux, etc.....).

Le résultat de ces sondages, sera joint à la demande de permis de construire.

##### AUTRES IMMEUBLES

***A-07 – Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition, ainsi que l'échelle de la trame parcellaire ancienne.***

A-08 – Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

A-09 – Les surélévations éventuelles sur rue respecteront la continuité des lignes d'égout. Elles ne pourront dépasser la hauteur des immeubles contigus du même alignement.

#### **B - RESTAURATION ET ENTRETIEN - PRINCIPES GENERAUX**

##### IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

***A-10 – La restauration ou l'entretien devront être réalisés en maintenant, ou en restituant le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.***

A-11 – Les réparations seront exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvres, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes, les menuiseries.

***A-12 - Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, devront être conservés.***

A-13 – En cas d'altération profonde, les motifs décoratifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

***A-14 – La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments hors œuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions que celle des façades sur rue.***

A-15 – Pour les constructions situées en partie arrière de parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, les mêmes choix des matériaux et de mise en œuvre sont préconisés.

## AUTRES IMMEUBLES

***A-16 – L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain, par analogie avec les immeubles d'intérêt architectural les plus proche.***

## C – MACONNERIE

***A-17 – La mise à jour des maçonneries par suppression des enduits existants est interdite sur les immeubles se rattachant aux typologies 3, 4 et 5.***

***A-18 – Les moellonnages de bonne qualité pourront être rendus apparents sur les constructions se rattachant aux typologies 1 et 2. En l'absence d'encadrements appareillés, un bandeau d'encadrement des baies, portes et fenêtres sera maintenu ou rétabli. Réalisé en chaux ou au ciment pierre, il aura une largeur de 16 à 20 cm et une saillie de 2 cm environ par rapport au nu du mur.***

***A-19 – Les maçonneries appareillées, mises à jour lors des travaux de restauration, d'entretien ou de création commerciale, et destinées à rester apparentes, seront ravalées et rejointoyées avec soin.***

A-20 – Le ravalement des maçonneries apparentes sera effectué au jet à basse pression et à la brosse, le sablage étant exclu, ainsi que l'emploi d'outils agressifs, tels que le boucharde ou le chemin de fer. Le rejointoiement sera effectué au moyen d'un mortier de chaux, "beurré à fleur", sans marquer les joints, et en laissant jouer les irrégularités du parement. Les rejointoiements généreux donnant une façon d'enduit "à pierres vues" sont admis.

***A-21 – Les éléments sculptés ou moulurés, éventuellement mis à jour seront soigneusement respectés, laissés en place, et mis en valeur par un ravalement léger.***

## D- ENDUITS

***A-22 – Sur les immeubles se rattachant aux typologies 3, 4 et 5, les enduits existants seront conservés ou restaurés.***

***A-23 – Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée ou grattée. Sont proscrits : les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens, ainsi que les enduits talochés ou grattés à gros grains de finition trop rustique.***

A-24 – A l'occasion de ces travaux de restauration du parement, les différences de texture, les reliefs, bandeaux, décors de panneaux,....seront maintenus.

A-25 – Les enduits au plâtre, caractéristiques de l'architecture d'Etampes, seront dans la mesure du possible, restaurés suivant la technique ancienne avec gobetis, corps d'enduit et couche de finition. L'enduit pourra recevoir une peinture, de préférence mate, après éventuelle armature par entoilage, sous réserve que celui-ci conserve le caractère lisse du parement.

A-26 – Les enduits à la chaux sont admis, bruts ou peints ; les enduits ciment qui perturbent les échanges hygrothermiques, ainsi que les enduits plastiques, sont interdits.

A-27 – La couleur de l'enduit devra s'harmoniser avec celle des constructions voisines et préserver l'unité de la rue dans le respect des prescriptions du nuancier (voir document "couleur") et document original consultable en mairie (auprès des services techniques).

## **E – RELIEFS ET ELEMENTS DE MODENATURE**

***A-28 - A l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles, et autres éléments de modénature, seront soigneusement conservés et restaurés.***

A-29 - Dans les cas où leur restauration s'impose, les profils, finement dessinés, seront relevés, en vue d'une réfection à l'identique. Leur exécution sera réalisée avec soin, en continuité de matière et de coloration avec l'enduit.

## **F - BAIES**

***A-30 - Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées, sauf impératifs fonctionnels, tel que création d'un accès de garage ou de sécurité.***

A-31 - A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé, de restituer une baie transformée, dans ses proportions d'origine, ou de rétablir une ordonnance modifiée antérieurement.

***A-32 - Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies préexistantes.***

A-33 – Les fenêtres doivent avoir des proportions verticales proches du double carré. Les baies plus larges que hautes sont proscrites.

## **G – FENETRES – PORTES**

***A-34 - La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doit être en cohérence avec son époque de construction.***

A-35 - La fenêtre ouvrant à la française et à trois carreaux égaux en hauteur, modèle le plus courant est la règle. Elle sera conservée ou restaurée à l'identique.

A-36 - En cas de réfection de la fenêtre, une exécution proche de l'identique sera recherchée, tant en ce qui concerne les découpes de carreaux, que les sections de montants et petits bois.

***A-37 - Les fenêtres en bois seront obligatoirement peintes, les produits d'imprégnation ou vernis étant exclus.***

A-38 – Les appuis de fenêtres du 19<sup>e</sup> siècle seront maintenus ou rétablis. Les appuis en tube rond sont proscrits.

***A-39 – Les portes en bois seront peintes, les produits d'imprégnation ou vernis étant exclus.***

A-40 – Les portes anciennes seront conservées, restaurées. En cas de remplacement, elles seront refaites en bois, avec un montage et une découpe proches de ceux des modèles anciens, en harmonie avec le style de l'immeuble.

A-41 – Les portes d'entrée d'immeuble, en glace ou en aluminium, implantées au nu de la façade sur rue, sont déconseillées.

## **H - VOLETS**

***A-42 – Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades, seront restaurés et remis en place après travaux.***

A-43 – Les réfections se feront à l'identique. En cas de disparition du modèle initial, le règle suivante sera appliquée :

- typologie 1 ou 2 : volets pleins,
- typologie 3, 4 ou 5 : volets persiennés,

***A-44 – Les volets seront peints, les vernis et produits d'imprégnation étant exclus. Ferrages et peintures seront peints dans la teinte du volet.***

A-45 – La teinte des volets ou persiennes sera conforme aux prescriptions du nuancier (voir document "couleur").

***A-46 – Les volets roulants type réhabilitation, à lames plastiques ou aluminium, sont proscrits en façade sur rue des immeubles d'intérêt architectural.***

## **I – CHARPENTE – COUVERTURE**

***A-47 – A l'occasion des travaux de restauration, les pentes et la forme des toits ne seront pas modifiées.***

A-48 – Dans le cas de constructions anciennes dont la toiture aurait été adaptée ultérieurement, une modification du comble pourra être imposée afin de permettre un retour au matériau de couverture d'origine.

A-49 – La souplesse donnée aux formes des combles par les charpentes anciennes sera maintenue lors des réfections de chevonnage ou de lattis.



***A-50 – Les matériaux de couverture sont soit la tuile plate en terre cuite de petit module (65/80 au m2), soit l'ardoise naturelle. Le choix entre ces deux matériaux, sauf dispositions antérieures à maintenir, se fera sur les bases suivantes :***

- *typologie 1 ou 2 : tuile de terre cuite,*
- *typologie 3 ou 4 : tuile ou ardoise suivant le matériau d'origine,*
- *typologie 5 : ardoise.*

A-51 - Les tuiles plates seront de teinte naturelle, en mélange de cuisson, ou vieilles en mélange. Les tuiles anciennes seront réutilisées et mélangées aux tuiles neuves. Les faîtières seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc, qui seront utilisés par ailleurs pour les arêtiers et les solins.

A-52 – Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir ces matériaux, et en général couvertes en tuile mécanique, la tuile mécanique de terre cuite est autorisée.

A-53 – Sont toutefois autorisés sur les combles de configuration spécifique (à la Mansart, faibles pentes,.....), le zinc pré-patiné ou tout autre matériau utilisé dans le cadre d'une réfection à l'identique.

***A-54 – Sont interdits pour les couvertures sur rue, ou visibles depuis le domaine public, la tuile de béton quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, ainsi que la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.***

A-55 – Les souches seront en briques pleines apparentes, ou enduites comme les façades.

A-56 – Lors des réfections de couverture, les souches correspondant au prolongement de murs mitoyens seront conservées et ré-enduites , même si elles ont perdu une partie de leur justification fonctionnelle : Elles constituent en effet, un élément précieux de lecture du parcellaire ancien.

***A-57 - Les gouttières et descentes en matière plastiques P.V.C. sont proscrites en façade sur rue.***

A-58 – Les accessoires de couverture tels que chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales, seront en zinc pré-patiné.

## **J – LUCARNES – CHASSIS DE TOIT**

***A-59 – Lors des réfection de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.***

A-60 – Cette restauration respectera le volume, et les matériaux d'origine : on évitera d'augmenter les débords qui faussent rapidement la proportion d'ensemble, ou d'introduire une sécheresse trop géométrique, dans cet élément, souvent intéressant par sa souplesse de facture.

***A-61 – Les créations d'ouverture en toitures seront réalisées de préférence sous forme de lucarnes reproduisant le modèle typologique le plus courant, la lucarne "capucine". Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.***

***A-62 – Les lucarnes groupées ou à jouées obliques sont interdites.***

**A-63 - Les châssis d'éclairage en toiture, dans certains cas acceptés, seront limités (maximum un par tranche de 5 m de linéaire d'égout) et alignés avec les baies de la façade droite qu'ils surmontent. Ils seront de proportion verticale et leur dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1 m.**

## **K – FACADES COMMERCIALES**

**A-64 – Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.**

A-65- Les pleins du rez-de-chaussée seront situés dans l'axe des pleins de façade.

**A-66 – A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement étudié spécialement en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un fond de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. L'interruption des vitrines au droit des mitoyens fera apparaître le rythme parcellaire.**

**A-67 - Les devantures seront établies, de préférence, en retrait du gros œuvre.**

A-68 - Les devantures rapportées en avant de la façade ne devront pas dépasser le bandeau d'allège du premier étage.

A-69 – Dès lors que l'architecture de l'immeuble et l'esprit de son époque de construction sont préservés, les matériaux contemporains peuvent sans inconvénient être utilisés pour les ouvrages de second œuvre que sont les vitrines commerciales, sous réserves d'une mise en œuvre soigneusement étudiées.

**A-70 – Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de la façade et de son environnement (voir document "couleur" déjà cité).**

## **L – ENSEIGNES**

Note – Les enseignes sont autorisées par le Maire après avis de l'architecte des Bâtiments de France. Elles doivent être conformes au règlement national des enseignes en l'absence d'une réglementation locale élaborée en application de la loi n° 79 1150 du décembre 1979 relative à la publicité et aux enseignes. En conséquence, dans le cadre de la Z.P.P.A.U.P., ne sont formulées que des recommandations.

A-71 – Les inscriptions et enseignes devront se composer avec la façade et être arrêtées dès l'établissement du projet.

A-72 – Les inscriptions sur façade seront exécutées en lettres séparées, fixées directement sur le parement par points, de préférence aux bandeaux ou caissons.

A-73 – Les enseignes drapeau seront de dimensions réduites et limitées à une par fond de commerce.

A-74 – On recherchera, pour chaque cas, des formules originales d'enseignes composées spécialement, exécutées en menuiserie ou serrurerie, selon des dessins simples et expressifs, plutôt que les enseignes type. Les caissons lumineux sont proscrits.

## **M – CLOTURES**

A- 75 – Les murs de clôture existants seront conservés et, si nécessaire, restaurés à l'identique.

A- 76 – L'interruption des murs de clôture existants n'est autorisée que pour la création de nouveaux accès, ainsi qu'au droit d'une construction autorisée, implantée à l'alignement, et assurant la continuité urbaine.

A- 77 – Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur, seront soit en bois, pleins sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les fermetures en plastique sont proscrites.

A-78 - Les portes de garage seront à parement bois plein, sans fenestrons pour l'éclairage

A-79 – Les coffrets EDF GDF éventuels seront obligatoirement incorporés à des niches fermées par un portillon en bois plein, peint en blanc ou dans la teinte du murs.

### ***2.2 - Interventions sur constructions neuves.***

#### **A – PARCELLAIRE**

A-80 - En cas de division de parcelle ou de lotissement, le dessin des nouvelles unités foncières devra prendre en compte la structure de l'ilôt et les directions des limites de parcelles avoisinantes.

#### **B – IMPLANTATION SUR VOIE**

***A-81 – Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique des secteurs anciens.***

***A-82 – En façade sur voie, la construction à l'alignement est la règle.***

A-83 – Exceptionnellement, un recul peut être autorisé, voir imposé, pour améliorer la cohérence du tissu urbain ou pour dégager un élément bâti intéressant.

#### **C - CONTINUITÉ DU BATI**

***A-84 – Les constructions nouvelles doivent préserver et même améliorer l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique des secteurs anciens.***

***A-85 – Le long des voies ou des espaces publics, la construction en ordre continu, d'une limite séparatives à l'autre est la règle.***

A-86 – Exceptionnellement, une interruption de la continuité urbaine pourra être autorisée, voire imposée :

- Pour permettre la mise en valeur ou le dégagement de points de vue remarquables ou d'éléments bâtis exceptionnels :

- Pour permettre la constitution de passage ou de transparence vers un cœur d'îlot dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble ou d'une opération de remodelage.

## **D – HAUTEURS**

***A-87 – A l'alignement sur voie, la hauteur d'une construction nouvelle ne devra pas se différencier de plus d'un niveau par rapport à une construction contiguë identifiée comme étant d'intérêt architectural (1<sup>er</sup> ou second intérêt, voir plans document 1 p. 51 à 55).***

A-88 – En cas de discordance importante entre ces hauteurs, l'interposition d'un volume de transition est conseillé afin d'assurer un étagement des volumes (par exemple, passage du R+1 au R+3 par volume intermédiaire R+2).

## **E – COMPOSITION GENERALE**

***A-89 – Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur ou de l'îlot.***

A-90 - Aucune expression architecturale ne doit toutefois pouvoir être assimilée à une "copie d'ancien" ; les architectures d'expression contemporaine sont recommandées.

***A-91 – Cette harmonie des nouveaux immeubles avec ceux qui constituent la référence typologique du secteur sera recherchée :***

- *dans le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,*
- *dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faitage,*
- *dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue,*
- *dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,*
- *dans le choix des matériaux employés qui, par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels,*
- *dans la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture.*

A-92 – Les volumes seront simples et leur fragmentation éventuelle de lecture assurera une parenté d'échelle avec le bâti existant.

A-93 – Afin de permettre une bonne instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire rendra compte des abords du projet : photographies ou dessins des façades des immeubles contigus et relevé exact de leurs héberges.

## **F – MATERIAUX**

***A-94 – Traditionnels ou contemporains, les matériaux choisis pour leur qualité, pour leur aspect ou pour leur bonne tenue au vieillissement, seront employés dans le respect des règles de l'art.***

***A-95 – Les enduits seront à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief dits tyroliens sont proscrits.***

## **G – COUVERTURE**

***A-96 – Les toitures des immeubles nouveaux auront des pentes proches de celles des constructions contiguës ou voisines ; elles s’harmoniseront avec elles par leur orientation de faîtage.***

***A-97 – Les couvertures seront, en tuiles plate de terre cuite petit module (65/80 au m2), de teinte non uniforme (mélange de cuissons).***

A-98 – D’autres matériaux de couverture, plus contemporains, ainsi que l’ardoise, pourront être autorisés, dans certains cas spécifiques, sous réserve d’une intégration discrète au site. Les toitures-terrasses de faible dimension pourront ponctuellement être autorisées, sous les mêmes réserves.

***A-99 – Sont interdits pour les couvertures sur rue ou visibles depuis le domaine public, la tuile de béton quel qu’en soit la coloration, le bardeau asphalté, ainsi que la tôle, d’acier galvanisé ou de fibrociment.***

***A-100 – Les gouttières et descentes en matière plastique PVC sont proscrites en façade sur rue.***

## **H – PERCEMENTS**

***A-101 – Les façades seront traitées comme des pleins à l’intérieur desquels les baies viendront se composer, en comptant comme vides.***

A-102 – A l’alignement sur rue, la continuité du plan des façades ne devra pas être rompue par des volumes ajourés en saillie ou en retrait (balcons ou loggias).

***A-103 – Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges ) : ils se composeront par superposition verticale.***

A-104 – En cas de fermeture par volets extérieurs, ceux ci s’inspireront du modèle persienné, caractéristique du centre ancien.

A-105 – Les lucarnes ou volumes d’éclairiment du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d’échelle, de forme ou de matériau.

***A-106 – Les châssis d’éclairiment en toiture seront en nombre limité (maximum un par tranche de 5 m de linéaire d’égout) et alignés avec les baies de la façade de droite qu’ils surmontent. Ils seront de proportion verticale et leurs dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1,00 mètre de haut***

## **I – FACADES COMMERCIALES**

***A-107 – Les façades commerciales doivent respecter l’architecture de l’immeuble et le paysage de la rue par une échelle juste des devantures, et un découpage rythmé de celles ci, en accord avec la composition des façades.***

A-108 – Les devantures seront établies en retrait ou au nu du gros œuvre. Les façades commerciales ne devront pas dépasser le bandeau d’allège du premier étage.

A-109 – Les matériaux contemporains, et la couleur sont admis pour les ouvrages de second œuvre que sont les vitrines commerciales, sous réserve d'une mise en œuvre soigneusement étudiée.

A-110 – Les inscriptions et enseignes devront se composer avec l'architecture de la façade et ne pas masquer les bandeaux ou éléments de modénature.

A-111 – Les enseignes drapeau seront de dimensions réduites, et limitées à une par fonds de commerce, ou par rue desservant celle ci. Les caissons lumineux sont proscrits.

## **J – LES CLOTURES**

A-112 – Des clôtures **assureront** la continuité de l'alignement sur voir. Les clôtures pleines en maçonnerie enduite ou en moellonnage de pierre apparente sont conseillées.

A-113 – Les coffrets EDF – GDF seront obligatoirement encastrés.

\* \* \*

### **3 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B (Corps de prescriptions relatives à l'ensemble du bâti)**

#### **A - IMPLANTATIONS**

**B-01 – Des directives d'implantations pourront être imposées :**

- *pour permettre la mise en valeur ou le dégagement de points de vue remarquables, ou d'éléments bâtis exceptionnels,*
- *pour permettre la constitution de passages ou de transparences au travers d'espaces privatifs.*

#### **B - HAUTEURS**

**B-02 – Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes.**

**B-03 – Une réduction des hauteurs autorisées pourra localement être demandée afin de sauvegarder le dégagement de vues remarquables, ou d'éléments bâtis exceptionnels.**

#### **C - COMPOSITION GENERALE**

**B-04 – Les espaces urbains créés dans le cadre de projets d'ensembles ou d'opérations de remodelage doivent se rattacher au réseau des espaces publics des secteurs anciens proches, et en respecter les caractéristiques de tracé et d'échelle.**

**B-05 – Les constructions nouvelles seront conçues en cohérence avec le tissu urbain des secteurs anciens proches.**

**B-06 – Aucune expression architecture ne doit toutefois pouvoir être assimilée à une "copie d'ancien" ; les architectures d'expression contemporaine sont recommandées.**

**B-07 – Cette cohérence des nouvelles constructions sera recherchée :**

- *dans le respect de l'échelle et du gabarit général de la volumétrie,*
- *dans l'expression de rythmes horizontaux ou verticaux ou par une fragmentation des masses modifiant la lecture des volumes importants,*
- *dans la coloration générale qui devra s'intégrer à l'harmonie générale du bâti ancien proche.*

#### **D – MATERIAUX**

**B- 08 – Traditionnels ou contemporains, les matériaux seront employés en accord avec leur spécificité, dans le respect des règles de l'art.**

**A- 09 – Les matériaux seront choisis pour leur qualité, leur aspect, ou pour leur bonne tenue au vieillissement et aux altérations.**

B- 10 – Sont déconseillés les matériaux d'aspect métallique, brillants, ou réfléchissants, utilisés en grandes surfaces.

## **E – COUVERTURES**

*B-11 – Les immeubles nouveaux munis de toitures auront des pentes de combles proches de celles des constructions anciennes situées à proximité ; elles s'harmoniseront avec elles par leur orientation de faîtage.*

*B -12 - Dans ce cas, les couvertures seront, soit en tuile plate de petit module de teinte non uniforme, soit en ardoise.*

B-13 – D'autres matériaux de couverture, tels que le zinc prépatiné, pourront être autorisés dans certains cas spécifiques.

B-14 – Le couronnement des immeubles non munis de toiture sera traité avec soin. Les émergences en toiture d'ouvrages techniques seront limitées et devront faire l'objet d'un habillage réinscrivant celles-ci dans des volumes simples.

## **F- PERCEMENTS**

B-15 – En règle générale, les façades seront traitées comme des pleins, à l'intérieur desquelles les baies viendront se composer, en comptant comme des vides.

B-16 – Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges) ; ils se composeront par superposition verticale.

B-17 – Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.

## **G - FACADES COMMERCIALES**

B-18 – Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges) ; ils se composeront par superposition verticale.

B-19 – Les inscriptions et enseignes devront ne pas dépasser le couronnement du volume construit et se composer avec ce dernier.

\* \* \*



## **4 - RECOMMANDATIONS APPLICABLES AU SECTEUR C**

### **A - GABARIT – HAUTEURS**

C-01 – Les constructions nouvelles, de quelque nature qu'elles soient, devront s'intégrer à l'environnement naturel.

C-02 – Les cônes de vues sur les Monuments Historiques de la Ville d'Etampes seront préservés. Cette prescription s'applique tout spécialement aux vues à partir de la RN 20, des églises d'Etampes (Notre-Dame, Saint-Basile, Saint Martin) et de la tour de Guinette, qui sont perçues avec un premier plan, un écran végétal. Cette présentation sera préservée.

### **B - MATERIAUX**

C-03 – Les matériaux et les couleurs utilisés devront permettre aux bâtiments nouveaux de s'inscrire en cohérence avec l'environnement du secteur.

### **C - IMPLANTATIONS**

C-04 – Les plantations assureront une bonne insertion des bâtiments dans le site.

C-05 – Les parcs de stationnement éventuels seront paysagés.

C-06 – Les clôtures seront traitées en harmonie avec le caractère dominant du secteur.

\* \* \*

## **5 - PRESCRIPTIONS DE COLORATION APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZPPAUP**

L'étude de coloration insérée dans le document n° 2 "Analyses et recommandations" aux pages 97 à 109 incluse a valeur de prescription.

Le respect de ces prescriptions s'impose à toute construction existante ou nouvelle située à l'intérieur de la ZPPAUP (secteurs A, B ou C).

Les teintes d'enduits ou de peintures seront choisies dans les palettes de couleurs correspondantes (voir document 2 p.106 et 108) ou autres couleurs approchantes soumises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les domaines chromatiques où une distinction est faite entre le centre et les faubourgs, on assimilera à la zone centrale toute la partie de la ZPPAUP contenant le centre ville et limitée à l'Est par la rue des remparts, au Sud par la RN 20 , à l'Ouest par la voie de chemin de fer en direction de Pithiviers ? Ces limites déterminent trois secteurs de faubourg.

- faubourg Saint-Martin à l'Ouest,
- faubourg Evezard à l'est,
- faubourg Saint Pierre au sud de la RN 20,

La palette de couleur originale est consultable à la mairie et se décompose en trois parties :

- La palette générale (couleurs de M1 à M12)
- La palette de toitures (couleurs de T1 à T6)
- La palette ponctuelle ( couleurs de P1 à P8 pour le centre et de P9 à P16 pour les faubourgs)

\* \* \*

Rappel de la nomenclature des typologies, repérées dans les documents graphiques :

- 1) Monument historique protégé classé ou inscrit
- 2) Bâti vernaculaire ancien
- 3) Maison dérivée du modèle vernaculaire
- 4) Immeuble de ville
- 5) Hôtel particulier
- 6) La maison bourgeoise du XIX<sup>e</sup> siècle
- 7) Moulins
- 8) Relais de poste
- 9) Hors typologie

Rappel de la nomenclature des catégories par intérêt architectural, repérées dans les documents graphiques :

- 1) Monument historique protégé classé ou inscrit

- 2) Immeuble de premier intérêt
- 3) Immeuble de second intérêt
- 4) Murs intéressant à préserver
- 5) Autres constructions
- 6) Périmètre d'analyse détaillé

Vu pour être annexé  
à l'Arrêté n°24-21  
du 24 novembre 1998