





PRÉCONISATIONS



- Modifications des percements
- Baies carrées
- Enduit ciment
- Clôture : mur plein en dalles béton brutes

RESTAURATION DE MAUVAISE QUALITÉ

CONSTRUCTION NEUVE MAL INTÉGRÉE



- Enduit à relief
- Baies carrées sans rapport avec les proportions de la façade
- Implantation en biais par rapport à la rue.
- Eléments standards sans rapport avec l'architecture traditionnelle (garde-corps, volets roulants)

CE QU'IL FAUT ÉVITER



- Baies plus hautes que larges
- Menuiseries bois peint
- Maçonnerie enduit chaux et badigeon chaux
- Clôture : mur bahut et végétation

Respect de la composition originelle

RESTAURATION DE BONNE QUALITÉ

CONSTRUCTION NEUVE BIEN INTÉGRÉE



- Implantation en continuité avec le bâti existant
- Enduit clair lissé
- Fenêtres plus hautes que larges
- Menuiseries bois peint
- Clôture : pas de clôture en cour commune ou, mur bahut doublé d'une haie

CE QU'IL FAUT PLUTÔT FAIRE

Réglementation dans le secteur de Courlay

#### 2.4.0 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Le hameau de Courlay, le plus intéressant historiquement de la commune, préexistait à la ville balnéaire.

De petite taille, il tend à se fondre aujourd'hui dans l'urbanisation diffuse des pavillons individuels.

Il présente des formes de bâtis rurales traditionnelles locales, denses et à l'architecture modeste.

Les bâtiments sont aujourd'hui majoritairement reconvertis en résidences.

Ce secteur protège également le « logis », résidence seigneuriale médiévale, située à l'est de la partie urbanisée de la commune en lisière de forêt.

##### Objectifs généraux de protection

- Encadrer les interventions sur le bâti existant dans le respect des principes de l'architecture rurale traditionnelle
- Protéger la structure urbaine de base
- Créer un paysage péri-urbain de qualité
- Permettre l'accomplissement de l'urbanisation dans les secteurs pouvant l'accepter et promouvoir une architecture contemporaine de qualité
- Constituer des limites qualifiantes de l'espace public par l'encadrement des modifications et la création de clôtures privées

#### 2.4.1 OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A DES PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Tout aménagement, toute construction nouvelle, toute extension ou tous travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants, qui seraient de nature à compromettre la réalisation des objectifs généraux de protection du secteur tels qu'ils sont définis au paragraphe 2.4.0, sont interdits.

Les autorisations délivrées pourront faire l'objet de prescriptions spéciales visant à améliorer les projets dans le sens de la réalisation de ces mêmes objectifs.

#### 2.4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte de l'implantation des constructions voisines. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

#### 2.4.3 HAUTEUR

- Les constructions comporteront au maximum deux niveaux, soit R+1, sans dépasser 7 mètres à l'égout.
- Des hauteurs supérieures ou inférieures à celles définies ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.
- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les bâtiments et équipements publics.

#### 2.4.4 ASPECT DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS

Les constructions neuves devront respecter les règles de protection de la forme urbaine, telles qu'elles sont définies aux articles qui précèdent.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant.

Le Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pourra refuser des projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à affaiblir l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture tels qu'ils sont définis dans les règles de l'inventaire.

##### TOITURE

###### - Volumes :

- Les toitures des bâtiments donnant directement sur l'espace public seront à deux versants symétriques. Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les constructions voisines ou son environnement.
- Les pentes de toitures ne pourront être supérieures à 50%.
- Les toitures à quatre pans sur rez-de-chaussée sont interdites. Le corps de bâtiment principal pourra être couvert avec une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur du

faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

- Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les gouttereaux, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 30 cm et à condition d'être justifiés par la présence d'une corniche.

**- Matériaux :**

- Les toitures des immeubles seront réalisées en tuiles canal traditionnelles en terre cuite de tons clairs mélangés (deux tons minimum) ou en tuiles canal à emboîtement de type « double-canal ».

- Les teintes rouges, marrons ou noires sont proscrites.

- Les imitations de matériaux sont interdites.

- Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre, ou aluminium laqué ; le PVC est interdit.

**- Ouvertures en toiture :**

- Seuls les châssis de faible dimension, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

- Les antennes paraboliques visibles depuis le domaine public sont interdites. L'impossibilité technique de la dissimuler devra être confirmée par les autorités compétentes.

Pour des bâtiments d'écriture architecturale plus contemporaine, il pourra être envisagé dans un souci de cohérence, des toitures de matériaux type zinc pré patiné, cuivre ou plomb. Les toitures terrasses sont possibles de façon ponctuelle si elles s'intègrent dans une cohérence de composition architecturale d'ensemble.

L'adoption et la pertinence de telles mesures est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**FACADE**

**- Volume :**

- Les saillies et retraits sont interdits à l'exception des corniches et bandeaux.

- Les volumes simples de surface réduite produisant un effet de « tour » sont interdits.

**- Percements :**

- Les baies seront superposées et axées.

- Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

**- Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux de façade seront la pierre de taille ou la maçonnerie enduite.

- Les enduits seront talochés ou lissés et de couleur se rapprochant des tonalités des murs traditionnels de la région.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

- Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire (tôle ondulée..) et les imitations de matériaux.

**- Installations techniques :**

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue depuis l'espace public.

- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Pour des bâtiments d'écriture architecturale plus contemporaine, pourront être utilisés :

- le béton de teinte claire, dont l'aspect et la finition présentent des garanties de qualités technique et visuelle permettant leur conservation à l'état brut ou protégé par des lasures transparentes.

- des éléments de constructions en bois peint, métal, briques, verre, éléments préfabriqués en béton s'ils induisent un apport architectural significatif.

Pour les constructions à usage strictement artisanal, agricole ou commercial, ainsi que pour les constructions publiques, sont également admis les bardages métalliques ou bois.

**MENUISERIE**

**- Fenêtres**

- L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traité de manière proche (matériaux et dessin).

- Les menuiseries seront réalisées en bois peint (de même teinte que les volets), en aluminium coloré ou en PVC, à la condition que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

**- Les volets :**

- Les volets seront battants en bois plein. Ils ne comporteront pas d'écharpe.

- Ils ne devront ni être vernis ni peints ton bois. Ils devront être peints selon la palette traditionnelle : blanc, gris, gris teinté de vert, bleu.

- Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

- Les volets PVC roulants et battants sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

- Les volets en aluminium laqué sont autorisés.

**- Les portes d'entrée :**

- Les portes d'entrée seront réalisées en bois.

- Elles seront simples, sans pointe de diamant ou motif compliqué.

- Elles ne devront ni être vernies ni peintes ton bois, mais devront être peintes de la même couleur que les volets.

**- Les portes de garage :**

- Les portes de garage seront en bois plein et sans oculus.

- Elles devront être peintes de la même couleur que la porte d'entrée.

**SERRURERIE**

- Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété.

- Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère au contexte traditionnel local sont interdits.

- Les garde-corps en béton, aluminium anodisé ou PVC sont interdits. Les sections traditionnelles seront recherchées.

**MURS DE CLOTURE**

- Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

**- à l'alignement :**

- La clôture sera constituée de muret, si possible en pierre ou bien en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, par rapport au niveau du sol de la propriété. Ce muret sera surmonté, ou non, d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50% de sa surface, d'une grille ouvragée en bois ou en fer et recevant une peinture. L'ensemble ne pourra excéder 1,80 mètres de hauteur et sera doublé, à chaque fois que cela est possible, d'une haie vive d'essence locale.

- Les portails, au delà de 1,50 mètres de hauteur, devront présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

- Les portes, portillons ou portails seront en bois à lames pleines peintes ou en ferronnerie traditionnelle. Le PVC est interdit.

- Des prescriptions particulières concernant les matériaux et les dimensions des clôtures pourront être imposées dans le but d'améliorer la qualité et la cohérence de traitement de la limite à l'alignement sur rue.

- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

**- en limites séparatives:**

- La clôture sera constituée d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales.

- A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes et tous autres matériaux similaires sont interdits.

**BÂTIMENTS ANNEXES ET VERANDAS**

- Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

- Ils seront implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière, si ils ne sont pas situés dans le volume de l'immeuble.

- Toutefois, les constructions à usage de stationnement automobile pourront être implantées à la limite du domaine public lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques. Dans ce cas, les constructions devront être implantées en contiguïté d'une limite séparative et ne pas dépasser 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Pour ces constructions, les matériaux naturels tels que bois, verres, ardoises, briques sont autorisés. Dans tous les cas, la couverture sera réalisée en tuile.

- L'adjonction d'une véranda sur une construction doit faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique excluant toute solution en kit. On évitera la construction d'une véranda sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la maison d'origine. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

- Les abris préfabriqués de type précaire (métalliques ou PVC) sont interdits.

**2.4.5 ESPACES PUBLICS OU PRIVÉS**

- Les aménagements paysagers des espaces publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur.

- Les aires non construites visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement végétal : arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.

- Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

- Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales.

- Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

- Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éclairage...) sera limité à l'équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.

- Les éléments extérieurs existants tels que murs de clôture, de soutènement, belvédères devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.

- Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles (pins,



chênes) seront replantées en cas d'abattage pour raison sanitaire.

- Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

#### 2.4.6 FACADES COMMERCIALES

##### FACADES

- Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

- Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages. La reconstitution des parties de maçonnerie disparues en rez-de-chaussée ou la création de devantures en bois en applique sur la façade pourra être imposée.

- Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade. Ce retrait devra, dans la mesure du possible, se rapprocher de celui des menuiseries des étages et ne pourra être inférieur à 10 cm.

- Les dispositifs de fermeture devront être dissimulés dans la disposition générale de la façade.

- Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés. Toutefois, des stores corbeilles pourront exceptionnellement être autorisés dans le cas de baies cintrées. Les stores seront en toile, unie et mate.

- En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.

##### ENSEIGNES

- Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce. Toute inscription, forme ou image apposée en dehors de limites de l'immeuble ou partie d'immeuble dans lequel s'exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou autre et relative à ladite activité, constitue une publicité soumise à la réglementation applicable à la publicité.

- Constitue une pré enseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

- Toute publicité par affiches, panneaux ou panonceaux est interdite dans les voies publiques et sous les porches, tel que défini au Chapitre III du décret 80.923 du 21 novembre 1980.

- Il est important de préciser que tous les panonceaux annonçant une marque commerciale ne peuvent être

considérés comme enseigne ; ce sont des panneaux publicitaires qui sont en conséquence interdits à l'extérieur des locaux commerciaux. Si la vente d'un article de marque constitue l'activité unique d'un local et qu'à ce titre l'annonce de la marque devienne à proprement parler une enseigne, cette enseigne doit être étudiée selon les prescriptions de l'article 11.3.2 et suivants.

La conception et la pose des enseignes font l'objet du règlement suivant.

##### - Caractéristiques des enseignes :

- Les enseignes doivent être aussi simples que possible.  
- Les indications qu'elles portent aussi brèves que possible. Seuls peuvent figurer sur les enseignes les éléments suivants : soit la raison sociale, soit l'indication de l'activité, soit le nom de la ou des personnes exerçant cette activité. Une marque commerciale peut être admise comme enseigne, à condition que la vente des produits de cette marque soit une activité unique du commerce.

##### - Emplacement des enseignes :

- L'enseigne peut être apposée sur une façade, perpendiculaire à une façade. Elle ne doit en aucun cas masquer la perspective, gêner l'éclairage public et la signalisation routière, faire obstacle à la circulation, ni constituer un danger pour la sécurité publique.

- Il ne peut être admis d'enseignes apposées sur un balcon ajouré ou devant des éléments architecturaux intéressants.

- Il est interdit d'apposer des enseignes sur les toitures et au dessus de leur ligne de base, devant les fenêtres et les baies.

- Les enseignes ne doivent pas être placées plus haut que les allèges des baies de l'entresol s'il en existe un, ou du premier étage.

- L'enseigne concernant une activité s'exerçant au rez-de-chaussée dans un magasin, peut être apposée soit dans la(les) baie(s), soit à plat au dessus de la(les) baie(s), soit sur l'un des montants de maçonnerie.

- L'enseigne apposée au dessus de la devanture aura une dimension n'excédant pas la largeur de la baie commerciale et n'empiétant pas sur l'accès indépendant de l'immeuble.

- L'enseigne concernant une activité s'exerçant en fond de cour ou à un étage ne peut être apposée que sur le montant ou dans le tableau de la porte y donnant accès, ou au dessus de la porte si celle-ci n'est pas susceptible de donner accès à une autre activité.

- Dans le cas où une porte donne accès à plusieurs activités, les différentes plaques les annonçant doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles notamment par leur disposition.

##### - Nombre d'enseignes :

- Le nombre d'enseignes est limité par établissement à une enseigne à plat dans chaque rue ou au dessus des ouvertures ou sur un trumeau ou un piédroit, et

éventuellement une enseigne perpendiculaire, celle-ci n'étant pas la répétition de la précédente.

**- Enseignes à plat :**

- Les enseignes dites « plaquées » doivent être constituées de lettres découpées et séparées qui seront fixées, au besoin avec un léger décalage par rapport au nu des murs, sur des éléments constitutifs des maçonneries : linteaux, trumeaux, piédroits, écoinçons, bandeaux... Pour des devantures en bois existantes qui présentent un intérêt esthétique, les lettres peintes peuvent être autorisées.

**- Les plaques :**

- Les plaques, dont la plus grande dimension ne doit pas dépasser 0,40 mètre, doivent être de préférence gravées ou en relief.

- Les plaques professionnelles, dont la plus grande dimension ne doit pas dépasser 0,40 mètre, doivent correspondre au module des pierres pour un support en pierres assisées.

- Elles seront de préférence gravées en relief sur un matériau noble : laiton, aluminium, inox... ou translucide en matériau de synthèse.

- Les enseignes en lettre de néon sont interdites, ainsi que tout dispositif d'appel en tube néon ou similaire disposé sur les façades des immeubles.

**- Les enseignes perpendiculaires :**

Ne peuvent être autorisées que :

- Les enseignes dites « décoratives », c'est à dire par exemple celle constituées d'une composition en fer forgé ou d'un objet stylisé ;

- Les panneaux des officiers ministériels, les croix des pharmaciens, les « carottes » des bureaux de tabac ; les seules inscriptions sur un panneau ne sauraient en aucun cas être admises ;

- Les enseignes lumineuses destinées à attirer l'attention sur les activités des commerces suivants ouverts de nuit : hôtels, restaurants, salles de spectacle.

**- Dimension des enseignes :**

Sauf dérogation prévue ci-dessous :

- lettres hauteur maximum : 0,30 m (0,40 m pour les initiales et les signes)

- plaques près des portes : dimension hors tout 0,40 m maximum

- enseignes perpendiculaires : hauteur maximum : 0,80 m, saillie maximum : 0,80 m, surface maximum de la silhouette : 0,40 m<sup>2</sup>.

**- Matériaux autorisés :**

- Acier, aluminium, bois, bronze, cuivre, fer, laiton, pierre, verre, zinc...

- Les caissons plastiques standards sont interdits ; toutefois l'utilisation de plaques d'altuglas, de plexiglas ou de produits industriels similaires peut être autorisée.

- Les lettres peintes qui ne répondent pas aux conditions citées ci-dessus sont interdites. Une dérogation peut être accordée pour des devantures en bois présentant un réel intérêt architectural.

**- Enseignes lumineuses :**

- Aucune source lumineuse autre qu'incandescente ne doit être apparente.

- Les lettres « plaquées » peuvent comporter une source lumineuse intérieure éclairant par l'arrière, par la tranche ou par le devant. Les caissons lumineux en matière plastique sont interdits, de même que les lettres entièrement lumineuses.

- L'éclairage doit être fixe et non clignotant.

**- Enseignes des hôtels, restaurants et salles de spectacles :**

- Enseignes à plat :

Les enseignes à plat seront constituées par des lettres indépendantes éclairées ; la hauteur de ces lettres pourra être portée à 0,40 m ; leur emplacement sera situé dans le cas général au-dessous de l'allège des baies du 1<sup>er</sup> étage ou de l'entresol lorsqu'il en existe un, sauf dérogation pour certains cas particuliers.

- Enseignes perpendiculaires :

L'enseigne sera constituée de lettres identiques à celles des enseignes à plat, leur hauteur ne dépassant pas 0,40 m. La hauteur de l'enseigne ne dépassant pas 3 m, et sa surface sera limitée à 1 m<sup>2</sup> pour une saillie totale n'excédant pas 1 m et en retrait de 0,50 m de l'aplomb du trottoir. L'emplacement de l'enseigne sera situé dans la hauteur du 1<sup>er</sup> étage entre le 2<sup>ème</sup> étage et le rez-de-chaussée, sans dépasser la hauteur maximum de 6,50m.

Les matériaux admis pour ces enseignes sont les mêmes que ceux indiqués ci-dessus.

**- Entretien des enseignes :**

- Toute enseigne, y compris ses supports, se trouvant en mauvais état par suite d'une dégradation accidentelle ou d'usure normale, doit être restaurée ou enlevée par l'annonceur, ou, à défaut, par le propriétaire de l'immeuble. Toute enseigne, y compris ses supports, devenue sans objet, doit également être enlevée par l'annonceur, ou, à défaut, par le propriétaire de l'immeuble.

- A l'occasion de tous travaux, portant sur les devantures, les enseignes et les ravalements de façades, soumis à régime d'autorisation la suppression des enseignes « hors normes » pourra être demandée.

Dans le cas d'enlèvement, les lieux doivent être remis en état.

**- Pré-enseignes :**

Les pré-enseignes sont interdites à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.