



Rapport de présentation







Dossier arrêté en Conseil municipal le 09/11/2017

Mise à l'Enquête publique : du au

Dossier approuvé en Conseil municipal le

INTRODUCTION Organisation du rapport de présentation de l'AVAP
PREAMBULE CONTEXTUEL

I- CARACTÉRISTIQUES CONSTITUTIVES DE L'IDENTITÉ ET DE LA QUALITÉ DU TERRITOIRE

1 La ville dans son site
1.1 Un réseau hydrographique à l'origine du territoire
1.2 Hiérarchisation des sensibilités écologiques

2 La ville dans son histoire

3 Le contexte patrimonial

II- JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU

III- LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

1 Synthèse des problématiques patrimoniales et enjeux
1.1 Problématiques architecturales
1.2 Problématiques urbaines et sectorielles
1.3 L'empreinte du Comte de Provence
1.4 Problématiques paysagères

2 Les enjeux patrimoniaux sectoriels
2.1 Les secteurs de l'AVAP
2.2 L'aire du coeur de bourg et des Hameaux
2.3 L'aire de la rivière et de ses abords
2.4 L'aire des Coteaux

IV- LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1 Caractéristiques du bâti

2 Caractéristiques typologiques
2.1 Maison de bourg
2.2 Villas de villégiature/ Grandes Propriétés
2.3 Pavillons modèles

3 Les problématiques de rénovation
3.1 Mettre en oeuvre un projet global
3.2 Améliorer l'isolation
3.3 Les menuiseries
3.4 La ventilation et autres systèmes
3.5 Synthèse

4 Les énergies renouvelables
4.1 Le solaire
4.2 La géothermie
4.3 L'aérothermie
4.4 La biomasse
4.5 Synthèse

INTRODUCTION
PRESENTATION DE LA DEMARCHE AVAP

L'**Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** (A.V.A.P.) est une servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II. A l'image des ZPPAUP, qu'elle remplace, l'AVAP permet d'assurer une **protection du patrimoine historique, architectural, urbain et paysager adaptée à l'espace à protéger.** Les travaux et les débats menés lors de son élaboration sont l'occasion d'identifier les constructions, les espaces publics, les paysages qui constituent le patrimoine de la commune. Ils permettent de déterminer un périmètre de protection adapté et d'établir un document qui définit les objectifs de mise en valeur de ce patrimoine et les prescriptions et recommandations architecturales et paysagères qui y contribuent.
L'A.V.A.P. n'est pas un document d'urbanisme à proprement parler : il s'agit d'une servitude d'utilité publique, annexée au Plan Local d'Urbanisme.***L'AVAP offre des possibilités réglementaires plus accomplies de prise en compte, protection, mise en valeur du bâti par rapport au PLU.*** Elle permet la rédaction de règles plus fines, adaptées aux diversités architecturales, prenant notamment en compte les subtilités des matériaux.

L'AVAP constitue l'affirmation d'un véritable projet patrimonial. Le document ne se limite donc pas à la rédaction de règles architecturales, mais exprime une volonté politique également à travers la définition d'une politique patrimoniale. Ces orientations pourront par la suite être mise en œuvre par divers moyens et projets, notamment dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme en cours.

L'élaboration de l' Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) se déroule en trois phases principales :

> Une phase de diagnostic et de définition des enjeux patrimoniaux du territoire ;

> Une phase de définition des orientations, qui vont définir le projet patrimonial de la collectivité ;

> Une phase d'élaboration des différents documents réglementaires de l'AVAP ;

- le diagnostic Architectural, Patrimonial et Environnemental de l'AVAP : pièce n°1
- le rapport de présentation, qui formalise le diagnostic et les enjeux identifiés : pièce n°2
- le document graphique, qui définit les secteurs patrimoniaux de protection, et identifie par différents figurés l'ensemble des éléments patrimoniaux repérés sur le territoire : pièce n°3
- le cahier de prescriptions réglementaires, qui définit les règles urbaines et patrimoniales en fonction des différents secteurs patrimoniaux : pièce n°4

Cette étude a été réalisée sous l'autorité de la commune, avec l'aide d'une commission locale et d'un chargé d'étude, et en association avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les documents rédigés sont ensuite soumis successivement à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS), aux personnes publiques concernées, à l'enquête publique, au préfet de département et enfin au Conseil municipal.

Conformément à la circulaire du 02 mars 2012 relative aux AVAP, le présent document est «un rapport de présentation des objectifs de l'aire» (art. L.642-2 du Code du Patrimoine), auquel est annexé le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental réalisé pour l'AVAP (art. L.642-1 du Code du Patrimoine).

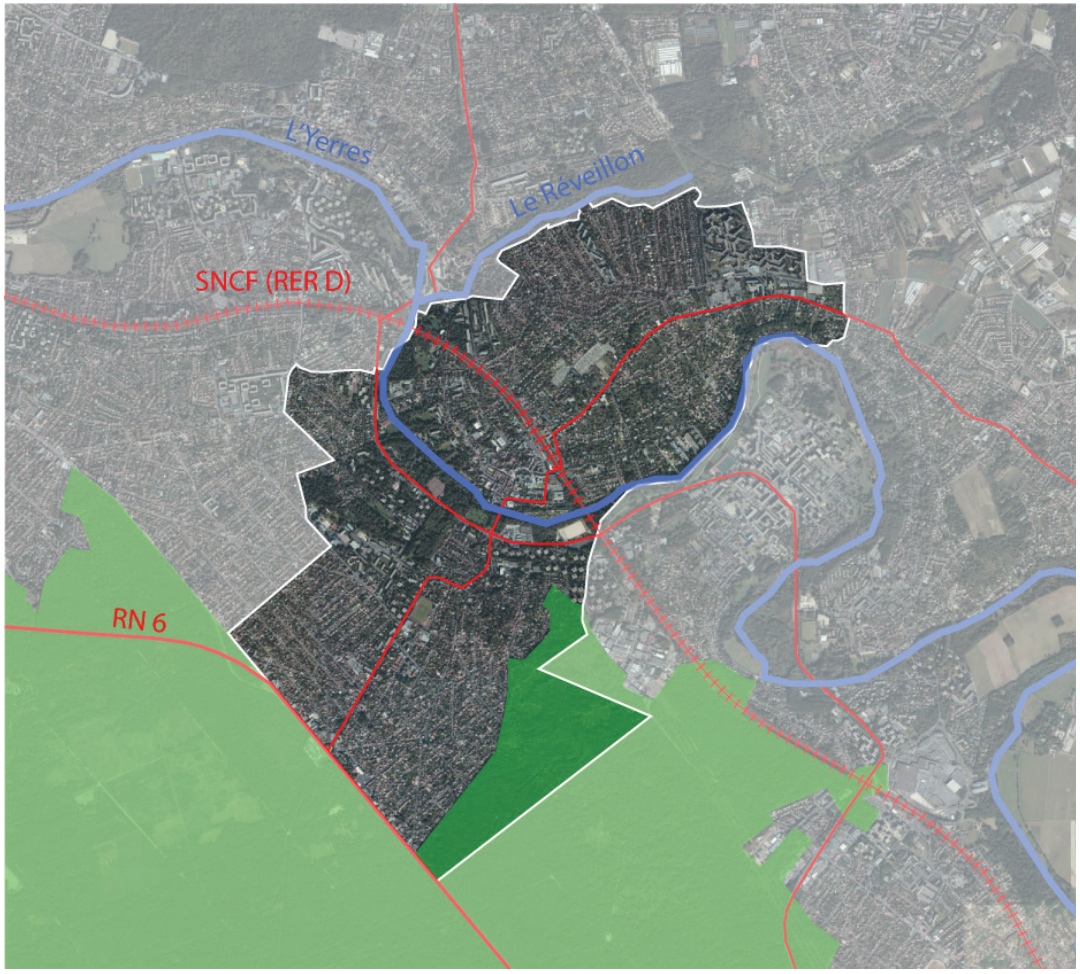
A partir de la reprise des conclusions et de la synthèse du diagnostic (et des objectifs définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, conçu en compatibilité avec l'AVAP, ce document aborde les deux champs fédérateurs de l'AVAP.
- Les objectifs de préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dont découlent et qui justifient la définition du périmètre de l'AVAP .
- La prise en compte des objectifs du développement durable.

FISCALITE EN AVAP

Les propriétaires d'un immeuble situé dans une AVAP ou site patrimonial remarquable sont susceptibles de bénéficier de la réduction d'impôt Malraux ou de l'ancien dispositif Malraux.
Selon l'art. D. 633-1 du Code du Patrimoine, les règles relatives aux opérations de restauration immobilière dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable sont fixées à l'article 41 DO de l'annexe III au code général des impôts.

Brunoy est une commune résidentielle du sud de l'Ile-de-France, nichée au coeur d'un méandre de l'Yerres, en bordure de la forêt de Sénart. Ce riche cadre naturel et paysager, son appartenance historique au domaine royal français et la proximité immédiate de Paris en ont fait en tout temps une commune attractive, hier à travers les grandes propriétés domaniales et la villégiature, aujourd'hui comme lieu de résidence pavillonnaire dans un site préservé.

Aujourd'hui, l'intégration de la commune à la région capitale, ainsi que la qualité de sa desserte routière et en transports en commun, est à l'origine d'une pression foncière forte, en apparence peu compatible avec le maintien des qualités paysagères et de l'identité de cité résidentielle du territoire. Presque urbanisée en totalité, la ville voit apparaître la nécessité de se renouveler en favorisant une urbanisation de la ville sur la ville, tout en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales qui fondent son caractère.



Vue aérienne - Fond IGN

Ce renouvellement s'effectue aujourd'hui en partie à travers le morcellement de parcelles de grande taille et la construction de nouveaux pavillons, en rupture avec la composition urbaine et paysagère qui a dessiné les quartiers résidentiels de Brunoy. Le gabarit des bâtis, la place et l'accès de la voiture, le maintien de la cohérence des clôtures sont autant de fondements majeurs du paysage urbain des communes résidentielles d'Ile-de-France, à préserver et mettre en valeur. Cette problématique est particulièrement prégnante à Brunoy, où le coeur du territoire est aujourd'hui encore occupé par de vastes parcelles paysagées héritées des grandes propriétés.

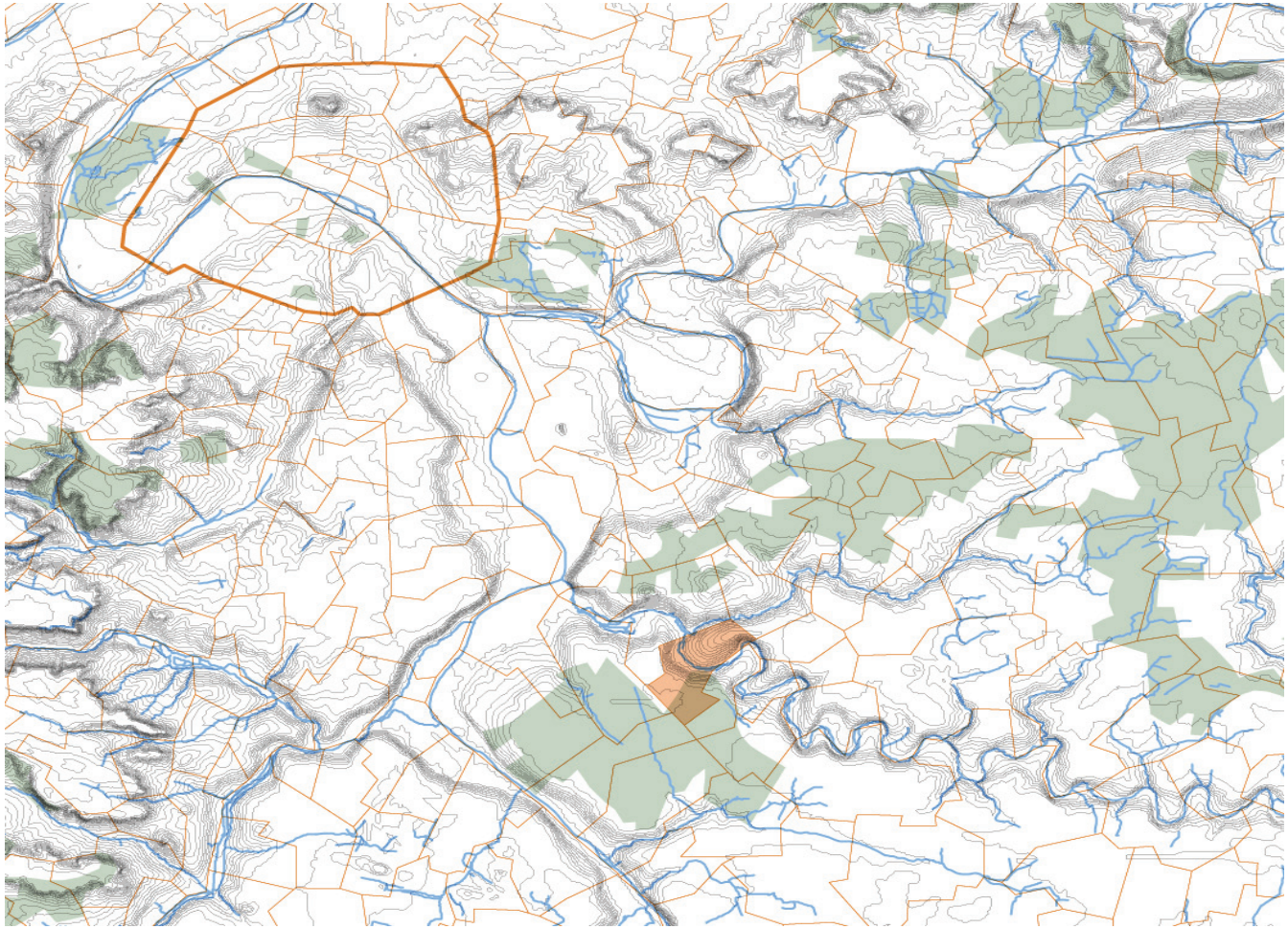
L'évolution du bâti de la commune constitue également un enjeu fort : l'évolution des modes de vie et des usages entraîne une modification des constructions : agrandissement, ravalement, isolation, pose d'antenne, autant de modification et d'ajouts qui peuvent menacer la qualité architecturale d'un bâti, et par là même la qualité d'une ambiance urbaine.

La commune est par ailleurs très bien reliée à Paris via le RER D, qui place la Gare de Lyon à moins d'une demi-heure du centre-ville de Brunoy.

Brunoy s'est saisi de cette question dès 2007, à travers la mise en place dans son Plan Local d'Urbanisme d'un cahier de prescriptions à destination des pétitionnaires : il s'agit aujourd'hui de faire évoluer ce document et de le rendre opposable, sans pour autant multiplier les contraintes et oublier les contraintes économiques et techniques.

I - Caractéristiques constitutives de l'identité et de la qualité du territoire

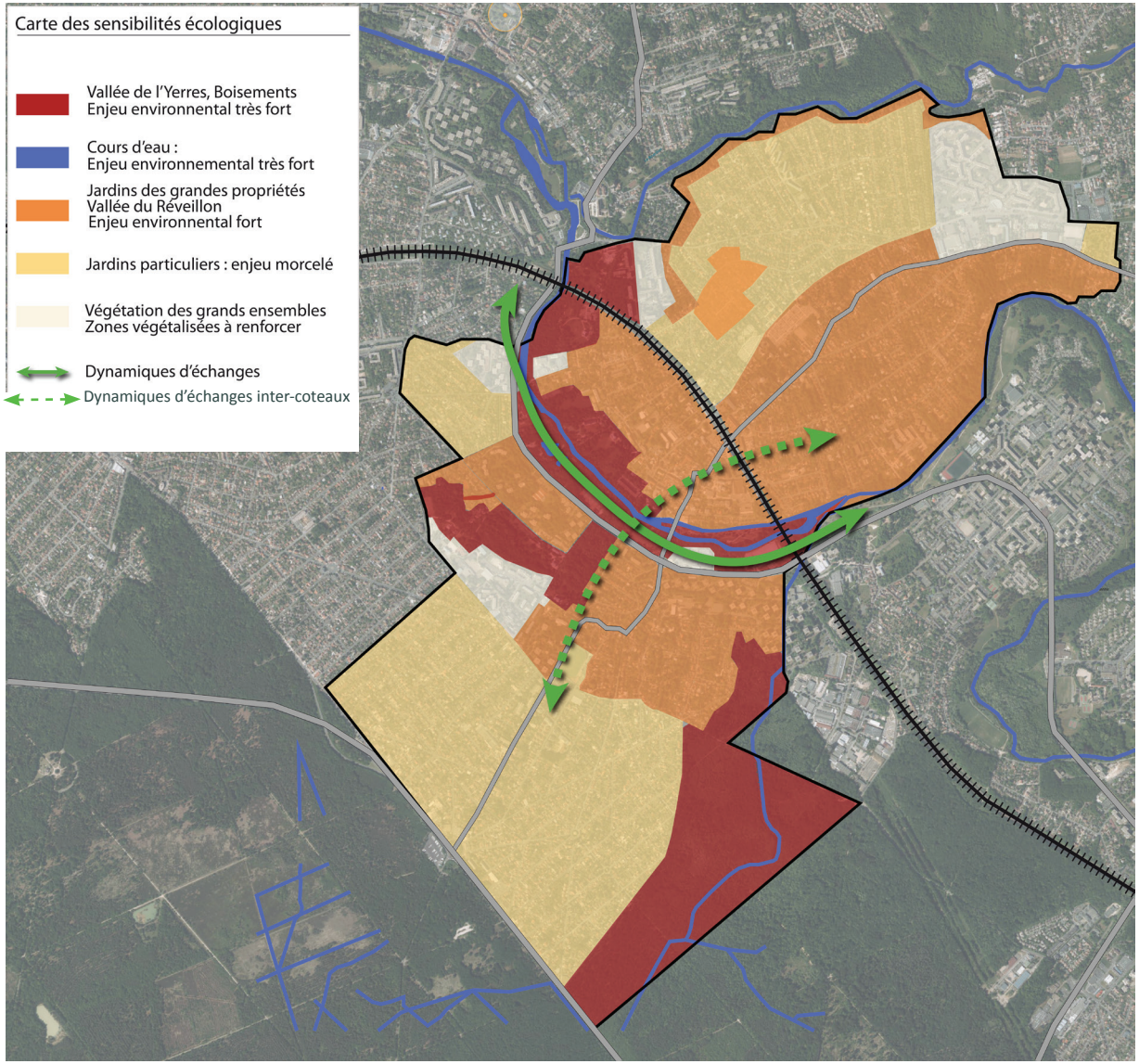
Un réseau hydrographique à l'origine du territoire :
- dans son relief, ses vallées,
- dans sa mise en valeur, son histoire, de l'attractivité de l'Yerres aux grandes eaux de Monmartel



Hydrographie

Le réseau hydrographique est composé d'un cours d'eau principal, l'Yerres, colonne vertébrale de la composition urbaine, et d'un affluent principal, le Réveillon, qui constitue une limite communale. Un cours d'eau existe également au sein de la forêt de Sénart, intégré au réseau hydrographique spécifique de la forêt. Le fossé Daniel correspond ainsi au prolongement de ce réseau vers le nord, jusqu'à sa confluence avec l'Yerres.

Lhistoire du territoire est profondément marquée par l'aménagement au XVIIIe siècle des Grandes Eaux de Brunoy par Jean Paris de Monmartel. Un réseau d'alimentation à partir de l'Yerres est donc créé, avec la construction d'une machine à pompe semblable à celle de Marly, et conçue par l'ingénieur LAURENT. Il subsiste aujourd'hui quelques traces de ce réseau hydrographique particulier, ainsi que quelques vestiges de sources coulant du coteau sud (rue des Carrouges et rue des Cerfs).

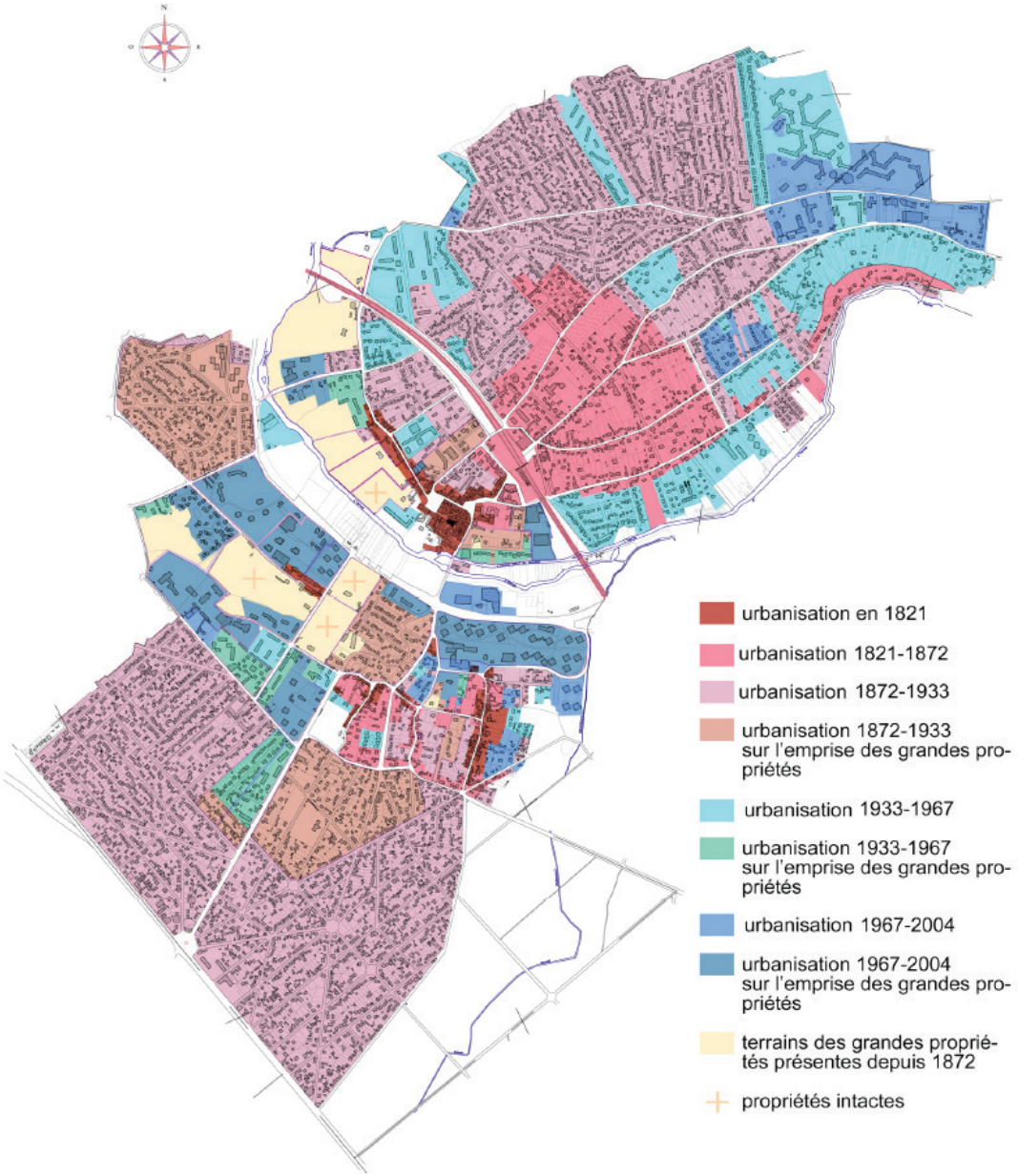


Hiérarchisation des sensibilités écologiques

Le croisement des données géologiques, topographiques et l'analyse des tissus bâtis ou non met en évidence une hiérarchisation des sensibilités environnementales et écologique de la commune.
La vallée de l'Yerres constitue ainsi un élément écologique particulièrement fort et prégnant, selon une orientation est-ouest, qui intègre par ailleurs les vastes emprises préservées des grandes propriétés brunoyennes.

Une seconde grande dynamique se développe par ailleurs selon une logique nord-sud, via des entités et espaces paysagers au premier abord non reliés entre eux, mais qui proposent pourtant des connexions et continuités environnementales entre le sud et le nord de la commune :
> L'avenue du Général Leclerc et ses alignements plantés, qui répondent à ceux de la rue des Vallées
> La forêt de Sénart ;
> Les nombreux jardins privés et cœurs d'îlots qui maillent les quartiers pavillonnaires de la ville.

Ces deux dynamiques se croisent en cœur de ville, au creux de la vallée de l'Yerres, conférant à cet espace des qualités paysagères et environnementales très marquées.



Cartographie extraite du rapport de présentation du PLU (2007)

L'histoire de Brunoy a légué un patrimoine bâti diversifié pouvant être répertorié en trois grandes catégories :
- Les maisons et immeubles de bourg, racontant le bourg originel, ses hameaux, ses développements au 19ème siècle et au début du 20 ème siècle ;
- Les grandes propriétés aristocratiques, à commercer par celle de Jean de Monmartel, puis du Comte de Provence, suivies par les grandes propriétés bourgeoises implatées sur leurs parcs;
- le bâti pavillonnaire.

Tous composent avec le paysage de l'Yerres et du Réveillon.
Le patrimoine des Grandes propriétés de villégiature et le patrimoine pavillonnaire s'inscrivent dans le paysage de la Vallée de l'Yerres. La prégnance de la végétation, l'emprise des parcs et des jardins, est un élément fondamental légué par l'histoire de la ville -jardin, ou de la ville des jardiniers.

Maison de bourg rurale (XVIIIe - XIXe s)



Maison de bourg (XIXe s)



Immeuble de rapport (XIXe - début XX s)



VILLEGIATURE XIXe







Villa Fin XIXe - début 20e



Pavillon-modèle Fin XIXe - début 20e

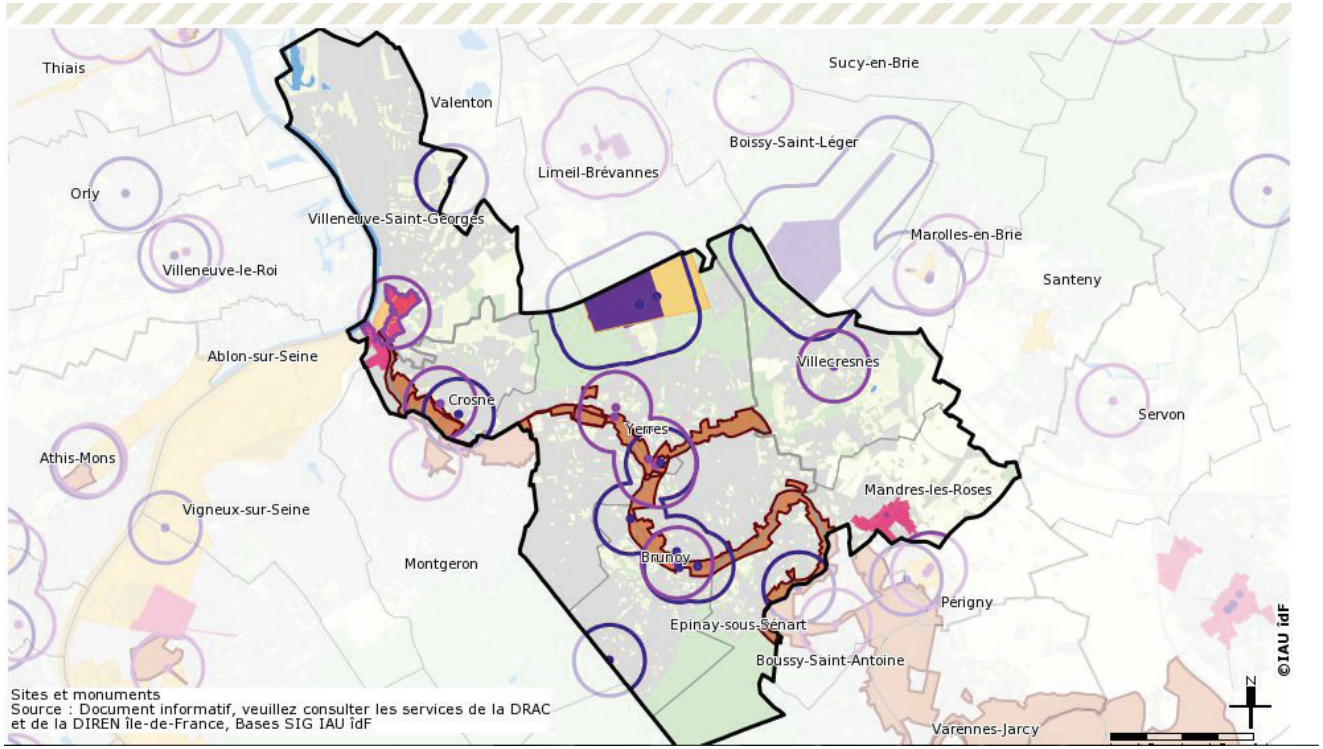


BATI D'ACCOMPAGNEMENT Fin XIXe - début 20e



L'histoire de Brunoy a légué un patrimoine bâti diversifié pouvant être répertorié en trois grandes catégories :
- Les maisons et immeubles de bourg, racontant le bourg originel, ses hameaux, ses développements au 19ème siècle et au début du 20 ème siècle ;
- Les grandes propriétés aristocratiques, à commercer par celle de Jean de Monmartel, puis du Comte de Provence, suivies par les grandes propriétés bourgeoises implatées sur leurs parcs;
- le bâti pavillonnaire.

Tous composent avec le paysage de l'Yerres et du Réveillon.
Le patrimoine des Grandes proprités de villégiature et le patrimoine pavillonnaire s'inscrivent dans le paysage de la Vallée de l'Yerres. La prégnace de la végétation, l'emprise des parcs et des jardins, est un élément fondamental légué par l'histoire de la ville -jardin, ou de la ville des jardiniers.



Protections, sources, IAU

Brunoy s'inscrit dans un contexte patrimonial large, comprenant différents types de protections :

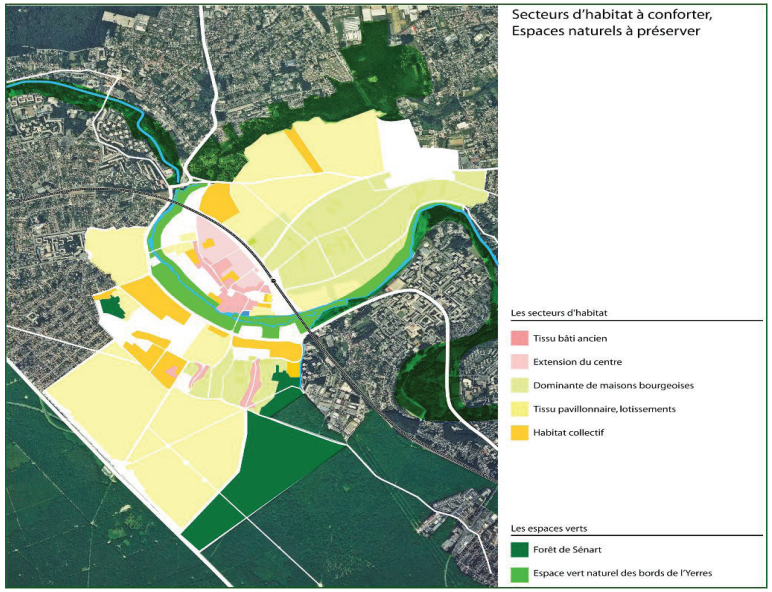
> L'Yerres bénéficie ainsi d'une protection en site classé, nommé « Vallée de l'Yerres aval et ses abords », qui couvre un large territoire allant de la Varennes-Jarcy à Villeneuve-Saint-Georges. Ce site classé témoigne de la richesse paysagère et environnementale de la vallée de l'Yerres, et de son importance historique dans la composition des communes qu'elle traverse.

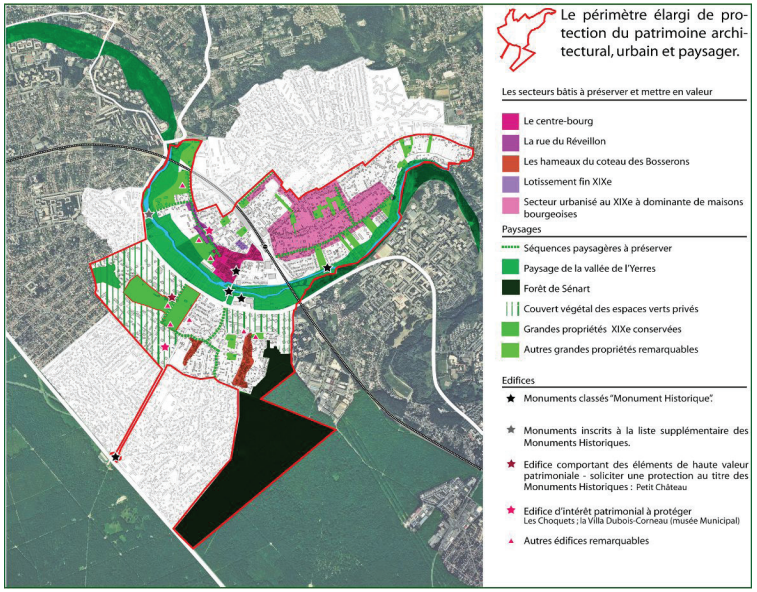
> La diversité des patrimoines liés à l'Yerres se traduit en partie à travers les nombreux Monuments historiques (classés et inscrits) qui maillent le territoire en suivant peu ou prou la vallée de la rivière, en particulier les nombreux Menhirs qui témoignent de l'occupation ancienne du site.
Brunoy se situe ainsi, à l'articulation avec la commune de Yerres, au niveau d'un « point chaud » patrimonial, qui regroupe notamment un nombre conséquent de Monuments historiques à Brunoy (voir page suivante), ainsi qu'à Yerres (notamment l'Abbaye de Yerres, et la propriété Caillebotte).

L'AVAP, en tant qu'expression d'un projet patrimonial de territoire, s'inscrit en cohérence avec ce contexte patrimonial élargi.

II - Justification de la compatibilité de l'AVAP avec le PADD du PLU

Compatibilité de l'AVAP avec le PADD du PLU





Cartographies extraites du PADD du PLU (2007)

Brunoy est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)** approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 18 octobre 2007, modifié par trois fois. Ce document de planification permet d'encadrer l'urbanisme de la commune, à travers un outil d'application du droit des sols, et de prospective des zones de développement du territoire.

Les grandes orientations du projet communal sont décrites dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.). Ce dernier articule une logique spatiale et une logique thématique. La logique spatiale développe trois grandes orientations pour le territoire :

- Conforter et améliorer les secteurs ne devant pas connaître une évolution majeure : maintenir l'identité urbaine et paysagère du territoire, favoriser une évolution maîtrisée du bâti dans les quartiers d'habitat individuel, conforter les centres de quartiers...

- Préserver les patrimoines bâtis et naturels : définir un périmètre de protection du patrimoine (à visée informative, sans contraintes dans le règlement), préserver les grands éléments naturels et le paysage, définir des règles de composition urbaine et paysagère...

- Préparer et encadrer l'évolution sur les secteurs mutables ou à améliorer : faire évoluer le centre-ville, aménager les entrées de ville, étudier et encadrer l'évolution des terrains mutables...

Cette orientation se traduit notamment par l'identification de six secteurs de projet, qui font l'objet d'Orientations particulières destinées à cadrer leur aménagement et évolution.

Trois secteurs sont identifiés dans le cadre d'une requalification urbaine :
- Le centre aux abords de la voie ferrée ;
- Les secteurs du front bâti de la RN 6 ;
- Les Hauts de Brunoy.

Un secteur de projet est identifié comme porteur de forts enjeux patrimoniaux :
- Les terrains du Muséum National d'Histoire Naturelle ;

Enfin, deux secteurs sont identifiés comme objets d'un réaménagement :
- La place de la Pyramide ;
- La place Gambetta.

Dernier point du P.AD.D., les orientations thématiques touchent à la question du logement, des équipements, des déplacements, du commerce et de l'artisanat, et du développement économique et de l'emploi.

Tout comme l'était la ZPPAUP, l'AVAP est une servitude d'utilité publique annexée au PLU. A ce titre, elle doit offrir une compatibilité avec le PADD du PLU.

III - Les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces

1 - SYNTHÈSE DES PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX

1.1 Problématiques architecturales :

L'érosion patrimoniale





Problématique actuelle : entre l'architecture du bourg historique de moellons de calcaire enduits à la chaux et l'architecture des villas et pavillons, Brunoy offre une très grande variété de parements de façade, qui se perd d'abord lors des restaurations (enduits etc.) et qui disparaît totalement dans les mises en œuvre contemporaines

La valeur du bâti est souvent difficile à appréhender : souvent en effet, les dispositions d'origine des constructions sont altérées par des remaniements progressifs qui trahissent et masquent le caractère initial. Il apparaît ainsi des problématiques récurrentes qui affectent l'ensemble du patrimoine bâti.







La suppression du traitement en jardin modifie le rapport à la voie et banalise le paysage urbain



Maintenir lisibles les ensembles cohérents

> Le traitement des parements

Remplacement des enduits d'origine à la chaux par des enduits hydrauliques, mauvaise qualité des enduits en place. Il peut être question des parements structurels (construction ou mur) ou des parements de décors tels que les corniches, bandeaux, encadrements de baies.

> Le second oeuvre

Altération, disparition, remplacement des éléments d'origine par des éléments banalisés : menuiseries de baies, des portes, des garde-corps et des coffrets de volets roulants... Or, il accompagne la structure générale du bâti et constitue une forte part de l'image construite. Sa qualité et son adéquation permettent une lecture facile et traditionnelle, alliant une compatibilité esthétique et technique.

> Les extensions et les modifications en volume

Les toitures et le volume général de la construction déterminent la silhouette globale de la construction. De l'adéquation entre élément d'origine et élément rapporté dépend l'homogénéité et la cohérence d'ensemble.

> La dynamique environnementale

La nécessité de rentrer dans une démarche durable crée l'opportunité d'intégrer des éléments techniques tels que les panneaux solaires. Leur impact sur le paysage urbain n'est pas négligeable.

> Les réseaux divers

Le bâti ne peut se passer des raccordements techniques modernes. Il s'agit également de les intégrer afin de mettre en place une prépondérance à l'image simple de la construction et non plus une lecture brouillée (dispositions des descentes d'eau pluviales, réseaux filaires, paraboles, coffrets)

> Le traitement des commerces

Situés à rez-de-chaussée et soulignant le soubassement des constructions, ils sont le premier lien avec l'espace public. Leurs dispositions doivent respecter les caractéristiques intrinsèques du bâti support.

1.1 Problématiques architecturales :

Les clôtures comme élément structurant le territoire








Villa Angèle





Les maisons de villégiature sont généralement encloses du hauts murs ou de hautes grilles : leur accès se fait par des portails monumentaux marquant fortement le paysage urbain.

Clôtures

Maisons de villégiature, villas ou pavillon-modèle , les clôtures sont la première façade des constructions. Elles structurent le paysage urbain par leur homogénéité n'empêchant pas diversité, singularité et créativité.

La clôture, en rapport avec l'architecture de la villa marque l'alignement sur la rue - il s'agit la plupart du temps d'un mur-bahut surmonté d'une grille en fer forgé, dispositif complété par une de la végétation (glycines)

Ces clôtures (murs, portails) sont soumis au risque d'une dénaturation progressive : introduction de clôture parpaings, PVC, perte des éléments et de la composition d'origine avec mur bahut surmonté d'une grille introduisant un rapport à la rue avec transparence et porosité...

Orientations patrimoniales

- Préserver la qualité du paysage urbain tenu par les clôtures : repérage et protection des éléments de qualités (murs, piles, portails);
- Encadrement des interventions sur les éléments existants et à venir pour assurer la continuité urbaine et paysagère.

1.2 PROBLÉMATIQUES URBAINES ET SECTORIELLES



L'Yerres, fil d'Ariane patrimonial :
au croisement de problématiques géographiques, paysagères, historiques, urbaines, architecturales
- les menhirs
- les grands parcs paysagers
- la villégiature
- les guinguettes, le patrimoine social

DES AMBIANCES URBAINES MARQUÉES, DES PAYSAGES DE HAMEAUX ET BOURGS AUX PAYSAGES RÉSIDENTIELS ET PAVILLONNAIRES
mais des ensembles cohérents fragilisés par la mise en place d'éléments de rupture (implantations, gabarits, clôtures...) :

• dans les tissus urbains de hameaux et bourgs :
ruptures des implantations, des gabarits, des échelles, des rythmes

• dans les tissus résidentiels :
rupture de la cohérence des clôtures,
rupture des rythmes
rupture du rapport historique masse bâtie/ masse végétale : densification des jardins, des cœurs d'îlots
émiettement (divisions) parcellaire, qui modifie l'échelle du tissu résidentiel

DES TÉMOINS HISTORIQUES DU PASSE ARISTOCRATIQUE DE LA VILLE
• les témoignages des grandes propriétés, des témoins bâtis aux témoins paysagers

DES TÉMOINS HISTORIQUES DU PASSE RURAL ET JARDINIER DE LA VILLE
• l'échelle du parcellaire, les cœurs d'îlots verts, les parcelles cultivées et maraîchères,
les jardins historiques,
les grandes emprises des parcs et jardins

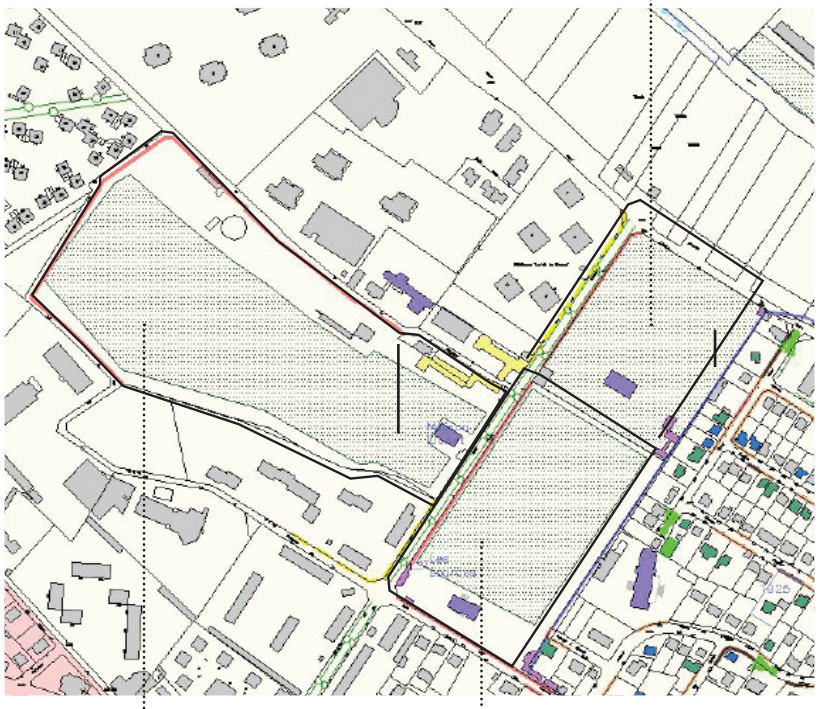


1.3 L'EMPREINTE DU COMTE DE PROVENCE















Le parc du MNHN, l'École Rabinique et la Peupleraie, aujourd'hui

Déchiré, morcelé, démantelé, le domaine du Comte de Provence demeure toutefois particulièrement lisible dans le paysage de Brunoy, dans la pérennité offerte :

- par les vestiges du Petit Château,
- les murs d'enceinte de la propriété,
- les vestiges des jardins, des réseaux d'eau ;

Le palimpseste de Brunoy est ici lisible, une fois encore : le morcellement a donné lieu à de nouvelles strates patrimoniales aussi diverses que :
- la strate de la villégiature : les grandes maisons et leurs dépendances, aujourd'hui présentant des problématiques et pathologies différenciées mais importantes dans tous les cas;

- la strate de l'environnement naturel : les jardins les plus dessinés, domestiqués, anthropisés sont devenus des milieux «naturels», où la nature a repris des droits;

• Quels patrimoines valoriser?
quels enjeux prendre en compte :
enjeux architecturaux
historiques
paysagers
urbains
Comment conserver les derniers vestiges des parcs historiques fondateurs de la ville ?
Comment protéger les nombreux arbres remarquables qui peuplent ces parcs ?

Orientations patrimoniales
Préserver la lecture du domaine historique à travers :
- le paysage des parcs,
- les vestiges bâtis
- les murs de clôture

1.3 L'EMPREINTE DU COMTE DE PROVENCE



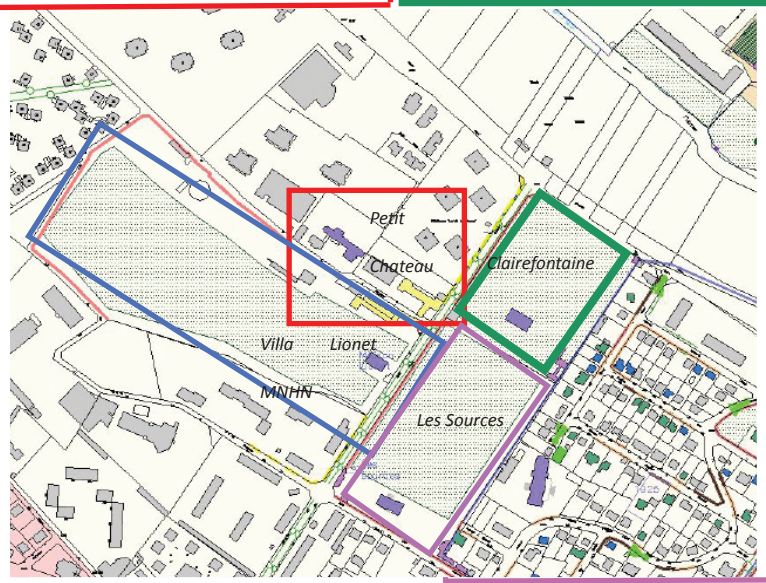








Petit Château et ses écuries





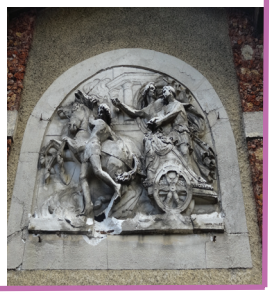






Villa Lioret (MNHN) : la maison principale et les communs, hérités du Château





Villa Les Sources

Un patrimoine bâti de qualité exceptionnelle, illustrant le passage de l'échelle de la grande propriété aristocratique à l'échelle de la villégiature.
Ces deux économies foncières, ces deux économies socio-culturelles présentent des similitudes dans l'organisation hiérarchique de l'espace :
- une grande maison d'habitation
- un grand parc d'agrément
- des espaces libres fonctionnels (serres, potagers, animalerie, écuries...)

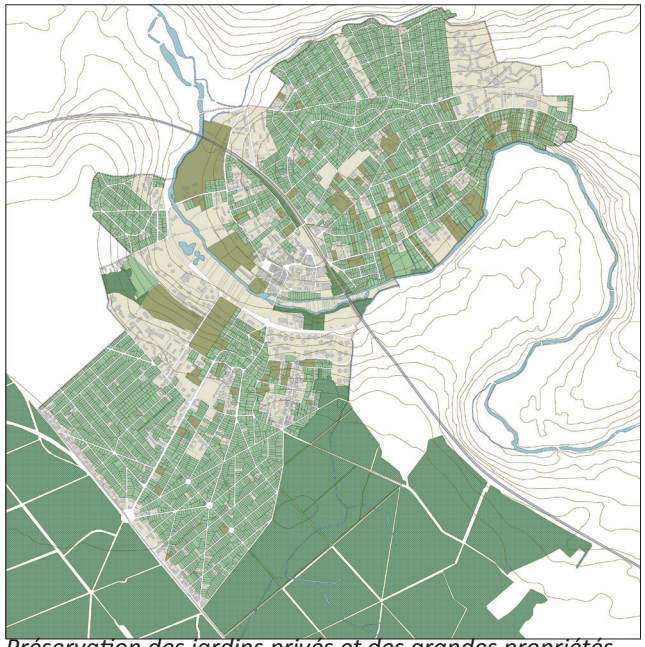
Petit Château : ->CONSERVATION/RESTAURATION
Occupé par une école, le Petit Château s'inscrit aujourd'hui dans une politique de restauration et de transformation positive. Les écuries nécessitent toutefois également des travaux de restauration.
La parcelle, densément occupée, n'offre plus de possibilité évidente d'emprise bâtie nouvelle.

Villa Lioret (MNHN) : ->CONSERVATION/RESTAURATION
Cette vaste parcelle paysagée illustre la première vague de villégiatures implantées au début du 19ème siècle sur les vestiges du grand domaine. La maison principale nécessite des travaux d'entretien. La parcelle est composée autour d'une pièce d'eau alimentée par des sources, autour de laquelle prennent place différentes ambiances paysagère et, en contrebas, l'ancien potager.

Les Sources ->CONSERVATION/RESTAURATION
Maison de villégiature (MNHN) nécessitant des travaux de restauration, mais bon état sanitaire. La parcelle est accompagnée par plusieurs dépendances de qualité.

Clairefontaine ->DEMOLITION/RESTAURATION JARDINS
Maison de Villégiature en ruine, dont la restauration n'est justifiée ni par son état, ni par son implantation au coeur du jardin et des «eaux». La libération de la parcelle semble nécessaire; les éléments d'accompagnement (maison de gardien, animalerie, méritent une restauration).

1.4 PROBLEMATIQUES PAYSAGERES :
UN TERRITOIRE DESSINÉ PAR LE VÉGÉTAL



Préservation des jardins privés et des grandes propriétés

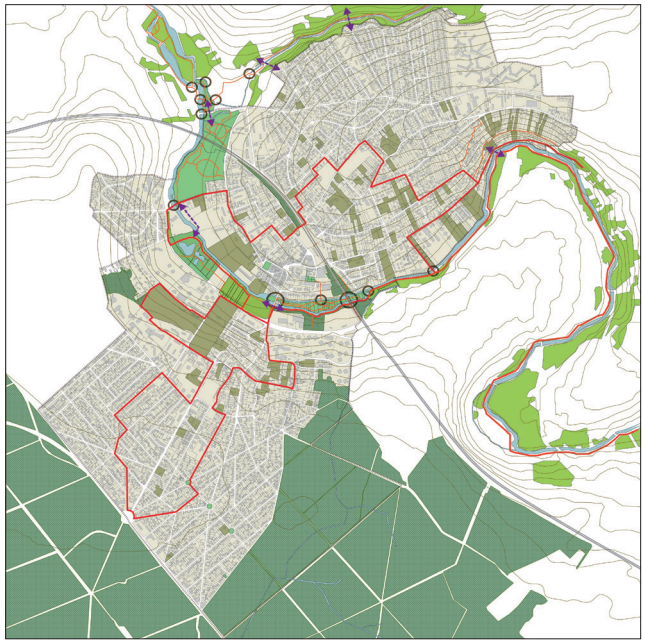


La RD 94, une cicatrice urbaine





Des accès à la forêt domaniale de Sénart peu ouverts



Les continuités le long de l'Yerres et du Réveillon









Des alignements et des arbres remarquables à préserver

UN TERRITOIRE CARACTÉRISÉ PAR LA PRÉGNANCE DE LA VÉGÉTATION PUBLIQUE ET PRIVÉE

Composante identitaire primordial de la Ville-Jardin, la dimension paysagère constitue la ligne fondatrice du projet territorial et patrimonial de Brunoy.

L'enjeu est de renforcer la qualité naturelle des espaces libres publics et privés, en recherchant toujours à atténuer l'impact routier et urbain dans le paysage.

- Le rôle fondamental des jardins en front de voie, qui tendent à disparaître.
- Le rôle écologique et paysager des cœurs d'îlots.
- Le rôle historique des parcs des grandes propriétés.

UN PAYSAGE PLANTÉ DE QUALITÉ CONSTITUÉ D'ARBRES D'ALIGNEMENT ET DE SUJETS ISOLÉS

- Des alignements d'arbres parfois en mauvais état sanitaire.
- Des arbres remarquables isolés et fragilisés.

DES ACCÈS A LA FORÊT DOMANIALE DE SÉNART PEU OUVERTS

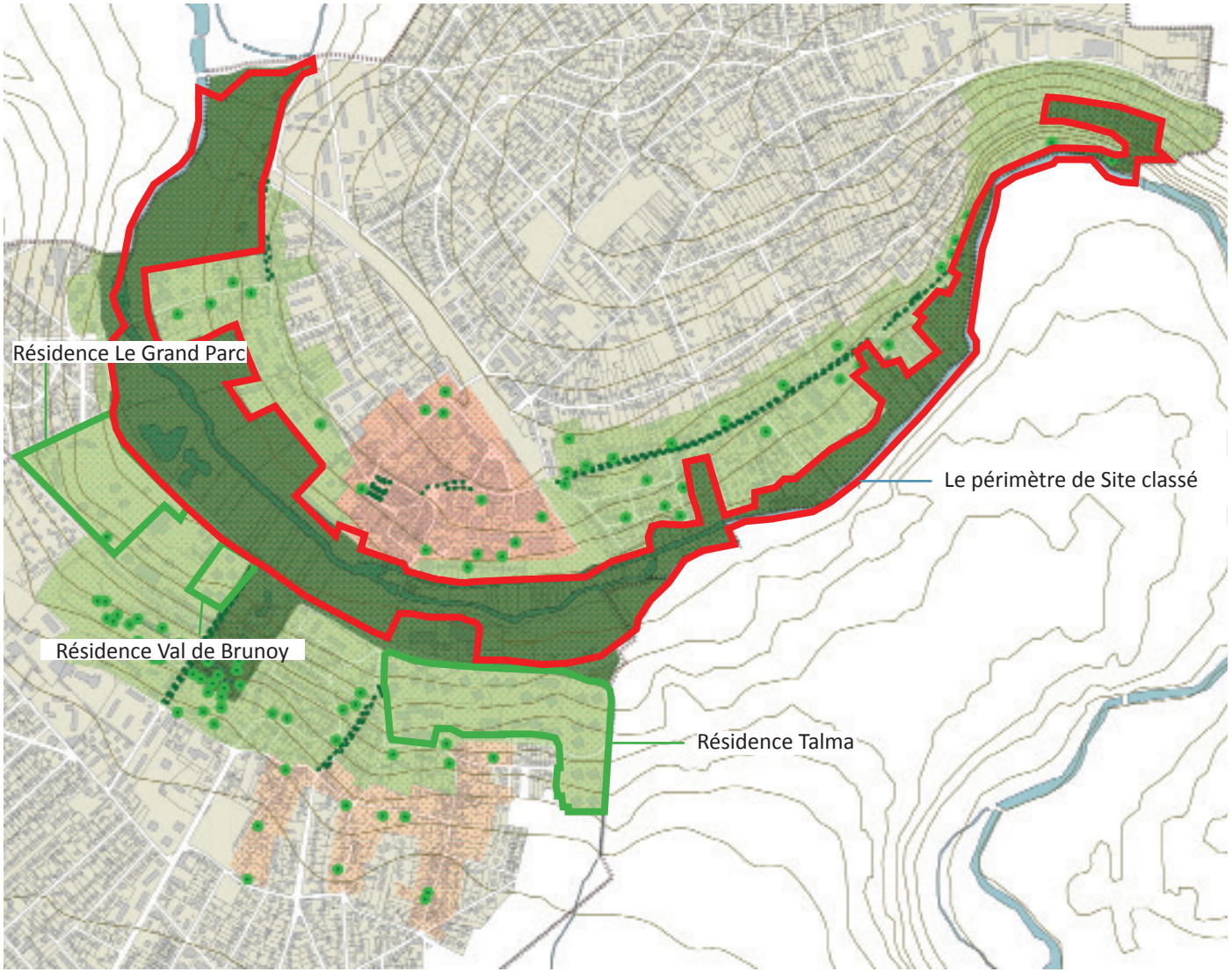
- Des accès trop confidentiels à la forêt.

DES CONTINUITÉS LE LONG DE L'YERRES ET DU RÉVEILLON

- Les rives de l'Yerres et du Réveillon se constituent d'espaces paysagers plus ou moins continus et accessibles.

Orientations patrimoniales

- Conservation et valorisation des espaces publics verts remarquables : jardin d'Ypres, jardin du Phare.
- Préservation de la diversité de la palette végétale
- Maintien et valorisation des respirations publiques et privées : mise en valeur des jardins de frontage, des traitements d'angle...



Les arbres remarquables

Les résidences collectives de l'aire de proximité

Les alignements anciens

Orientations patrimoniales

La végétation remarquable et à préserver peut être classée en quatre types différents :

- Les boisements déjà classés ;
- Les arbres remarquables des jardins privés sélectionnés pour la rareté de leur essence, leur taille, leur âge et leur port ;
- Les alignements anciens ;
- Les parcs arborés des résidences qui contribuent à la qualité de l'intégration de ces quartiers dans les paysages de fond de vallée.

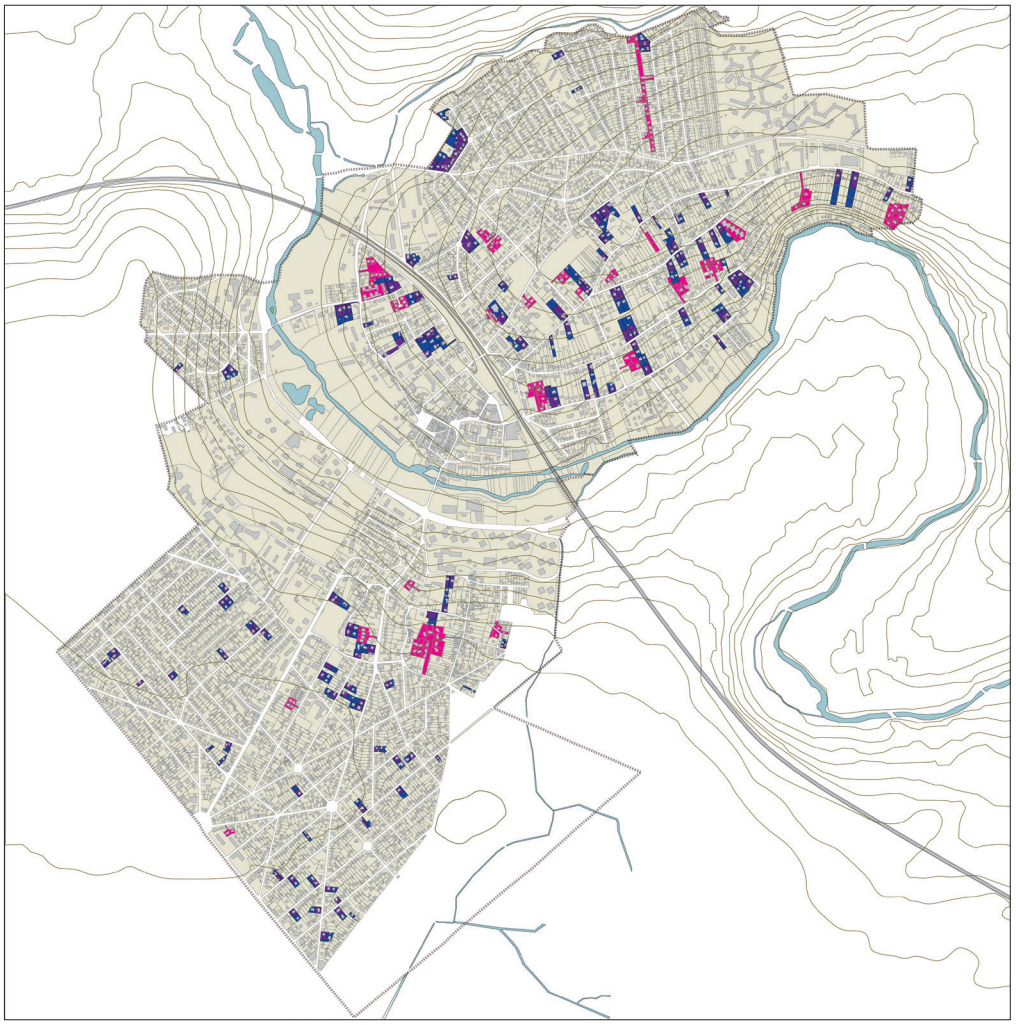
SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Les arbres remarquables devront être préservés et valorisés. Au même titre, les alignements anciens répertoriés devront être suivis, entretenus et replantés à l'identique si besoin. En cas de maladies ou l'installation dans l'alignement de ravageurs incurables, l'essence d'origine pourra être remplacée par une autre afin d'éviter la contagion. La nouvelle essence devra permettre le maintien de la conduite d'origine afin que l'aspect général de l'alignement ne soit pas profondément transformé (taille libre ou en rideau, couleur du feuillage, etc.)

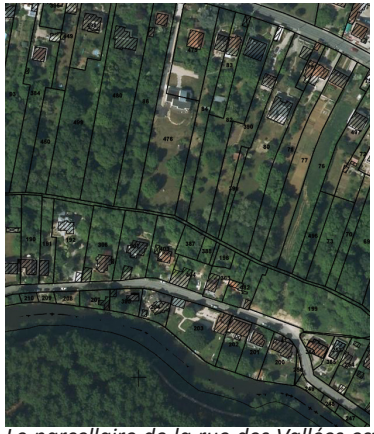
LES RÉSIDENCES DES LOGEMENTS COLLECTIFS

Les résidences de logements collectifs situées dans l'aire de proximité de l'Yerres - Talma, Val de Brunoy et le Grand Parc - bénéficient de parcs arborés qui contribuent à l'intégration paysagère des bâtiments. Cette végétation arborescente fait l'objet d'une protection : interdiction de l'abattage, et veille à l'entretien des sujets.

1.4 PROBLEMATIQUES PAYSAGERES :
L'ÉVOLUTION DU PARCELLAIRE



Phénomène de densification des fonds de parcelles qui altèrent la qualité urbaine et paysagère



Le parcellaire de la rue des Vallées est relativement régulier, partiellement hérité de l'ancienne trame agricole (présence de vignes).







La pression foncière est aujourd'hui forte à Brunoy, la tendance actuelle est à la densification des parcelles, et donc à la disparition des jardins.

D'un point de vue urbain, ce type d'urbanisation pose deux problèmes: il entraîne la multiplication des voies en impasse pour la desserte des parcelles et altère la qualité de l'espace public. La disparition des jardins et de la végétation débordante sur la voie publique cause une perte de qualité du tissu urbain entier. Des solutions doivent être trouvées.

Ce type de division parcellaire est particulièrement présent dans le secteur des «deux vallées», où les parcelles allongées ont été occupées par des constructions en fond de parcelle.

La division des grandes parcelles en lotissement est un phénomène qu'on rencontre sur la commune, et notamment sur la rive droite.

Problématiques:

- Comment préserver la qualité paysagère des jardins ?
- Comment maîtriser l'évolution du parcellaire tout en permettant le développement de la ville ?

Orientations patrimoniales

- Préserver la trame paysagère à travers :
- le maintien des jardins;
- le maintien des murs de clôture;
- maintien du découpage parcellaire





Passage sous le pont Perronet



Passage devant la piscine



Croisement du Réveillon et de l'Yerres

Les aménagements le long de l'Yerres assurent aujourd'hui des chemins nombreux et continus. Toutefois, ces parcours pourraient être complétés par des aménagements et des franchissements qui améliorent la lisibilité de la trame verte et bleue.

Problématiques :

- À l'Est de la commune, la «liaison verte» traverse la commune d'Epinay sous-Sénart. Peu de franchissement permettent la liaison avec le chemin de GR qui longe la rue des Vallées
- En centre-ville, les cheminements s'interrompent au niveau du Pont Perronet
- Au niveau du Parc du Muséum d'Histoire Naturelle, le lien avec l'Yerres est particulièrement difficile du fait de la présence de la RD 94
- À proximité de la piscine, les cheminements sont interrompus, le parcours qui longe la RD 94 est peu qualitatif

Orientations patrimoniales

- **Renforcer la liaison entre la parc des Deux rivières et les parcs Morel d'Arleux**
- **Assurer l'accès aux cheminements aménagés le long du Réveillon, en créant des liaisons entre les villes d'Yerres et de Brunoy.**

1.4 PROBLÉMATIQUES PAYSAGERES :
DES ESPACES PUBLICS DÉSÉQUILIBRÉS



Des espaces publics déséquilibrés sur le territoire de la commune

En dehors de la zone inondable du lit de la rivière, il y a peu d'espaces publics de grande importance.

Au niveau du centre-ville, on retrouve des places historiques qui ponctuent les cœurs anciens de la ville.

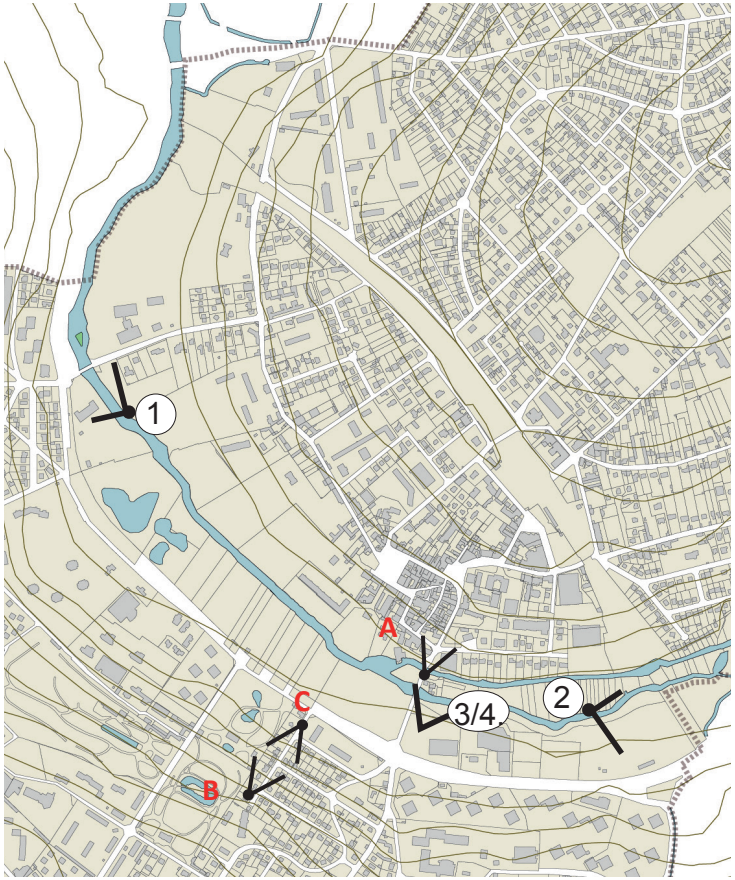
Problématiques :

- Une présence plus équilibrée des espaces publics sur le territoire
- Mise en place d'une trame verte / parcours entre la ville haute et la vallée de l'Yerres
- Mise en place d'une trame verte / parcours entre la vallée de l'Yerres et la forêt
- Le parc du Muséum d'Histoire Naturelle doit être intégré dans une réflexion sur la présence d'espaces publics sur la rive gauche de la commune
- La place de la Pyramide, lieu historique majeur de la ville nécessite un aménagement plus qualitatif et une mise en valeur
- Les talus de la SNCF ont un potentiel écologique et paysager pour l'instant inexploité.

Orientations patrimoniales

- **Renforcer les liens entre les espaces publics physiquement (aménagements) et visuellement (continuités végétales)**

1.4 PROBLÉMATIQUES PAYSAGERES :
MAINTENIR LES VUES STRUCTURANTES





La silhouette du bourg (paysage du vélum notamment) se dessine dans le lointain.





L'ensemble du coeur de bourg s'offre au regard depuis la RD 94 et le Pont Perronet.



La silhouette du clocher de l'église se détache dans le grand paysage



La silhouette du château des Ombrages structure le point de fuite qui guide le regard.





Les vues vers les viaducs ferroviaires à préserver et mettre en valeur





Les vues vers les ponts historiques et les menhirs

Le territoire de Brunoy est structuré par des vues qui en permettent l'identification, la reconnaissance. Elles sont de deux types prinicipaux. Les vues vers :

- des éléments architecturaux majeurs qui marquent le territoire :

> Vue vers l'église et le bourg
A. Depuis le Pont Perronet (rue du Pont Perronet) ;
B. Depuis le quartier des Ombrages (Avenue Victor Hugo) ;

> Vue vers le Château des Ombrages
C. Depuis l'Avenue Victor Hugo
l'Yerres).

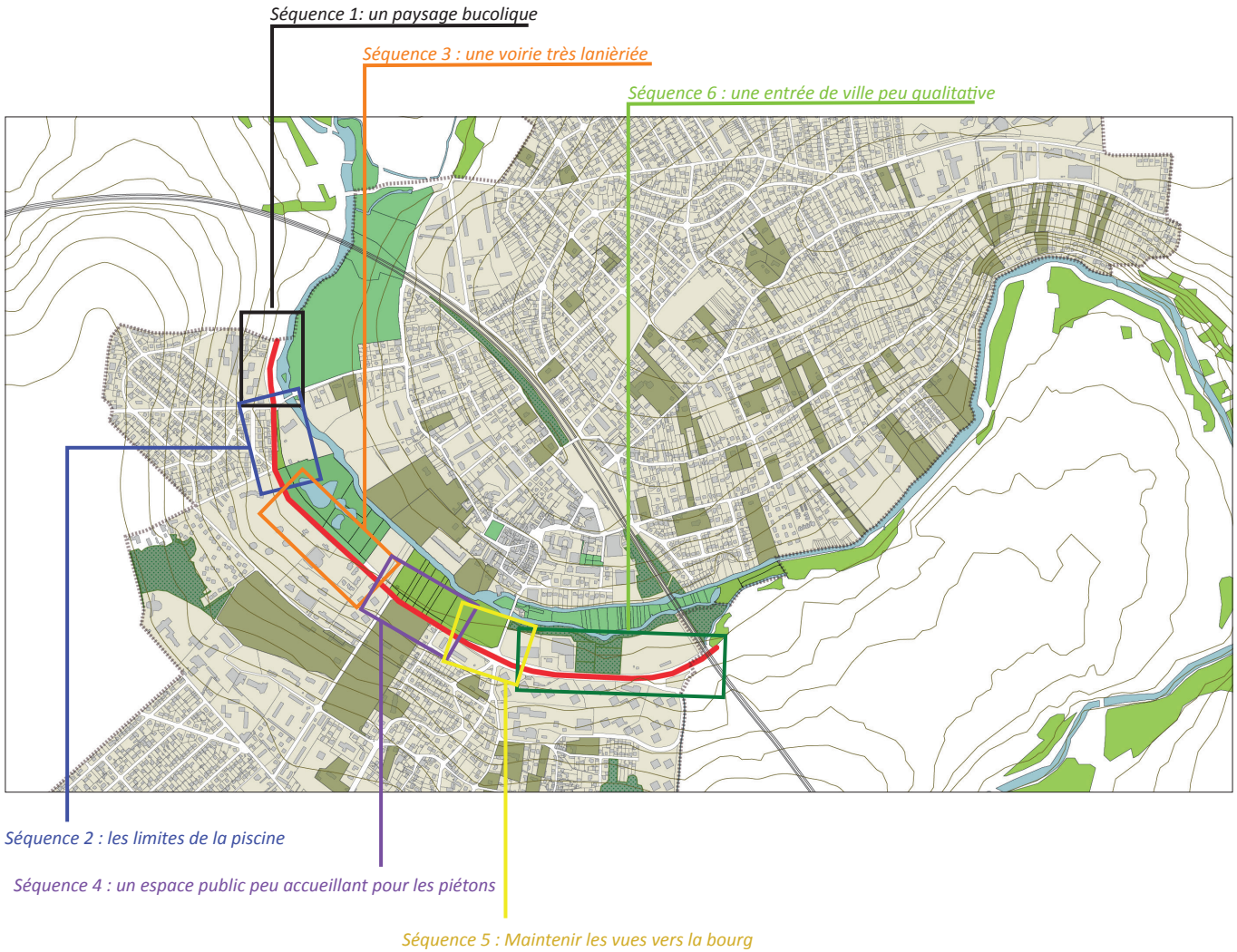
> D. Vue sur le bourg depuis le quartier des Ombrages (rue des Écoles) ;

- le grand paysage, depuis les périmètres AVAP ou depuis d'autres points du territoire, en direction du paysage de la ville protégée par l'AVAP. :

E. Vues vers les viaducs ferroviaires (bords de l'Yerres) ;
F. Vues vers les ponts historiques et les menhirs (bords de l'Yerres).

Orientations patrimoniales

- **Maintenir les vues structurantes en veillant à ce qu'elles ne soient pas occultées (par des constructions, le développement de la végétation...).**



Séquence 1: Un paysage bucolique

- Préserver ces aménagements qualitatifs

Séquence 2: les limites de la piscine

- Une meilleure intégration paysagère de la route départementale au niveau de la piscine
- Rendre plus confortables et plus sécurisées les circulations douces

Séquence 3: Une voirie très lanièrée

- Faciliter le franchissement de la voie pour les piétons et les cyclistes

Séquence 4: Un espace public peu accueillant pour les piétons

- Aménager la voirie pour éviter l'effet «couloir»

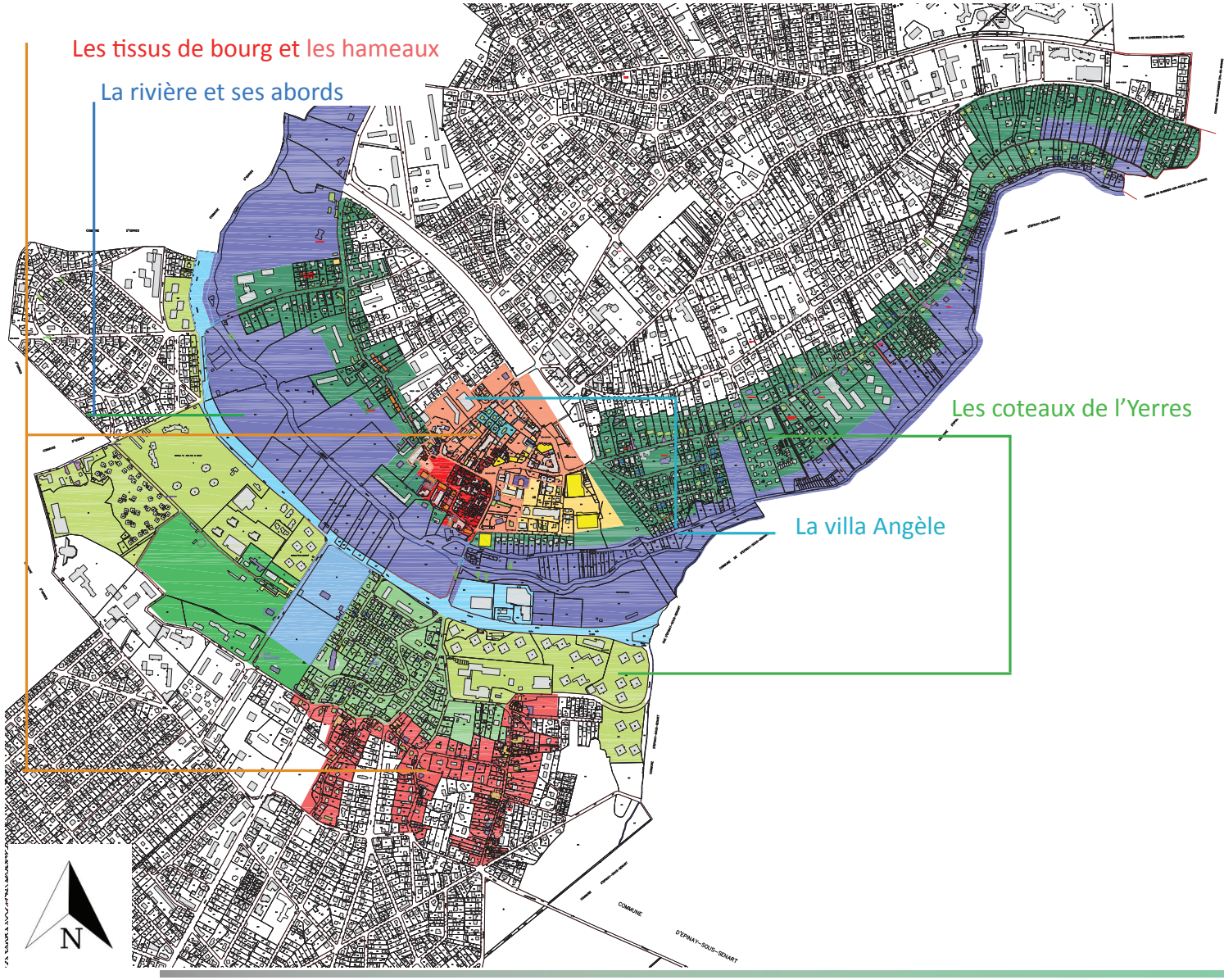
Séquence 5: une entrée de ville peu qualitative

- Trouver une limite plus qualitative entre la voirie et les parkings

2. Les enjeux patrimoniaux sectoriels

2.1 Les secteurs de l'AVAP

L'avap défend le projet patrimonial de protection et de mise en valeur du patrimoine paysager architectural et urbain de la rivière qui a engendré une organisation spatiale particulière avec le développement du bourg, de ses grandes propriétés aristocratiques puis bourgeoises, mais aussi son développement pavillonnaire par la suite.



Le territoire de Brunoy est pris en compte par différentes aires patrimoniales, portées par des objectifs de protection différents adaptés à chaque situation patrimoniale :

1. Les aires patrimoniales du bourg et des hameaux :
- Le cœur de bourg et les hameaux
- Les secteurs « Jean Paris de Monmartel » et « Comte de Provence », qui se juxtaposent à une partie d'autres secteurs : ils sont destinés à appréhender le patrimoine particulier des vestiges des domaines seigneuriaux de Brunoy ;
- Les développements urbains du bourg du XIXe et XXe siècles
- La villa Angèle
2. L'aire patrimoniale de la rivière et de ses abords
3. L'aire patrimoniale des coteaux de l'Yerres

Par ailleurs, trois ensembles d'objectifs transversaux s'appliquent à tous les secteurs :

Objectifs urbains
> Conserver les ensembles urbains cohérents, notamment les paysages résidentiels.

Objectifs architecturaux
> Au sein des secteurs patrimoniaux, le document graphique identifie les constructions qui appartiennent à la typologie patrimoniale prise en compte par l'AVAP. L'objectif de l'AVAP est donc de **proposer des règles architecturales adaptées permettant de préserver leur qualité, tout en leur offrant des possibilités d'évolution.**

Objectifs environnementaux
> Le développement durable constitue le fil rouge de la démarche d'AVAP. L'objectif est double :
- Proposer des règles permettant l'articulation entre préservation architecturale et performances thermiques : comment isoler des constructions anciennes ?
- Proposer des solutions pour l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable : comment intégrer des panneaux solaires sur des constructions anciennes, etc.



Aire AP1 – BOURG & HAMEAUX

- AP1a et AP1ah : secteurs patrimoniaux du coeur de bourg et des hameaux
- AP1b : bourg du 19e siècle
- AP1c : développements urbains du bourg du 20e siècle
- AP1d : villa Angèle

Aire AP2 – AIRE DE LA RIVIERE ET DE SES ABORDS

- AP2a : site classé de la vallée de l'Yerres
- AP2b : parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources
- AP2c : linéaire de la RD 94

Aire AP3 – AIRE DES COTEAUX DE L'YERRES

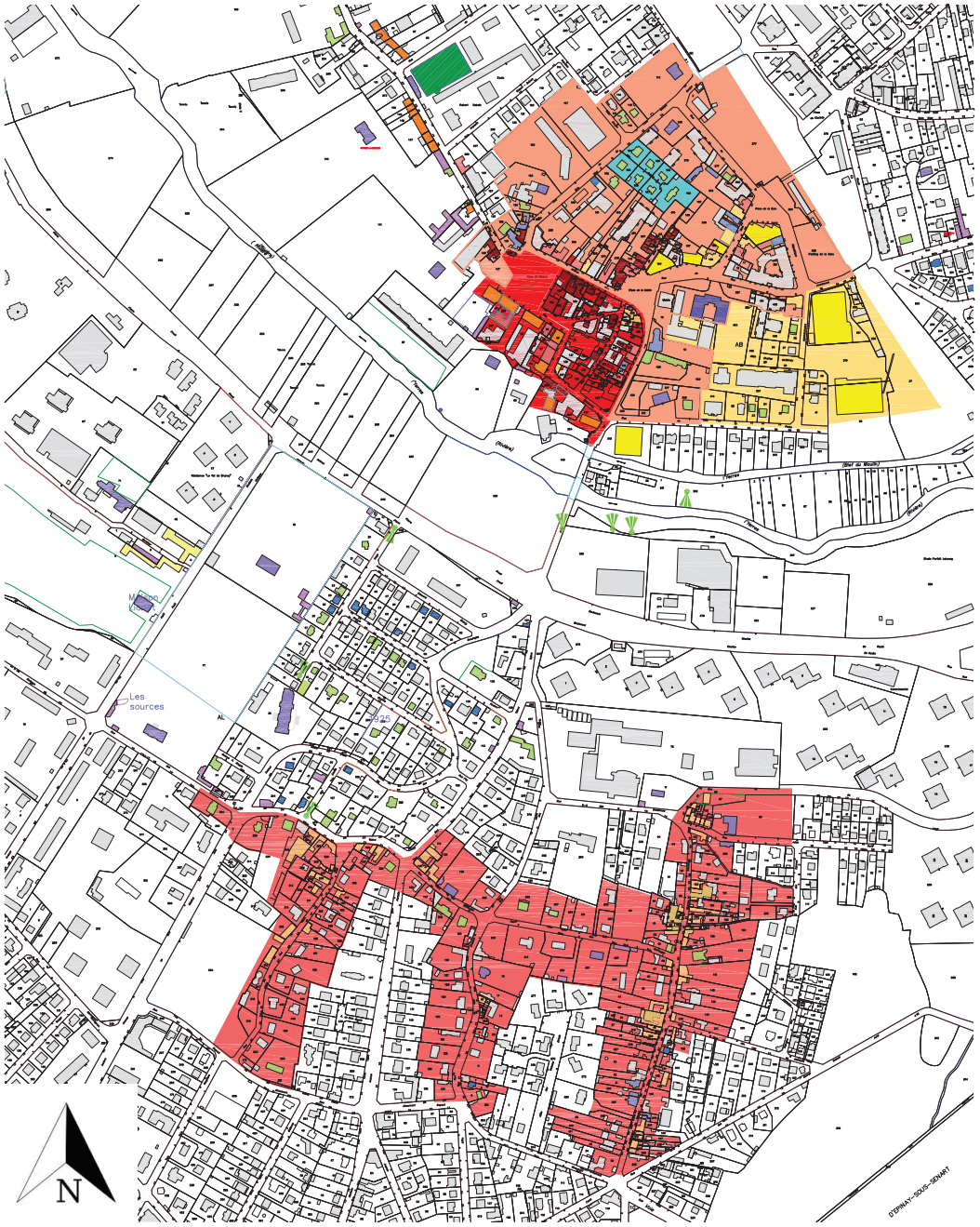
- AP3a : Rue des Vallées et Rue du Réveillon
- AP3b : AP3b : villa Lionet, villa des Sources et Petit Château
- AP3c : Quartier des Ombrages et ses abords
- AP3d : Résidences de la vallée de l'Yerres

Aires patrimoniales transversales

- APM : domaine du château de Monmartel
- APC : domaine du Comte de Provence

Le périmètre rouge figuré sur le plan correspond au site classé de la vallée de l'Yerres.

2.1 L'AIRE PATRIMONIALE DU CŒUR DE BOURG ET DES HAMEAUX



Secteur AP1a : Cœur de bourg

Secteur AP1ah : Hameaux

Secteur AP1b : bourg du 19e siècle

Secteur AP1c : développements urbains du bourg du 20e siècle







Le paysage intime et cohérent du bourg et des cours de la rue Tronchard



Le paysage du bourg ancien est caractérisé par ses toitures en tuile : seules émergent, couvertes en ardoises, les constructions du Comte de Provence.



Villa Angèle

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

Centre ville de Brunoy, le coeur de ville est riche de caractéristiques urbaines majeures, qu'il s'agira de valoriser et de préserver dans les aménagements futurs de la ville.
Le secteur présente de nombreux traits caractéristiques d'une urbanisation de bourg :

- Dans l'échelle de sa trame viaire ;
- Dans son parcellaire, sa densité ;
- Dans son architecture, ses typologies de bâti de bourg.

Quatre sous-secteurs sont identifiés dans le tissu urbain de le secteur AP1 :

- Le **secteur AP1a** correspond au **cœur de bourg historique**. Il constitue la partie la plus ancienne de la ville, lisible à travers le maintien d'un réseau viaire et d'un parcellaire hérité, et la préservation de constructions de bourg (gabarits, décors, etc.). Il importe, dans ce secteur, d'affirmer l'ambiance de bourg.
- Le secteur des hameaux, autour des rues Tronchard, des Grès et du Pressoir, est identifié par un **zonage spécifique AP1ah** permettant quelques variantes des règles applicables au secteur AP1a.

- Le **secteur AP1b** correspond au **bourg urbain du 19e siècle**, qui s'est structuré sur le coteau de l'Yerres, autour de l'église et en direction de la voie ferrée. L'ambiance urbaine est plus marquée, le tissu compte quelques belles compositions. Il s'agit d'y proposer une gestion qualitative permettant à la fois l'évolution du secteur et le respect des qualités patrimoniale du cœur de bourg.
- Le **secteur AP1c** correspond aux **développements urbains du bourg au cours du 20e siècle**. Il s'agit d'un tissu moins structuré, offrant un potentiel d'évolution, dont la proximité au centre nécessite la mise en place de règles permettant d'encadrer son devenir. Ce secteur répond à un souci de cohérence urbaine : il s'agit de proposer une gestion d'accompagnement, conjuguant évolution du secteur et respect des qualités patrimoniales du cœur de bourg.

- Le **secteur AP1d** correspond à la **villa Angèle**, ensemble urbain qui offre une qualité évidente tant en termes de cohérence urbaine (murs, composition du parcellaire) que d'architecture (en particulier, traitement de la meulière et des joints, menuiseries, couvertures). L'intérêt de créer un secteur spécifique réside dans la possibilité d'en appréhender les particularités et d'en sauvegarder la qualité dans un contexte micro-urbain. L'objectif est donc de maintenir les caractéristiques urbaines et paysagères de la villa dans le détail.

ORIENTATIONS PATRIMONIALES

- Préserver les caractéristiques patrimoniales, tant architecturales qu'urbaines, de ces tissus anciens
- Favoriser une évolution cohérente des tissus et une densification mesurée ;
- Maintien et valorisation des respirations (dents creuses, végétation)
- Les règles portent en particulier sur l'implantation des constructions (le « rythme » urbain des constructions est une des caractéristiques de ce secteur), et sur leur architecture, ainsi que sur la présence de végétaux en limite de rue.
- Espaces publics : poursuivre les efforts d'amélioration de l'espace public : voirie, partage des usages, stationnement, traitement des sols, réseaux...



Constructions de bourg traditionnel



Pathologie : la mise en oeuvre d'un joint ciment et le décapage de la pierre non prévue pour être mise à jour a entrainé une dégradation importante de la façade



L'homogénéité du paysage des toitures du coeur de bourg est à maintenir.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes et volets) font partie intégrante des façades. Les menuiseries extérieures anciennes (croisées, châssis, portes…) seront soit restaurées si leur état le permet, soit utilisées comme modèle pour le remplacement par des menuiseries neuves).



L'occultation des baies doit respecter l'époque de construction et le style architectural de l'immeuble.

L'AVAP défint des règles précises pour :

+ les interventions sur les constructions existantes :
leur entretien, restauration, mise en valeur : Déclarations de Travaux, Permis de Construire (ravalements, changement des menuiseries, couvertures, isolation...).
leur évolution : extension, surélévation

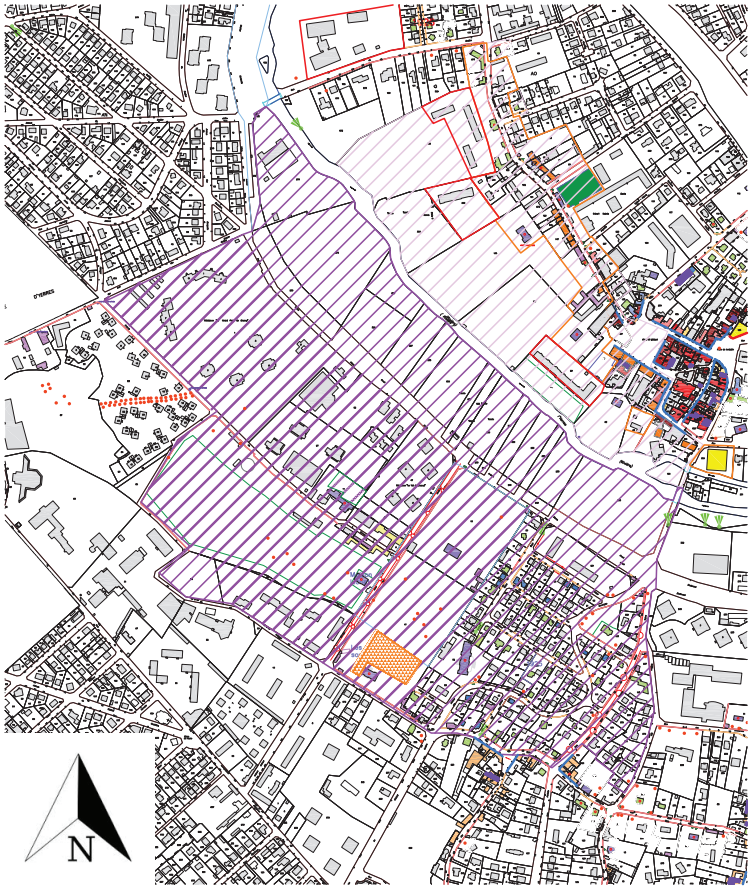
- Interdiction de démolir les **constructions repérées au document graphique. Encadrement des travaux d'évolution :** entretien, extensions, surélévations, etc., ainsi que les travaux d'isolation thermique.

+ les constructions nouvelles, afin d'assurer leur intégration dans ces tissus fragiles.

- Encadrement de l'aspect extérieur des futures constructions : **couleurs** des façades, encadrement du **nombre de travées de baies, respect du rythme régulier des façades.**
- Définition de **règles spécifiques pour les devantures commerciales**, en lien avec le Règlement Local de Publicité, afin que ces dernières ne viennent pas « gommer » les qualités du bâti.

RÈGLES URBAINES (IMPLANTATION, HAUTEUR)

- Encadrement de **l'implantation et le gabarit** des bâtiments à venir, de façon à maintenir la cohérence avec le parcellaire et le bâti existants : **dans le bourg**, les bâtiments s'implanteront de façon privilégiée à l'**alignement**, dans des gabarits rappelant le bâti traditionnel existant : **encadrement de la hauteur maximale** des constructions.
- **Dans les hameaux : préservation des cours**, et affirmation de l'obligation de leur traitement limitant l'imperméabilisation des sols.
- **Protection des clôtures** repérées au document graphique, via la mise en place de règles précises de restauration, maintien, percements. **Interdiction de démolir les clôtures existantes repérées** au document graphique.







Anciens logements de service, 8 place St Médard ; Façades sur le jardin



Ancienne orangerie du château, au 1 rue Monmartel



L'ancienne boulangerie, au 11 rue du Réveillon

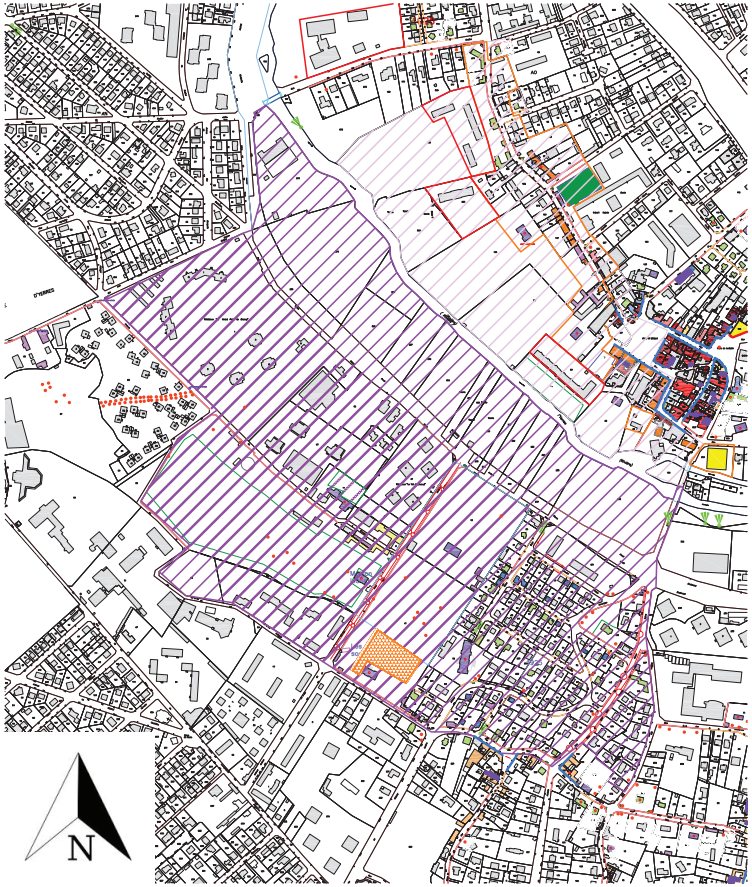
CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

Ce secteur particulier du cœur de bourg correspond à l'échelle du domaine du château de Monmartel, qui « contenait » le bourg, mais assurait par ailleurs sa survie, organisé autour de la mise en scène et du fonctionnement de l'ancien Château. De nombreux éléments sont aujourd'hui situés dans l'aire d'accompagnement de la vallée de l'Yerres.

Le secteur Jean Paris de Monmartel répond à une **logique transversale** : il se superpose pour partie à l'aire patrimoniale du cœur de bourg.
En effet, les témoignages du domaine de Monmartel ont été, notamment au cours du XIXe siècle, progressivement intégrés au tissu du bourg. Il s'agit donc de répondre à la problématique de l'intégration de ces éléments patrimoniaux issus du domaine de Monmartel dans un tissu de bourg qui a évolué depuis, et qui offre des qualités patrimoniales distinctes.

Orientations patrimoniales

- **préserver, souligner, rendre visible, mettre en valeur les éléments bâtis et paysagers hérités de Monmartel (bâti, traces de jardins, murs, sols, etc.)**





Une partie du parc du Petit Château, occupé aujourd'hui par une école rabbinique.



L'ancien mur de clôture du domaine.



Vestige d'un portail

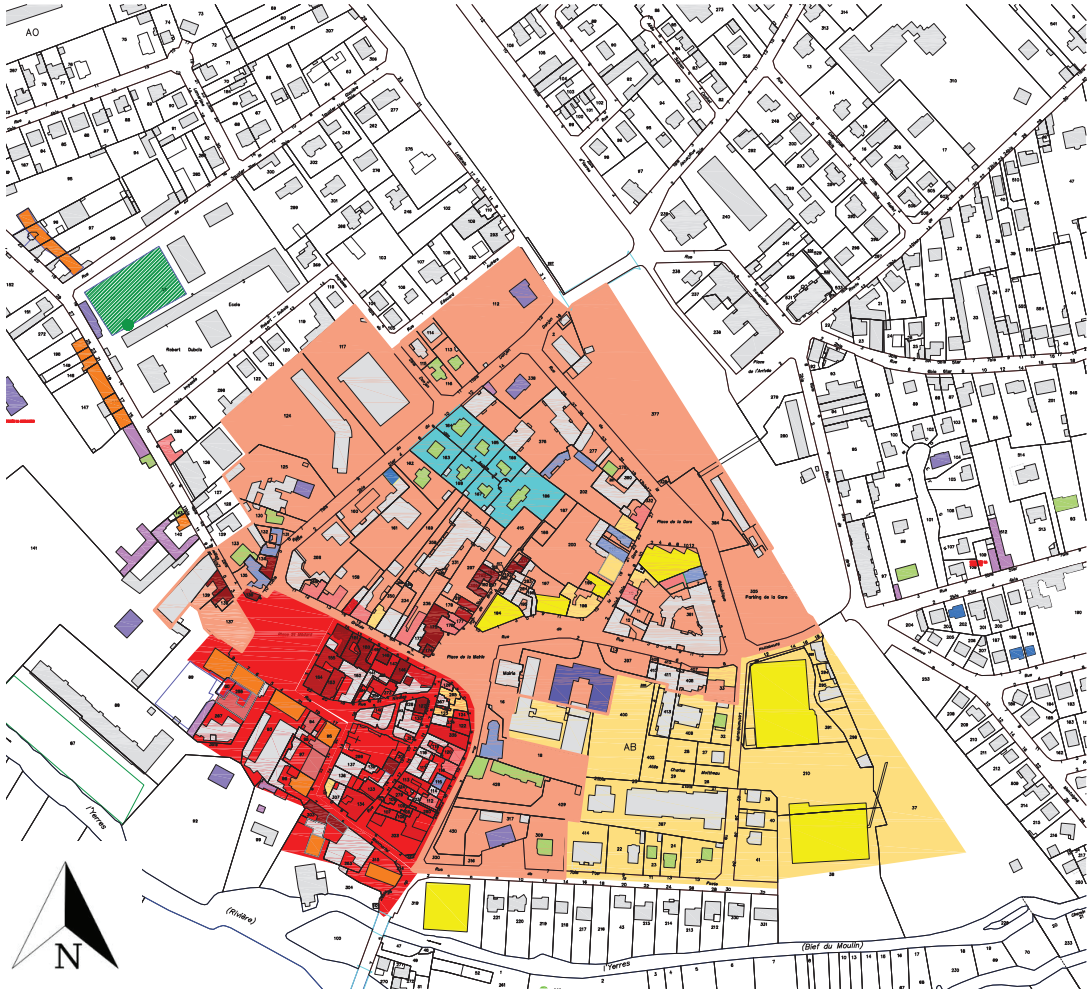
CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

Ce secteur particulier reprend l'emprise du domaine du Comte de Provence, en rive gauche de l'Yerres, au niveau des espaces actuels du Muséum National d'Histoire Naturelle, du quartier des Ombrages, et du creux de la vallée de l'Yerres.
A l'image du secteur Jean Paris de Monmartel, le secteur Comte de Provence répond à une **logique transversale** : il se superpose pour partie à l'aire patrimoniale de la rivière et de ses abords, et pour partie à l'aire patrimoniale des coteaux de l'Yerres.

En effet, les témoignages du domaine du Comte de Provence ont été progressivement dispersés au cours des siècles. Il s'agit donc de permettre la préservation des vestiges existants et de les mettre en valeur, notamment à travers un travail de pédagogie permettant de faire connaître ce patrimoine méconnu.

Orientations patrimoniales

- **préserver, souligner, rendre visible, mettre en valeur les éléments bâtis et paysagers hérités du Comte de Provence (bâti, traces de jardins, murs, sols, sources, etc.)**



Secteur AP1b : bourg du 19e siècle

Secteur AP1c : bourg du 20e siècle







Des espaces fonctionnels mais en rupture avec la composition urbaine du cœur de bourg.

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

LE BOURG URBAIN DU XIXe SIÈCLE
LES DÉVELOPPEMENTS URBAINS DU XXe SIÈCLE

Cette partie du bourg correspond à l'extension du noyau originel, au cours du XIXe siècle. L'ambiance urbaine est donc plus marquée, le tissu comptant quelques belles compositions urbaines.

Orientations patrimoniales

- **Proposer une gestion qualitative, permettant à la fois l'évolution du secteur et le respect des qualités patrimoniales du cœur de bourg.**
- **Intégration du secteur 20ème siècle : proposer une gestion d'accompagnement, permettant à la fois l'évolution du secteur et le respect des qualités patrimoniales du cœur de bourg.**

Ces immeubles présentent une qualité de parement et de décors qui est à maintenir.

Ces immeubles sont accompagnés d'un vocabulaire du second oeuvre (menuiseries, serrureries) particulier qui est également à protéger et maintenir.









Façades contemporaines s'inscrivant dans des contextes constitués : architecture « traditionnelle » réinventée.





Proposer une gestion qualitative, permettant à la fois l'évolution du secteur et le respect des qualités patrimoniales du cœur de bourg :

Règles urbaines (implantation, hauteur)

- Définir des **règles d'implantation et de gabarit** permettant d'encadrer l'évolution de ce secteur
- **Implantation à l'alignement, gabarits** correspondant à des **immeubles de bourg**, **mixité** entre habitat et commerces en RDC, etc.
- **Protéger les clôtures** repérées au document graphique, via la mise en place de règles précises de restauration, maintien, percements. **Interdiction de démolir les clôtures existantes repérées** au document graphique.

Règles architecturales (aspect extérieur des constructions et de leurs abords)

Constructions existantes :

L'architecture urbaine du XIXe siècle offre une qualité de décors (modénatures, briques, meulières), rendant nécessaire l'utilisation d'un outil réglementaire fin, permettant des prescriptions fines, en particulier sur les matériaux.

Constructions à venir (nouvelles) :

Les règles portent principalement sur le gabarit et la hauteur des futures constructions. L'architecture des constructions neuves ne sera que peu encadrée : il s'agit ici de respecter le paysage urbain, et non le détail architectural. Interdiction de démolir les **constructions repérées au document graphique. Encadrement des travaux d'évolution :** entretien, extensions, surélévations, etc., ainsi que les travaux d'isolation thermique.

- Maintien d'une exigence d'une certaine qualité de l'aspect extérieur des futures constructions. **Toutefois, les règles seront moins contraignantes que pour le cœur de bourg.**



L'aire de la Villa Angèle







La Villa Angèle : ensemble cohérent d'une grande qualité.

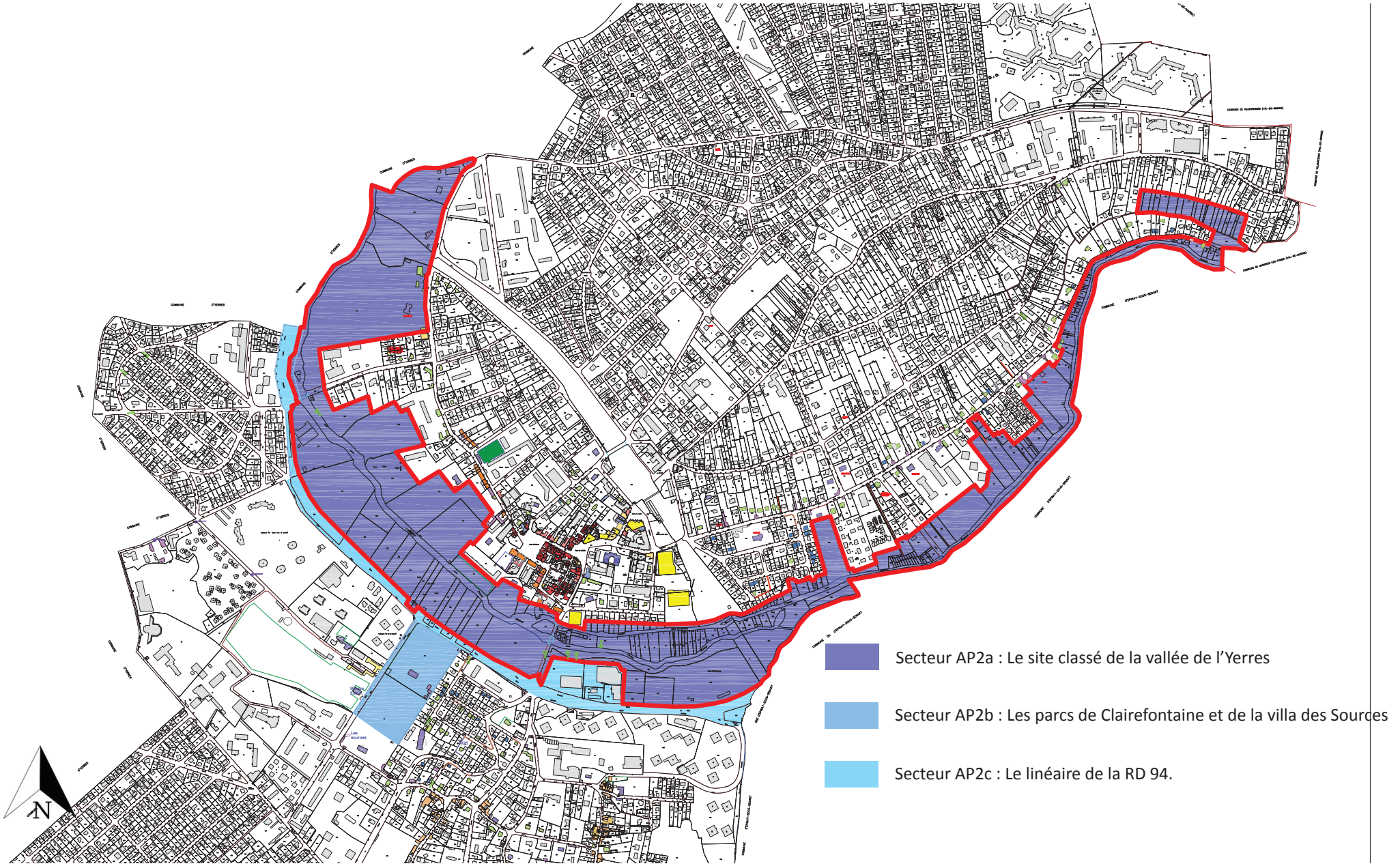
CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

Objectifs paysagers, urbains et architecturaux
Il s'agit d'une villa qui offre une qualité urbaine évidente tant en termes de cohérence urbaine (murs, composition du parcellaire) que d'architecture (en particulier, traitement de la meulière et des joints, menuiseries, couvertures).

L'intérêt de créer un secteur spécifique réside dans la possibilité d'en appréhender les particularités et d'en sauvegarder la qualité dans un contexte micro-urbain.

Orientations patrimoniales

- **maintenir les caractéristiques urbaines et paysagères de la villa dans le détail**.
- L'AVAP définit des règles précises pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes pour leur entretien, restauration, mise en valeur : Déclarations de Travaux, Permis de Construire (ravalements, changement des menuiseries, couvertures, isolation...).
- En particulier, l'attention est portée sur la nature et la mise en oeuvre des ravalements des parements de meulière (et des joints), des menuiseries (volets...), des couvertures (matériaux et décors).


N
Secteur AP2a : Le site classé de la vallée de l'Yerres
Secteur AP2b : Les parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources
Secteur AP2c : Le linéaire de la RD 94.



Le pont Perronet , classé monument historique depuis 1991.



Le pont de Soulins, inscrit monument historique depuis 1987.





Les deux menhirs Pierre Fritte



L'accès condamné aujourd'hui du parc à la vallée de l'Yerres



La grotte et la pièce d'eau de Claire-Fontaine

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR

Le secteur patrimonial de la rivière et de ses abords correspond au cœur du territoire de Brunoy, où s'étendent les lits de l'Yerres et du Réveillon. Espace naturel, ce secteur se situe dans une position charnière entre le sud et le nord du territoire de Brunoy.

Trois sous-secteurs sont identifiés : **le secteur AP2a**, **le secteur AP2b**, et **le secteur AP2c**.

- Le **secteur AP2a** correspond au **creux du lit de la rivière**. Il recoupe *stricto sensu* le périmètre du **site classé de la « Vallée de l'Yerres aval et ses abords »**, et vise à ré-affirmer la qualité et la nécessité de la préservation de cet espace, liée à l'articulation fine entre maintien des frondaisons boisées et des vues vers le bourg, préservation des prairies et espaces libres (liés aux crues notamment), et préservation du petit patrimoine existant.

- Le **secteur AP2b** correspond aux **parcs des domaines de la villa de Clairefontaine, dans son intégralité, et à une partie du domaine de la villa des Sources**, jusqu'au droit du château des Ombrages. Ces deux parcs, témoins des grands domaines de Brunoy et des « propriétés des conseillers », constituent des espaces de respiration et de maintien de la trame verte en ville. Ils comptent par ailleurs de nombreux arbres remarquables, ainsi que de nombreux vestiges d'éléments de décor et d'aménagement des jardins.
- Le **secteur AP2c** correspond au **linéaire de la Route Départementale 94, qui court le long du creux de la vallée** : il s'agit d'un axe de circulation important, situé au cœur d'enjeux écologiques et paysagers forts. Le traitement paysager de l'axe a alors un impact direct sur la mise en valeur de la vallée, et sur la mise en valeur du bourg de Brunoy.

Le secteur est divisé en plusieurs sous-secteurs, répondant à des objectifs distincts :

- **le site classé ;**
- **le parc de Clairefontaine et de la villa des Sources ;**
- **le linéaire de la RD 94.**

ORIENTATIONS PATRIMONIALES

+ LE SITE CLASSÉ

- Le périmètre correspond au site classé de l'Yerres, qui définit déjà une réglementation stricte.
- L'objectif est donc de **conserver le secteur en l'état** : préservation de ses qualités paysagères et environnementales. L'AVAP réaffirme cette qualité.

+ LE PARC DE CLAIREFONTAINE ET DE LA VILLA DES SOURCES

- Il s'agit de préserver la spécificité de ces deux grandes emprises de parc en lien dirtect avec l'Yèrres. A l'intérieur de ces parcs, des éléments paysagers sont encore présents. Les pièces d'eau, qui accueillaient les cygnes, sont ponctuées de petites fabriques de jardin : pavillons, grottes, pontons, île, portails... qu'il est important de préserver. L'accès reliant le parc à la vallée de l'Yerres, qui est condamné aujourd'hui, pourra être réouvert.

+ LE LINÉAIRE DE LA RD 94

- L'objectif est de traiter plus qualitativement l'intégration paysagère de la route départementale et d'aménager les circulations douces pour les rendre plus confortables et plus sécurisées.
- Cet axe de circulation est situé dans un territoire aux enjeux écologiques et paysagers forts. A l'heure actuelle, il constitue une barrière qu'il est difficile de franchir.


Secteur AP3a : Les rues des Vallées et du Réveillon
Secteur AP3b : Les domaines du Comte de Provence
Secteur AP3c : Le quartier des Ombrages et ses abords
Secteur AP3d : Les résidences de logements de la Vallée de l'Yerres

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR







La rue des Vallées



Les espaces libres privatifs peuvent être d'une grande qualité.

L'aire patrimoniale des Coteaux de l'Yerres correspond au cœur du territoire de Brunoy, où s'étendent les lits de l'Yerres et du Réveillon. Espace naturel, l'aire se situe dans une position charnière entre le sud et le nord du territoire de Brunoy.
Quatre sous-secteurs sont identifiés :

- Le **secteur AP3a** correspond aux **rues des Vallées et du Réveillon**. Ces « rues-paysage » sont marquées par la cohérence du paysage urbain (murs de clôtures, alignements plantés, végétation privée), par la richesse des architectures en présence, mais également par des problématiques de consommation de cœurs d'îlots.

- Le **secteur AP3b** correspond aux vestiges des **propriétés du Comte de Provence**, dont le **Petit Château** (actuellement une école rabbinique). Il s'agit de favoriser à la fois la préservation des vestiges issus des grands domaines de Brunoy, de maintenir la qualité environnementale et paysagère des sites, tout en permettant une certaine évolution, via la définition de secteurs de constructibilité.

- Le **secteur AP3c** correspond au **quartier des Ombrages et à ses abords**. Il s'agit d'un quartier résidentiel bénéficiant d'une implantation intéressante sur le coteau de l'Yerres, offrant une qualité paysagère et urbaine (murs de clôtures, végétation privée), ainsi que quelques éléments d'architecture d'intérêt.
- Le **secteur AP3d** correspond aux **résidences de la Vallée de l'Yerres (logements collectifs** ou individuels).

ORIENTATIONS PATRIMONIALES

L'enjeu porte principalement sur la préservation des qualités paysagères et environnementales de ces espaces, mais aussi d'assurer la qualité architecturale des travaux d'amélioration des performances thermiques.

D'une manière générale, les objectifs sont de :

- Définir des règles d'implantation et de gabarit pour le bâti à venir cohérentes avec le parcellaire et le bâti existants : les bâtiments doivent s'implanter de façon privilégiée en cœur de parcelle.
- Préserver le paysage des clôtures : par la protection des clôtures repérées au document graphique, via la mise en place de règles précises de restauration, et par la règlementation des clôtures futures
- Préserver la qualité et la singularité du paysage architectural résidentiel : interdir de démolir les constructions repérées
- Encadrer les travaux d'évolution (entretien, extensions, surélévations, etc., ainsi que les travaux d'isolation thermique).

Favoriser la mise en place d'une architecture contemporaine de qualité en offrant des règles plus souples .

LES PROPRIÉTÉS DU MUSÉUM NATIONAL D'HISTOIRE NATURELLE

- L'objectif est de définir les secteurs de constructibilité qui permettront une articulation entre les obligations de développement de la structure et la préservation des qualités patrimoniales de ces témoignages des domaines de Brunoy.
- Le travail sur les secteurs d'enjeux particuliers permet de définir les secteurs les plus à mêmes d'accueillir des constructions, et les conditions de leur mise en œuvre.



L'aire des coteaux de l'Yerres



L'avenue Victor Hugo



Vue vers le bourg depuis le quartier des Ombrages





ORIENTATIONS PATRIMONIALES

LES RUES DES VALLÉES ET DU RÉVEILLON

- Il s'agit de **préserver les qualités paysagères, urbaines et architecturales de ces « rues-paysage »** :
- Les règles portent sur l'interdiction de démolir les constructions patrimoniales repérées, sur la maîtrise des extensions et des matériaux employés. Le style des clôtures sera par ailleurs imposé.
- Les règles urbaines doivent permettre de **maîtriser la densification** de ces secteurs, pour préserver des espaces de jardins.
- Pour ce qui concerne les nouvelles constructions, leur architecture est peu contrainte (possibilité de proposer une architecture contemporaine) : les règles portent principalement sur les gabarits, les hauteurs, et l'implantation des constructions.

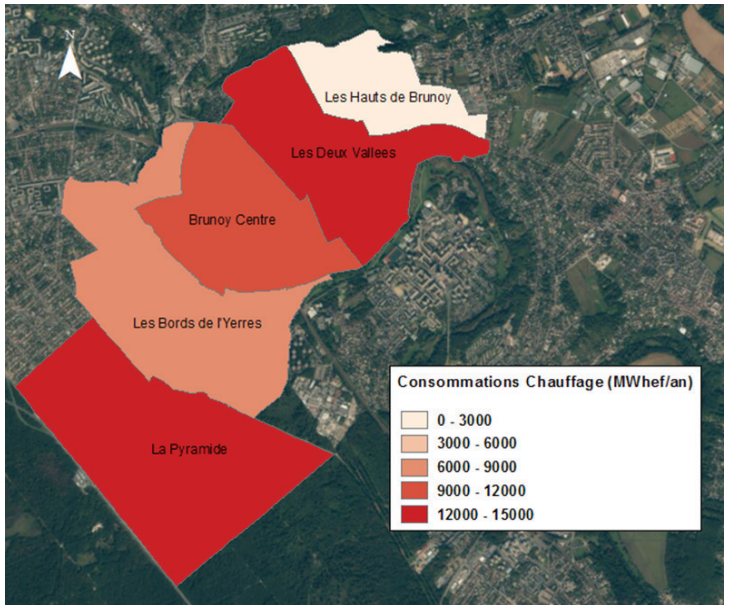
LE QUARTIER DES OMBRAGES

- L'objectif est de préserver les caractéristiques urbaines et paysagères du quartier. Les règles porteront donc principalement sur l'implantation et le gabarit des constructions. Les règles architecturales portant sur les nouvelles constructions sont assez souples, afin de permettre l'évolution du quartier.

LES RÉSIDENCES DE LOGEMENTS COLLECTIFS (Talma, Val de Brunoy, Soulins, Résidence du Grand Parc...)

- L'objectif est d'encadrer l'évolution des constructions, notamment leur rénovation et les travaux d'isolation thermique, afin que les choix de matériaux, et notamment leur aspect, s'accordent avec la qualité paysagère de la vallée de l'Yerres. La préservation des espaces verts constitue la seconde partie de l'objectif.
- Par ailleurs, les liaisons avec la forêt de Sénart sont à renforcer par la réouverture de certains chemins.

III - Les objectifs de développement durable

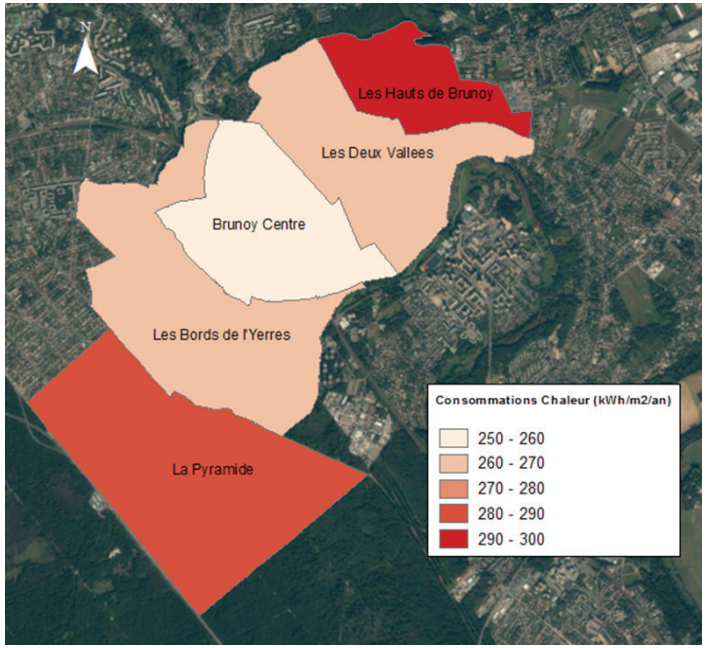


Le parc bâti construit avant 1949 représente 25% de la consommation de la Ville.

Les bâtiments concernés : 95% des consommations pour des maisons individuelles

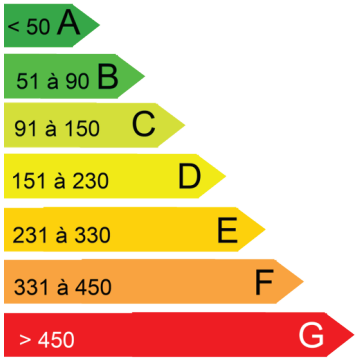
90 % des consommations de ces maisons individuelles sont liées au gaz naturel ou au fioul avec donc des émissions de CO2 importantes

1855 maisons réparties dans les différents quartiers



PERFORMANCES DU BATI

> Consommation de chaleur des maisons construites avant 1949



S'il n'est pas isolé par l'intérieur, le bâti ancien bénéficie d'une inertie plus élevée que les bâtiments isolés par l'intérieur ou les préfabriqués des années 60-70.
Des isolations intérieures ont éventuellement pu être réalisées et ont donc amélioré les caractéristiques thermiques du bâti.

Les menuiseries sont équipées de simple ou de double vitrage. On observe que les propriétaires optent souvent pour des menuiseries en PVC en cas de remplacement. Lorsqu'elles sont anciennes, les fenêtres sont le siège de déperditions thermiques importantes liées aux défauts d'étanchéité et à la présence de simple vitrage. Dans les logements dépourvus de système de ventilation contrôlé, les infiltrations d'air permettent le renouvellement partiel de l'atmosphère intérieure.
Dans le cas d'une façade non isolée avec des menuiseries simple vitrage, les déperditions par les ouvertures représentent environ 15 % à 20 % des déperditions totales.

Problématiques et enjeux :

- **Adapter le patrimoine aux modes de vie contemporains, en particulier aux questions énergétiques, tout en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles, ou en les réinventant.**
- **les améliorations devront engager :**
  - une nette amélioration des performances des combles (isolation).
  - une nette amélioration des menuiseries, dans le respect de leurs dispositions architecturales d'origine.

2.1 Maisons de bourg



Parois opaques

DEPERDITIONS THERMIQUES	U (W/ m²K)	Ecart
Mur en béton	2.2	-
Mur en pan de bois	1.7	-22%
Mur en moellons pierre	1.75	-20%

- Diversité : RDC+C au RDC+2+C
- Parois opaques
- Un mur isolé d'un logement neuf est 80 % plus efficace d'un point de vue énergétique

Vitrages

DEPERDITIONS THERMIQUES	U (W/ m²K)	Ecart
Simple vitrage	4.8	-
Double vitrage classique	2.6	-45%

- Taux de vide des façades : 15 à 25 % sur le côté rue
- Les menuiseries représentent 15 à 20 % des déperditions si elles sont d'origines
- Certaines menuiseries d'origine ont été remplacées par des doubles vitrages

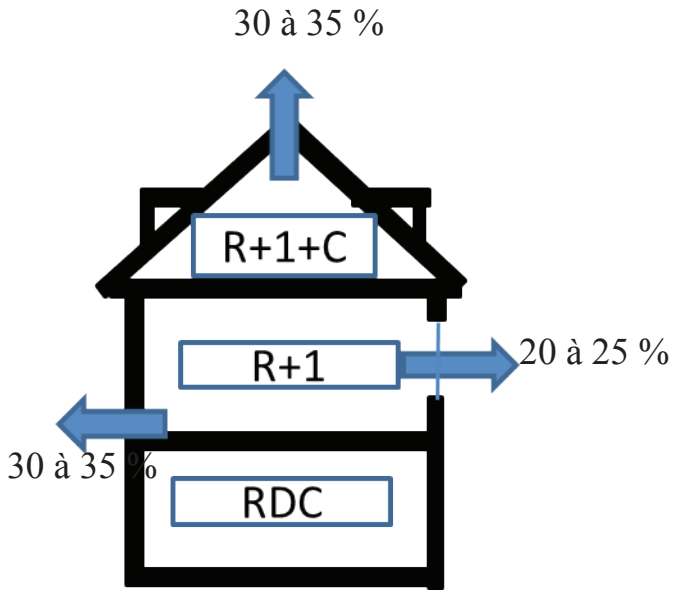




- RDC+1+C aménagés
- Parois opaques

Parois opaques

DEPERDITIONS THERMIQUES	U (W/ m²K)	Ecart
Mur en bloc béton	2.2	
Mur meulières	1.6 à 1.8	-18 à 27%



- Taux de vide des façades : 20 à 30%
- Les menuiseries représentent 20 à 25 % des déperditions

> La façade est à l'origine de 50 % des déperditions. Cela montre que les combles constituent l'un des postes les plus consommateurs en l'absence de rénovation

2.3 Pavillon modèle



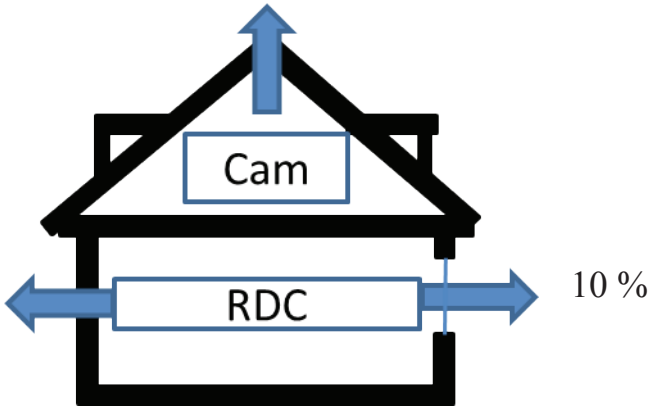
- RDC+C aménagés
- Parois opaques

Parois opaques

DEPERDITIONS THERMIQUES	U (W/ m²K)	Ecart
Mur en bloc béton	2.2	-
Mur meulières	1.9	-14%
Mur en moellons	2	-9%

- Taux de vide des façades : 20%
- Les menuiseries représentent 10 % des déperditions

40 à 50 %



15 à 25 %

10 %

La recherche d'isolation thermique et de chauffage sont des préoccupations incontournables, mais parfois inconciliables avec le respect du bâti ancien. Isoler, installer des doubles vitrages ... impliquent des transformations en chaîne qui peuvent conduire à une dénaturation profonde de la qualité et du caractère du bâti ancien. Par exemple, les isolants intérieurs avec pare-vapeur entraînent des risques d'humidité dans les murs, le «pare-vapeur» emprisonnant l'eau dans le mur conduit à sa détérioration. L'isolation thermique par l'extérieur sur le bâti ancien est fortement déconseillée pour des raisons architecturales et techniques.

En termes d'isolation et de gestion des pressions, il existe une différence fondamentale entre le bâti ancien et le bâti contemporain :
> le bâti contemporain s'isole des apports d'eau ;
> le bâti ancien contient de l'eau qu'il gère selon un équilibre qu'il importe de maintenir.
Pour cette raison, une rénovation moderne d'un mur ancien, à l'aide de matériaux qui ne permettent pas le maintien de la perméance du bâti, va entraîner l'accumulation d'eau dans le mur, et donc sa dégradation.

Le traitement thermique du bâti ancien passe donc également par la compréhension et le respect des modes constructifs d'origine : on ne saurait appliquer à du bâti vernaculaire des techniques et solutions d'isolation et de rénovation directement issues, sans adaptation ou réflexion, des techniques de bâtiment moderne.

L'efficacité énergétique des travaux à entreprendre est conditionnée par l'approche globale de la rénovation.

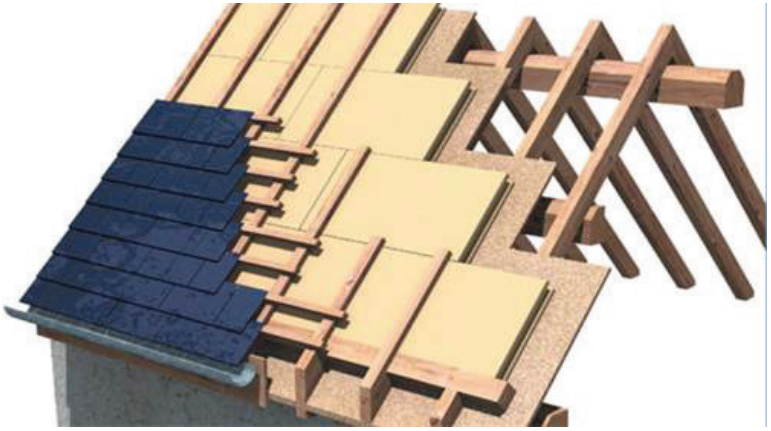
Réalisés au cas par cas sur un seul élément du bâti, ces travaux s'avèrent malheureusement moins efficaces sur le plan énergétique et peuvent même parfois conduire à des désordres du bâtiment. La solution la plus efficace reste bien souvent la rénovation globale de l'habitation, étalée si nécessaire sur plusieurs années afin de rendre l'investissement possible. Cela implique d'avoir un plan cohérent pour rendre les travaux les plus efficaces possibles.

Les bâtiments concernés par le périmètre de l'AVAP sont le plus souvent énergivores car non isolés

> Avec l'augmentation des prix de l'énergie et les mécanismes incitatifs, des bâtiments vont faire l'objet de travaux d'efficacité énergétique.

> Les travaux envisageables sur ce type de bâtiment sont les suivants :
- Isolation des combles
- Isolations des parois opaques
- Isolation des planchers
- Isolation des fenêtres
- Amélioration de l'efficacité des systèmes de production d'énergie

ISOLATION DES COMBLES





La toiture est la paroi par laquelle s'échappe le plus de chaleur dans une habitation. Lorsque son isolation fait défaut, c'est le point prioritaire à rénover. Ces travaux permettent en moyenne une réduction de la consommation supérieure à 25% avec un coût, en fonction du projet, relativement faible.

> Pour les combles perdues, pas d'interaction avec la question de l'AVAP
> Pour les combles aménagés :

- isolation par l'intérieur (pas de problème)
- Isolation par l'extérieur sarking avec dépose de la toiture, avantage du site occupé, occasion de la réfection de toitures anciennes

> Au moins 12 cm d'isolant polyuréthane sont nécessaires pour avoir une performance pertinente (R=5)

ATTENTION !
Isolation des combles par l'extérieur : surélévation de la toiture

ISOLATION EXTERIEURE



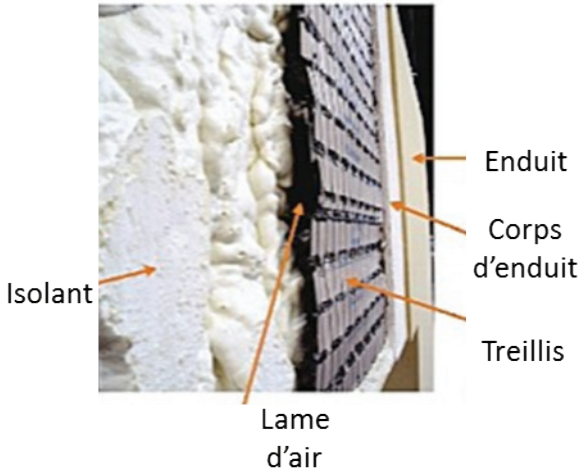




- Privilégier la chaleur des parois à celle de l'air : le meilleur rendement thermique est obtenu en renforçant l'isolation thermique du revêtement interne tout en privilégiant une faible épaisseur pour ne pas nuire à l'inertie du mur (enduit de chanvre et chaux, fibres de bois, torchis allégé…)
- Supprimer les sources d'humidité.
- Supprimer tous les enduits étanches et restituer des enduits traditionnels respirants.
- Maintenir une ventilation adaptée (particulièrement la «ventilation mécanique répartie »).

> Maisons de bourg – ITE interdite sur les façades donnant sur le domaine public
> Villas de villégiature et pavillons en meulière: pas d'ITE envisageable sur les façades visibles

Mousse résolique projetée



Béton cellulaire



> Bâti ancien : isolant perméable à la vapeur d'eau pour éviter les pathologies liées aux remontées d'eaux par capillarité dans les murs
Respect de la réglementation thermique

! Isolation : Surépaisseur au niveau de la paroi

Isolation par l'extérieur (ITE)	BASE RT « Elément par élément »		Ecart
	Résistance thermique (R_{th})		
Isolant mousse résolique projetée (10cm)	2,3 m²K/W	2,6 m²K/W	+ 13 %
Panneau isolant en béton cellulaire (12 cm)		2.6 m²K/W	+ 13 %
Correction mortier chanvre (5 cm)		0.5 m²K/W	- 78 %



- **L'isolation des fenêtres**

- Renforcer les performances thermiques des fenêtres:
Afin que l'aspect extérieur ne s'en trouve pas altéré et compte tenu de la faible surface des parties vitrées en bâti ancien les améliorations courantes sont d'admettre un double vitrage avec des petits-bois. Exclure le PVC.
- Conserver ou réinstaller les systèmes d'occultations traditionnels tels que volets et contrevents.

- Double vitrage Argon, profilés à rupture de pont thermique
- Le gain par rapport à une fenêtre simple vitrage est de 70%
- Le bois est préférable au PVC car il permet de stocker du carbone et a un meilleur bilan environnemental pour sa fabrication

! Remplacement des menuiseries : choix du matériau (bois)

TYPE DE BAIE	BASE RT « Elément par élément »	Double vitrage	Triple vitrage
	U_W		
Menuiseries bois	2,6 W/m²K	1,4 W/m²K	1 W/m²K



> Ventilation simple ou double flux :
Entrées d'air sur les fenêtres
Prises d'air dans les murs

Systèmes thermodynamiques (pompes à chaleur sur air extérieur, ballons thermodynamiques)



L'isolation des planchers
L'isolation des sols aura souvent comme impact de réduire la sensation de sol froid d'où une amélioration très sensible du confort thermique du logement. Néanmoins, les contraintes engendrées par ce type de travaux sont généralement très importantes (logement inutilisable, coût élevé...).
- En milieu urbain l'imperméabilisation de sols extérieurs ne permettant pas de drainage périphérique, la ventilation des caves est donc indispensable.

Ventilation :
> La mise en place de menuiseries performantes implique une diminution de la perméabilité des façades.

> La mise en place de systèmes de ventilation peut permettre de diminuer la consommation d'énergie et les risques de pathologie liées à l'humidité

> Ventilation simple ou double flux :
Entrées d'air sur les fenêtres
Prises d'air dans les murs

! Ventilation : Entrées d'air sur les menuiseries ou dans les parois

Systèmes thermodynamiques : Ventilateurs extérieurs.

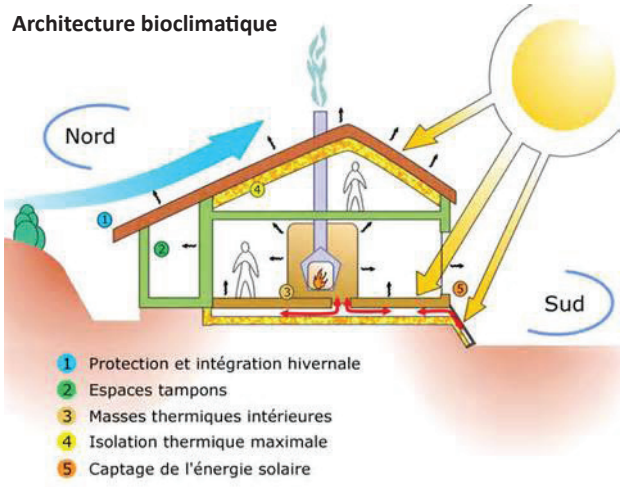
CARACTÉRISTIQUES DES MATÉRIAUX ET MISES EN ŒUVRE EN ACCORD AVEC LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les dispositions constructives et aménagements portant sur les bâtiments qui favorisent le développement durable seront encouragés dans le périmètre de l'AVAP. Ces dispositions concernent notamment :

- l'emploi de matériaux naturels largement recyclables, de provenance locale ;
- l'isolation renforcée par l'intérieur des bâtiments ;
- l'emploi de matériaux d'aménagement extérieur favorisant l'absorption des eaux de pluie ;
- la ventilation raisonnée, évitant les dispositifs de rafraîchissement, consommateurs d'énergie ;
- l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques, géothermie, chauffage bois) ;
- dans tous les cas les matériaux, mises en œuvre et dispositifs traditionnels devront être privilégiés.



Architecture bioclimatique



ENJEUX

Matériaux

- Les matériaux employés doivent être issus de filières propres, ils doivent être recyclables, ils ne doivent pas être nocifs pour l'environnement, ils doivent permettre la durabilité du bâti existant et du bâti à venir.

DURABILITÉ
RECYCLABILITÉ
ABSENCE DE NOCIVITÉ

- Le PVC et matériaux similaires sont interdits dans certains cas car ils ne répondent pas à l'ensemble de ces caractéristiques et sont dangereux pour la santé (émission de gaz nocifs dans les locaux chauffés, mauvaises réactions au feu...).
- Les matériaux employés doivent permettre les échanges gazeux entre l'intérieur et l'extérieur du bâti : les parois doivent « respirer » pour éviter toute condensation et retenue d'eau dans les murs.

Attention avec :

> les doublages de parois

> les enduits perméables

> les matériaux plastiques

1 - L'énergie solaire
Le captage de cette énergie réclame des conditions d'exposition spécifiques : orientation préférentielle au Sud et inclinaison optimale allant de 30° à 60°. Les dispositifs ont un fort impact visuel difficilement conciliable avec le bâti ancien.

- Le solaire thermique : Le solaire thermique a un faible rendement et demande donc beaucoup de surface ; 10 m² permettent de chauffer seulement 5 m². Ces capteurs ont donc un fort impact visuel. Une tendance actuelle est d'en réaliser la couverture des bâtiments agricoles.

- Le solaire photovoltaïque : Il y a la possibilité d'en faire des éléments de couverture et non des structures rapportées. Cependant ces nouvelles possibilités d'utilisation comme matériau de construction ne peuvent être considérées que de façon très marginale dans le bâti ancien. En revanche ce sont des solutions très intéressantes dans le bâti contemporain.

2 –La géothermie :
Deux configurations existent :
- les capteurs horizontaux : la surface nécessaire, de 1,5 à 2 fois la surface à chauffer, est trop importante et donc inconciliable avec les parcelles en cœur historique.
- les capteurs verticaux : c'est une excellente solution, gain d'espace, mais ils sont délicats à poser.

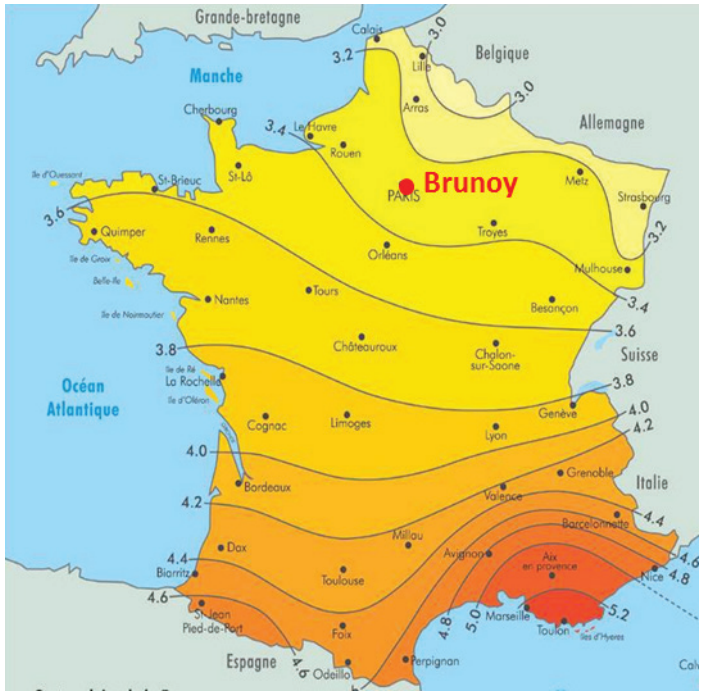
3 - Le bois :
Le bois est une source d'énergie non seulement renouvelable mais neutre par rapport à l'effet de serre.

4 - L'énergie éolienne :
Le matériel actuel est une solution intéressante en environnement rural. Les nuisances sonores peuvent cependant gêner le voisinage.

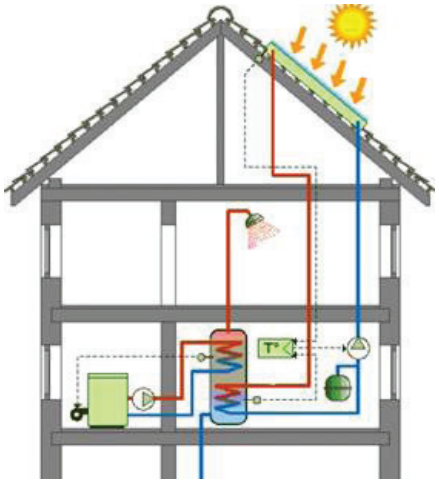
5 - Actions complémentaires :

- Agir sur l'environnement :
> en choisissant judicieusement l'implantation d'une extension, d'un espace tampon…
> en veillant à la répartition judicieuse des nouvelles plantations : haies contre le vent, treilles, arbres assurant un meilleur confort d'été par leur ombrage…

- Adopter un comportement responsable et économe :
> gestion des eaux (en prévoyant la récupération des eaux de pluie, en envisageant un double réseau d'alimentation en eau potable, eau de pluie).
> gestion des déchets (par le tri et le stockage des déchets, en utilisant des matériaux recyclables ou recyclés…).



Carte de l'ensoleillement en France, en kWh/m²/an.
Source : solargis.info



Solaire thermique

Brunoy se situe dans une zone bénéficiant d'un ensoleillement relativement faible à l'échelle du territoire national, comme l'illustre la carte de

- Photovoltaïque :
- Les panneaux solaires photovoltaïques transforment l'énergie solaire en électricité. L'énergie ainsi produite peut être consommée localement, directement par un logement, ou revendue à EDF.
- L'installation de 20 m² de panneaux photovoltaïques permettrait donc de produire 2450 kWh/an soit 90% des besoins d'électricité d'un logement chauffé au gaz
- Solution Enr majeure pour la production d'électricité





Exemples d'intégration de panneaux photovoltaïques



Exemple d'intégration de panneaux solaires thermiques

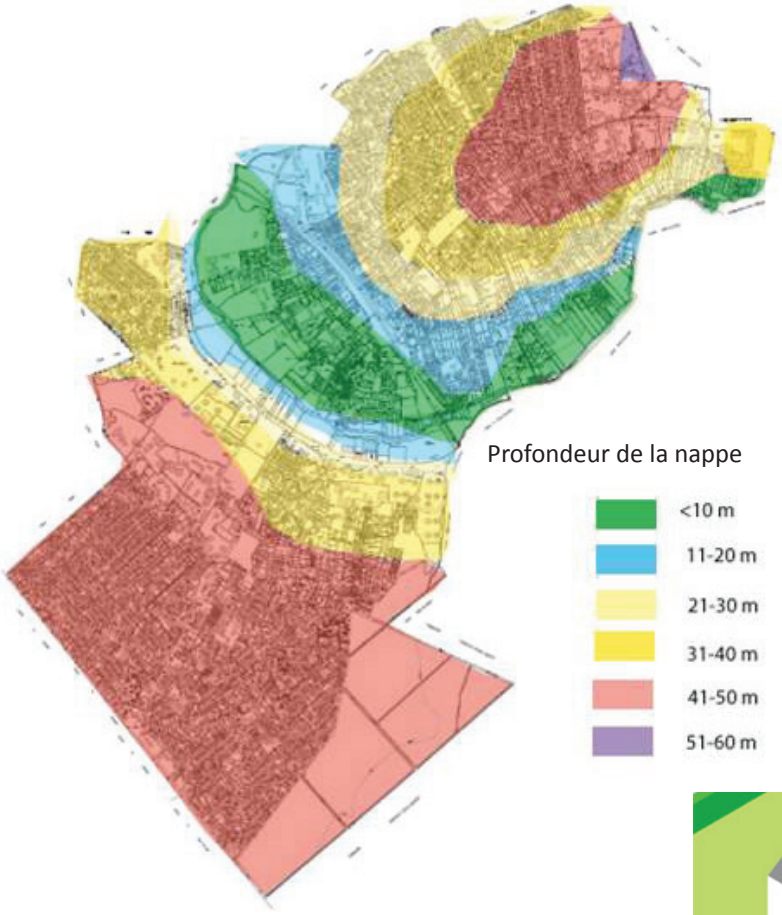
- Solaire thermique :

> Valorisation : Production d'eau chaude sanitaire et/ou chauffage

> L'installation de panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude permettrait de couvrir environ 40 % les besoins en eau chaude sanitaire de l'édifice avec 2 capteurs représentant 5 m2

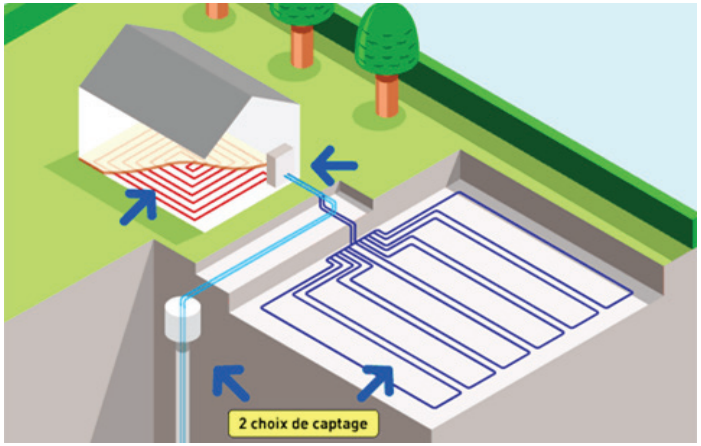
> La consommation en eau chaude sanitaire passe alors de 36 à 21 kWh/m2/an

! Problème de la visibilité de la rue et de la préservation des panoramas





Corbeilles géothermiques



Géothermie sur sonde et géothermie sur capteurs horizontaux.
Source : Manaterra.org.

La ressource géothermale très basse énergie est constituée par la chaleur contenue dans les terrains géologiques compris entre 0 et 100 m de profondeur.
Ce type de géothermie est particulièrement adapté pour le chauffage de logements collectifs ou de locaux du secteur tertiaire.

La ressource géothermale peu profonde peut être valorisée à partir des eaux des nappes souterraines, mais aussi par l'emploi de capteurs horizontaux ou de sondes géothermiques.

Géothermie sur nappe

Valorisation des calories de la nappe pour produire de la chaleur ou du froid

Nappe à faible profondeur et débit important disponible

Puissance disponible par doublet : 200 à 250 eq logements

Pas d'infrastructure de bâtiment susceptibles d'impacter la dimension patrimoniale

Géothermie sur sonde

Forage vertical à 100 m (sonde)

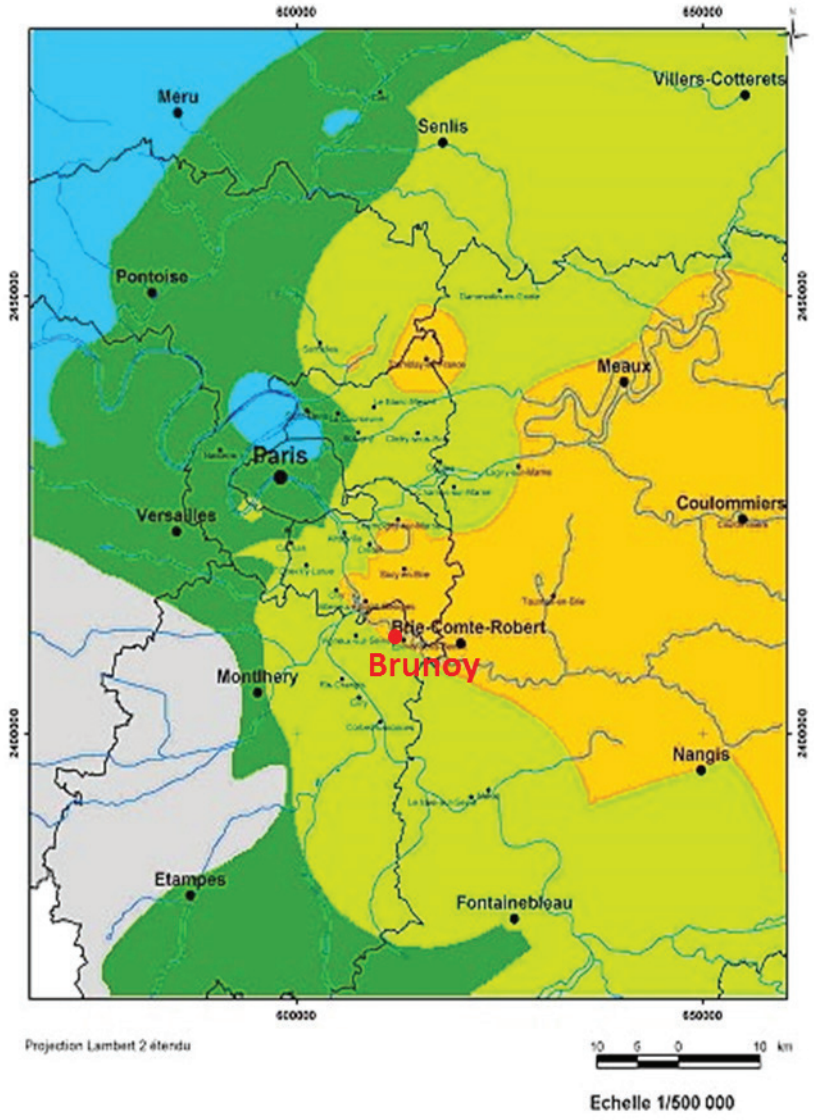
ou

Système horizontal : tranchées de 50 m linéaires, au moins 50 cm entre chaque ligne de capteurs

>> Pas d'infrastructure de bâtiment susceptibles d'impacter la dimension patrimoniale

! la consommation de foncier peut entrer en conflit avec la dimension paysagère

> Une solution alternative pour diminuer la consommation de foncier : les corbeilles géothermiques avec mise en place à environ 4 m de profondeur



Carte d'exploitabilité du Dogger en Ile-de-France
Source : BRGM

La carte présente l'exploitabilité en Ile-de-France du principal aquifère de géothermie basse et moyenne énergie : le « Dogger » (nom de la couche géologique correspondante). L'exploitabilité de la ressource est déterminée à partir de deux critères :

- La température de l'aquifère,

La transmissivité.

Brunoy se situe dans une zone à fort potentiel géothermique

Réseau existant à Epinay sous Sénart

> Projet cohérent avec une forte densité de chaleur pour environ 3000 eq logements

> La densité limitée conduisent à écarter la possibilité d'un puits pour alimenter les maisons individuelles

> Possibilités de raccordement de bâtiments collectifs plus récents au réseau existant



Exemple d'unité extérieure d'une pompe à chaleur



Exemple d'intégration

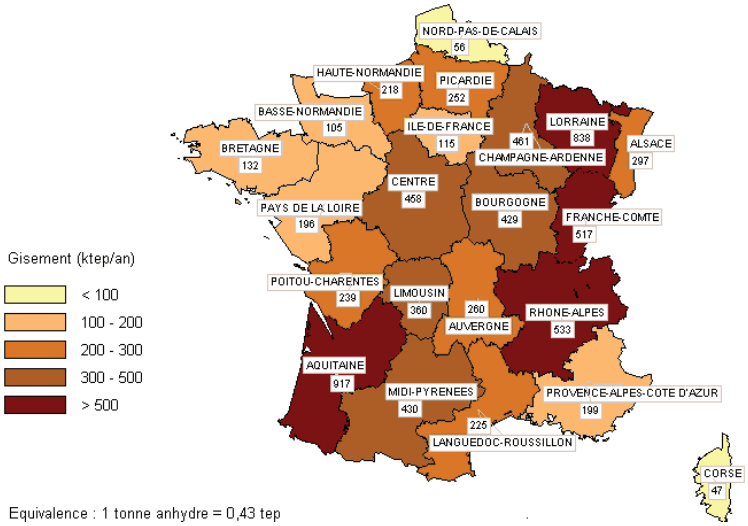
- L'aérothermie consiste à récupérer des calories sur l'air extérieur pour chauffer un logement. Pour cela, ce système est constitué d'une pompe à chaleur électrique ou gaz. Ce type de système est efficace pour fonctionner à basse température donc dans des maisons ayant fait l'objet d'une rénovation thermique permettant de diminuer le besoin de puissance de chauffage.

- Pour récupérer les calories de l'air extérieur, il est nécessaire de mettre en place une unité extérieure qui a un impact visuel.

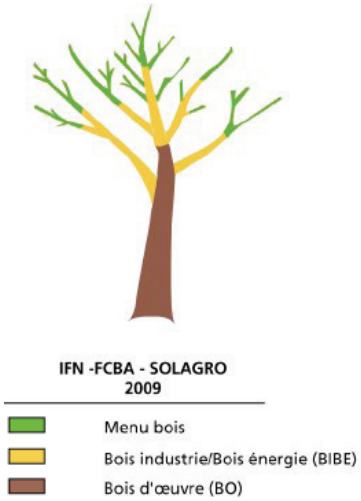
La ressource

La filière bois énergie fait apparaître 3 principaux gisements :

- ***Le gisement forestier (exploitation des parcelles forestières),***
- ***Le gisement industriel (produits de scieries, menuiseries, bois de rebut, palettes, emballages, bois DIB…),***
- ***Le gisement urbain (élagage et abattage).***



Potentiel en Région Ile-de-France
Source : Inventaire Forestier National, 2004



Source : ADEME

Le tableau suivant récapitule l'ensemble des quantités de bois disponibles identifiées en Région Ile- de-France :

Type de ressource	BIBE		Menu bois	
	En ktep/an	En tonnes/an	En ktep/an	En tonnes/an
Disponibilité brute	331	1 000 000	55	165 000
Disponibilité technico-économique nette	279	850 000	38	115 000
Disponibilité supplémentaire	37	110 000	38	115 000

1 Le bois de forêt

Ce gisement est constitué des sous-produits de l'exploitation et de l'entretien des forêts ainsi que des quantités de bois qui pourraient être prélevées dans les massifs forestiers actuellement non entretenus ou exploités.

Le bois valorisable pour l'énergie est composé de deux ressources, qui forment les rémanents de l'exploitation forestière. Il s'agit du petit bois et du menu bois. La troisième ressource, le bois fort commercial, est exploitée comme bois d'œuvre. Le schéma ci-contre représente ces trois ressources.

La quantité de bois industrie et bois énergie (BIBE) disponible dans les conditions technico-économiques actuelles est de 279 ktep/an soit environ 850 000 tonnes de bois par an. Le menu bois (MB) peut également être utilisé pour une valorisation énergétique. Néanmoins, la mobilisation de cette ressource est plus difficile. La quantité de menu bois disponible dans les mêmes conditions est de 38 ktep/an soit environ 115 000 tonnes par an.

La quantité de BIBE prélevée actuellement est de 227 ktep/an, soit environ 680 000 tonnes de bois par an.

La quantité de bois énergie susceptible d'être utilisée immédiatement pour des projets en Ile-de-France est de 110 000 tonnes par an pour le BIBE et 115 000 tonnes par an pour le menu bois, soit au total 225 000 tonnes de bois par an.

La ressource bois énergie est présente en Ile-de-France et a un bon potentiel de développement à court comme à long termes. Cependant, de nombreux projets Franciliens faisant intervenir le bois énergie sont aujourd'hui alimentés grâce aux ressources des régions avoisinantes. La filière bois énergie est en cours de structuration.

2 Le gisement des déchets

Les industries mais aussi les commerces et même les particuliers génèrent des déchets valorisables. Les industries rassemblent divers acteurs, comme les menuiseries, les scieries, les récupérateurs de palettes, les centres de tri de déchets industriels banals (DIB) ou les utilisateurs de cagettes en bois.

Ce gisement est très diffus et présente 3 sous-catégories de produits :

- Les résidus connexes issus de la transformation du bois
- Les déchets de bois propres et mobilisables pour la filière énergétique (essentiellement les bois de palettes et cagettes),
- Les déchets de bois souillés (par des adjuvants), qui sont détruits et ne peuvent être valorisés.

D'après l'étude sur la biomasse réalisée dans le cadre du SRCAE d'Ile-de-France en 2012, le gisement en produits connexes est évalué à 10 000 tonnes/an à horizon 2015-2020 et les déchets de bois à 315000 tonnes/an pour la même période.

3 Le gisement urbain

La quantité brute disponible de matière sèche est évaluée à environ 82 000 tonnes par an pour l'Ile-de-France.
Cette ressource est essentiellement utilisée aujourd'hui comme matière première pour le compostage. Seule une partie de la quantité brute est donc valorisable dans des chaufferies. Cependant, les quantités acheminées au centre de compostage sont parfois trop élevées et entraînent un excès de structurant (matières sèches). Une partie de la ressource destinée au compostage pourrait donc être récupérée.
Cette quantité est évaluée toujours dans le SRCAE à 33 000 tonnes/an à l'échelle de la région pour la période 2015-2020.

4 La biomasse agricole

La ressource en biomasse d'origine agricole se décompose en deux parties :

- Les résidus de cultures céréalières type paille,
- Les cultures énergétiques spécifiques.

Les ressources en paille sont évaluées à 223 000 tonnes par an sur la période 2015-2020.
En ce qui concerne les cultures énergétiques, les quantités évaluées ne sont pas significatives à l'échelle de la Région.

Elles sont actuellement réincorporées au sol pour maintenir sa qualité en vue d'un usage agricole. Il serait possible d'en prélever une fraction sans conséquence. Les contraintes liées à son utilisation sont la saisonnalité, le stockage et la gestion du risque incendie. En revanche, cette ressource peut rentrer en conflit avec d'autres usages. Cette filière est en cours de structuration.

Les cultures énergétiques sont peu développées en Ile-de-France car le bilan économique est défavorable et leur développement pose un problème de concurrence avec les cultures à vocation alimentaire.

Conclusions et solutions techniques

Les ressources de biomasse exploitables sont les suivantes :

- Le bois énergie, issu des bois de rebut ou des bois de forêt,
- La paille issue des cultures.

Le tableau suivant récapitule les quantités de biomasse disponibles par type de gisement :

Type de gisement	Quantité disponible (en tonnes/an)	PCI (en kWh/tonne)
Bois énergie	Bois de forêt 225 000 Bois déchet 325 000 Bois urbain 33 000	2 500 – 3 500
Biomasse agricole	Paille : 223 000	4 000

La ressource bois dans les environs de Brunoy est suffisamment abondante pour assurer l'approvisionnement de chaudières dans le quartier par du bois énergie.
Le bois énergie peut être valorisé sous deux formes : la chaleur et l'électricité. Cependant, les cogénérations biomasse à cette échelle restent très onéreuses et leur bilan économique est défavorable.

Deux types d'applications peuvent être envisagés avec la biomasse :

- Une solution avec une chaufferie biomasse centralisée qui distribue la chaleur à plusieurs bâtiments grâce à un réseau de chaleur,
- Une solution de chaudière bois pour une maison individuelle.

Ces solutions présentent l'avantage de fournir un approvisionnement en chaleur avec un taux d'énergie renouvelable élevé. Il est d'au moins 80 % pour les solutions mutualisées et même 100 % pour les solutions individuelles. Une solution mutualisée est difficilement envisageable sur un quartier pavillonnaire en raison de la faible densité énergétique. Elle est plutôt à considérer pour des immeubles collectifs plus récents.

Pour une chaudière individuelle, la cheminée doit dépasser d'au moins 40 cm du faîtage du bâtiment.



> Ressource en bois et granulé disponible

- A l'échelle du bâtiment :
- Chaudière granulé ou poêle à bois pour les maisons individuelles
- Solution 100% Enr pour les besoins de chaleur en substitution du gaz
- Éventuelle mise en place ou remplacement d'un conduit de cheminée (dépasse de 40 cm du faîtage du toit)

- Solution en réseau
- Mise en place d'une chaufferie et d'un réseau pour desservir des logements collectifs voire maisons individuelles

La cheminée de la chaufferie doit faire au moins 10 m.

! Biomasse : intégration des cheminées aux constructions ou au paysage

Type de solution	*Valorisation*	*Enjeux*
Solaire photovoltaïque	Électricité	Intégration en toiture voire façades
Solaire thermique	Eau chaude sanitaire	Intégration en toiture voire façades
Aérothermie	Chauffage	Unités extérieures
Géothermie sur nappe	Chauffage/ECS	Pas d'interaction avec l'AVAP
Géothermie capteurs horizontaux	Chauffage/ECS	Emprise foncière
Biomasse	Chauffage/ECS	Cheminée

Au niveau des économies d'énergie, l'isolation extérieure peut être envisagée sur un nombre très limité de bâtiment. Lorsque c'est possible, il est primordial de choisir un isolant perméable à la vapeur d'eau pour éviter les pathologies liées à l'humidité.

En cas de remplacement des menuiseries, seules les menuiseries bois à double vitrage sont recommandées.

Étant donné qu'il apparaît le plus souvent impossible de s'attaquer à l'ensemble du gisement d'économie d'énergie des bâtiments, ce n'est pas la seule piste pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Produire plus d'énergie à partir d'une ressource renouvelable permet de diminuer la dépendance aux énergies fossiles sans impact sur le caractère patrimonial des bâtiments.

Pour les zones à forte densité, il est pertinent d'envisager la géothermie sur la nappe du Dogger avec la mise en place d'un réseau de chaleur.

Sinon, il existe un fort potentiel pour l'utilisation de la géothermie superficielle. Ce peut être par l'utilisation des nappes à faible profondeur ou de la chaleur du sol. Ainsi, il est possible de recourir à de la géothermie sur sondes.

Ces solutions constituent une alternative intéressante au solaire thermique pour la production de chaleur d'origine renouvelable, car celui-ci est plus difficile à mettre en place sans porter atteinte à la dimension patrimoniale.

L'intégration des solutions solaires sur les toitures constitue un enjeu dans la définition du règlement de l'AVAP.

- **Joue, jouée** : coté, en forme de triangle, d'une lucarne.
- **Imposte** : partie supérieure d'une porte, fréquemment vitrée
- **Porte sectionnelle** : porte d'extérieur composée de panneaux articulés entre eux, avec une possibilité de débattement latéral ou en plafond, ou encore d'enroulement autour d'un tambour. Les portes de garage modernes sont la plupart du temps sectionnelles.





BRUNOY

AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE AVAP

DIAGNOSTIC







DOSSIER ARRÊTÉ EN CONSEIL MUNICIPAL LE 09 11 2017

MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 14 AU 31 MARS 2018

DOSSIER APPROUVE EN CONSEIL MUNICIPAL LE

SOMMAIRE

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROCÉDURE

0. PRÉAMBULE

1. La ville dans son contexte
    1.1 Un environnement patrimonial riche
    1.2 Un patrimoine environnemental diversifié

2 Cadrage socio-économique

I. LE SOCLE TERRITORIAL - la ville :

1. Dans son dans son territoire et son environnement
    1.1 Géologie et topographie
    1.2 Hydrographie
    1.3 Les risques
    1.4 Hiérarchisation des sensibilités écologiques

2. Dans l'histoire : morphogenèse
    2.1 Les coteaux sud : sur les traces de l'histoire
    1.2 Le coteau est : un ensoleillement optimal des vues intimes
    2.3 Les coteaux nord : des vues lointaines
    2.4 Évolution de la trame urbaine
    2.5 Brunoy en cartes postales

II. LE SOCLE ECOPAYSAGER

1. L'Yerres et le Réveillon, des rivières vivantes
    1.1 L'Yerres et le Réveillon, des couloirs écologiques régionaux
    1.2 L'Yerres et le Réveillon, squelette du développement de la commune
    1.3 Remise en valeur des bords de l'Yerres
    1.4 Les problématiques liées à la vallée de l'Yerres et du Réveillon

2. Des espaces publics déséquilibrés sur la commune

3. L' empreinte végétale
    3.1 Les alignements d'arbres
    3.2 Les arbres remarquables
    3.3 Les accès à la forêt domaniale de Sénart
    3.3 Les talus de la voie de chemin de fer

4. La RD 94, une cicatrice et une frontière à traiter

III. LES DOMAINES HISTORIQUES

1. Le domaine de Monmartel
2. Le domaine du Comte de Provence, le Petit Château

IV L'EMPREINTE URBAINE

Les poupées russes du patrimoine de Brunoy

1. Le centre-bourg et les hameaux traditionnels
    1.1 Le bourg
    1.2 Des espaces publics fonctionnant en réseau
    1.3. Les hameaux : Rue Tronchard, rue du Pressoir, rue des Grès

2. Les paysages résidentiels et pavillonnaires
    2.1. Caractéristiques fondamentales
    2. 2 Le paysage des murs de clôtures
    2. 3 Une architecture variée se déclinant sur un mode familier
    2. 4 L'Yerres résidentielle et des grandes propriétés
    2. 5 Le coteau des vallées
    2. 6 Les quartiers pavillonnaires
    2. 7 L 'urbanisation des 30 Glorieuses

V LE SOCLE BÂTI

Préambule : les typologies architecturales comme lecture historique du site

1. Architectures de bourg
2. Architecture de villégiature
3. Architecture de villas et pavillons
    3. 1 L'architectures de villas
    3.2. L'architecture de pavillon-modèle
    3.3 Pathologies architecturales Villégiature- Villas- Pavillon-Modèle

4 Les éléments patrimoniaux structurants
    4.1 le patrimoine religieux
    4.2 Les ponts et ouvrages d'art liés à l'eau
    4.3 Les menhirs
    4.4 Les viaducs
    4.5 L'obélisque de la place de la Pyramide

L'analyse patrimoniale d'un territoire ne peut se limiter à une analyse de son bâti.
La démarche de protection des Monuments historiques s'attache à la protection de bâtiments symboliques, souvent monumentaux, à travers la mise en place de périmètres de 500 mètres qui ne correspondent fréquemment pas à la réalité territoriale et imposent une protection urbaine et paysagère sans réelle analyse de l'existant, ne prennent pas en compte les enjeux sociaux, économiques, d'usage, se limitant à une protection de l'objet « brut ». Surtout, ce type de protection ne permet pas la conduite d'une politique volontaire en matière de mise en valeur du patrimoine d'un territoire.

Depuis 1983, l'outil ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) permettait de redéfinir les protections patrimoniales d'un territoire, en prenant en considération les trois dimensions d'analyse d'un territoire : le grand paysage, et ses déclinaisons locales, créant de véritables ambiances variées et complémentaires au sein d'un même territoire ; l'urbain, témoin de la composition historique de la ville, de son fonctionnement, de ses usages, de ses atouts, contraintes et potentiels ; le bâti, témoin de l'histoire, support de l'identité du territoire et terreau de ses nouvelles constructions.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a permis une évolution de cet outil en introduisant les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) : ce dispositif se substitue, sans remettre en cause les principes fondateurs, à celui des ZPPAUP. Il a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable. Cette nouvelle dimension de l'analyse porte ainsi à la fois sur les économies d'énergie (en engageant une réflexion sur l'isolation thermique des bâtiments en fonction de leurs typologie) et la production d'énergie renouvelable (à travers une analyse du potentiel d'implantation de tels dispositifs sur le territoire, en prenant en compte les enjeux techniques, urbains et paysagers).

Les AVAP ont donc pour vocation à être des outils complets, prenant en compte les intérêts culturels, architecturaux, urbains, paysagers, environnementaux, historiques, ou archéologiques d'un territoire.

L'analyse du territoire se doit donc de prendre en compte les strates historiques, les caractéristiques paysagères, les types architecturaux... L'ensemble de ces différentes analyses racontent la ville, son histoire sociale, industrielle, ses spécificités humaines, religieuses, économiques.

La procédure d'AVAP se déroule en trois phases successives :

> Une phase de diagnostic et de définition des enjeux patrimoniaux du territoire ;

> Une phase de définition des orientations, qui vont définir le projet patrimonial de la collectivité ;

> Une phase d'élaboration des différents documents réglementaires de l'AVAP :

- le rapport de présentation, qui formalise le diagnostic et les enjeux identifiés ;
- le document graphique, qui définit les secteurs patrimoniaux de protection, et identifie par différents figurés l'ensemble des éléments patrimoniaux repérés sur le territoire ;
- le règlement, qui définit les règles patrimoniales en fonction des différents types bâtis et secteurs patrimoniaux.





PRÉAMBULE

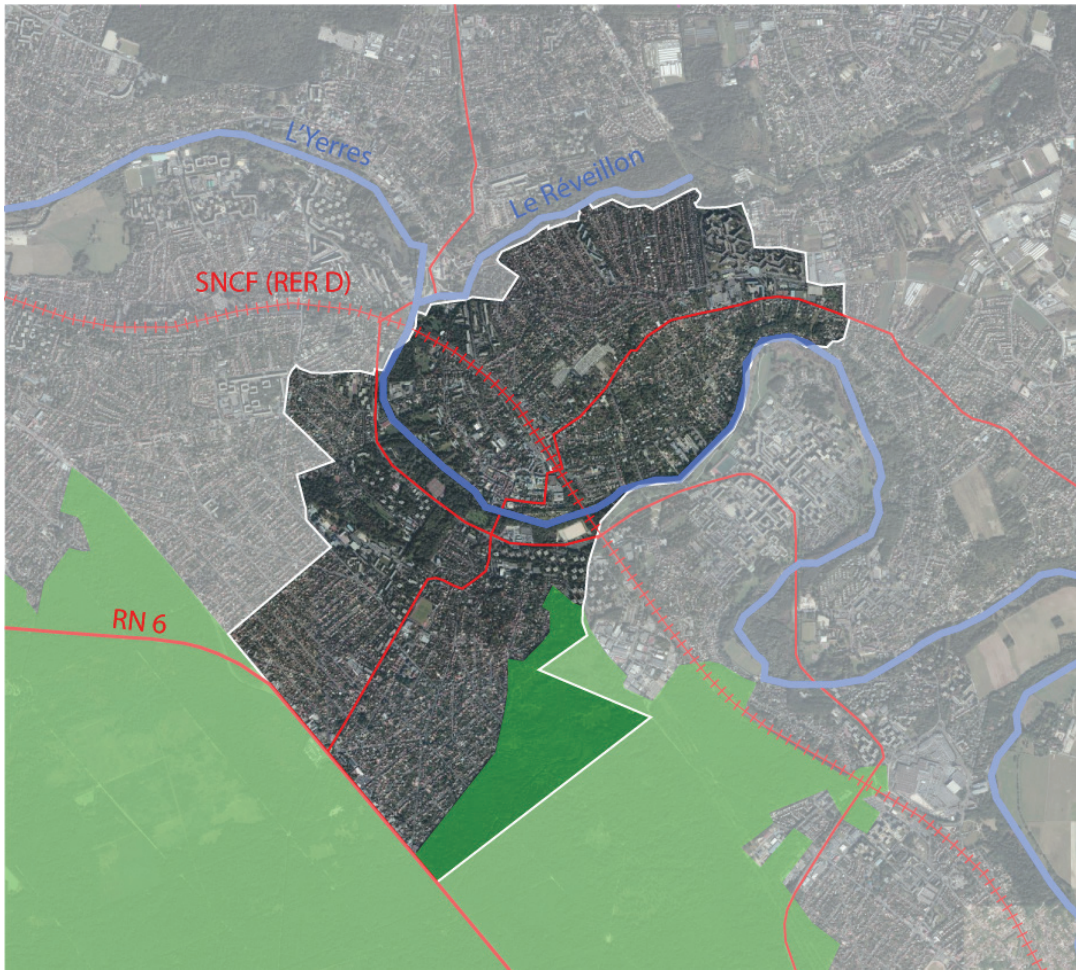






Brunoy est une commune résidentielle du sud de l'Ile-de-France, nichée au coeur d'un méandre de l'Yerres, en bordure de la forêt de Sénart. Ce riche cadre naturel et paysager, son appartenance historique au domaine royal français et la proximité immédiate de Paris en ont fait en tout temps une commune attractive, hier à travers les grandes propriétés domaniales et la villégiature, aujourd'hui comme lieu de résidence pavillonnaire dans un site préservé.

Aujourd'hui, l'intégration de la commune à la région capitale, ainsi que la qualité de sa desserte routière et en transports en commun, est à l'origine d'une pression foncière forte, en apparence peu compatible avec le maintien des qualités paysagères et de l'identité de cité résidentielle du territoire. Presque urbanisée en totalité, la ville voit apparaître la nécessité de se renouveler en favorisant une urbanisation de la ville sur la ville, tout en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales qui fondent son caractère.



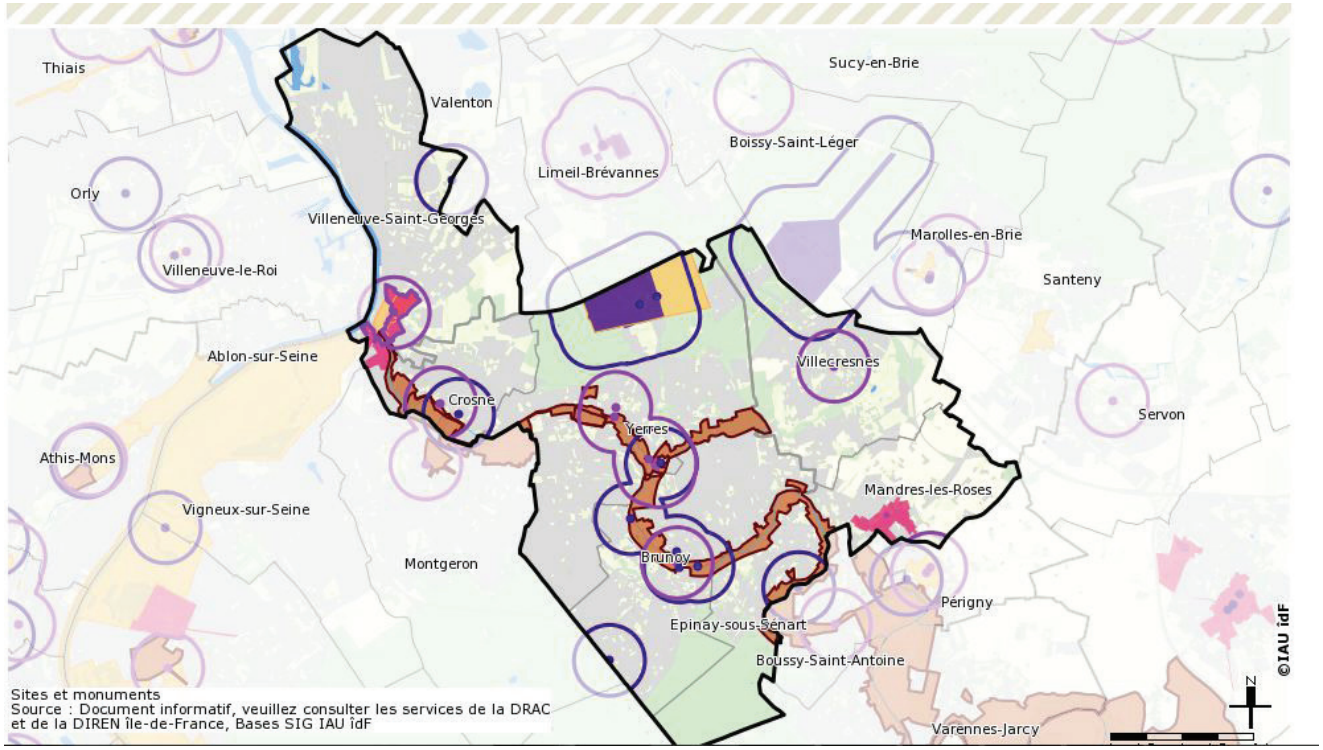
Vue aérienne - Fond IGN

Ce renouvellement s'effectue aujourd'hui en partie à travers le morcellement de parcelles de grande taille et la construction de nouveaux pavillons, en rupture avec la composition urbaine et paysagère qui a dessiné les quartiers résidentiels de Brunoy. Le gabarit des bâtis, la place et l'accès de la voiture, le maintien de la cohérence des clôtures sont autant de fondements majeurs du paysage urbain des communes résidentielles d'Ile-de-France, à préserver et mettre en valeur. Cette problématique est particulièrement prégnante à Brunoy, où le coeur du territoire est aujourd'hui encore occupé par de vastes parcelles paysagées héritées des grandes propriétés.

L'évolution du bâti de la commune constitue également un enjeu fort : l'évolution des modes de vie et des usages entraîne une modification des constructions : agrandissement, ravalement, isolation, pose d'antenne, autant de modification et d'ajouts qui peuvent menacer la qualité architecturale d'un bâti, et par là même la qualité d'une ambiance urbaine.

La commune est par ailleurs très bien reliée à Paris via le RER D, qui place la Gare de Lyon à moins d'une demi-heure du centre-ville de Brunoy.

Brunoy s'est saisi de cette question dès 2007, à travers la mise en place dans son Plan Local d'Urbanisme d'un cahier de prescriptions à destination des pétitionnaires : il s'agit aujourd'hui de faire évoluer ce document et de le rendre opposable, sans pour autant multiplier les contraintes et oublier les contraintes économiques et techniques.



Protections, sources, IAU

Limites
- Départements
- Communes

sites
- site inscrit
- site classé

autres secteurs protégés
- inscrit au patrimoine mondial
- zppaup
- secteur sauvegardé

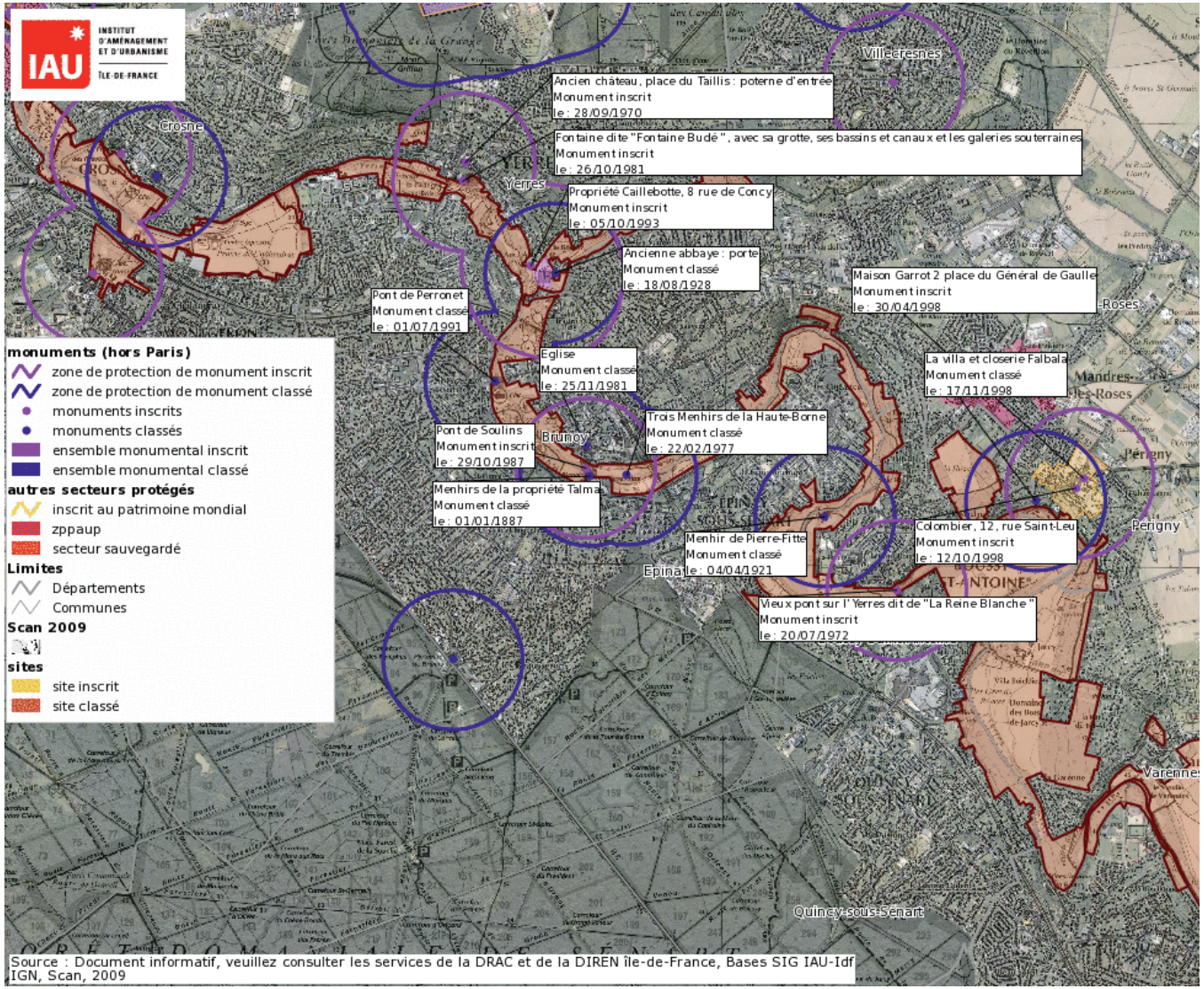
monuments (hors Paris)
- zone de protection de monument inscrit
- zone de protection de monument classé
- monuments inscrits
- monuments classés
- ensemble monumental inscrit
- ensemble monumental classé

Brunoy s'inscrit dans un contexte patrimonial large, comprenant différents types de protections :

> L'Yerres bénéficie ainsi d'une protection en site classé, nommé « Vallée de l'Yerres aval et ses abords », qui couvre un large territoire allant de la Varennes-Jarcy à Villeneuve-Saint-Georges. Ce site classé témoigne de la richesse paysagère et environnementale de la vallée de l'Yerres, et de son importance historique dans la composition des communes qu'elle traverse.

> La diversité des patrimoines liés à l'Yerres se traduit en partie à travers les nombreux Monuments historiques (classés et inscrits) qui maillent le territoire en suivant peu ou prou la vallée de la rivière, en particulier les nombreux Menhirs qui témoignent de l'occupation ancienne du site. Brunoy se situe ainsi, à l'articulation avec la commune de Yerres, au niveau d'un « point chaud » patrimonial, qui regroupe notamment un nombre conséquent de Monuments historiques à Brunoy (voir page suivante), ainsi qu'à Yerres (notamment l'Abbaye de Yerres, et la propriété Caillebotte).

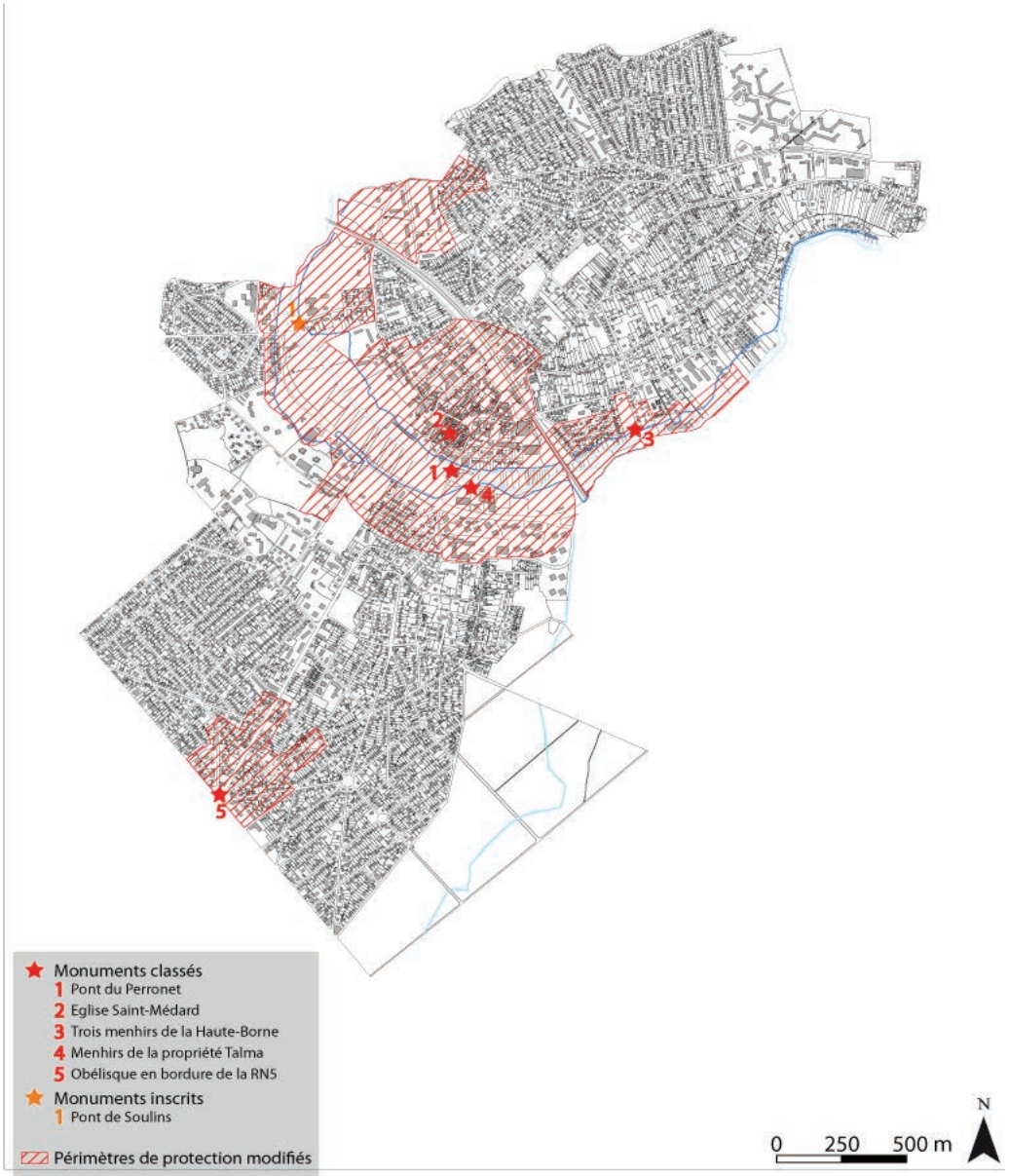
L'AVAP, en tant qu'expression d'un projet patrimonial de territoire, devra s'inscrire en cohérence avec ce contexte patrimonial élargi.



Protections, sources, IAU

L'histoire de Brunoy, et plus précisément celle de la constitution de son paysage, expliquent la diversité et la qualité de son patrimoine bâti et naturel.
Ce patrimoine est recensé et pris en compte par un certain nombre de dispositions et documents :
- Au titre du patrimoine archéologique ;
- Au titre du patrimoine bâti : protections Monuments Historiques portant sur des bâtiments situés sur le territoire de la commune, dont les Périmètres de 500 mètres ont été transformés en Périmètres de Protections Modifiés, pour affiner la délimitation des protections ;
- Au titre du patrimoine naturel : protections sites inscrits et classés.

La prise en compte du territoire « patrimonial » appelle plusieurs remarques :
- Le territoire est couvert par des protections prenant en compte des patrimoines de nature et de portée symbolique différenciées (patrimoine naturel, patrimoine bâti, petit patrimoine…)
- Le patrimoine naturel est protégé par des mesures visant plus à la préservation des milieux qu'à la prise en compte des paysages en tant que tels.
- Un certain nombre d'éléments bâtis sont protégés. Toutefois, si les protections au titre des sites et des Monuments historiques donnent lieu à la formulation d'un avis par l'architecte des Bâtiments de France et l'autorité compétente en matière de site (Préfet du département, Ministre chargé des sites), elles n'écrivent pas une politique patrimoniale, en accord avec une politique urbaine.



Cartographies des Monmuents protégés et des PPM

1.1.1 Monuments historiques et sites inscrits

Brunoy compte 5 monuments classés au titre des Monuments historiques, et un inscrit à la liste supplémentaire de l'Inventaire. Les périmètres de 500 mètres ont été transformés en Périmètres de Protections Modifiés.

Monuments classés au titre des Monuments Historiques :

1. Le pont Perronet (1er juillet 1991). Edifié en 1785/1787.
2. L'Église Saint-Médard, y compris le décor intérieur (25 nov. 1981).
3. Trois Menhirs de la Haute-Borne (22 fév. 1977). Ils datent de l'époque néolithique et sont situés dans la parcelle du 10 rue des Vallées.
4. Menhirs de l'ancienne propriété Talma, dits la femme et la fille de Loth (liste de 1889). Ils datent de l'époque néolithique et sont situés dans les parcelles 3098 et 311.
5. Obélisque en bordure de la RN 6, datant de 1779 (29 nov. 1934).

Monuments inscrits :

1. Pont de Soulins (29 oct. 1987). Il a été construit en 1745.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, des Périmètres de Protection Modifiés ont été mis en place, entraînant de fait une modification des périmètres de protection de 500 mètres.

L'histoire de la composition urbaine et architecturale de la commune met en effet en évidence la richesse de son patrimoine archéologique, mêlant les époques, notamment au niveau des berges de l'Yerres, qui ont accueilli une occupation humaine dès la Préhistoire.



Cartographie extraite du rapport de présentation du PLU (2007)

1.1.2 Servitudes archéologiques

Période préhistorique
- 7 : trois menhirs de la période préhistorique classés aux Monuments Historiques depuis 1889.
- 8 : groupe de sept menhirs, dont trois sont classés aux Monuments Historiques depuis 1977.
- 9 : un menhir.

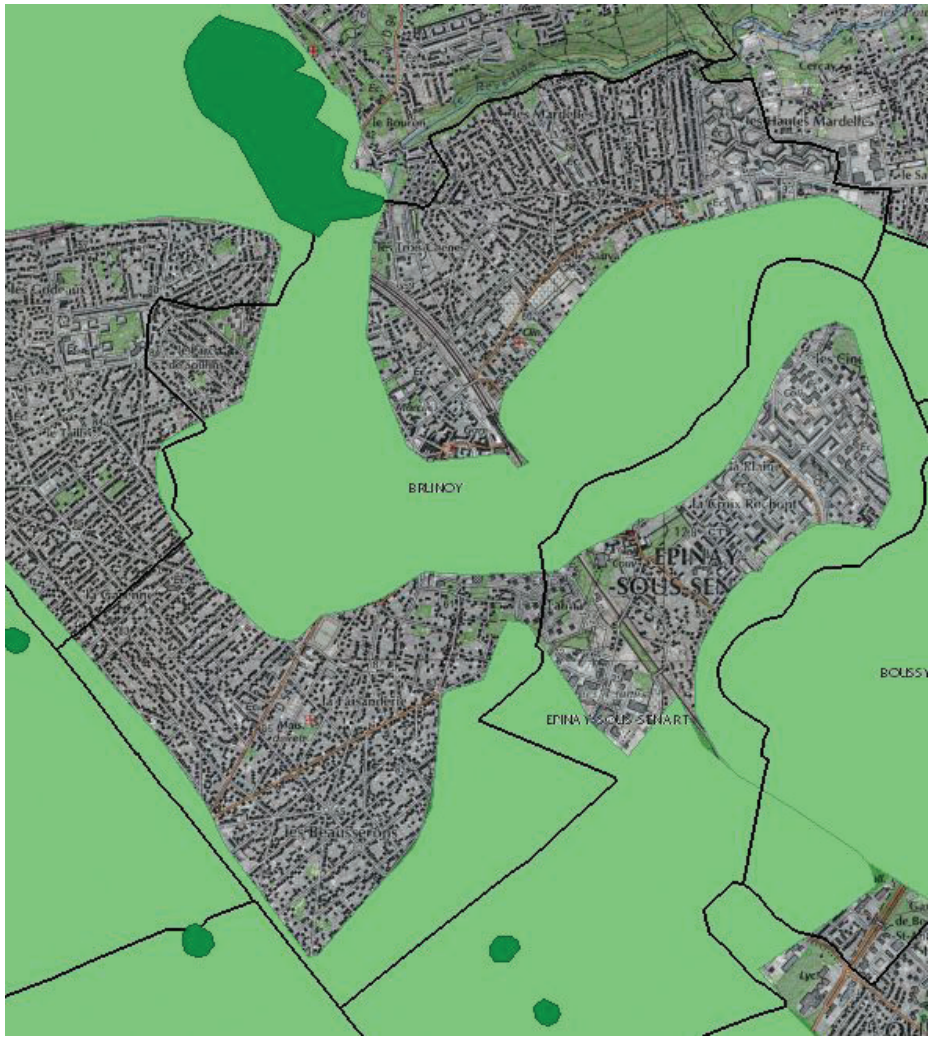
Période romaine
- 1 : au lieu-dit La Tour de Ganne : vestiges attribuables à la période romaine
- 2 et 3 : à la hauteur de la pyramide : vestiges de nombreux édifices gallo-romains, attestant de la présence d'un important village. En particulier, vestiges de commerces et locaux d'artisans. Découvertes faites en 1966 et en 1989 par les archéologues de la SAHAVY et du GRAS-Brunoy.
- 6 : dans la rue du Rôle prolongée, Charles MOTTHEAU a indiqué qu'il existait en ce lieu un édifice gallo-romain d'une certaine importance puisque de nombreux objets, monnaies, fragments de peintures murales, ont été trouvés dans plusieurs parcelles contiguës.

Période mérovingienne
- 4 : site de l'église Saint-Médard : sarcophages mérovingiens (VIe –VIIIe siècles), attestant de la présence d'édifices anciens sur le site.

Moyen-âge
- 1 : site de la Tour de Ganne : vestiges liés au statut de place forte royale (du XIIe au XVe siècles)
- 5 : passage souterrain lié à l'abbaye de l'Yerres fondée au XIIe siècle
- 11 : gué de Gournay au XVe siècle (fouilles subaquatiques par le G.R.A.S Brunoy en 1984 - Responsable Ph. Bonnin).
- 12 : restes immergés d'une installation de pêche ancienne (moyen-âge ou antérieure).
- 16 : « Vannes Rouges » et au « Port-Mahon » installations hydrauliques anciennes

Renaissance
- 16 : sépultures et armes des XVIe et XVIIe siècles trouvées aux « Vannes Rouges » et au « Port-Nahon »
- 10 : moulin de Soulins au XVIIe siècle sur le site de l'ancien gué de Soulins

XVIIIe siècle : domaine du château
- 4 : dans le centre ancien : restes du châteaux découverts lors des fouilles de la place Saint-Médard en 1989 : caves, souterrains, fondations, puits etc…. . Plusieurs effondrements ont permis de constater la présence de souterrains reliant le château et ses dépendances.
- 13 : vestiges du parc du château : bassin aménagé, fausse grotte, hémicycle en fer forgé. Cet ensemble, malgré son abandon, a conservé l'essentiel de sa structure.
- 14 : prairie contiguë au pont Perronet et à la RD94 : vestiges du bassin du parc du château de Brunoy
- 17 : bords d'Yerres, commune d'Epinay-sous-Sénart : le moulin à huile et ses aménagements hydrauliques.
- 18 : dans le terrain bas du Muséum National d'Histoire Naturelle: une partie importante du grand canal du parc.



Cartographie des ZNIEFF. Source : Geoportail

1.1.3 Protections du patrimoine naturel

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

La forêt de Sénart (espaces boisés), les bords de l'Yerres (zones humides) et le Petit Château (parc) ont été recensés comme Espaces Naturels Sensibles par délibération de l'assemblée départementale en date du 12 juillet 1991.

Autres protections

Un ensemble de chemins présents sur la commune ont fait l'objet d'une inscription au Plan Départemental des itinéraires de promenade et de randonnée et sont à ce titre protégés.

Les Zones Naturelles d'Intérêts Écologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF)

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

Il existe trois ZNIEFF de type 1 à Brunoy, couvrant une large partie du territoire :

- Basse vallée de l'Yerres (110001628) : d'une superficie de 1336 ha, elle regroupe cinq types de milieux :
> Eaux courantes ;
> Prairies humides et mégaphorbiaies
> Forêts
> Prairies améliorées
> Cultures.

- Forêt de Sénart (110001610) : d'une superficie de 3855 ha, elle regroupe six types de milieux :
> Forêts ;
> Eaux douces stagnantes ;
> Landes, fruticées, pelouses et prairies ;
> Tourbières et marais ;
> Praires améliorées ;
> Cultures.

- Les Grands Godeaux (110001631) : d'une superficie de 37 ha, elle regroupe six types de milieux :
> Forêts ;
> Prairies humides et mégaphorbiaies ;
> Eaux courantes ;
> Bocages ;
> Prairies améliorées

Démographie

Après une baisse entre 1990 et 1999, la population de Brunoy est repartie à la hausse depuis 1999, pour s'établir à 26104 habitants en 2014. Cette inversion de tendance est principalement due à un solde migratoire devenu positif sur la période 1999-2008, pour la première fois depuis 1975.
L'évolution démographique de la commune est marquée par un certain vieillissement de la population, avec une augmentation marquée de la part des 75 ans et plus. Toutefois, l'indice de jeunesse[1] de Brunoy reste supérieur à la moyenne française (1,26 contre 1,11).

Logement

En 2014, Brunoy compte 11 188 logements contre 10 893 en 2008, et 10 361 en 1999. Cette augmentation est notamment due à la division par deux du nombre de logements (464 en 2008). Une grande majorité (94,7%) des logements correspondent à des résidences principales, et la répartition entre maisons et appartements est pratiquement égale.
19,52% des logements ont été construits avant 1945 (dont une grande majorité de maisons).
La période 1949-1974 correspond à une période importante de construction de logements collectifs (quartier des Provinciales). A partir de 1975 et jusqu'à aujourd'hui, la répartition entre appartements et maisons reste relativement égale.

Économie

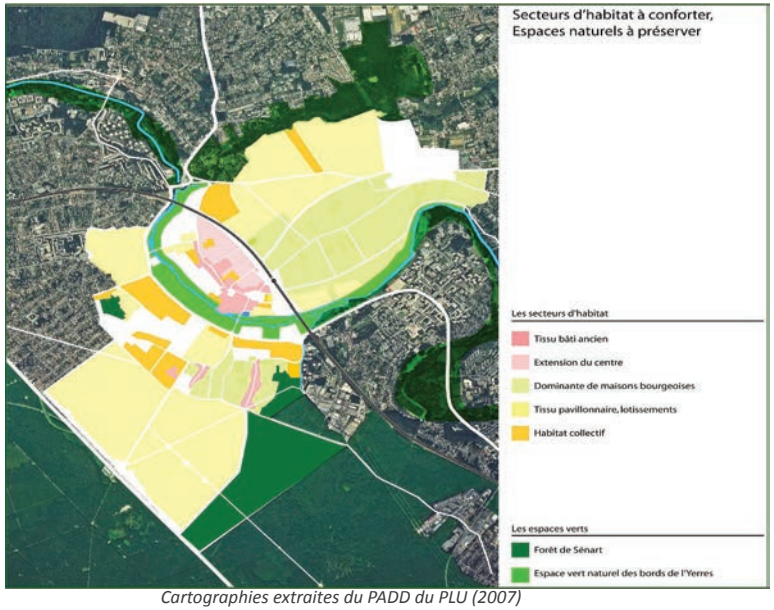
L'économie de Brunoy est caractérisée par de fortes migrations pendulaires : seuls 15,9% des actifs travaillent à Brunoy même, une nette majorité (64,8%) des actifs travaillant dans un autre département que l'Essonne. Cette répartition traduit la très forte attraction en termes économiques de la région parisienne, et plus particulièrement de la capitale.

Conséquence directe de cette mobilité, la population de Brunoy est très motorisée : près de 31% des ménages sont équipés d'une ou deux voitures, la part des ménages n'en ayant pas du tout s'élevant à 16,4%.

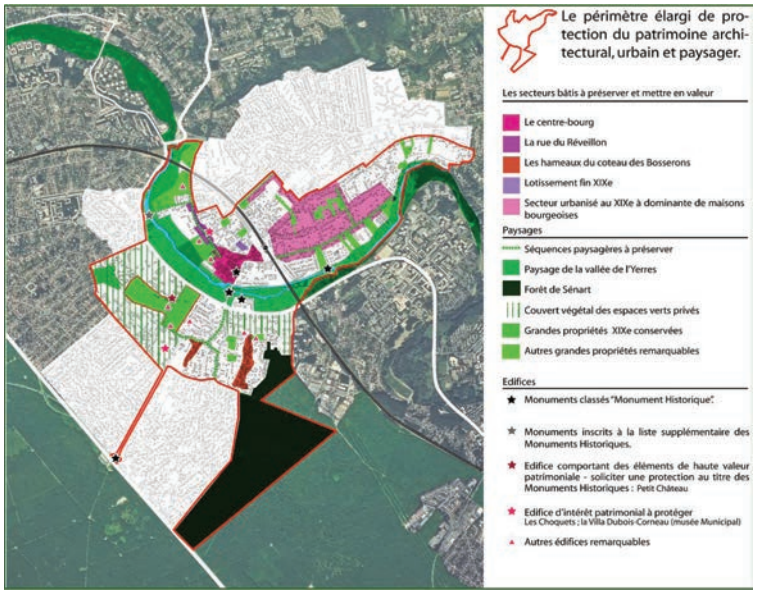
La problématique de la desserte routière
Si Brunoy semble au premier abord bien desservi par les infrastructures routières, un certain nombre de facteurs en limitent l'efficacité. C'est notamment le cas du pont de Villeneuve-Saint-Georges, dont la saturation a un impact important sur les territoires environnants.

L'aménagement de la RN19 en 4x4 voies entre Boissy-Saint-Léger et Brie-Comte-Robert devrait à terme (échéance 10 à 15 ans) d'améliorer les conditions de desserte de Brunoy.

1 L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 et plus. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune.



Cartographies extraites du PADD du PLU (2007)



Brunoy est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)** approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 18 octobre 2007. Ce document de planification permet d'encadrer l'urbanisme de la commune, à travers un outil d'application du droit des sols, et de prospective des zones de développement du territoire.

Les grandes orientations du projet communal sont décrites dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.). Ce dernier articule une logique spatiale et une logique thématique. La logique spatiale développe trois grandes orientations pour le territoire :

- Conforter et améliorer les secteurs ne devant pas connaître une évolution majeure : maintenir l'identité urbaine et paysagère du territoire, favoriser une évolution maîtrisée du bâti dans les quartiers d'habitat individuel, conforter les centres de quartiers...

- Préserver les patrimoines bâtis et naturels : définir un périmètre de protection du patrimoine (à visée informative, sans contraintes dans le règlement), préserver les grands éléments naturels et le paysage, définir des règles de composition urbaine et paysagère...

- Préparer et encadrer l'évolution sur les secteurs mutables ou à améliorer : faire évoluer le centre-ville, aménager les entrées de ville, étudier et encadrer l'évolution des terrains mutables...

Cette orientation se traduit notamment par l'identification de six secteurs de projet, qui font l'objet d'Orientations particulières destinées à cadrer leur aménagement et évolution.

Trois secteurs sont identifiés dans le cadre d'une requalification urbaine :
- Le centre aux abords de la voie ferrée ;
- Les secteurs du front bâti de la RN 6 ;
- Les Hauts de Brunoy.

Un secteur de projet est identifié comme porteur de forts enjeux patrimoniaux :
- Les terrains du Muséum National d'Histoire Naturelle ;

Enfin, deux secteurs sont identifiés comme objets d'un réaménagement :
- La place de la Pyramide ;
- La place Gambetta.

Dernier point du P.AD.D., les orientations thématiques touchent à la question du logement, des équipements, des déplacements, du commerce et de l'artisanat, et du développement économique et de l'emploi.

Tout comme l'était la ZPPAUP, l'AVAP est une servitude d'utilité publique annexée au PLU. A ce titre, elle doit offrir une compatibilité avec le PADD du PLU.



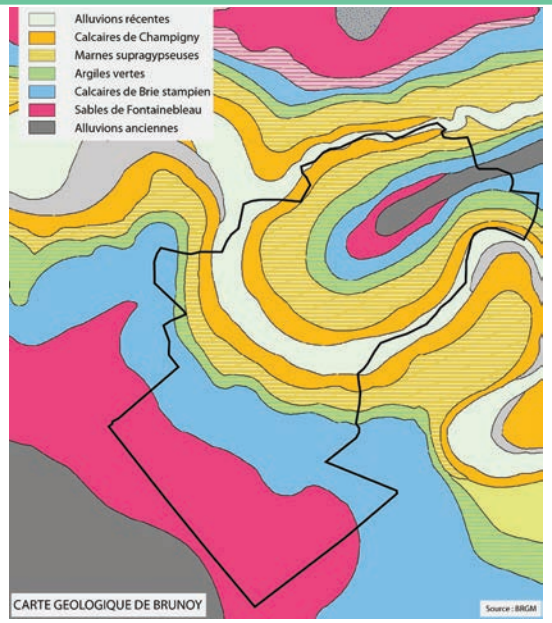






I - LE SOCLE TERRITORIAL

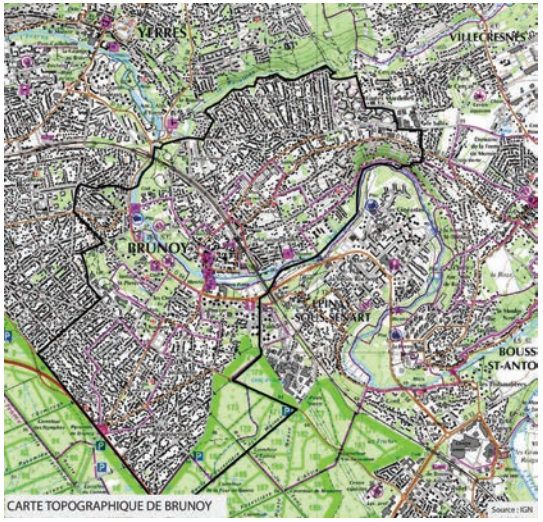
LA VILLE DANS SON TERRITOIRE ET SON ENVIRONNEMENT





Géologie

La géologie de Brunoy est profondément marquée par le passage de l'Yerres, dont la vallée divise en deux le territoire. Le coeur de la vallée est ainsi occupé par des alluvions récentes à l'affleurement, tandis que la composition des coteaux nord et sud, identique, se compose d'une succession de :
- Calcaires de Champigny
- Marnes supragypseuses
- Argiles vertes
- Calcaire de brie
- Sables de Fontainebleau
- Alluvions anciennes.



Au-delà de l'analyse du sous-sol, la répartition des couches géologiques des couches à l'affleurement offre une première lecture de la topographie du territoire, et met en lumière l'importance de l'Yerres et du Réveillon dans la composition du site.

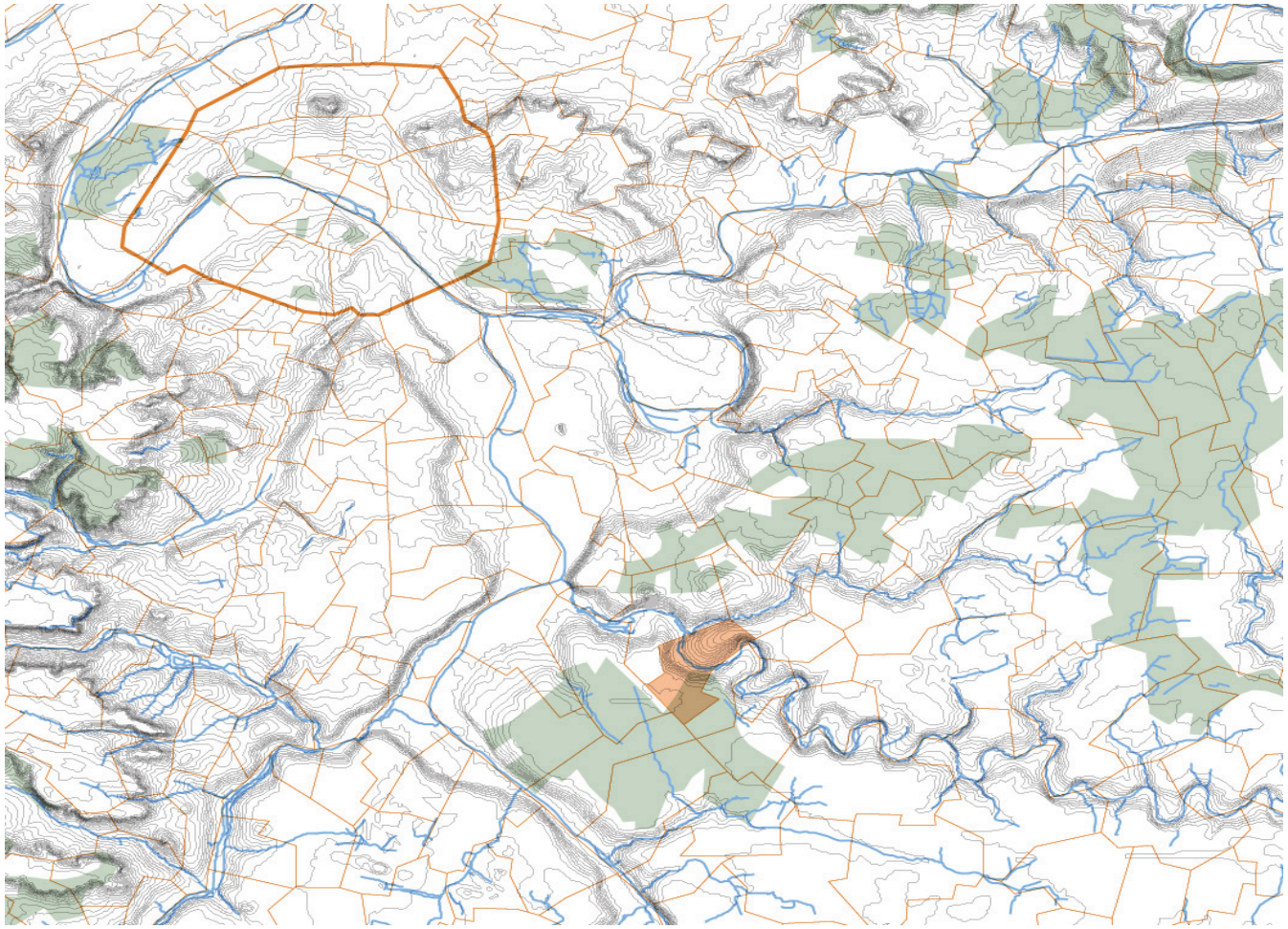
Topographie

La topographie de Brunoy est marquée par deux vallées - l'Yerres et le Réveillon - qui dessinent un système de coteaux, plateaux et vallons, offrant une topographie particulière au territoire.

- La vallée de l'Yerres traverse le territoire d'est en ouest, offrant de vastes espaces encore aujourd'hui verdoyants, contribuant à la mise en place d'une trame verte et bleue[1] à Brunoy ;
- Au sud de la vallée de l'Yerres, le coteau s'élève rapidement jusqu'à une cote de 82 mètres NGF, avant que la topographie ne s'adoucisse au niveau du plateau des Bosserons, autour de 89 mètres NGF ;
- Au nord, le territoire est marqué par une ligne de partage des eaux : la partie nord-est correspond au coteau qui suit naturellement la vallée de l'Yerres. Le quartier des vallées est ainsi profondément marqué par la topographie, l'urbanisation se tournant naturellement vers la rivière. La partie nord-ouest est elle tournée vers le Réveillon, via de longues pénétrantes qui plongent vers le cours d'eau.

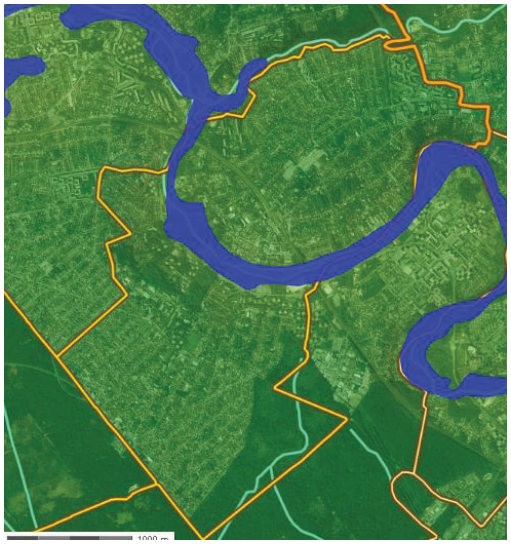
1 La trame verte et bleue, définie dans le cadre de la loi Grenelle II, constitue un outil d'aménagement de mise en valeur des continuités écologiques et de la biodiversité, pouvant également servir de support à l'aménagement de cheminements doux.

Un réseau hydrographique à l'origine du territoire :
- dans son relief, ses vallées,
- dans sa mise en valeur, son histoire, de l'attractivité de l'Yerres aux grandes eaux de Monmartel



Le réseau hydrographique est composé d'un cours d'eau principal, l'Yerres, colonne vertébrale de la composition urbaine, et d'un affluent principal, le Réveillon, qui constitue une limite communale. Un cours d'eau existe également au sein de la forêt de Sénart, intégré au réseau hydrographique spécifique de la forêt. Le fossé Daniel correspond ainsi au prolongement de ce réseau vers le nord, jusqu'à sa confluence avec l'Yerres.

Par ailleurs, l'histoire du territoire est profondément marquée par l'aménagement au XVIIIe siècle des Grandes Eaux de Brunoy par Jean Paris de Monmartel. Un réseau d'alimentation à partir de l'Yerres est donc créé, avec la construction d'une machine à pompe semblable à celle de Marly, et conçue par l'ingénieur LAURENT. Il subsiste aujourd'hui quelques traces de ce réseau hydrographique particulier, ainsi que quelques vestiges de sources coulant du coteau sud (rue des Carrouges et rue des Cerfs).

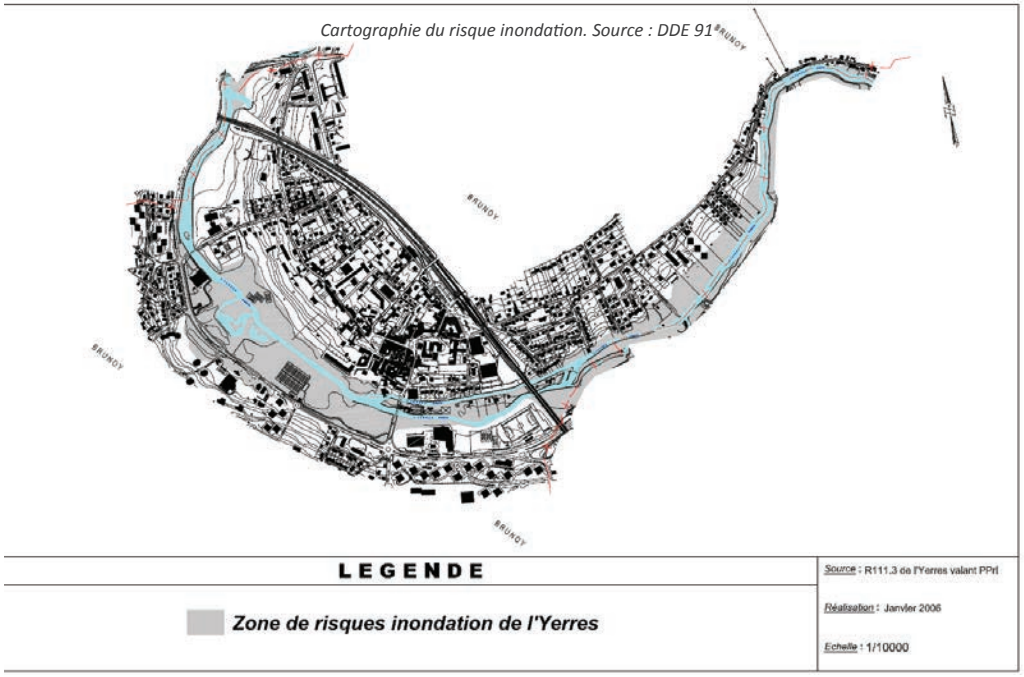


Inondation

Le territoire communal est concerné par les risques d'inondations dus à la montée brutale des eaux de l'Yerres. Ce risque a été reconnu par l'arrêté préfectoral du 16 juin 1982 qui définit le périmètre des zones les plus exposées. Les zones d'épandage et d'expansion des crues ainsi définies devront donc être préservées de toute urbanisation.

Des risques plus limités existent aussi pour les zones voisines du Réveillon. Néanmoins des travaux récents ont permis de libérer ce cours d'eau dont la gestion et l'entretien ont été confiés au SyAGE. Les risques futurs devraient donc être moindres.

Cartographie du risque inondation. Source : DDE 91



Ruissellements :

les secteurs concernés par les plus fortes pentes présentent des risques importants. Afin de pallier ce phénomène, le SyAGE a édicté un règlement d'assainissement prévoyant :

- l'infiltration sur place des eaux non polluées,dans les secteurs où cette solution est possible avec des systèmes de puits d'infiltration et bassins secs permettant de respecter les normes de débit de fuite prévues,
- le stockage temporaire avant rejet des eaux provenant des surfaces imperméables de la parcelle,
- la collecte des eaux de ruissellement de voirie chargées en hydrocarbures en vue d'assurer leur dépollution avant rejet en rivière.

D'après l'atlas recensant les plus hautes eaux connues établi pour la crue de l'Yerres de 1978, la limite maximale de sécurité, en dessous de laquelle les conditions particulières relatives aux constructions admises en zone inondable doivent s'appliquer, concerne les terrains situés à une altitude inférieure à 37,50 NGF.

Retrait gonflement des argiles

Les formations argileuses et marneuses situées sur les coteaux Nord et Sud de la commune présentent un risque lié au retrait-gonflement des argiles. La commune est en effet concernée par un aléa allant de faible à élevé. De fait, lors des périodes où se succèdent une sécheresse et de fortes pluies plusieurs glissements de terrains ayant entraîné de nombreux sinistres ont été observés ces dernières années.

Les nuisances sonores

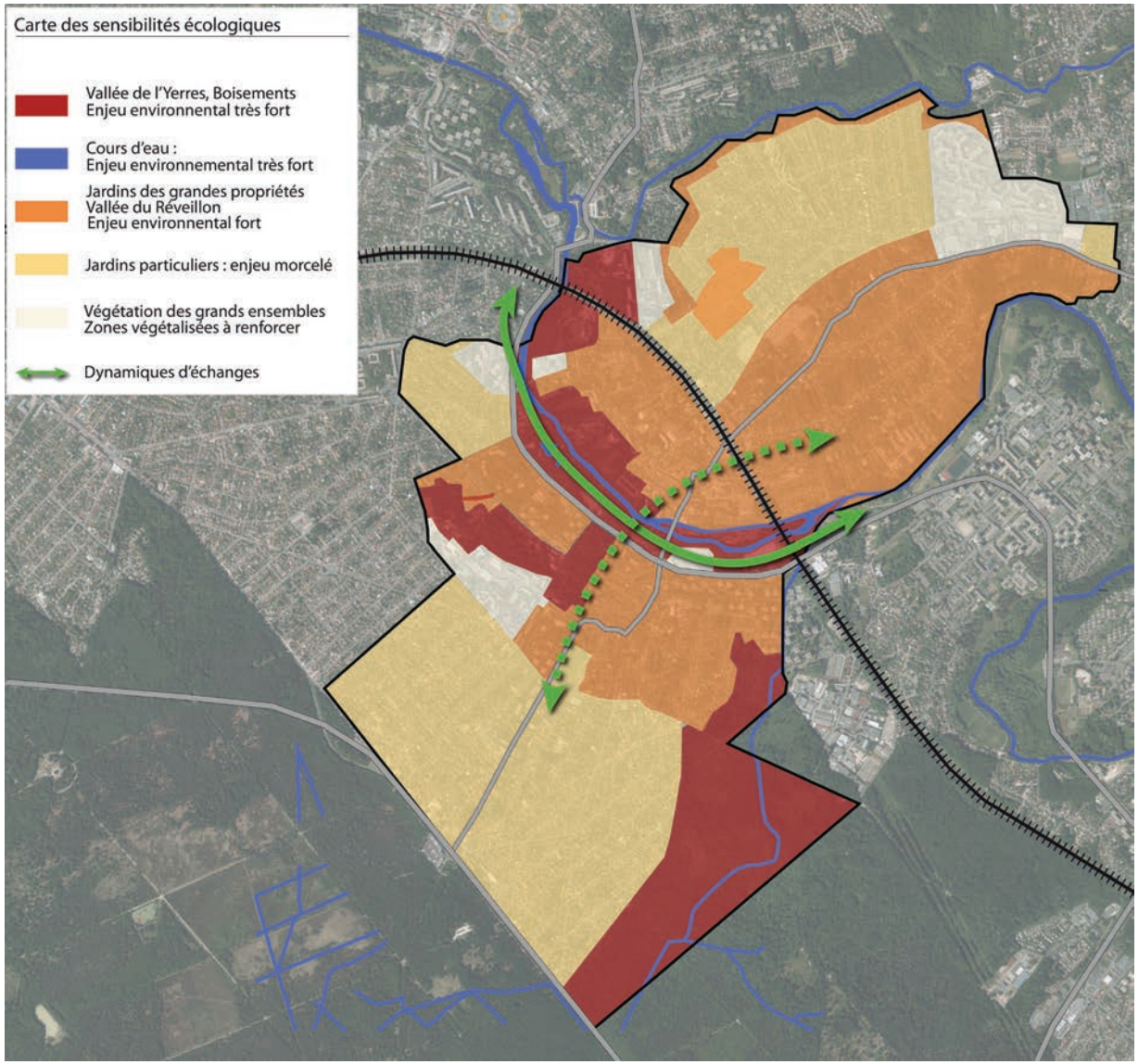
La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 20 mai 2003 qui a permis le classement des infrastructures de transports terrestres et prescrit l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

- L'intégralité de la RN6 a ainsi été classée en catégorie 1 (secteur affecté par le bruit dans un rayon de 300m),
- La ligne du RER D a elle aussi été classée en catégorie 1.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 ont permis le classement :

- de la RD 54 en voie de type 3 (100 m affectés par le bruit) ; en voie de type 4 pour une portion de la RD 54, à l'Ouest du croisement avec la RD 94 (30 m affectés par le bruit)
- de la RD 94 en voie de type 3.

En outre, en raison de la transcription récente en droit français d'une directive européenne de 2002, un cadastre de l'exposition au bruit de la commune devra prochainement être établi, de même qu'un plan d'action en matière de prévention et de réduction du bruit dans l'environnement ainsi que de préservation des « zones calmes ».



Hiérarchisation des sensibilités écologiques

Le croisement entre les données géologiques, topographiques et l'analyse des tissus bâtis ou non met en évidence une hiérarchisation des sensibilités environnementales et écologique de la commune.

La vallée de l'Yerres constitue ainsi un élément écologique particulièrement fort et prégnant, selon une orientation est-ouest, qui intègre par ailleurs les vastes emprises préservées des grandes propriétés brunoyennes.

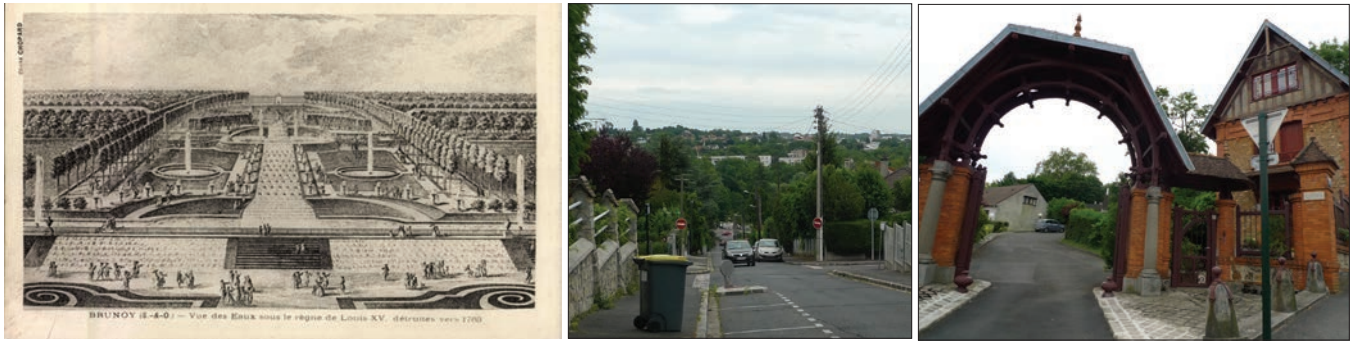
Une seconde grande dynamique se développe par ailleurs selon une logique nord-sud, via des entités et espaces paysagers au premier abord non reliés entre eux, mais qui proposent pourtant des connexions et continuités environnementales entre le sud et le nord de la commune :

> L'avenue du Général Leclerc et ses alignements plantés, qui répondent à ceux de la rue des Vallées

> La forêt de Sénart ;

> Les nombreux jardins privés et cœurs d'îlots qui maillent les quartiers pavillonnaires de la ville.

Ces deux dynamiques se croisent en cœur de ville, au creux de la vallée de l'Yerres, conférant à cet espace des qualités paysagères et environnementales très marquées.



«Les eaux de Brunoy» sous Louis XV



Implantation du bâti ancien
Forêt domaniale de Sénart
Les grands domaines

Le parc des «Eaux de Brunoy»
Les bords de l'Yerres
Les parcs publics

Parcours du soleil

Le peuplement de Brunoy débute dès la préhistoire le long de la rive gauche de l'Yerres. Plaque sablonneuse au point culminant de la forêt de Sénart, cette boucle de l'Yerres, offre un sol drainé et non boueux propice à l'installation humaine.

Mais c'est à partir du XVII^{ème} siècle que commence l'essor de la ville, autour des propriétés de Jean Paris de Monmartel. Le coteau sud accueillait l'ancien parc «des Eaux de Brunoy», tandis que l'ancien axe structurant qui relie l'Yerres à la forêt de Sénart est encore lisible dans l'actuelle avenue du Général Leclerc.

La forêt, située à moins de trente kilomètres de Paris, a été depuis longtemps convoitée par les Rois de France. Louis XIV avait fait aménager des routes forestières rectilignes et des carrefours en étoile, pour y chasser à coure le loup et le cerf. Ces aménagements persistent dans le tracé des voies actuelles.
La Révolution met un terme à cette période. Le parc des Eaux de Brunoy est laissé à l'abandon et morcelé. Au début du XIX^{ème} siècle, des maisons mitoyennes alignées sont apparues le long de la rue Tronchard et la rue des Grés. Dans ce secteur, la majorité des constructions, pavillons avec jardins, est réalisée entre 1872 et 1933 à partir de la grille orthogonale qui prolonge celle de la forêt. Les grands ensembles d'habitat collectif sont construits à la fin du XX^{ème} siècle sur les rives de l'Yerres.

Aujourd'hui, le Parc du Muséum d'Histoire Naturelle, l'école rabbinique et les bords de l'Yerres sont les derniers vestiges non bâtis du parc.









Implantation du bâti ancien
Forêt
Les grands domaines
Les bords de l'Yerres
Les parcs publics
Parcours du soleil

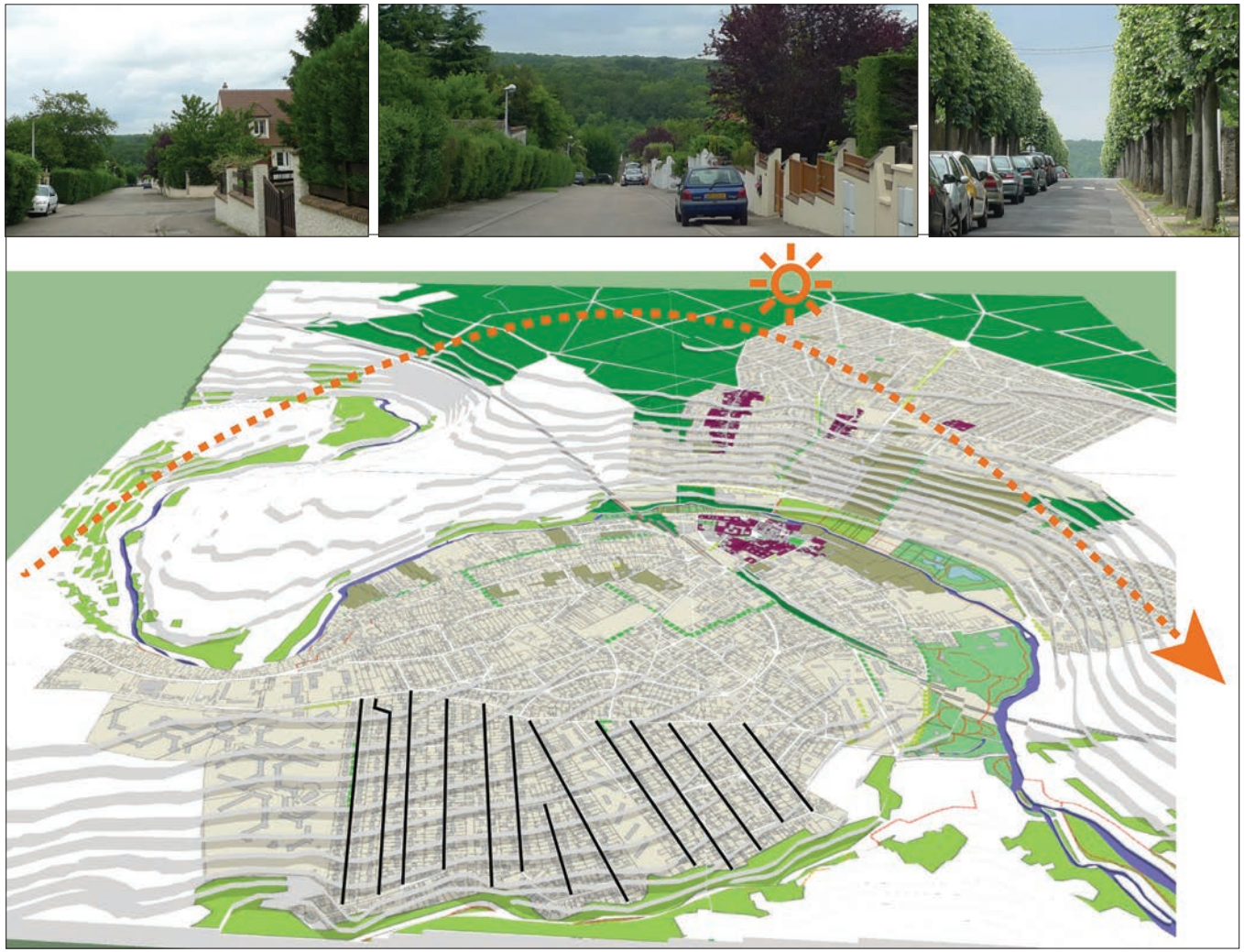
Au Moyen-âge, le village de Brunoy s'est développé à partir de l'éperon qui domine la boucle de l'Yerres, à proximité du château fort, construit par la famille de Brunayo.

À partir du XIX^{ème} siècle, de nombreux bourgeois établirent leur résidence secondaire à Brunoy. C'est l'époque des châteaux et des belles demeures qui se développent dans la partie Nord de la ville.
Les maisons de villégiature et les villas se sont implantées en suivant les courbes de niveau qui dessinent des terrasses successives vers l'Yerres. Des vues lointaines sur la vallée se dégagent depuis les propriétés privées, un ensoleillement optimal est assuré aux maisons.

Le tissu urbain s'organise le long de trois axes majeurs Est-Ouest : Rue des Vallées, Rue du Rôle et Route de Brie. Depuis l'espace public, cette succession de propriétés agrémentées de jardins crée une ambiance intime. Véritables rues-paysages, elles recèlent une multitude de micro-paysages, qui invitent à la déambulation et à la découverte.

Le coteau s'est urbanisé progressivement d'ouest en est. La partie occidentale du coteau, proche du centre-ville est construite de villas héritées du XIX^{ème} siècle. En fond de vallée ainsi que sur la partie la plus orientale du coteau, l'urbanisation s'est développée à partir du XX^{ème} siècle. Dans ce secteur, on constate une tendance de division progressive du parcellaire. Les grandes parcelles sont re-découpées tantôt pour accueillir du petit pavillonnaire, tantôt de l'habitat collectif.

Les vues lointaines vers le fond de la vallée de l'Yerres sont relativement rares depuis l'espace public. Événements dans le paysage urbain, elle s'offrent le long des rues perpendiculaires à la côte ou des sentes qui serpentent entre les propriétés.



Sur les coteaux Nord, le tissu urbain s'organise selon des logiques très différentes que celles énoncées pour les coteaux Ouest. Il est composé en grande partie d'habitat pavillonnaire, alterné par un urbanisme de grands ensembles. Les voies principales sont orientées selon l'axe Nord-Sud.

Les parcelles sont de tailles plus petites que celles du coteaux Ouest, elles ont une orientation principale Est-Ouest de façon à optimiser l'ensoleillement pour les maisons. Ce secteur de la ville a été construit entièrement au cours du XX^{ème} siècle.

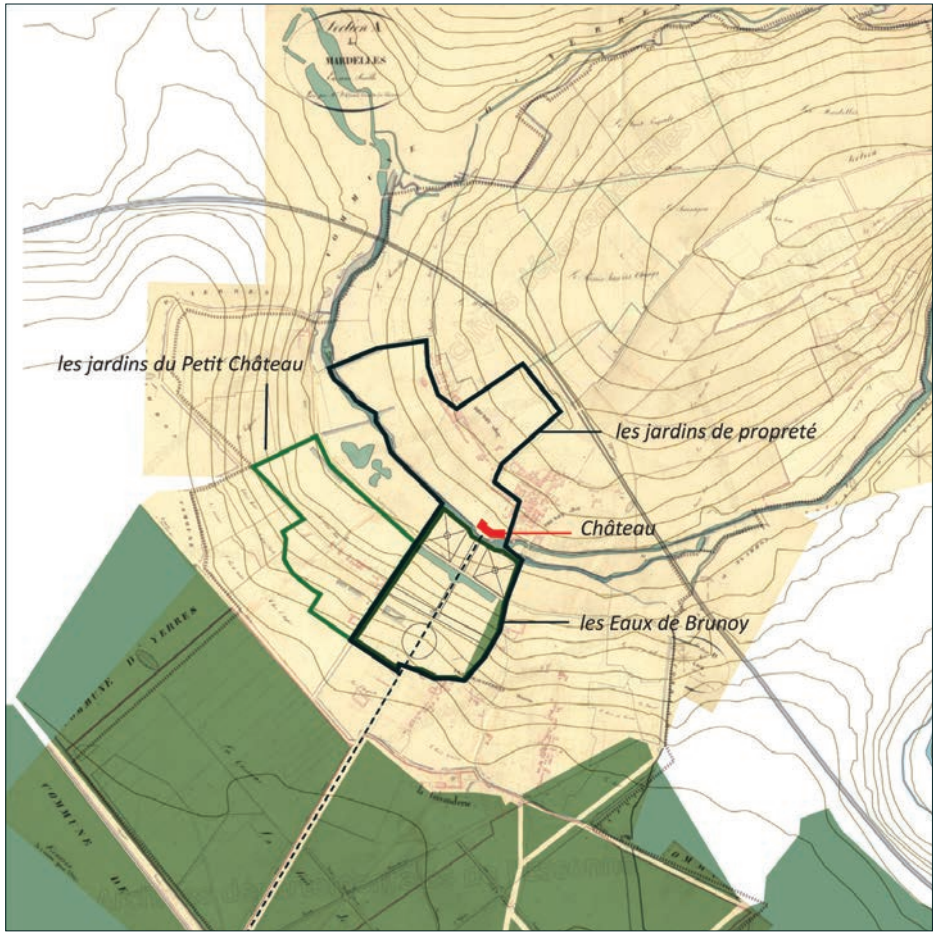
Cette trame instaure un rapport avec le paysage radicalement différent de celui du coteaux Ouest. Les voies sont en fait disposées perpendiculairement à la vallée du Réveillon et offrent des nombreuses vues lointaines.

2.4 Évolution de la trame urbaine

«La ville comme palimpseste» : analyse des évolutions du foncier

Brunoy au XVIII[ème] et XIX[ème] siècle: des «Eaux de Brunoy» aux grandes propriétés

Le XVIII[ème] siècle: les derniers vestiges du parc des «Eaux de Brunoy».
Face au château, le parc s'étend sur la rive gauche de l'Yerres. C'est un parc typique du XVIII[ème] siècle, régulier et avec de nombreux jeux d'eau. Sur le cadastre Napoléonien de 1810, le parc a déjà en partie disparu. Il reste cependant des vestiges comme le «Grand canal», le «Grand bassin» et le réservoir qui ont disparu par la suite.

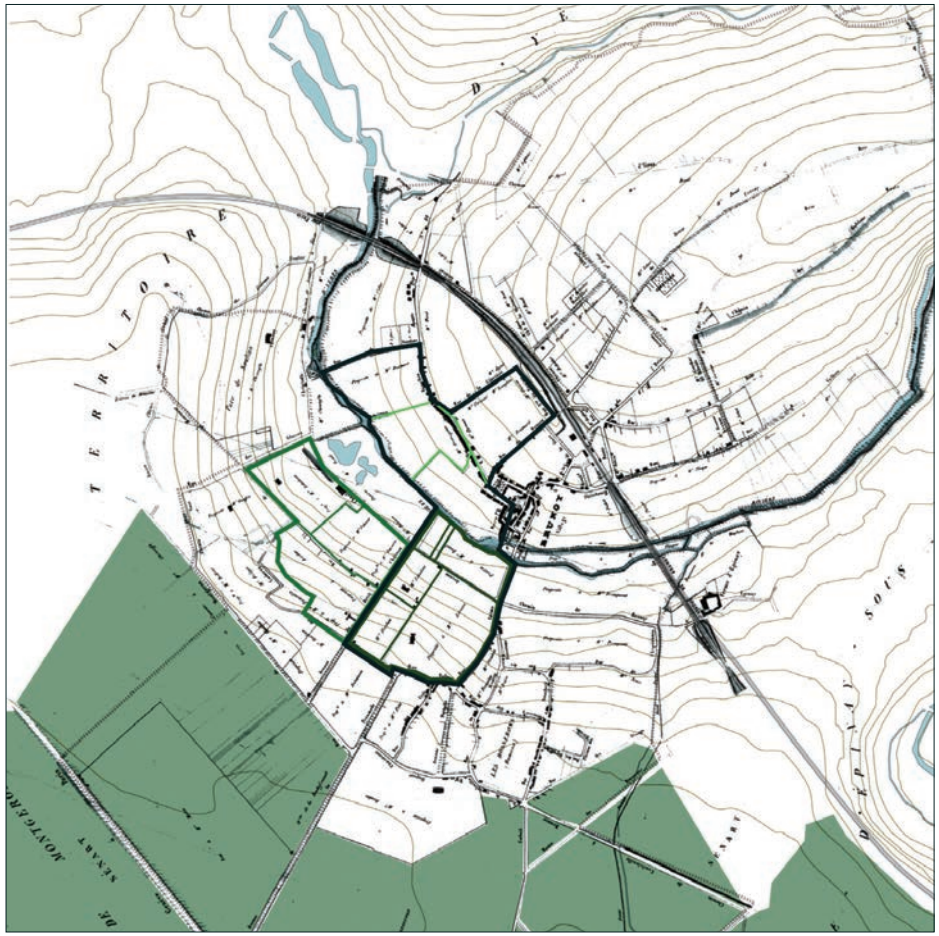


Le cadastre Napoléonien de Brunoy, Archives départementales de l'Essonne, Etat du parc de Brunoy en 1781

LÉGENDE

- Le parc des Eaux de Brunoy
- Le jardin de proprieté
- Le parc du Petit Château

Milieu du XIX[ème] siècle: les villégiatures. En 1869, les constructions se limitent au noyau ancien construit autour de l'église Saint-Médard, ainsi que la rue Tronchard et la rue des Grès. Sur une grande partie du territoire, le parcellaire se découpe en « grandes propriétés de villégiature».



Plan de la commune de Brunoy établi en janvier 1868

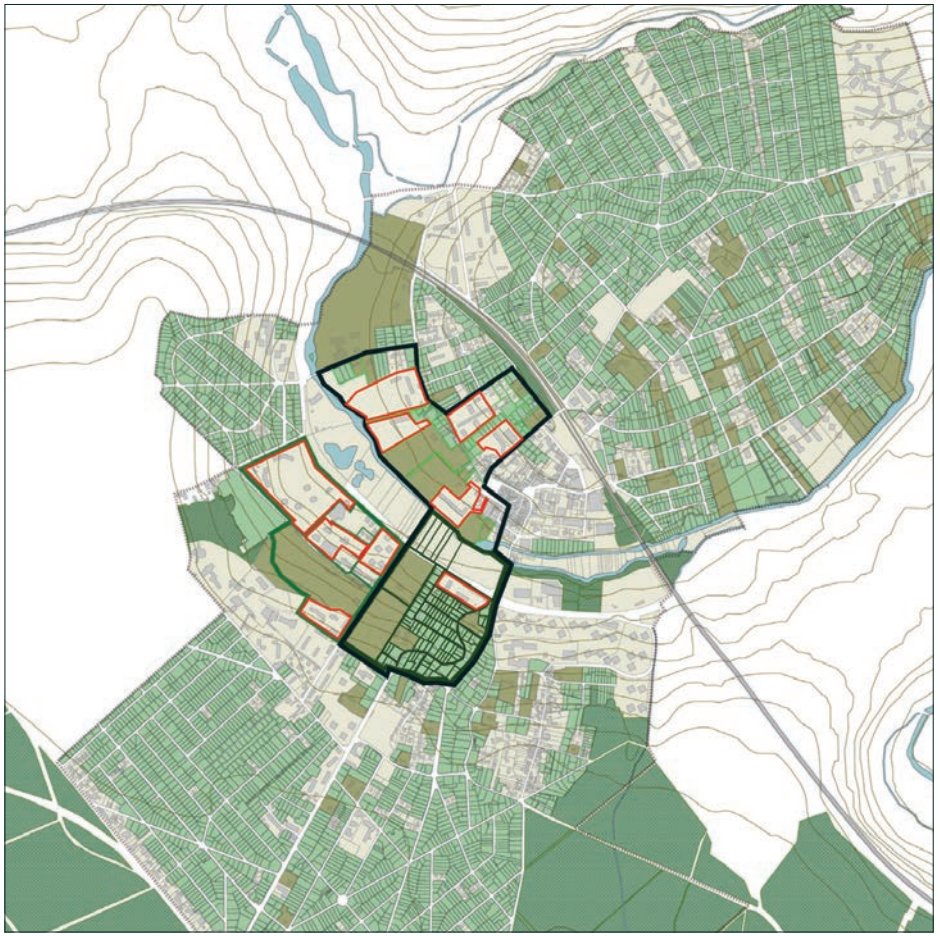
Brunoy depuis l'après guerre: une ville résidentielle

L'entre-deux guerres : la construction pavillonnaire s'accélère nettement.
En 1929, la ville s'est étendue vers la forêt. Au sud, les secteurs de la Pyramide et de Bosserons sont construits. Dans le secteur des Vallées, des grandes propriétés avec un parcellaire en lanière se dessinent le long de la rue des Vallées, la rue du Rôle et la route de Brie.

Aujourd'hui, une grande partie du territoire est construite. La commune s'est considérablement densifiée. Le secteur Nord a été bâti entièrement et les grandes propriétés ont été en partie morcelées, occupées par le tissu pavillonnaire ou par des parcelles d'habitat pavillonnaire.



Plan général de la commune de Brunoy établi en 1929



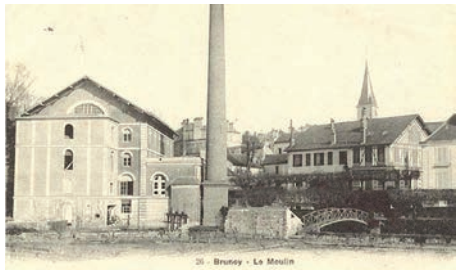

La gare


Rue de la gare


Rue Pasteur


Place Saint-Médard


Rue des Vallées


Le moulin


La rue des Grès



La rue Tronchard



L'établissement de bains sur l'Yerres


Rue du Pont


Rue Philisbourg


Rue Monmartel

Le site Internet de Michel Hudelot - *« brunoy1900.free.fr »* - propose une série de cartes postales qui permettent de mieux connaître le Brunoy « traditionnel » de la Belle époque, et de conserver une trace des évolutions paysagères, urbaines et architecturales de la ville (démolition de la cheminée du moulin, percement de la rue de la Poste, disparition des bains publics) et des permanences qui rappellent le Brunoy d'autrefois : les alignements plantés de la rue des Vallées, les gabarits rue Tronchard ou rue Pasteur, la place de la Gare.



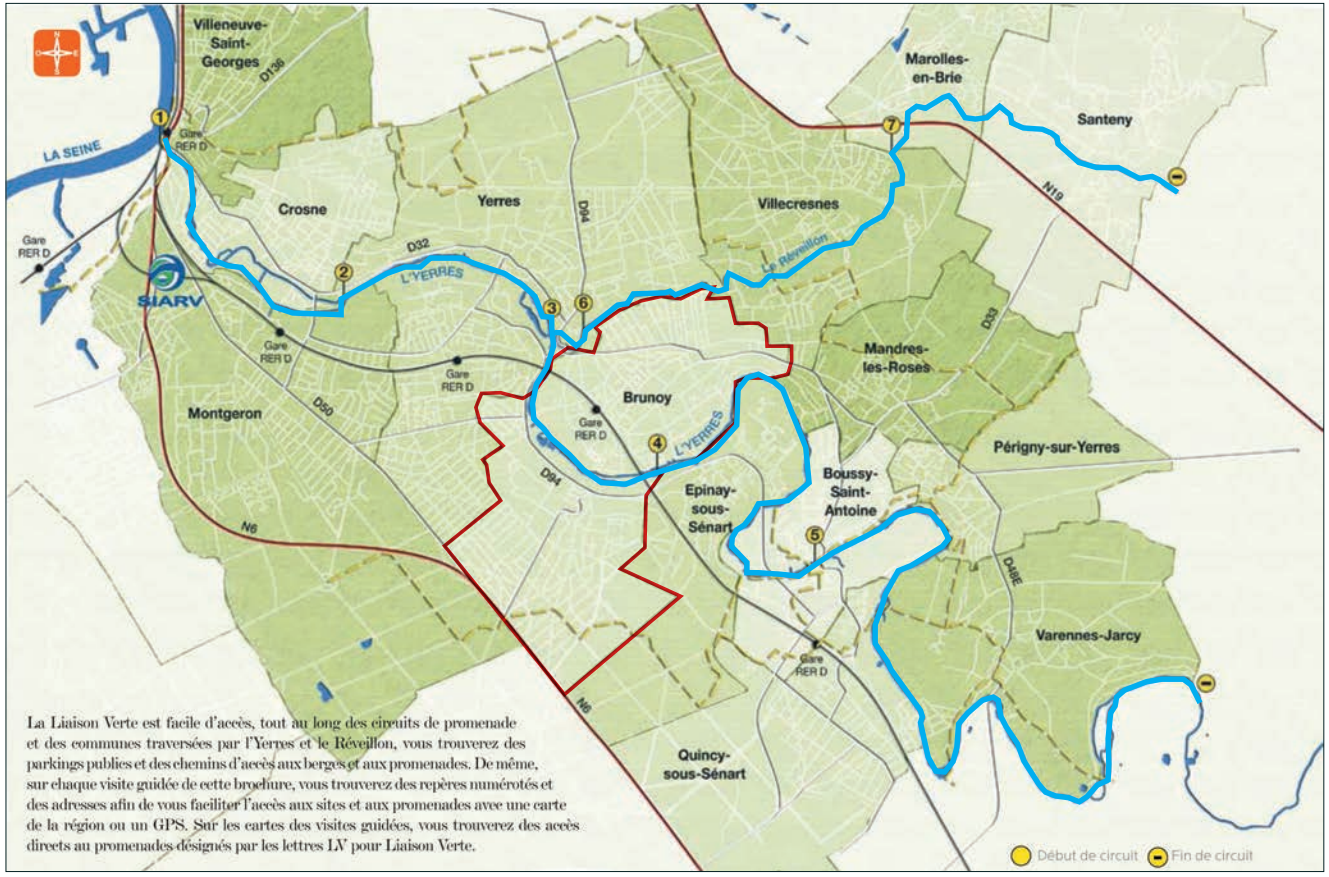


II - LE SOCLE ECO-PAYSAGER









La liaison verte, découverte de l'Yerres et du Réveillon, (en bleu dans le plan), Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Région Villeneuve-Saint-Georges (SIARV).

À l'échelle intercommunale, l'Yerres constitue un axe de développement historique et offre une infrastructure écologique régionale.

Le parcours le long de la rivière présente à la fois un site naturel intéressant et des trésors archéologiques et architecturaux. Dans ce site, cohabitent une faune et une flore caractéristiques du milieu humide, tandis que les rives de l'Yerres et du Réveillon regorgent d'ouvrages étroitement liés à l'eau : moulins, lavoirs, ponts, passerelles…

Site mystique, il accueille depuis l'époque préhistorique des traces de cultes anciens. Au fil du temps, il devient un lieu de villégiature et d'agrément très prisé des citadins qui viennent de plus en plus nombreux se divertir le long des méandres paisibles de l'Yerres.

Aujourd'hui, une promenade de 38 kilomètres voit le jour progressivement afin de permettre la redécouverte du paysage de fond de vallée. Des espaces de promenades et de détentes sont aménagés par les collectivités, afin de sensibiliser les promeneurs aux enjeux écologiques et faire découvrir la richesse des paysages. Une gestion différenciée du site assure la protection des milieux écologiquement sensibles.

Problématique:

- Comment permettre une mise en valeur et des continuités paysagères le long de l'Yerres et du Réveillon ?



Le petit bras de l'Yerres au pont Perronet



A proximité du Parc de Loisirs Reigate and

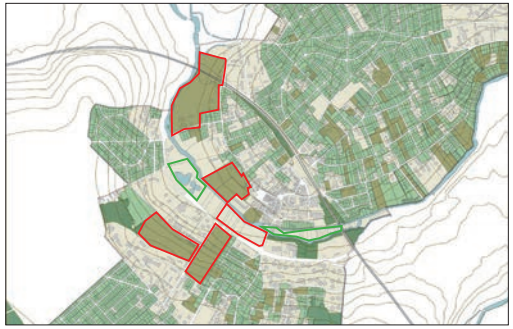


Les grandes propriétés et leur implantation sur les coteaux de l'Yerres

La rivière de l'Yerres est très étroitement liée à l'histoire de la ville. Le noyau urbain ancien s'est implanté à proximité de ses rives. Au XIX^{ème} siècle, les fonds de la vallée de l'Yerres ont été divisés pour devenir des grandes propriétés, dont on conserve les traces aujourd'hui.

La partie inondable du lit du fleuve offre une réserve foncière importante, propice à l'implantation de parcs et d'espaces verts. Ainsi, les rives de l'Yerres se constituent d'espaces paysagés, plus ou moins continus et accessibles, à mettre en valeur.

Affluent de l'Yerres, le Réveillon délimite la commune au Nord-Ouest. Une promenade a été aménagée le long de la commune de Yerres, tandis que la rive côté Brunoy n'est pas aménagée, afin de préserver un milieu naturel plus sauvage. Toutefois, des traversées sont à prévoir afin de désenclaver les quartiers pavillonnaires et les grands ensembles qui longent le Réveillon.



Les grandes propriétés du bords de l'Yerres
Les parcs publics du bords de l'Yerres



Rénovation d'une ginguette sur les bords de l'Yerres



Le chemin des bords de l'Yerres









Cartes postales anciennes des bords de l'Yerres

Historiquement les rives de l'Yerres étaient prisées pour des activités variées: canoë, pêche, ginguettes.

Une remise en valeur des bords de l'Yerres est amorcée par la commune notamment par l'aménagement du parc de l'Ile de Brunoy, du parc de loisir «Reigate and Banstead» et la rénovation de la ginguette...

Problématiques :

• Comment encourager la ré-appropriation des bords de l'Yerres ?




Passage sous la RD 94


Passage près du Pont Perronet

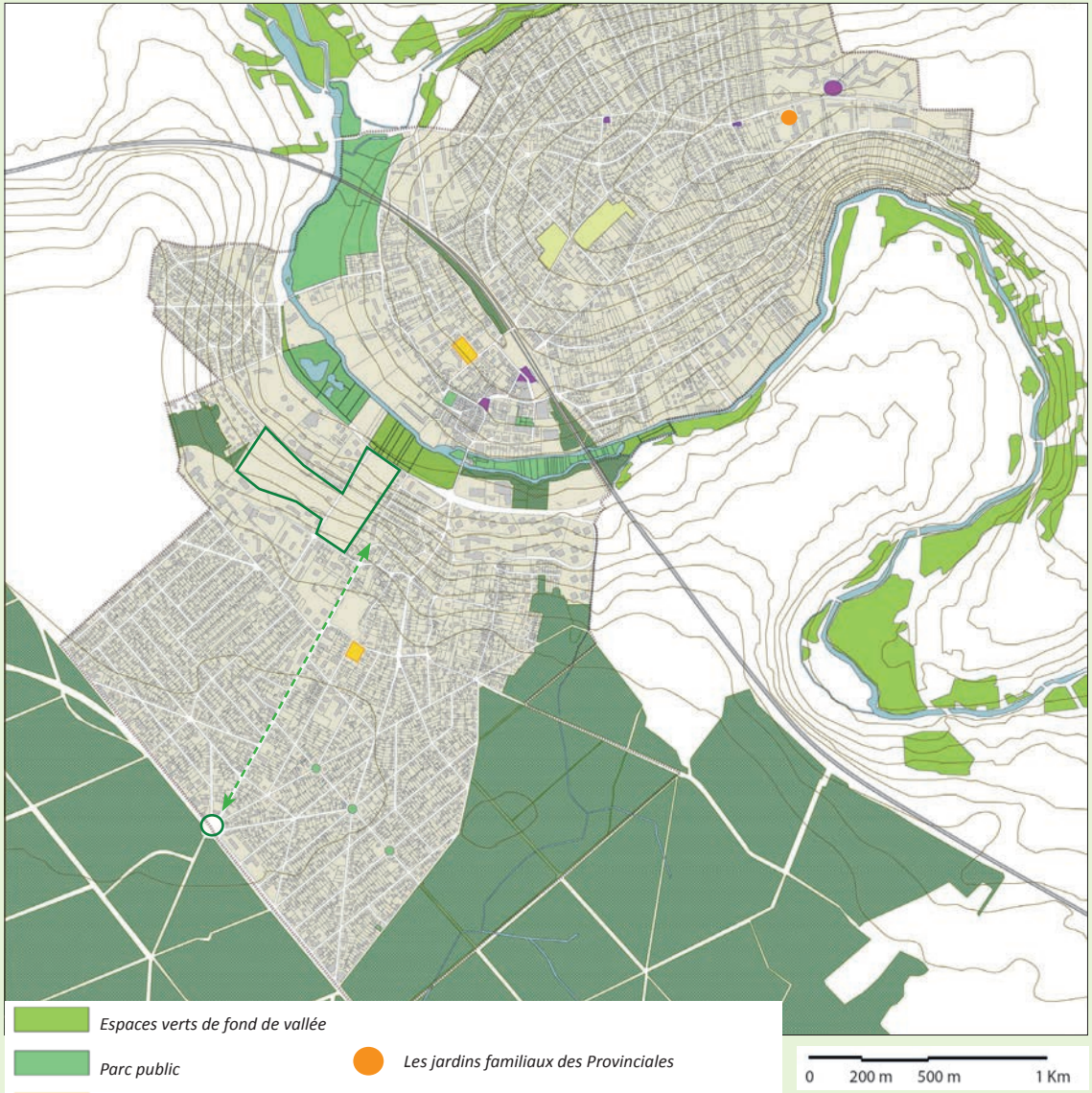

Passage devant la piscine


Croisement du Réveillon et de l'Yerres

Les aménagements le long de l'Yerres assurent aujourd'hui des chemins nombreux et continus. Toutefois, ces parcours pourraient être complétés par des aménagements et des franchissements qui améliorent la lisibilité de la trame verte et bleue.

Problématiques :

- À l'Est de la commune, la « liaison verte » traverse la commune d'Epinay sous-Sénart. Peu de franchissement permettent la liaison avec le chemin de Grandes Randonnées qui longe la rue des Vallées.
- En centre-ville, les cheminements s'interrompent au niveau du Pont Perronet.
- Au niveau du Parc du Muséum d'Histoire Naturelle, le lien avec l'Yerres est particulièrement difficile du fait de la présence de la RD 94.
- À proximité de la piscine, les cheminements sont interrompus, le parcours qui longe la RD 94 est peu qualitatif.
- Renforcer la liaison entre la parc des Deux rivières à Yerres et le parc Morel d'Arleux.
- Assurer l'accès aux cheminements aménagés le long du Réveillon, en créant des liaisons entre les villes d'Yerres et Brunoy. Cela pourrait passer par la restauration du pont ancien existant (prévu par le SIARV), et la construction d'une passerelle traversant le Réveillon au niveau de la rue des Lièvres.



En dehors de la zone inondable du lit de la rivière, il y a peu d'espaces publics de grande importance.

Au niveau du centre-ville, on retrouve des places historiques qui ponctuent les cœurs anciens de la ville.

Problématiques :

- Une présence plus équilibrée des espaces publics sur le territoire par l'ouverture du parc du Muséum, le traitement de l'avenue du Général Leclerc et de la place de la Pyramide.
- Mise en place d'une trame verte / parcours entre la ville haute et la vallée de l'Yerres
- Mise en place d'une trame verte / parcours entre la vallée de l'Yerres et la forêt
- Le parc du Muséum d'Histoire Naturelle doit être intégré dans une réflexion sur la présence d'espaces publics sur la rive gauche de la commune
- La place de la Pyramide, lieu historique majeur de la ville nécessite un aménagement plus qualitatif et une mise en valeur
- Les talus de la SNCF ont un potentiel écologique et paysager pour l'instant inexploité.

2..1 Le parc de l'île de Brunoy



Le parc de l'île de Brunoy est situé sur l'île de l'Yerres. Proche du pont Perronet, il se trouve à proximité immédiate du centre-ville.

L'aménagement du parc est plutôt qualitatif, les habitants se sont bien appropriés cet espace qui permet de profiter des bords de l'Yerres. De nombreux accès ont été construits, ce qui rend le parc accessible pour l'ensemble des quartiers limitrophes.



Le parc de l'Ile de Brunoy

Les allées du parc sont courbes, des masses de graminées, de bambous, et quelques petits bosquets d'arbres et d'arbustes ponctuent la pelouse. Ces aménagements permettent au promeneur de jouir de vues vers la rivière. Au hasard d'une allée, on aperçoit la Pierre Fritte de l'autre côté de la rive. Ce parc s'intègre très bien au paysage de fond de vallée. Il semble répondre parfaitement aux attentes des Brunoyens qui sont nombreux à s'y promener.



2.2 Le parc Reigate and Banstead



Le parc de loisir «Reigate and Banstead» se trouve lui aussi au bord de l'Yerres. Ces aménagements sont très naturels et s'intègrent parfaitement au paysage des bords de l'Yerres. Des aires de jeux, les passerelles et les chemins sont nombreux et adaptés.

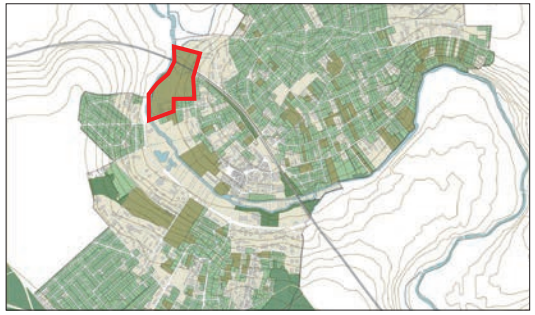
Du coté de la RD 94, le parc est plus aménagé, la pelouse est tondue régulièrement et il y a de nombreuses aires de jeux. Du côté de la rivière, la végétation est laissée plus libre, plus naturelle.



Le parc de loisirs «Reigate and Banstead»



2.3 Les Grandes propriétés du bord de l'Yerres: les parcs Morel d'Arleux / Charrière et Béthanie











Plan de la propriété de François, Marie COLLET, 1868



Photo aérienne du parc Morel d'Arleux, délimité sur la gauche par les voies ferrées.

Un parc d'agrément entourait le château et les dépendances de la propriété de Mr Collet, dont le plan a été dessiné en 1868.

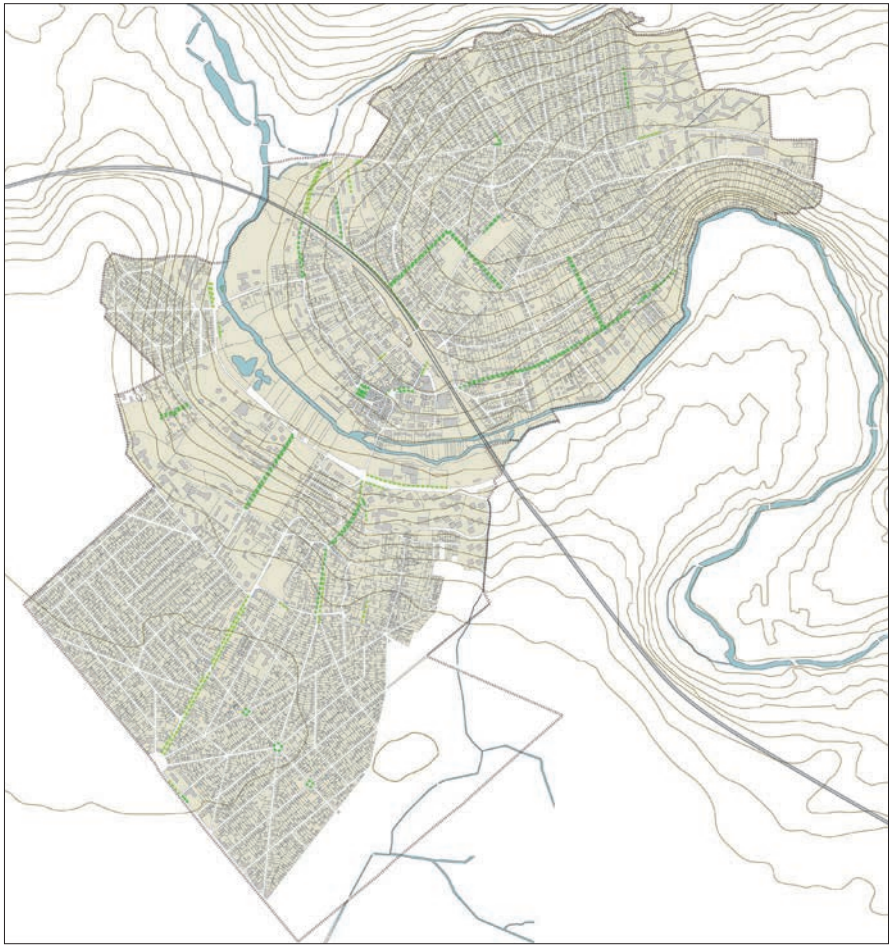
Ce parc aux tracés sinueux est typique du XIX^{ème} siècle. Il marque la mouvance de cette époque pour le style romantique. La rivière était intégrée dans le parc par des canaux qui prennent un tracé naturel et irrégulier. Les allées étaient arrondies et la promenade était séquencée de petits îlots d'arbres d'ornement, platanes et marronniers. La rivière, en limite de propriété, était mise en scène. Visible de loin, elle était un élément majeur de la composition.

Près des communs étaient aménagés des vergers, des potagers et des serres, et une orangerie. Une ripisylve trouve sa place le long des berges.

Les parcs Morel d'Arleux, de Charrière et de Béthanie sont aujourd'hui des parcs communaux situés au croisement des rivières de l'Yerres et du Réveillon. Implantés sur une zone inondable, ils furent au fil des siècles épargnés par les morcellements et la construction. Le tracé de l'ancien parc a progressivement évolué, la grande prairie au centre disparaît au profit du développement des boisements.

Problématiques:

- Conserver le dessin de parc XIX^{ème} qui tend à s'estomper
- Maîtriser les boisements



Les alignements récents et anciens à protéger et à préserver
Vert clair: alignements récents
Vert foncé: alignements anciens


Avenue Numance Bouel


Avenue du Président Kennedy


Perspective depuis le 26 rue des Vallées


Place des Fêtes

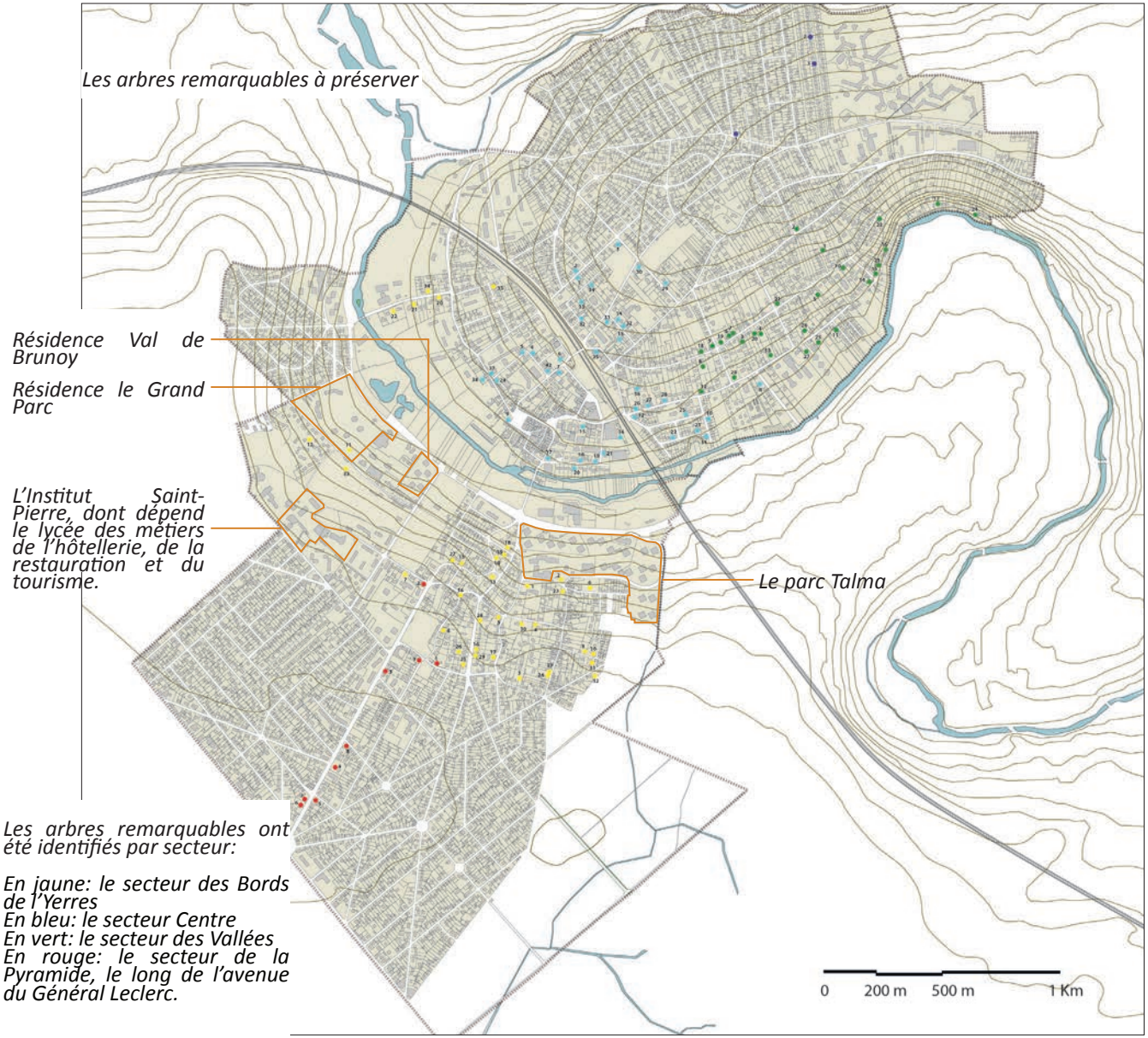
Les alignements d'arbres: un patrimoine paysager à préserver et à protéger.

Il existe de nombreux alignements d'arbres récents et anciens à Brunoy. Ils accompagnent les rues et participent à la qualité des espaces publics. De plus, ils ont un rôle de corridors écologiques (pieds d'arbre et couronnes), un passage privilégié pour la trame verte de la ville.

La plupart des alignements anciens sont composés d'*Aesculus hippocastanum et de Tilia vulgaris* taillés en rideau. Aujourd'hui, on voit apparaître des alignements composés de nouvelles essences telles que le *Prunus pissardii ou le Prunus avium(avenue du général Leclerc).*

Problématiques :

- La préservation et la mise en valeur des alignements d'arbres anciens et récents
- La restauration des alignements vieillissants par le remplacement des arbres dépérissant ou avec un mauvais état sanitaire
- Préservation de la taille en rideau des alignements de tilleuls argentés et marronniers blancs qui renvoient au vocabulaire des parcs réguliers du XVIII^{ème} siècle.



La végétation est définie comme remarquable dans les cas suivants :

- La position dans le jardin ou dans l'espace public : positionnement spécifique en rapport avec la valeur historique du lieu; composition particulière selon l'époque de constitution du jardin ou du thème abordé (jardin XIX^{ème}, jardin anglais, jardin à la française), environnement proche de l'arbre;

- La qualité propre du sujet : rareté de l'essence dans la région (valeur botanique) ou grand âge, qualité sanitaire, spécificité de la taille effectuée, rappel des traditions de taille dans la région;

- L'intérêt paysager : rôle de repère dans le paysage lointain ou dans le paysage urbain de proximité, mise en valeur d'un point de vue, mise en valeur de l'architecture.

Problématiques:

> Préserver les arbres remarquables identifiés sur le site

> Préserver les ensembles boisés à l'intérieur de la ville, comme dans le parc du Muséum d'Histoire Naturelle et dans les quartiers d'habitations collectives, (Résidence Val de Brunoy, Résidence le Grand Parc, Institut Saint-Pierre, dont dépend dont dépend le lycée des métiers de l'hôtellerie, de la restauration et du tourisme. et le quartier Talma)



2 bis rue Eugénie: Acer negundo



47 rue du Rôle: Salix sepuclaris, fagus purpurea



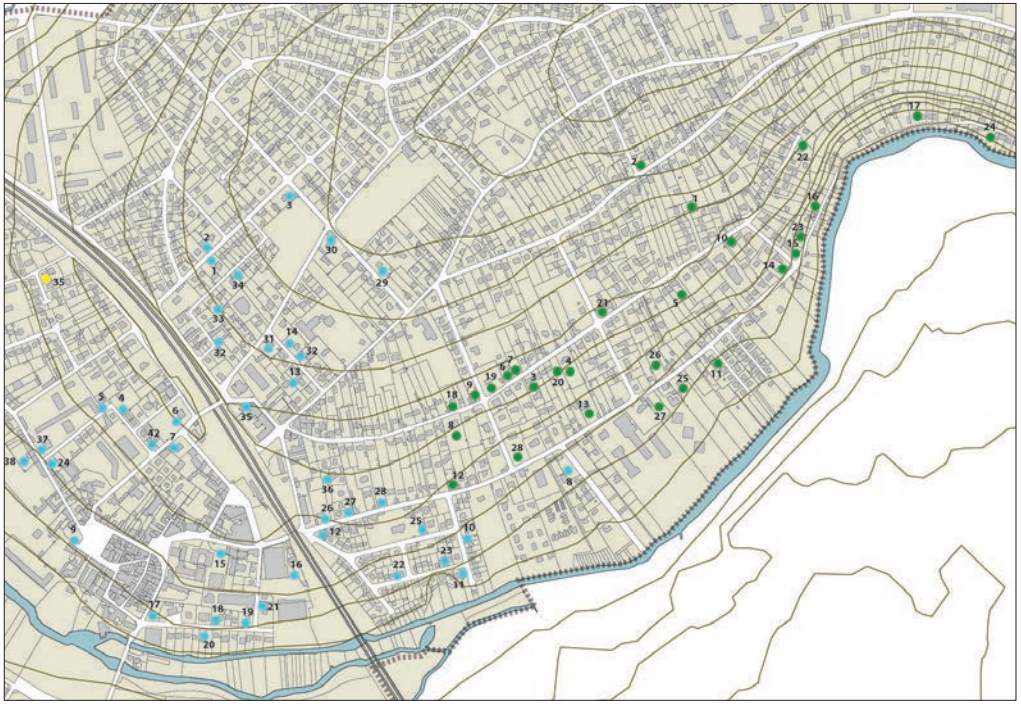
32 rue des Vallées : Cedrus atlantica glauca



16 avenue Saint-Hilaire: Populus Nigra, Fraxinus excelsior



6 rue de Cercay: Ilex aquifolium



Relevé des arbres remarquables pour les secteurs des deux vallées et le secteur centre

Les arbres remarquables du secteur des deux vallées (en vert) et du secteur centre (en bleu).

Dans le quartier des Vallées, il y a beaucoup d'arbres remarquables dans les jardins privés et les grandes propriétés. On relève une grande proportion de conifères tels que le *Cedrus atlantica glauca, le Taxus baccata, le Cedrus deodara, le Pinus laricio...* et de feuillus divers comme l'*Aesculus hippocastanum, le Populus nigra, le fraxinus excelsior, l'acer pseudoplatanus, le tilia tomentosa.*

Dans le secteur centre, il y a de nombreux arbres remarquables par leur taille *(Ilex aquifolium,* 5 rue de Cercay), leur essence et leur port (*Acer Negundo,* 2 bis rue Eugénie).



8 rue Jules Ferry: Sequoiadendron gigantea



56 rue Tronchard: Wisteria sinensis



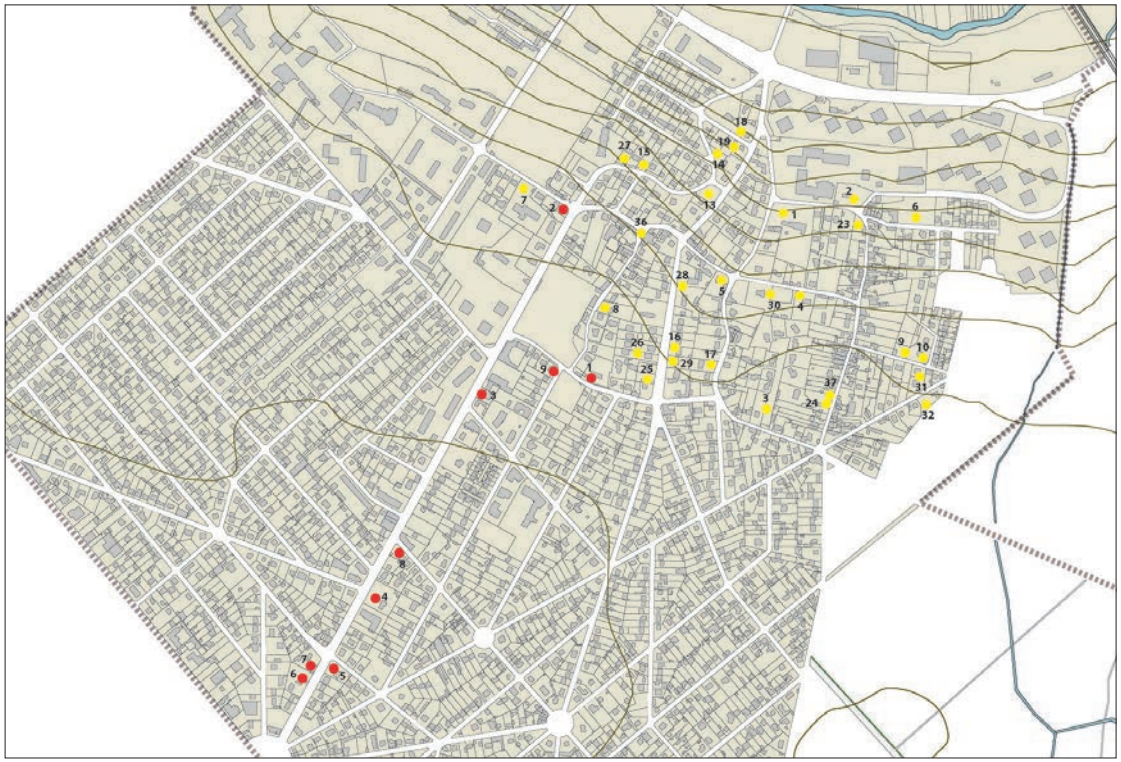
10 rue des Bosserons: Platanus, tilia



8 rue Jules Ferry: Sequoiadendron gigantea



146 avenue du Général Leclerc: Taxus baccata

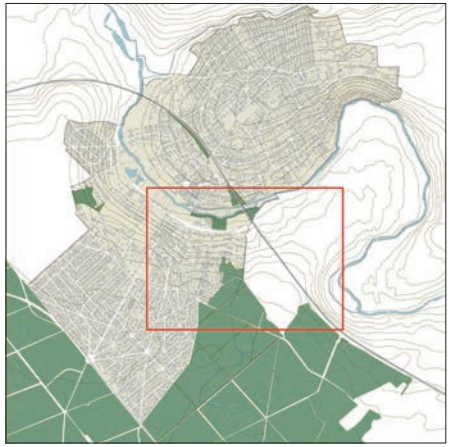


Relevé des arbres remarquables pour les secteurs des bords de l'Yerres et secteur de la Pyramide

Les arbres remarquables du secteur de la Pyramide (en rouge) et du secteur des bords de l'Yerres (en jaune).

Dans le secteur des bords de l'Yerres, il existe de nombreux grands sujets. L'un des plus remarquables étant le *Sequoiadendron gigantea* au 8 rue Jules Ferry, intégré directement dans la clôture.

Le long de l'avenue du Général Leclerc, on relève de nombreux grands sujets, visibles. Des *magnolia grandifolia, robinia pseudoacacia, quercus et pinus sylvestris* se distinguent depuis l'avenue.









En 1946, la forêt et les bois sont intégrés dans la ville



Aujourd'hui la ville tourne le dos à la forêt

En 1946, la forêt est intégrée dans la ville. De nombreux sentes et chemins se situent en limite de parcellaire pour en faciliter l'accès.

Aujourd'hui, la forêt domaniale de Sénart est peu accessible depuis le centre-ville ancien. Les sentes qui en permettaient l'accès, ont été privatisées par les habitants.

La ville tourne le dos à la forêt. Les bois qui se trouvaient à l'intérieur de la ville ont progressivement disparus et la limite est franche.

Aujourd'hui, la parcelle en lisière est gérée par l'ONF, une amélioration de la qualité de cette lisière forestière est à envisager.

Problématiques :

> Retrouver des accès plus directs à la forêt domaniale de Sénart par la réouverture de certains chemins.
> Améliorer la qualité de la lisière forestière.

Les chemins existants

Les chemins à créer





Rue d'Yerres

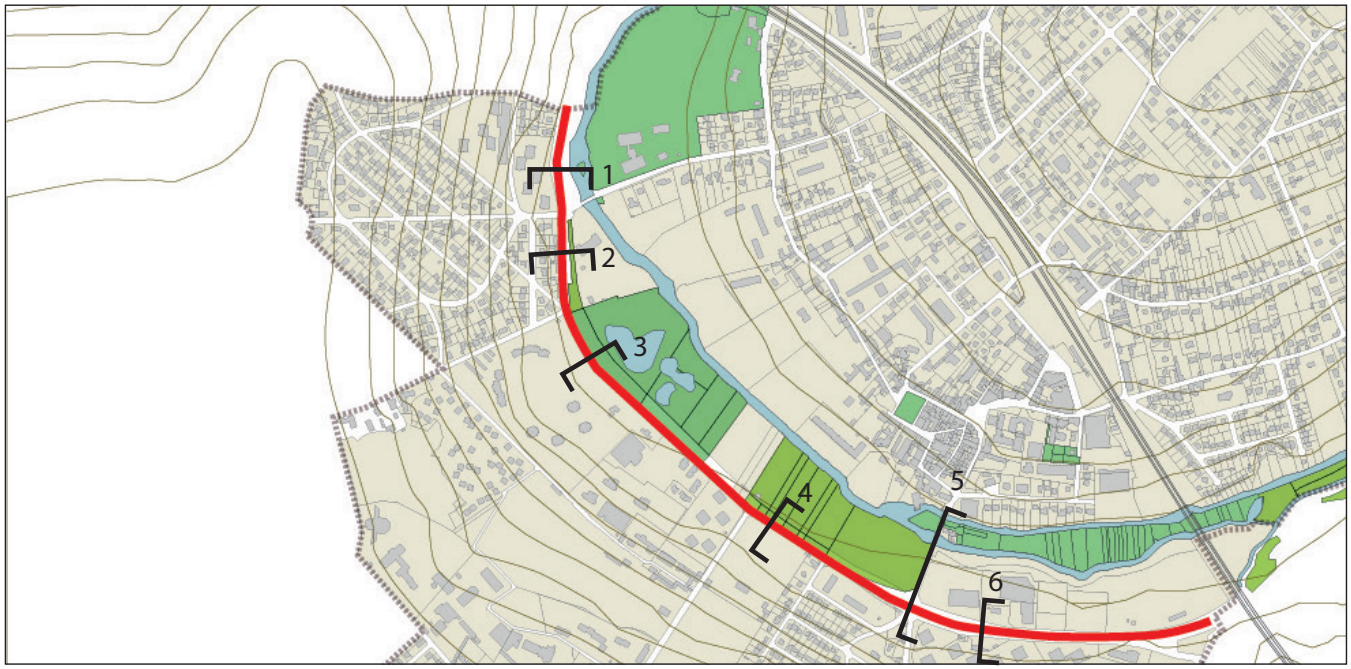


Parking Montaigne

Les voies de chemin de fer traversent le territoire de la commune de part en part. Différentes séquences s'alternent.

Des parties surélevées par rapport à la ville offrent des talus plantés et des murs en pierre de bonne qualité constructive, structurant pour le paysage urbain.
D'autres séquences de plain-pied par rapport à la ville offrent des bandes où une végétation spontanée s'est installée.

Ces talus ont un potentiel écologique important. Ils constituent en centre-ville, un linéaire non accessible qu'il est important de mettre en valeur.



La RD 94 constitue un linéaire de rupture privant le coteau sud de sa relation à l'Yerres. Elle présente toutefois différentes séquences.



Séquence 1 : un paysage bucolique



Séquence 3: une voirie très laniérée



Séquence 5: Maintenir des vues vers le bourg



Séquence 2 : le traitement des limites de la piscine



Séquence 4: un espace peu accueillant pour les piétons



Séquence 6: une entrée de ville peu qualitative

Problématiques :

> Adoucir l'impact de la route
> Préserver la qualité paysagère des abords la route départementale

4.1 La séquence 1 : le paysage bucolique







À la frontière de la ville de Yerres, les aménagements de la RD 94 sont plutôt qualitatifs. La voirie carrossable est au milieu et les pistes cyclables sont aménagées le long de la rivière. La rive a été défrichée pour permettre les vues vers la rivière, offrant un paysage ouvert et bucolique au promeneur.

Une voirie réservée aux piétons et à la desserte locale se trouve à proximité des constructions. Cet espace est séparé par un terre-plein planté et isolé du paysage de fond de vallée.

Problématiques :

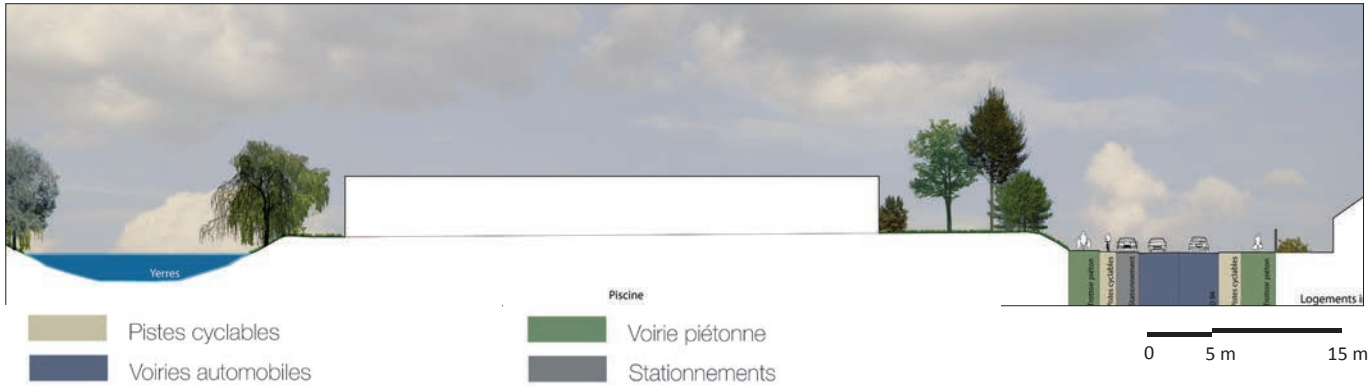
> Préserver la qualité paysagère de la route départementale sur cette séquence





La séquence de la route départementale au niveau de la piscine est peu qualitative. La voirie se resserre, toutes les circulations sont juxtaposées. Les vues lointaines vers la rivière sont bouchées.

Le talus de la piscine a une forte présence dans le paysage urbain au niveau de cette séquence. Aujourd'hui, il est simplement engazonné puis surmonté d'un grillage soudé peu qualitatif.



Problématiques :

> Réfléchir à une meilleure intégration paysagère de la route départementale au niveau de la piscine. L'aménagement paysager du talus et de la clôture de la piscine pourrait être envisagé

> Rendre plus confortables et plus sécurisées les circulations douces



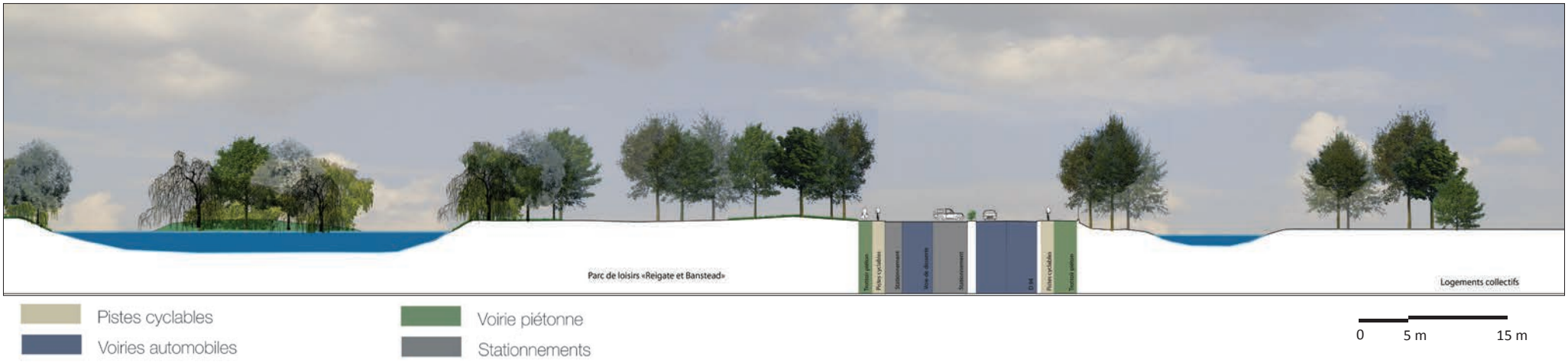
À proximité du parc de loisirs « Reigate et Banstead », la route départementale s'élargit. Des trottoirs et pistes cyclables sont aménagés de part et d'autre de la voirie. Au centre, la chaussée carrossable se compose d'un axe de circulation à double sens et d'une zone de stationnement.



Problématiques :

• Aménager des traversées pour rendre plus facile le franchissement de la voie pour les piétons et les vélos, notamment au niveau de l'entrée du parc de loisirs « Reigate and Banstead ».

La RD 94, traitement des limites à proximité du parc de loisirs « Reigate et Banstead »





À ce niveau, la voirie se resserre fortement. Les trottoirs et les pistes cyclables ne sont pas plantés, offrant un espace peu accueillant pour les cyclistes et les piétons. Un effet « couloir » est créé par les murs qui délimitent les propriétés au Sud et la haie taillée en limite des terrains de tennis.



La RD 94, un espace public peu accueillant pour les piétons

Problématiques :

> Ouvrir les perspectives et les vues lointaines

> Éviter l'effet «couloir» par la plantation de haies de taille vive aux essences variées.





Au niveau du pont Perronet, des vues lointaines vers le bourg ponctuent le voyage. Des haies taillées ont été plantées au bord de la RD94 : leur vocabulaire ne s'adapte pas à celui du paysage de fond de vallée et rend difficile l'intégration de la route départementale dans le paysage environnant. Des plantations hautes empêchent des vues panoramiques.







La RD 94, maintenir les vues vers le bourg

Problématiques:

• Maintenir les vues lointaines vers le bourg et les mettre en valeur. Privilégier les plantations basses pour pérenniser ces vues.

• Renforcer l'intégration de la route départementale dans le paysage de fond de vallée par la suppression des haies taillées.







La RD 94, Une entrée de ville peu qualitative

À l'entrée de ville, côté Epinay-sous-Sénart, la RD 94 est séparée de la rivière par une zone commerciale. Des aménagements techniques ont été réalisés par la comité d'Axe 91 pour faciliter l'accès au bus.

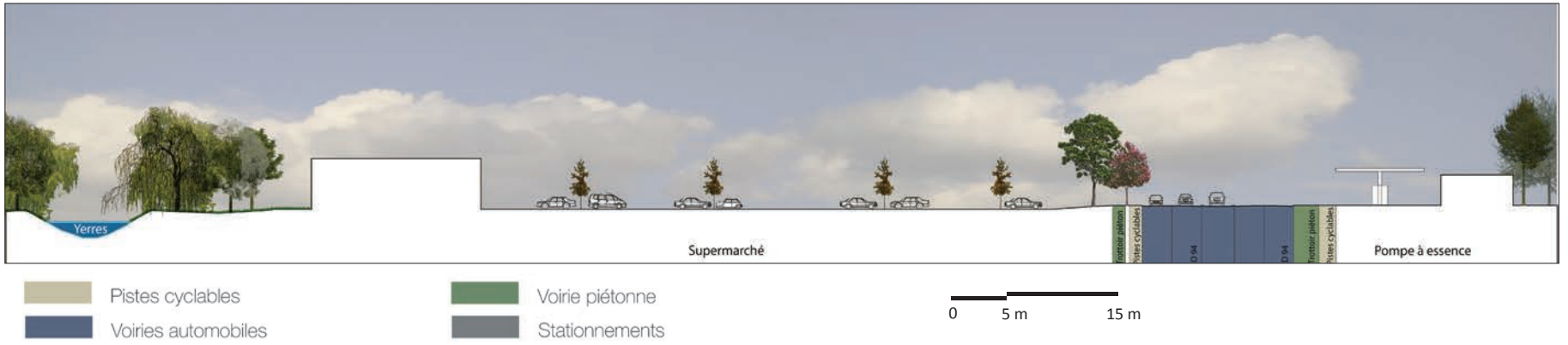
Cette entrée de ville est peu qualitative. Les *prunus pissardii* plantés en alignement le long de la départementale ne sont pas à l'échelle de la voie. De plus, ils ne sont présents que d'un coté.

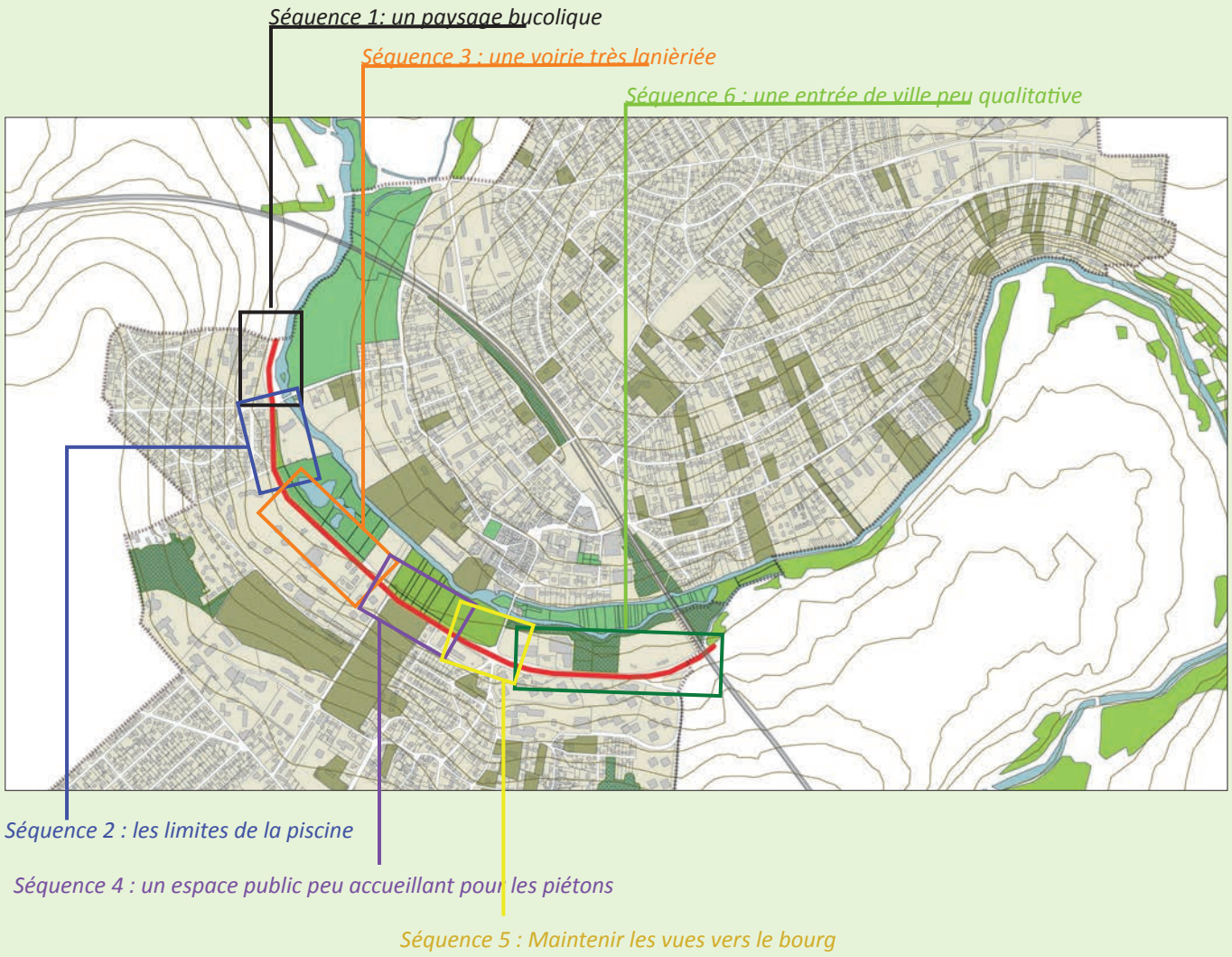
Il pourrait être envisagé de replanter des arbres en alignements de part et d'autre de la voie, plus grands comme des *Platanus* ou *Aesculus hippocastanum.* Les arbres plantés en grand nombre sur le parking n'ont pas atteint leur développement maximum.

Un alignement plus adapté à la largeur de la voie pourrait enrichir considérablement cette entrée de ville.

Problématiques:

> Améliorer de traitement de la limite entre l'espace public et les parkings commerciaux





Séquence 1: Un paysage bucolique

> Préserver ces aménagements qualitatifs

Séquence 2: les limites de la piscine

> Améliorer l'intégration paysagère de la route départementale au niveau de la piscine
> Rendre plus confortables et plus sécurisées les circulations douces

Séquence 3: Une voirie très lanièrée

> Faciliter le franchissement de la voie pour les piétons et les cyclistes

Séquence 4: Un espace public peu accueillant pour les piétons

> Aménager la voirie pour éviter l'effet « couloir »

Séquence 5: Maintenir les vues vers le bourg

> Privilégier les plantations basses pour pérenniser les vues lointaines

Séquence 6: une entrée de ville peu qualitative

> Trouver une limite plus qualitative entre la voirie et les parkings





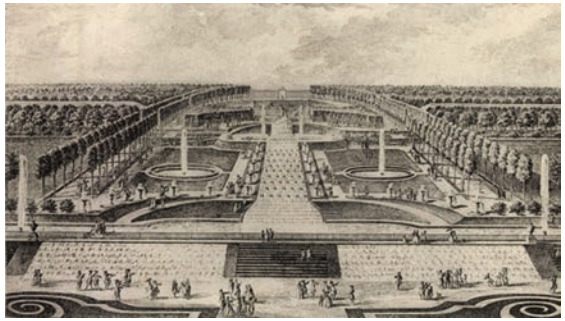




III - LES DOMAINES HISTORIQUES



Carte des Chasses du roi : zoom sur le domaine de Jean Paris de Monmartel.



Gravure des Eaux de Brunoy révélant la monumentalité de cette organisation et de son emprise sur le paysage

Les origines du château remontent à Charles de Lannoy, Premier maître d'hôtel du roi Louis XIII, dans les années 1630. Mais c'est Jean Paris de Monmartel, Conseiller secrétaire du roi Louis XV, qui créa véritablement le domaine, après l'avoir acheté en 1722.

Ce domaine a considérablement façonné le site de Brunoy : à travers la création des jardins et des grandes eaux de Brunoy, alimentées par des aménagements sur tout le coteau et jusque dans la forêt, et la transformation des abords du domaine.

De 1722 au 6 octobre 1774, date du rachat du domaine par le Comte de Provence, le château de Brunoy, implanté au bord de l'Yerres, constitue ainsi une emprise cohérente et paysagée située au creux de la vallée.



La pérennité des axes du domaines dans le plan urbain d'aujourd'hui

UN DOMAINE DANS LA VILLE

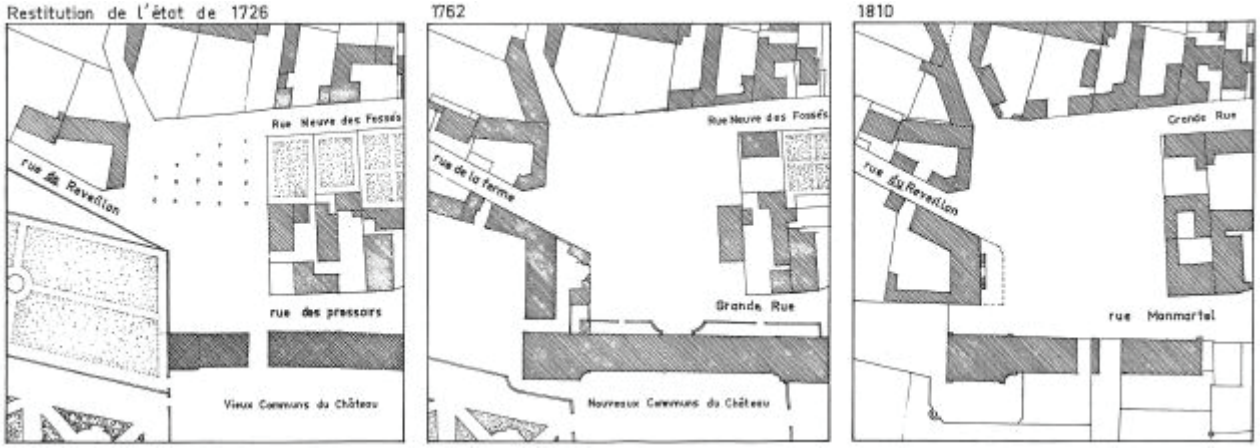
Malgré le démantèlement du domaine et en dépit de la démolition du Grand château de Brunoy, le domaine de Jean Paris de Monmartel est encore présent dans le paysage communal :

- dans les grandes compositions urbaines qui en découlent, de la place du bourg aux grandes avenues mises en place sur l'assise des grandes eaux ;

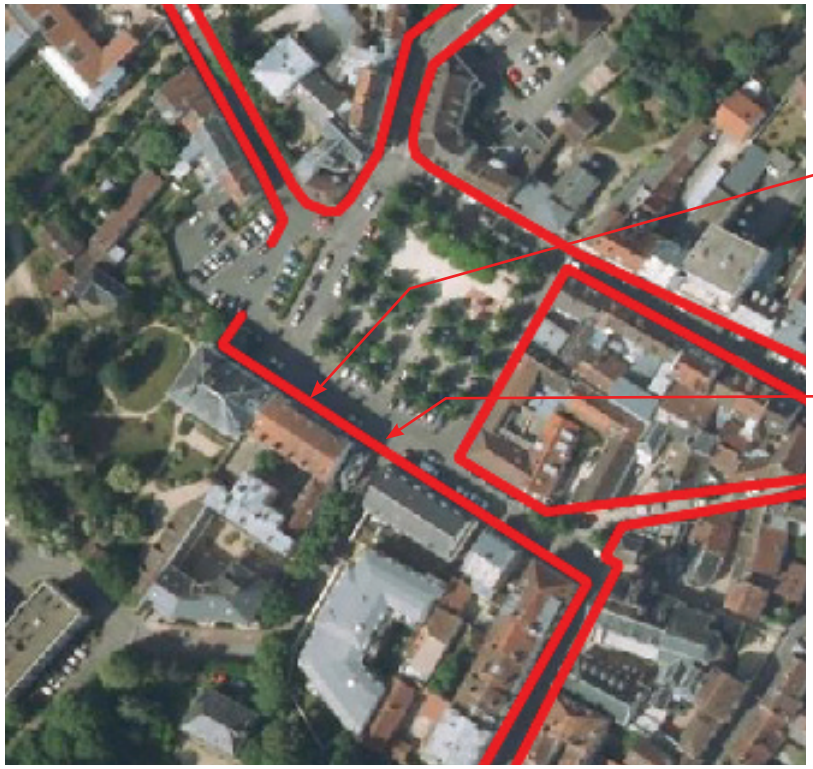
- dans la pérennité des édifices fonctionnels qui participaient de l'économie du domaine (écuries, orangeries, bergeries...) ;

- dans le parcellaire qui a été repris par des villégiatures...

Outre ces héritages imposés et orientés à la mise en valeur du château, la réalité du domaine a fortement influencée le développement urbain, puisqu'il limitait les espaces possibles d'installation. La présence des jardins et du parc des eaux a ainsi contraint une évolution du bourg vers le Nord et l'Est.



Plans de la thèse de Guy Quintrie-Lamothe





Cette porte moulurée et décorée, située dans le passage du 7 place St Médard et de l'accès au 8, est sans doute une ancienne double porte cochère du château, récupérée et ajustée pour sa réutilisation, lors de la création de ce passage après la Révolution



Ancienne porte de l'entrée monumentale des communs



Accès du côté de la Conciergerie, 28 rue du Pont Perronet

Si le souvenir du domaine a marqué la ville entière, des permanences à l'échelle des quartiers sont également remarquables. La place Saint Médard en est un témoignage saillant.

Jean Paris de Monmartel était tout à la fois préoccupé d'agrandir les dépendances de son château et d'en remodeler les abords, afin de mettre en valeur son domaine.
Pour rendre possible les agrandissements, le domaine annexa une partie de la rue des pressoirs, ce qui rendit possible une ouverture d'un nouveau débouché sur la rue du Pont Perronnet. C'est ainsi que fut redessinée l'actuelle rue de Monmartel.
Il fallait ensuite veiller à la desserte de l'entrée monumentalisée des communs du grand château. Pour cela, Monmartel acheta progressivement des maisons, pour les démolir et régulariser la place.

Aujourd'hui, cette cohérence entre l'ancien village et le domaine est toujours réelle, tant par la conservation de la forme urbaine, par le témoignage matériel du domaine (bâtiments subsistants, portes rappelant l'organisation générale, bornes) ainsi que par la toponymie de la rue de Monmartel, qui désigne cette origine commune.





15 et 17 rue du Réveillon



23-25 rue du Réveillon

Ancienne ferme



La boulangerie, 11 rue du Réveil-lon





Anciens logements de service, 8 place Saint Médard ; Façades sur le jardin et sur la place.



Anciennes écuries - partie Est, 2-4 place St Médard



partie ouest, 6-7 place Saint Médard

L'HÉRITAGE ARCHITECTURAL

Certaines constructions du domaine sont toujours visibles aujourd'hui, témoignant de son étendue et de son organisation. Si elles sont inégalement bien préservées, elles participent à donner à ce secteur une atmosphère très humaine voire intimiste par leur gabarit modeste à R+1+C d'origine et leur architecture .
Les constructions en place aujourd'hui s'apparentent à un bâti de bourg à pans de bois enduits, bâti à l'alignement, qui offrent par endroits une continuité de façades.

La ferme
Elle a été profondément modifiée. Elle présentait des bâtiments R + 1. Elle a été transformée en habitations et remaniée extérieurement dans la première moitié du XIXème siècle.

La boulangerie
Le bâtiment comprenait le four au rez-de-chaussée, un étage et un grenier.

Logements de service
Pavillon composé d'une cave, d'un rez-de-chaussée avec entresol et de deux niveaux supplémentaires, et d'un toit en ardoise. On remarque la forme des fenêtres et les détails d'une ferronnerie, très caractéristiques de cette époque.

Les écuries
La partie Est a conservé sa volumétrie d'origine. Des boutiques ont été ouvertes sur la Place. La toiture, refaite en 1935, présentait à l'origine des lucarnes arrondies.
La partie ouest a été surélevée et percée de fenêtres en entresol. Une terrasse a pu être facilement créée grâce aux voûtes des écuries.



Lotissement du 18-24 rue du Réveillon



Anciennes remises au 15/17 rue Monmartel, en restauration

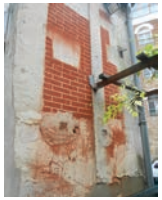


Ancienne orangerie du château, au 1 rue Monmartel





La Conciergerie, en arrière-cour au 28 rue du Pont Perronet



Détail d'un des panneaux de façade recouvert d'un enduit fausse brique, également utilisé pour le château de Versailles. C'est un témoignage intéressant de la persistance de ce décor en plein règne de Louis XV.





Le n°18 rue du Réveillon : seule maison intacte (les autres ayant été transformées courant XIXème et années 1900)

Les remises

Constitué à l'origine par des anciennes remises avec leurs logements au-dessus, cet immeuble R + 2 a été surélevé au début du XIXème et fut décoré au milieu du XIXème siècle, pour être assimilé aux immeubles urbains contemporains.

Le pied des murs, couvert en dalles de pierre est d'origine.

L'Orangerie

Le bâtiment d'origine a été diminué de moitié. Il est aujourd'hui transformé en habitation.

Les ferronneries des fenêtres, ouvertes au Nord sur la rue Monmartel, sont d'époque Restauration.

La Conciergerie

Seul témoignage de l'architecture du château. Ce bâtiment marquait l'avant cour du château : on y accédait par le «chemin du moulin» et marquait l'entrée d'une première avant cour desservant latéralement la cour d'honneur du château.

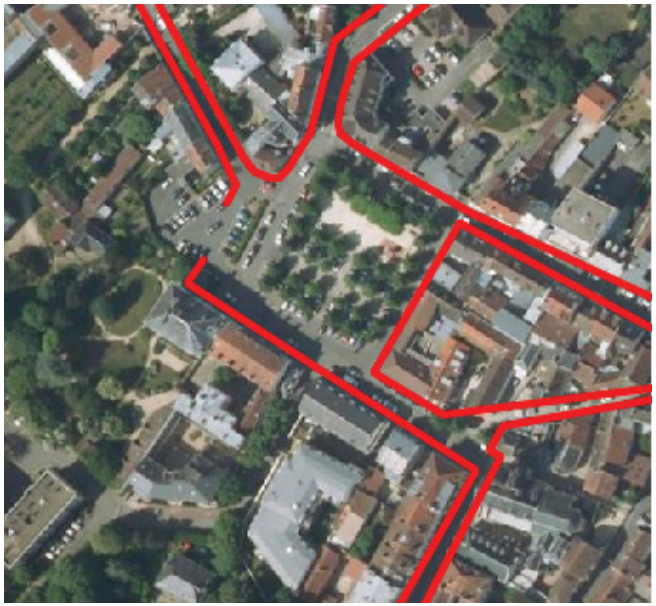
Il fait partie des agrandissements commandés par Monmartel à son architecte Jean Mansart de Jouy.

R + combles à la mansarde percée de lucarnes, le brisis d'ardoises et le terrasson en tuiles. Façades en moellons enduits.

Le lotissement du 18-24 rue du Réveillon

S'il n'a jamais fait partie du domaine de Monmartel, cet ensemble de bâtisses est le résultat de l'attraction provoquée par les travaux de transformation, auprès d'entrepreneurs. Il s'agissait de quatre parcelles occupées identiquement : une maison entre cour et jardin avec dépendances sur cour.





PROBLÉMATIQUES :

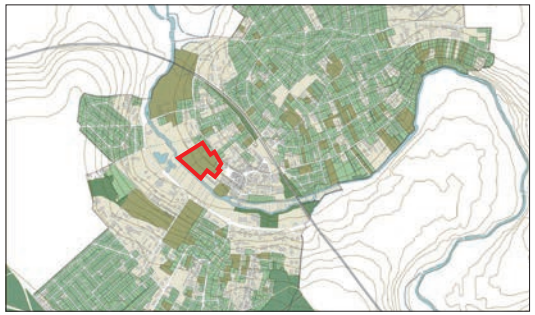
> Améliorer la lisibilité d'ensemble du domaine Monmartel ;

> Assurer le maintien, la restauration des éléments bâtis toujours en place;

> Maintenir les compositions urbaines nées du domaine, en particulier :

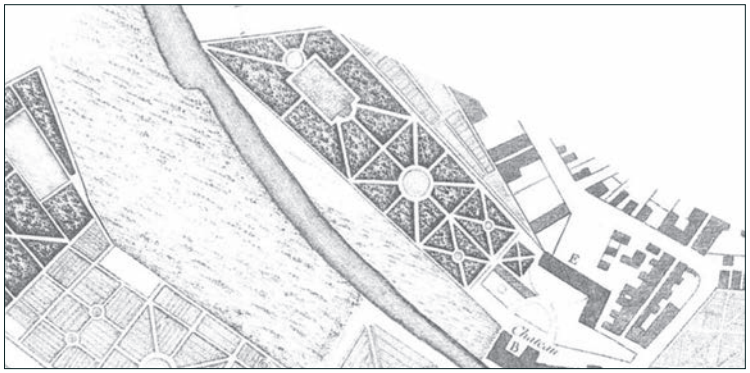
- la place Saint Médard ;
- les lotissements ;
- les tracés viaires.

> Réécrire les emprises de jardin, les réinventer.





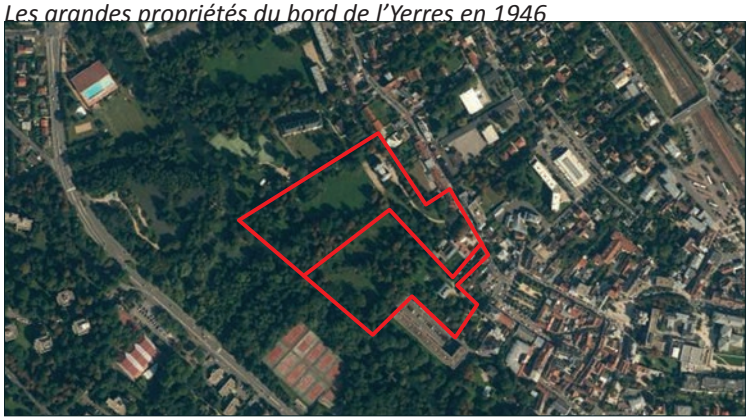




Le plan du parc de Brunoy en 1781



Les grandes propriétés du bord de l'Yerres en 1946



Les grandes propriétés aujourd'hui

L'ancien « jardin de propreté » -

Au milieu du XIX^{ème} siècle, de nombreuses villas avec parcs sont apparues à Brunoy. Construites principalement le long de l'Yerres, elles profitaient de la fraîcheur de la rivière et permettaient la pratique des premiers sport d'eaux, notamment du canoë. Ces villas, construites pour des Parisiens de la bourgeoisie commerçante ou industrielle, étaient entourées de parcs s'étendant sur plusieurs hectares. En 1781, à l'Ouest du vieux château, on trouve le «jardin de propreté». Ce jardin au tracé régulier est composé de bosquets avec de vastes plans d'eau au centre.

À partir du début du XIX^{ème} siècle, le «jardin de propreté» est morcelé et divisé en grandes propriétés de villégiature.

Problématiques :

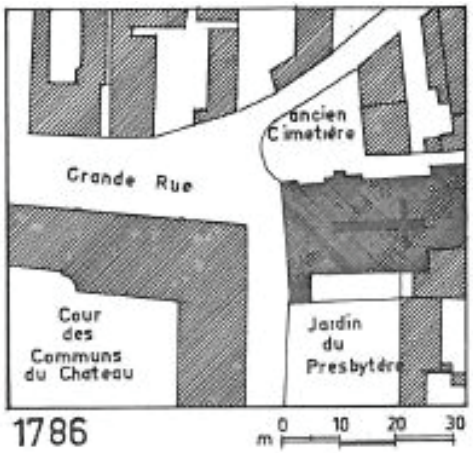
- Ces parcs abritent de nombreux arbres remarquables qu'il est important de préserver
- Grandes propriétés du XIX^{ème} siècle à préserver



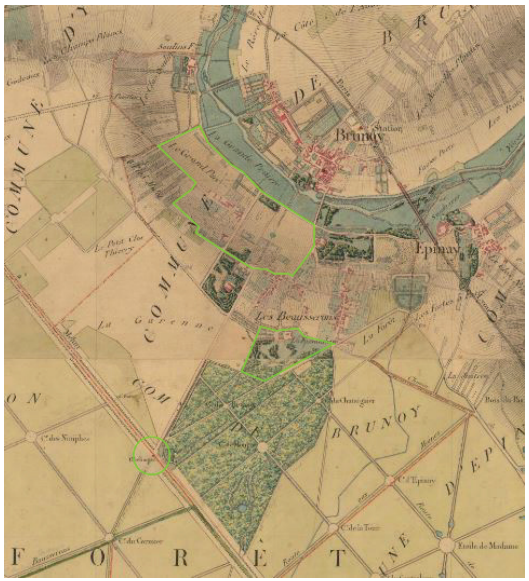
Etat du domaine à l'époque du Comte de Provence : entre rachat du domaine de Monmartel (tracé rouge) et nouvelles acquisition (tracé vert)

Obélisque de la pyramide

Faisanderie des Bosserons



Plans de la thèse de Guy Quintrie-Lamothe



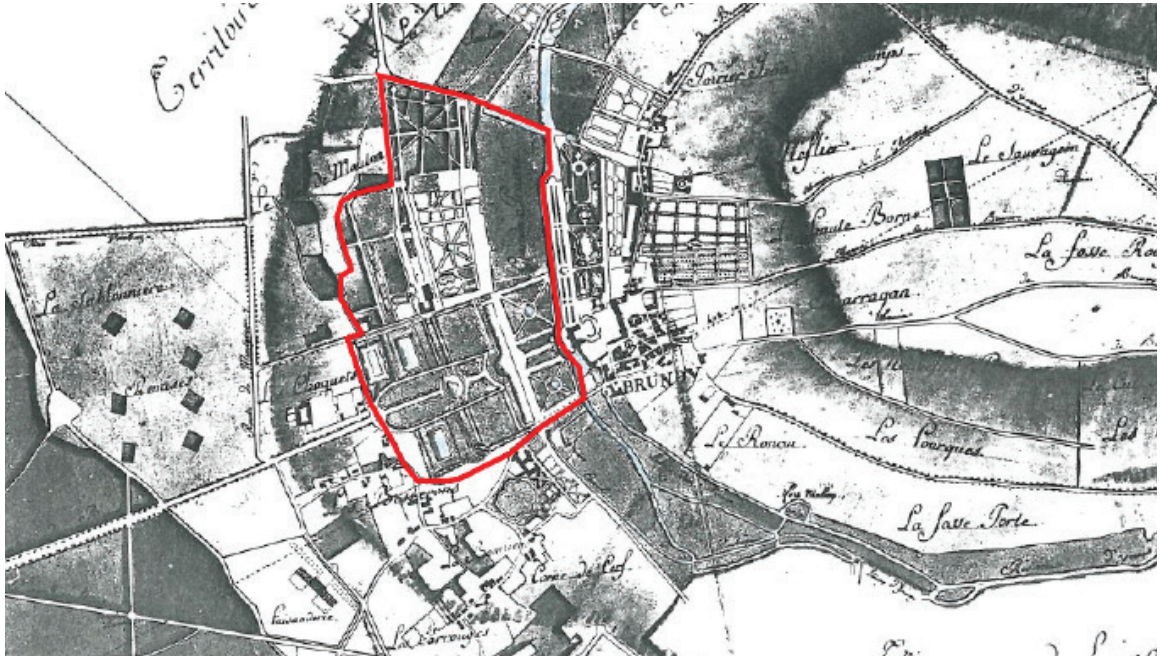
Extrait de la carte d'État-major de 1823 : tracé du domaine du Comte de Provence en vert

Le 6 octobre 1774, le Comte de Provence, frère de Louis XVI et futur Louis XVIII, rachète le domaine à Armand, Louis, Joseph Paris de Monmartel, souvent dénommé Marquis de Brunoy, et fils unique de Jean Paris de Monmartel. Il y ajoute le domaine du Petit-Château (l'ancienne « maison » Brunet), en réunissant à nouveau le domaine de Brunoy. Il possède alors environ 80% de la commune.

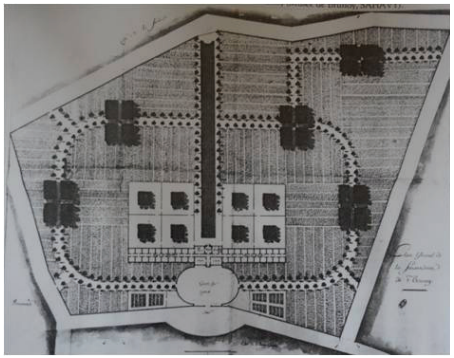
Souhaitant séjourner au Petit Château plutôt qu'au Grand, le Comte de Provence charge son architecte Jean-François Thérèse Chalgrin d'y réaliser des travaux d'embellissements et plusieurs transformations.

Au contraire du château de Brunoy, l'économie du Petit Château était entièrement tournée vers la forêt de Sénart. Grand chasseur, le Comte de Provence fit ainsi construire deux faisanderies (en forêt de Sénart en 1775 et une autre aux Bosserons en 1778). La place de la pyramide fut également aménagée en 1779, avec l'obélisque en son centre, comme lieu de rendez-vous de chasse pour ses invités. Ainsi, les quartiers situés au sud du domaine du Petit Château y étaient liés, et répondaient à cette économie forestière.

L'importance du nouveau seigneur des lieux entraîna également quelques aménagements dans le centre-ville, le principal étant le déplacement du cimetière en 1775, pour des raisons d'hygiène. Il réorganisa ainsi les abords de l'église, dont le bâtiment avait été embelli et agrandi par Jean Paris de Monmartel et son fils (ornements de peinture et de bois doré, surélévation du clocher, installation d'un orgue).



1785 : Le Petit Château est au coeur d'un grand ensemble de jardins aux faciès différenciés



La Faisanderie des Bosserons

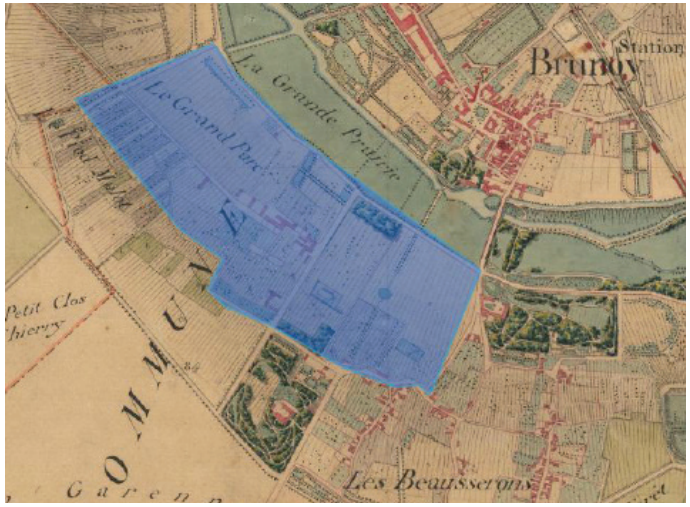


Le Petit Château - Huile sur toile de Jean-Baptiste-François GENILLION ou GENILLON (1750-1829) - Tableau exposé au Musée municipal R. Dubois-Corneau à Brunoy. Datation : autour de 1785.

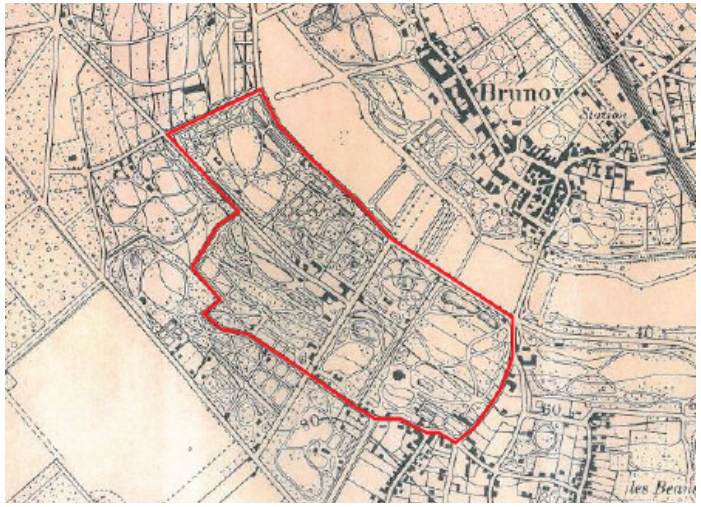
1780 : un Petit Château au coeur d'un Grand Domaine paysager

Les traces écrites les plus anciennes du Petit Château remontent au XVIIème siècle. Il passa entre les mains de plusieurs notables proches du pouvoir royal qui en avaient fait leur résidence de détente du XVIIème au XVIIIème siècle. Le plan Atlas Terrier de 1726 révèle la structure des jardins dessinés par André Le Nôtre et celle d'un château dont le plan est déjà très proche de son état final : un corps principal orienté vers le Nord, disposé parallèlement au cours de l'Yerres et une aile Est qui s'étend jusqu'à la clôture du jardin (aujourd'hui rue du Petit Château) puis revient en forme de U, créant ainsi une cour fermée au Sud du corps principal.
C'est donc en 1774, avec son rachat par le Comte de Provence, que le Petit Château va connaître de grandes transformations d'embellissement et d'agrandissements (aménagement d'une nouvelle aile, reconstruction des communs, ajout d'un théâtre et d'un bâtiment des comédiens).

Un tableau de Guerillon daté d'environ 1785 témoigne de l'état le plus achevé que le Petit Château de Brunoy ait jamais atteint. Les façades furent modifiées dans un style néoclassique sobre et assez rigide, deux caractéristiques de l'architecture de Chalgrin. Le corps principal est toujours tourné vers l'Yerres au Nord mais le Petit Château reçut probablement aussi une ouverture vers le Sud avec un second jardin d'agrément, dans la prolongation de la cour intérieure et sur une portion du domaine qui avait auparavant été réservée au potager.



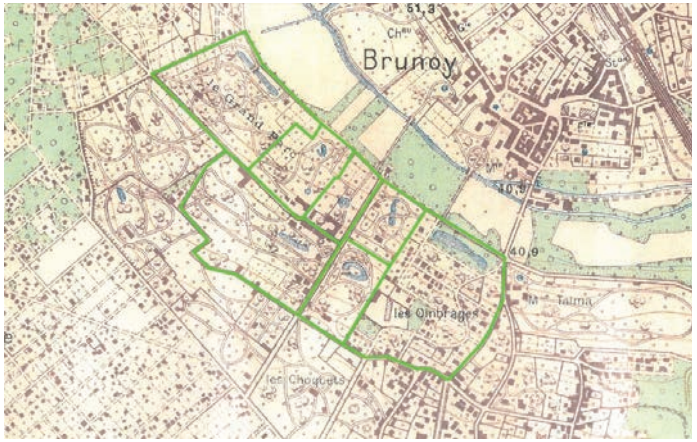
1823



1873



1906



1934

Du domaine à la villégiature : un morcellement progressif

Après le départ en exil du Comte de Provence, les deux châteaux de Brunoy et leurs dépendances furent en très grande partie détruits. Du Petit Château il subsista essentiellement l'aile Est, corps de bâtiment disposé perpendiculairement à la clôture du parc (aujourd'hui rue du Petit Château) ainsi que son retour en U. Ce vestige de la monarchie ainsi que les terres morcelées furent vendus comme biens nationaux par l'État à des propriétaires privés à partir de 1793.

Le Petit Château et les terres de ses abords immédiats furent divisés en grandes propriétés, qui connurent des évolutions différentes jusqu'à aujourd'hui.

La période qui suivit la Révolution fut marquée par la création de grandes propriétés, sur ces lots hérités du domaine, mais pas seulement. L'arrivée du chemin de fer en 1849 inaugura une nouvelle phase de transformation urbaine, avec la multiplication de « résidences secondaires » - grandes villas entourées de parc - de la bourgeoisie parisienne.

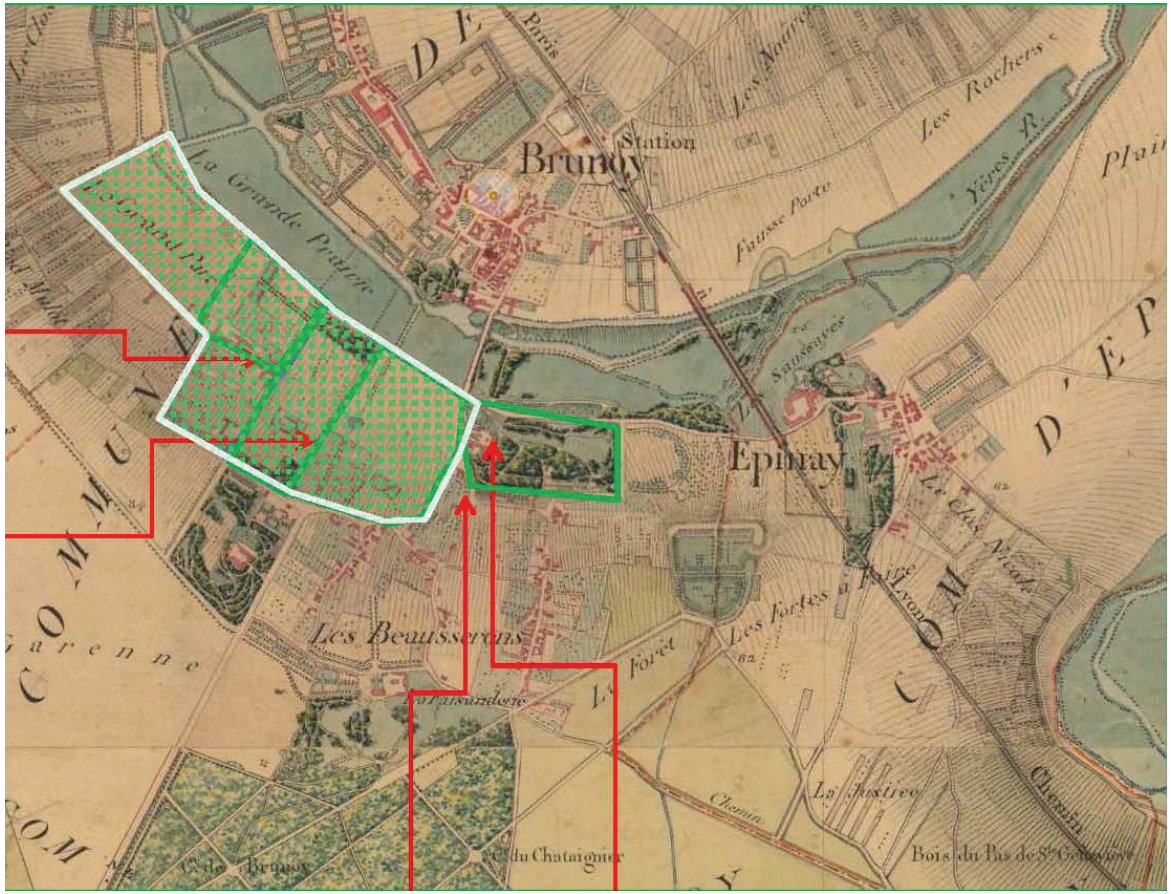
C'est à partir de 1904 que les grandes propriétés commencèrent à être démantelées pour laisser la place à des lotissements.

1823 : Un paysage en voie de se réinventer

Le démantèlement du domaine du Comte de Provence va donner lieu à l'invention d'un nouveau paysage bourgeois : le Petit Château perd son échelle et devient une villégiature « bourgeoise », à l'instar des propriétés qui sont bâties au 19ème siècle.

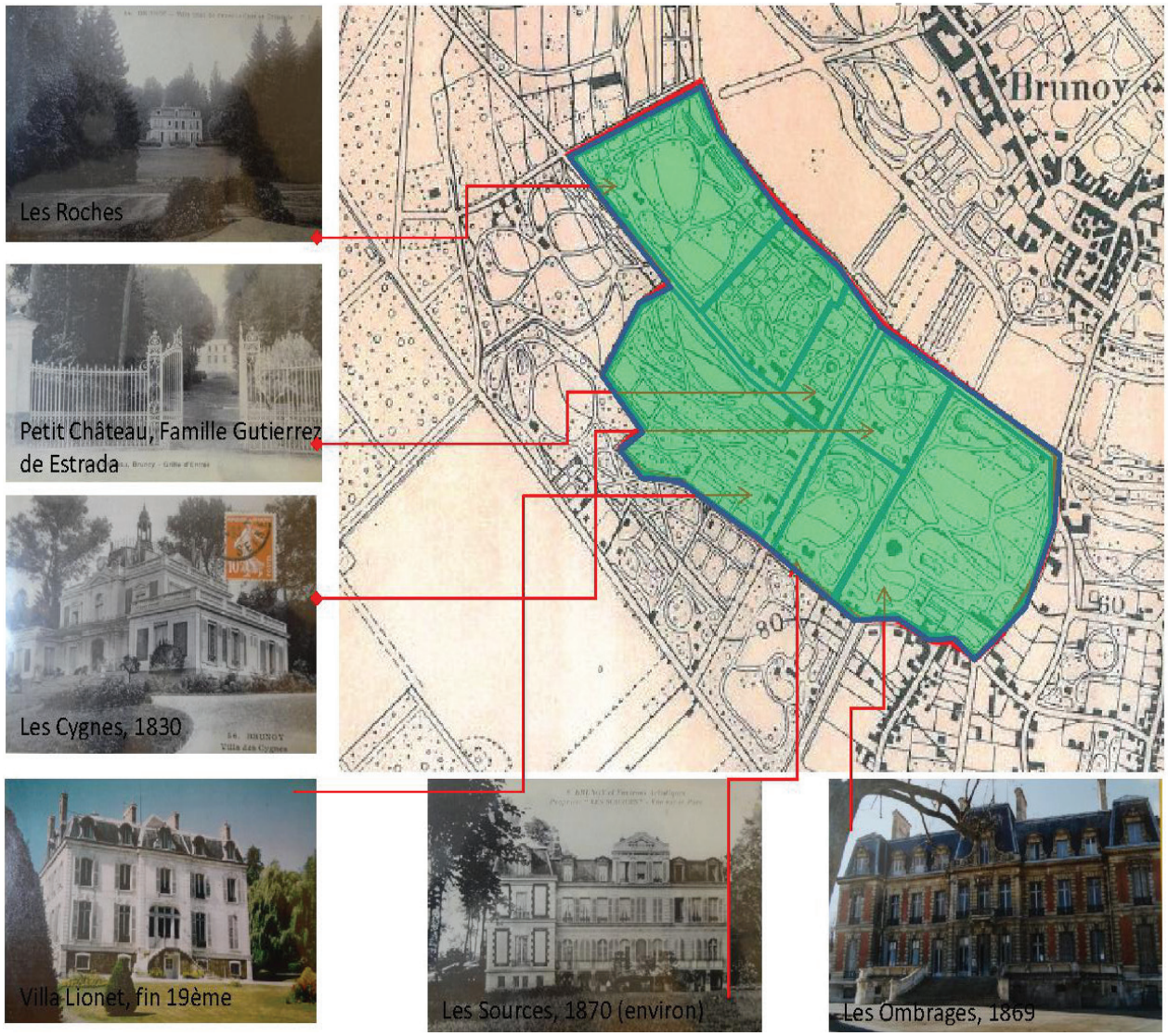
Le Petit Château et ses dépendances, jouissent encore d'un vaste jardin descendant jusqu'à l'Yerres

L'emprise des eaux est encore lisible, le canal et les bassins encore partiellement à jour.
Un premier morcellement a toutefois ceint en deux le clos.



Le Château des Bosserons, ancienne Faisanderie du Comte de Provence, domine un vaste domaine de bois et prairies

Le Gouvernement : la maison de Talma, ancienne demeure de l'intendant Cromo du Bourg, occupe une vaste emprise descendant jusqu'à l'Yerres.



1873 : La maturité d'un nouveau paysage

A la fin du 19ème siècle, le nouveau paysage est constitué : il présente des codes communs, avec de vastes propriétés enserrées dans de vastes parcs paysagers, accompagnés de dépendances diverses permettant non seulement le fonctionnement des propriétés mais aussi le divertissement de ses occupants : serres, pièces d'eau, théâtres, folies, écuries...

1960 : un domaine intégré à un vaste ensemble paysager exprimant différentes thématiques de jardins





Le Petit Château s'inscrit au coeur de jardins dévalant le coteau jusqu'à la rivière

2010 : La ceinture verte s'est resserrée : les jardins ont muté, soit morcelés dans une logique résidentielle, soit retournés à l'état « sauvage ».



Un domaine démantelé, morcelé, loti, bâti, mais toujours lisible :
à l'échelle macro

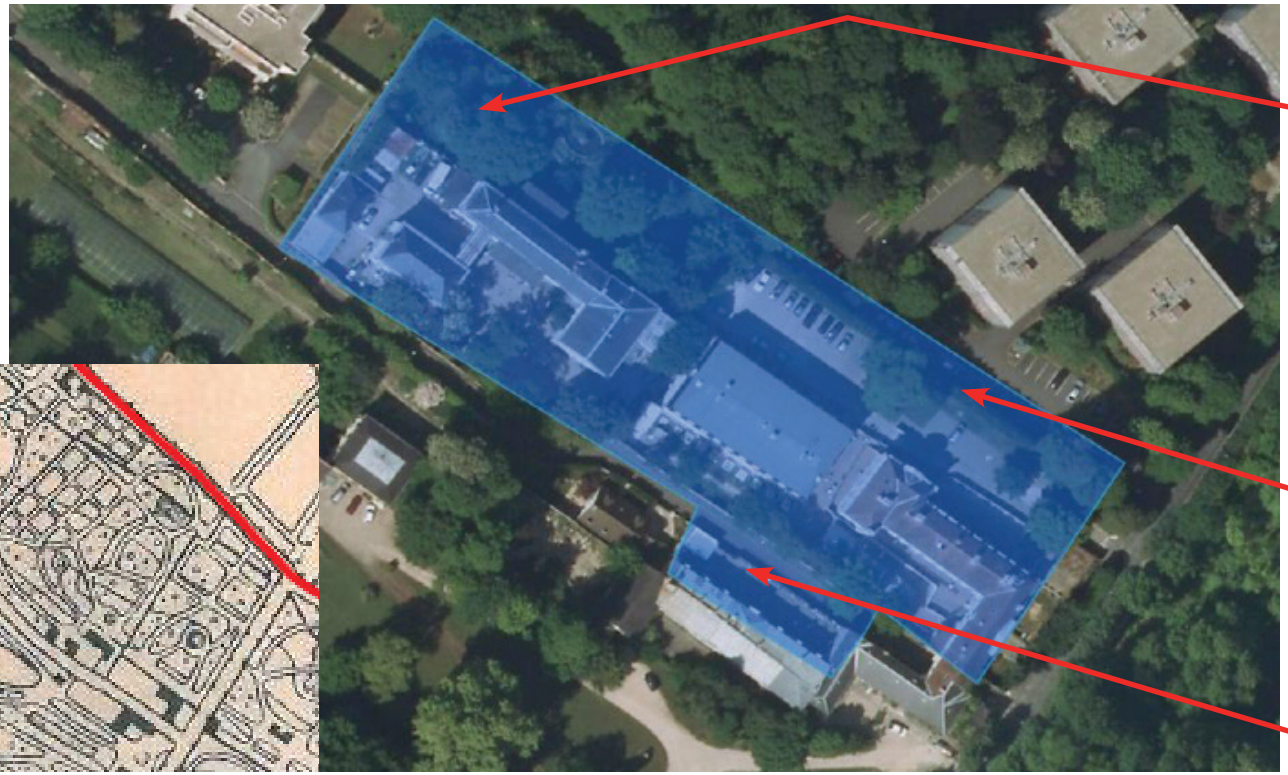
Le Petit Château a perdu sa relation avec la rivière, mais se lit encore partiellement comme au coeur d'un ancien domaine paysager :

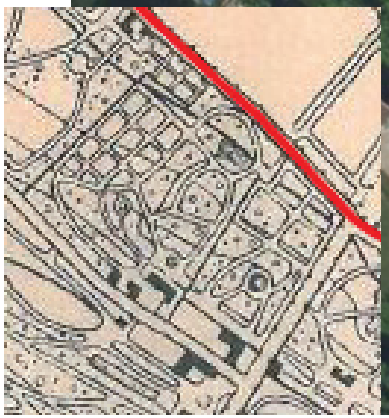
- par les espaces libres des berges de l'Yerres

- par les espaces libres de Clairefontaine et des Sources

- par les espaces libres de la propriété LIONET.

2013 : Les vestiges du Petit Château









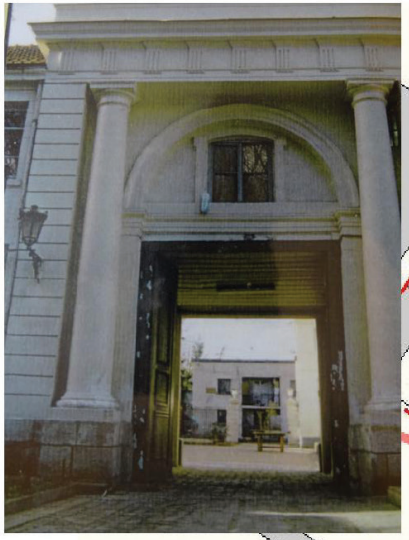


Un patrimoine paysager en voie d'effacement mais encore lisible:
à l'échelle micro

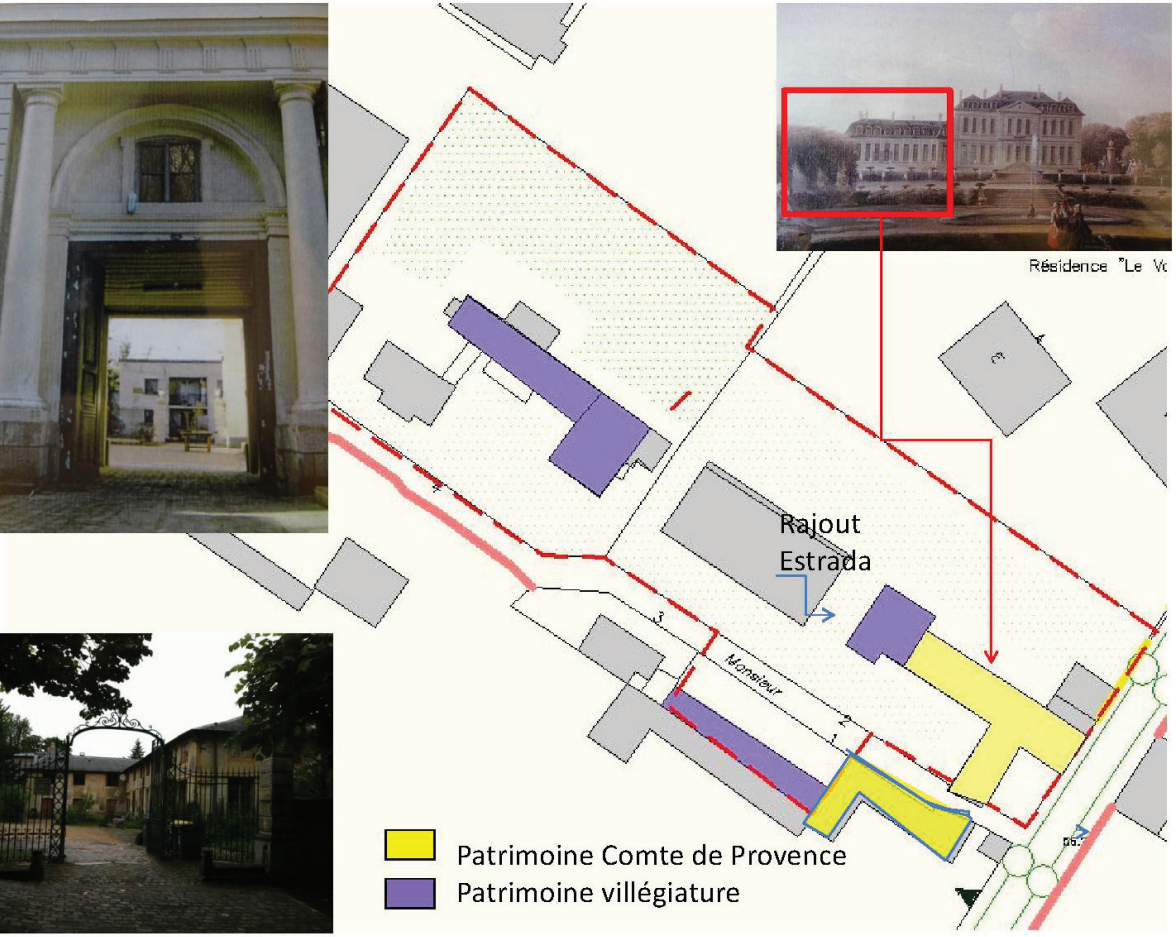
- par les espaces de jardins résiduels, en contre bas, qui racontent encore l'amorce des anciens jardins

par les espaces libres minéraux qui constituent sa cour mettant en scène la façade monumentale

- par les murs qui enserrent la propriété, racontant une échelle autrefois plus vaste







Les vestiges architecturaux du Petit Château

De l'aile Est du Petit Château de l'époque Louis XVI, il ne reste aujourd'hui quasiment plus que les façades et certaines charpentes. Elle est un des quatre corps de bâtiments de l'École Rabbinique Yeshiva.

L'entrée néoclassique - dont les travaux de restauration sont en cours de finition, 6 rue du Petit Château - est très probablement une œuvre de Chalgrin. Les plans de Jean-François-Thérèse Chalgrin commandités par le comte de Provence, Monsieur le frère du Roi, furent exécutés entre 1774 et 1789. La Révolution et la fuite de Monsieur à l'étranger marquèrent la fin du projet architectural.

L'extrémité Ouest dotée d'un avant corps et d'un fronton en arc de cercle est un ajout (probablement du début du XXème) venu se substituer au corps principal dû à Chalgrin, tel qu'il fut peint par Guérillon (1785). Les guirlandes de fruits et stylisations de chapiteaux corinthiens sont des ornements qui reprennent le goût Louis XVI et non celui plus géométrique et un peu plus froid de Chalgrin.

De Chalgrin, il subsiste aussi « La maison du portier » construite en 1776, lors de l'annexion du chemin des Godeaux dans le domaine du Comte de Provence. La façade a toutefois été modifiée au XIXème (angle rue des Godeaux, avenue du Général Leclerc).



ELEMENTS BÂTIS
Élément bâti majeur à mettre en valeur
Élément bâti secondaire à valoriser
Façade à valoriser

ESPACE DE MISE EN SCÈNE
Cour
Jardin
Mur

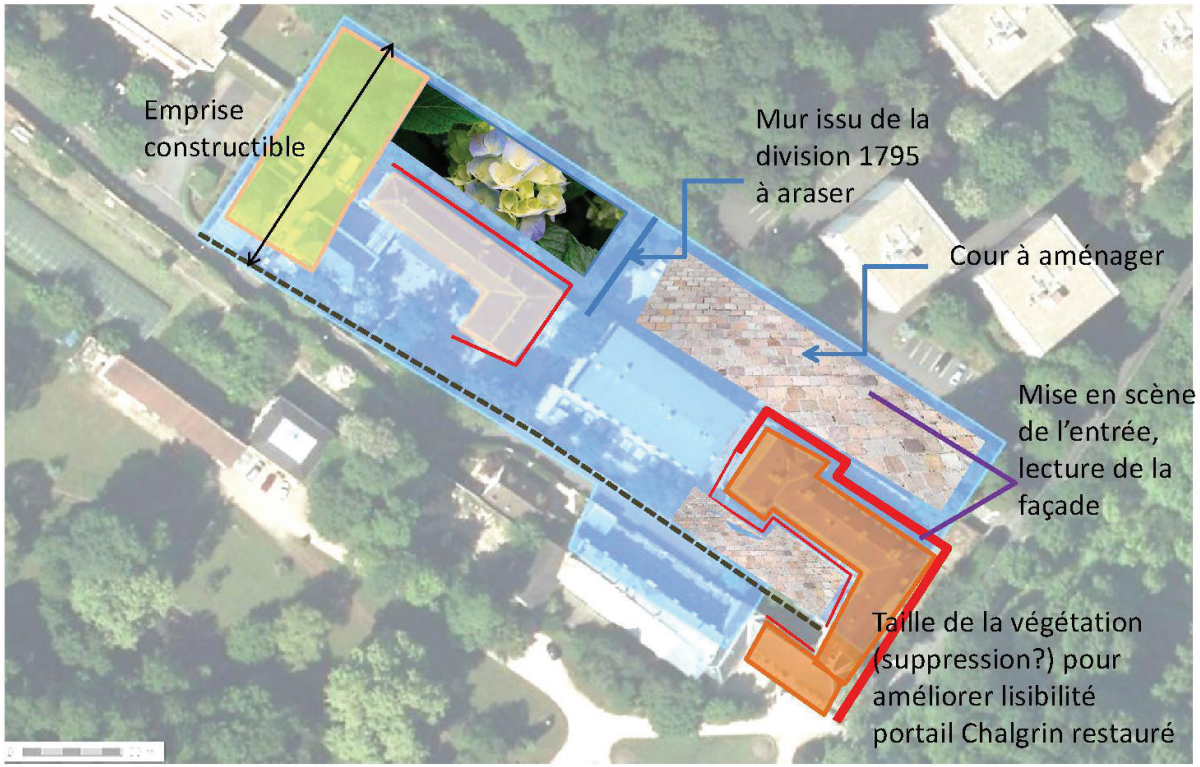
Eléments patrimoniaux fondamentaux à maintenir et valoriser

Morcelé, le domaine du Comte de Provence a connu différentes évolutions, modifiant son échelle, son environnement, mais aussi ses bâtiments.

L'aile en place est bien évidemment à maintenir et à mettre en valeur. Cela implique :

- la mise en scène du bâti : mise en valeur de sa cour et avant cour;
- la conservation et mise en valeur d'un espace de jardins;
- la conservation et mise en valeur des murs qui ceinturaient la propriété;
- la conservation et la mise en valeur des éléments bâtis d'accompagnement, plus récents, évocateurs de la phase « bourgeoise » du Petit Château.

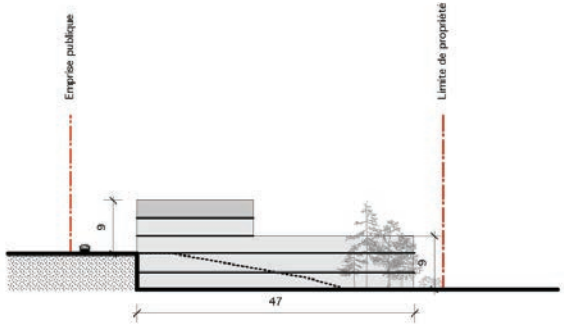
Éléments patrimoniaux fondamentaux à maintenir et valoriser



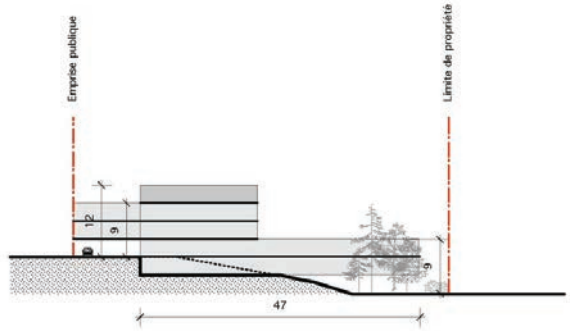
Elément bâti majeur à mettre en valeur
Elément bâti secondaire à valoriser
Façade à valoriser

Espace de mise en scène
Cour
Jardin
Mur
Vue
Emprise constructible

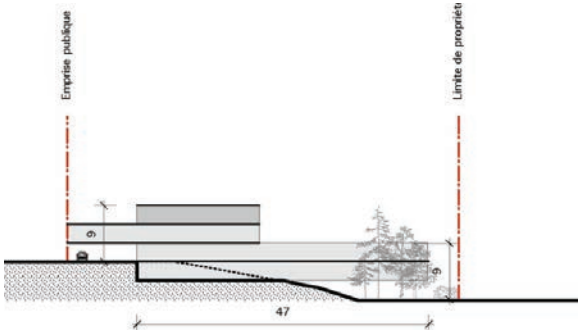
Inscription d'un nouveau volume bâti dans une volume et emprise jouant avec la pente, permettant de préserver le jardin, dans la continuité de la tradition de l'espace



Option 1



Option 2

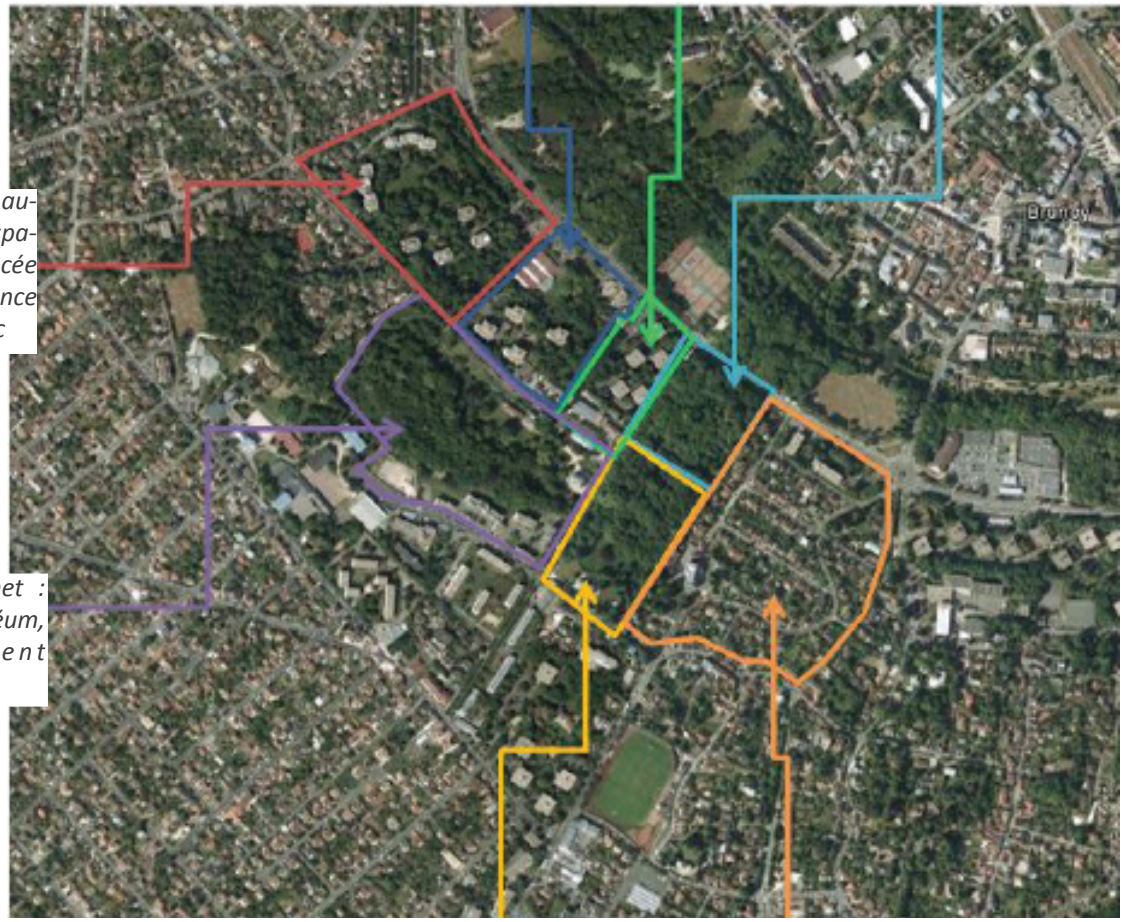


Option 3

Terrain partagé entre l'école Yeshiva (vestiges du Petit Château) et un complexe résidentiel

Clairefontaine - Les Cygnes : terrain en grande dégradation

Les Roches : aujourd'hui disparue et remplacée par la résidence du Grand Parc



Maison Lionet : site du Muséum, relativement intacte

Les Sources : maintien en l'état

Les Ombrages : lotissement

Les vestiges de l'ère bourgeoise

A leur tour, à l'instar du Petit Château, les propriétés bourgeoises ont évolué. Le parc des Ombrages a été loti à partir de 1926, des grands ensembles collectifs ont été bâtis... De grandes villas ont été démolies ou ont été laissées à l'abandon.

D'une manière générale, les enjeux patrimoniaux sont récurrents :
> Maintien, restauration des éléments bâtis majeurs avec possibilités d'extension du volume bâti originel
> Maintien des éléments bâtis d'accompagnements
> Maintien des murs qui racontent encore l'échelle de ces grandes propriétés) et percements ponctuels possibles
> Maintien des espaces de jardins, importants tant à l'échelle macro (conservation de la lecture du domaine du Comte de Provence), qu'à l'échelle micro, des propriétés bourgeoises.











Les vestiges de l'ère bourgeoise

Les Ombrages

Si la propriété des Ombrages a été lotie dès 1926, sa mémoire est encore prégnante sur le territoire par :
- des éléments bâtis : du château à ses dépendances;
- ses limites, ses murs,
ses tracés : l'Avenue des Ombrages est l'allée menant au Château, la rue Talma bordant en partie la limite de propriété du Château des Ombrages.

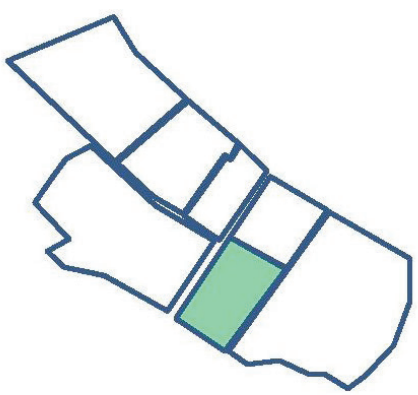
> Maintenir, restaurer les éléments bâtis :

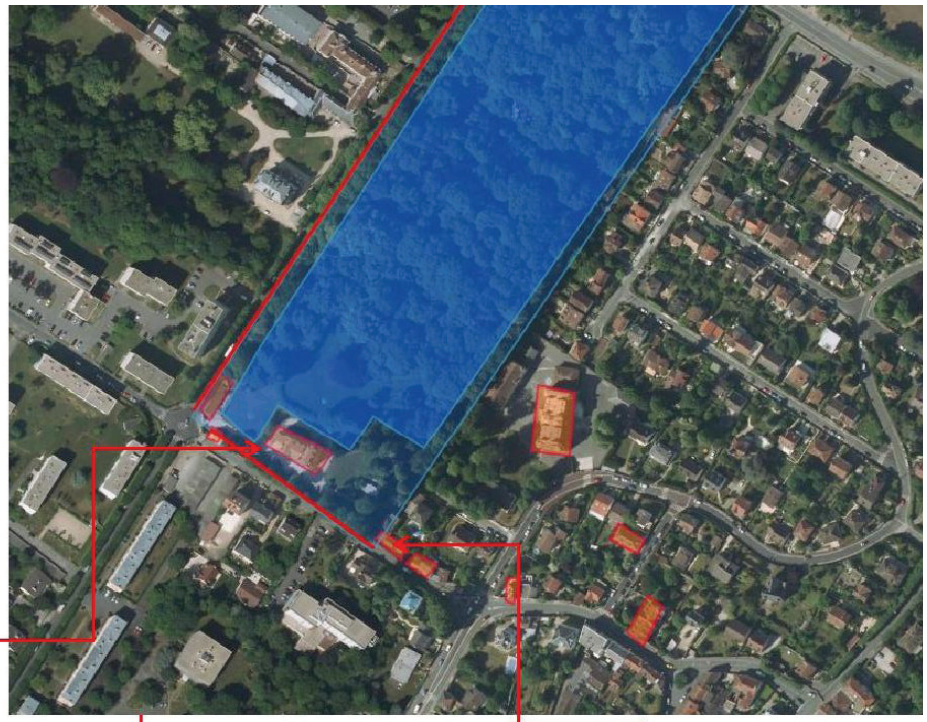
Château , éléments d'accompagnement (pavillons, écuries, ferme…)

> Voirie : favoriser une homogénéité des clôtures afin de lire l'ensemble Ombrages

> Maintenir la lecture des limites du domaine (mur haut rue Talma, rue des Godeaux)













Les vestiges de l'ère bourgeoise

Les Sources

Villa « Les Sources » (aussi appelée Villa Tourne Bride ?) - (Dite par erreur « Le Grand Château »).

Construite par Monsieur Hardouin vers 1872, elle est implantée dans la partie haute du parc du Grand Château, là où se situaient les réservoirs des grandes eaux.

Après la Seconde Guerre Mondiale on y installe la fondation Wladeck pour enfants juifs déplacés. Le Museum en acquiert la propriété en 1964 et y installe le centre de recherche des Lémuriens.

> Maintien des éléments bâtis majeurs avec possibilités d'extension du volume bâti originel
> Maintien des éléments bâtis d'accompagnements
> Maintien des murs avec percements ponctuels possibles
> Maintien d'un vaste espace de jardin



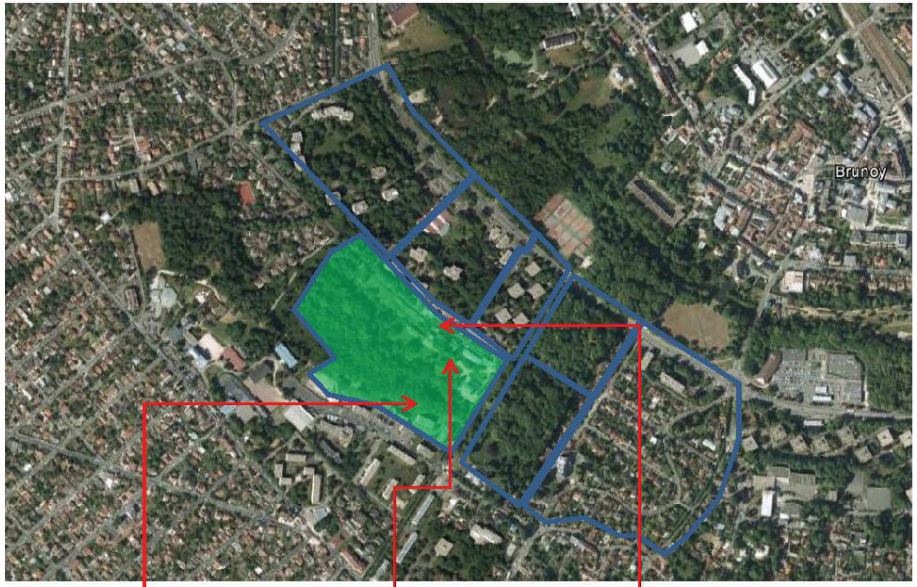
Les vestiges de l'ère bourgeoise
Clairefontaine

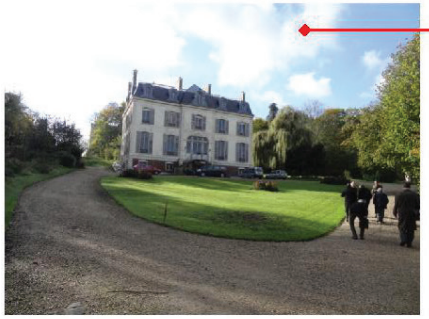
Villa des Cygnes, contruite vers 1830 (aussi appelée Clairefontaine au XXe s.)

Construite pour une propriétaire parisien, Monsieur Riant, elle occupe une partie de l'ancien parc du Petit Château.
Dans un style néo-classique mêlé de néo-Louis XIII, la volumétrie en est très originale : sur un socle nécessaire pour compenser le dénivelé de terrain, le corps central sur plan carré à deux niveaux est flanqué de deux ailes d'un niveau seulement et de plan rectangulaire plus long que le corps central. Le tout forme un volume pyramidal avec de grands vides aménagés en gigantesques terrasses.
Grand portail ouvrant sur la rue du petit Château, juste en face de l'entrée de ce qui reste du Petit Château.
Le Portail d'origine n'est plus mais la situation existe encore.

La propriété fut acquise en 1972 par le Museum.
Les vestiges du théâtre privé qui avait été bâti en 1860 furent démoli en 1995.
La villa est aujourd'hui ruinée. Le jardin est retourné à un état «naturel».

> Maintien des murs, grilles et portails, avec percements ponctuels possibles
> Maintien d'un vaste espace de jardin, en lien avec l'Yerres









Les vestiges de l'ère bourgeoise

Maison Lionet

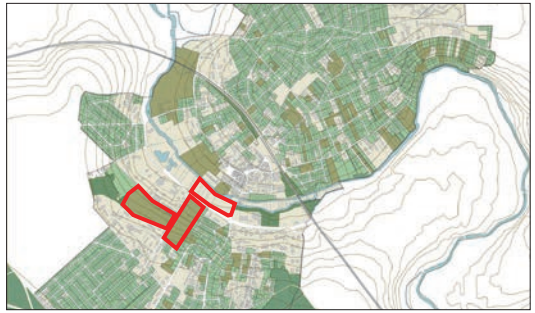
Villa Lionet, (Aujourd'hui Museum, propriété appelée par erreur « Petit Château »)

Édifiée au milieu du XIXème sur la portion Sud du parc du Petit Château, celle sur laquelle se trouvait les communs. Acquise lors d'une vente publique en 1895, probablement par un Monsieur Lionet.

La plupart des dépendances (serres chaudes, serres tempérées, orangerie, glacière) ont disparu ou sont dans un état vétuste. Ceux situés à main droite lorsque l'on passe la grille et qui longent l'avenue de Monsieur étaient principalement constitués d'une maison de jardinier, remises, écuries, sellerie, étables, laiterie, buanderie et repasserie, faisanderie. À l'étage étaient logés un grenier et 11 chambres de domestiques. Ces bâtiments datent probablement de la même époque que la villa.

Le très grand parc a été tronqué seulement au Sud d'une bande occupée par des immeubles de logement des années 1970. (Rue des Godeaux).

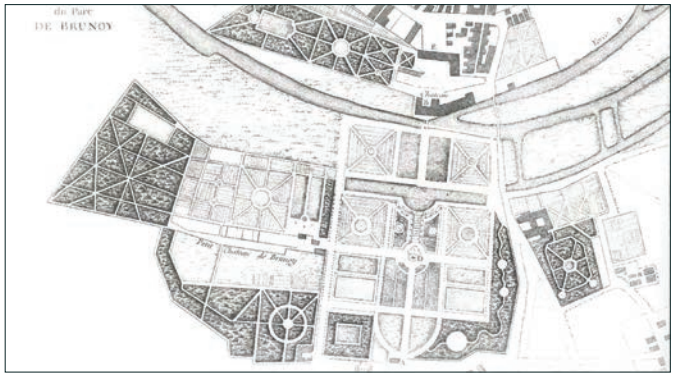
> Maintien, mise en valeur des éléments bâtis, en particuliers les anciens communs du château du Comte de Provence ;
> Maintien des murs ;
> Maintien, mise en valeur des éléments résiduels des jardins , en particulier la pièce d'eau ;











Le plan du parc des eaux de Brunoy en 1781



Le plan de 1946



Le parc du MNHN, l'Ecole Rabbinique et la Peupleraie, aujourd'hui

Le parc du Muséum National d'Histoire Naturelle : une occupation progressive

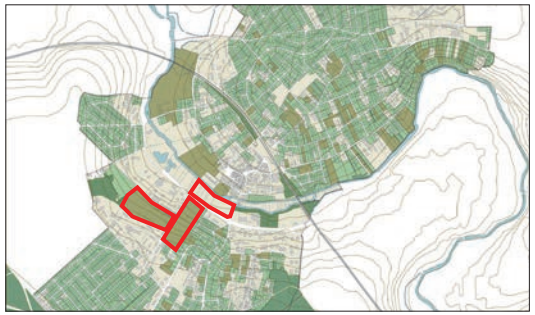
Au XVIII^{ème} siècle, des travaux d'embellissement du parc de Brunoy ont été mis en œuvre successivement par Jean Paris de Montmartel puis par le comte de Provence. Un immense parc d'agrément au tracé régulier est aménagé près du «vieux château» et à l'Ouest autour «du parc du Petit Château».

Après la Révolution, le vaste domaine du comte de Provence est progressivement morcelé:
- À partir de 1872, on voit apparaître sur les cartes des nouveaux tracés sinueux à l'emplacement des «Eaux de Brunoy», à l'intérieur des grandes propriétés.

- Au début du XX^{ème} siècle, la partie orientale est découpée en petites parcelles à lotir (quartier des Ombrages). Aujourd'hui, il reste très peu de traces du parc tel qu'il pouvait exister au XVIII^{ème} siècle. Les parcs du Museum National d'Histoire Naturelle, de l'École Rabbinique et la Peupleraie ont été préservés de la construction.

Problématiques :

- Comment conserver les derniers vestiges des parcs historiques fondateurs de la ville ?
- Comment protéger les nombreux arbres remarquables qui peuplent ces parcs ?
- Comment intégrer le projet municipal de restauration des parcs du MNHN ?





Cartes postales ancienne de la villa des Cygnes : la villa est mise en scène au milieu d'un paysage pittoresque.





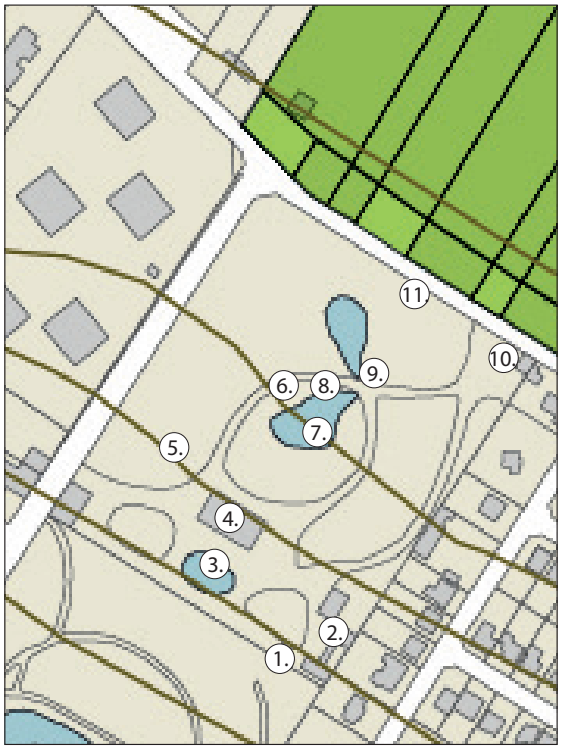
1. le portail d'entrée dans le parc



3. le bassin semi circulaire



4. la villa



Carte de la villa des Cygnes ou de Clairefontaine

10. le pavillon d'entrée et la grille



6. la grotte



7. la pièce d'eau



4.2 Le parc du MNHN: Le parc de la villa des Cygnes ou de Clairefontaine

La villa des Cygnes ou de Clairefontaine a été fortement dégradée par le temps. Cependant, des éléments paysagers qui agrémentaient le parc sont encore présents. Les pièces d'eau, qui accueillaient les cygnes, sont ponctuées de petites fabriques de jardin : pavillons, grottes, pontons, île, portails...

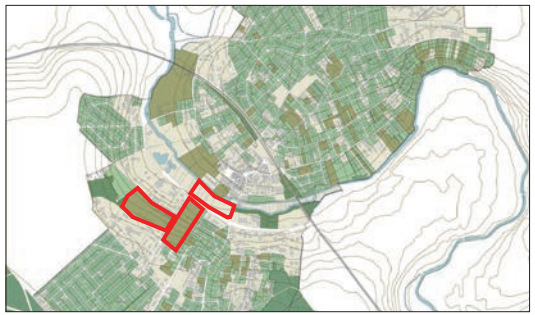
Ces divers éléments ainsi mis en scène dans le parc construisent un paysage pittoresque. La villa des Cygnes est un bel exemple de parc de style romantique qui apparaît dans l'art des jardins dès le début du XIX ème siècle et renvoie à l'idée de composer le jardin comme un paysage naturel, idéalisé.

Légende de la carte:
1. le portail d'entrée du parc
2. les dépendances
3. le bassin semi-circulaire
4. La villa
5. Les serres
6. les grottes
7. la grande pièce d'eau
8. le pavillon
9. le ponton
10. le pavillon d'entrée et la grille monumentale
11. le passage sous la route départementale

Problématiques :

> Préserver le parc et les éléments paysagers qui le composent.

> Protéger les arbres remarquables présents dans le parc et les mettre en valeur.



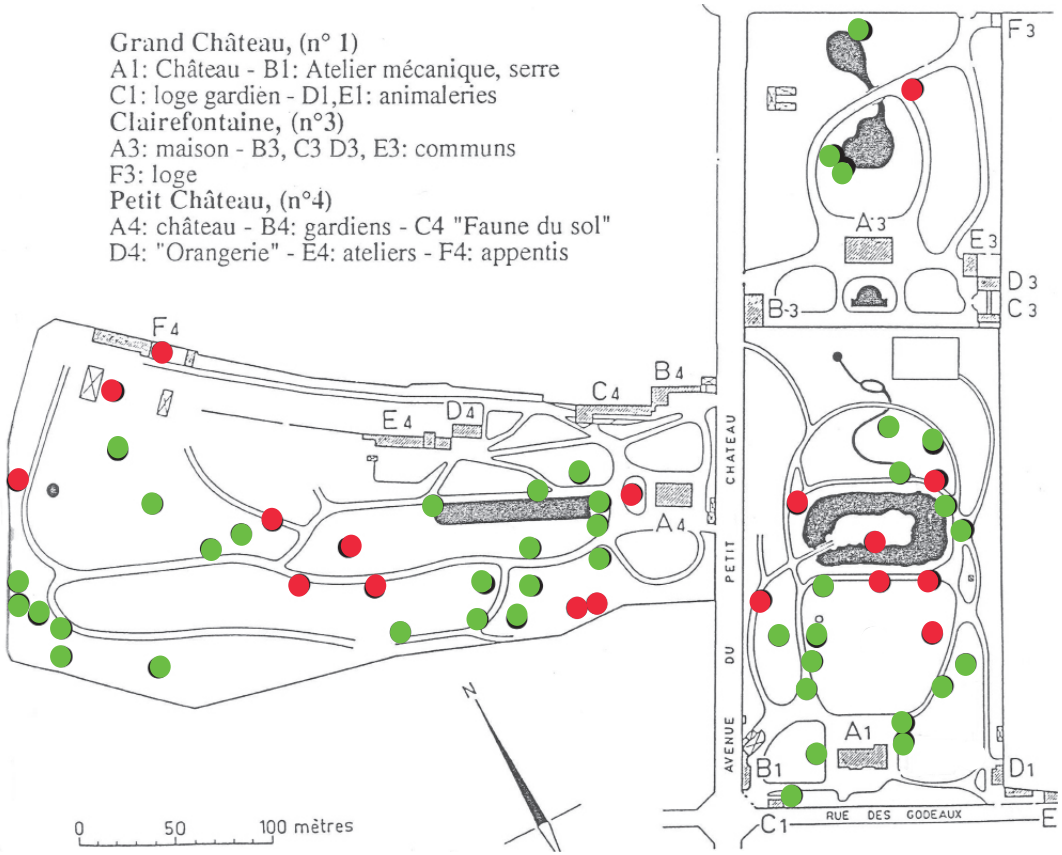
- *Arbres très remarquables*
- *Arbres assez remarquables*



Paulownia, parc du petit château



Fraxinus excelsior, parc du grand château



Le parc du Muséum National d'Histoire Naturelle, les arbres remarquables

De nombreux arbres remarquables ont été recensés sur la parcelle du parc du Museum National d'Histoire Naturelle. Il faut les intégrer dans les projets d'évolution susceptibles d'être mis en place sur ces parcelles.

La question de l'ouverture des parcs au public se pose dans le cadre du projet municipal de restauration des parcs du Museum National d'Histoire Naturelle. Une gestion particulière est à envisager afin de permettre l'accès au public et la protection des espaces naturels.

Références de projets réussis : le parc des Beaumonts à Montreuil, La prairie de la Palu à Saintes, le parc de la Deûle à Lille et les rives de l'Erdre.

Problématiques :

> Protéger les arbres remarquables et les mettre en valeur.



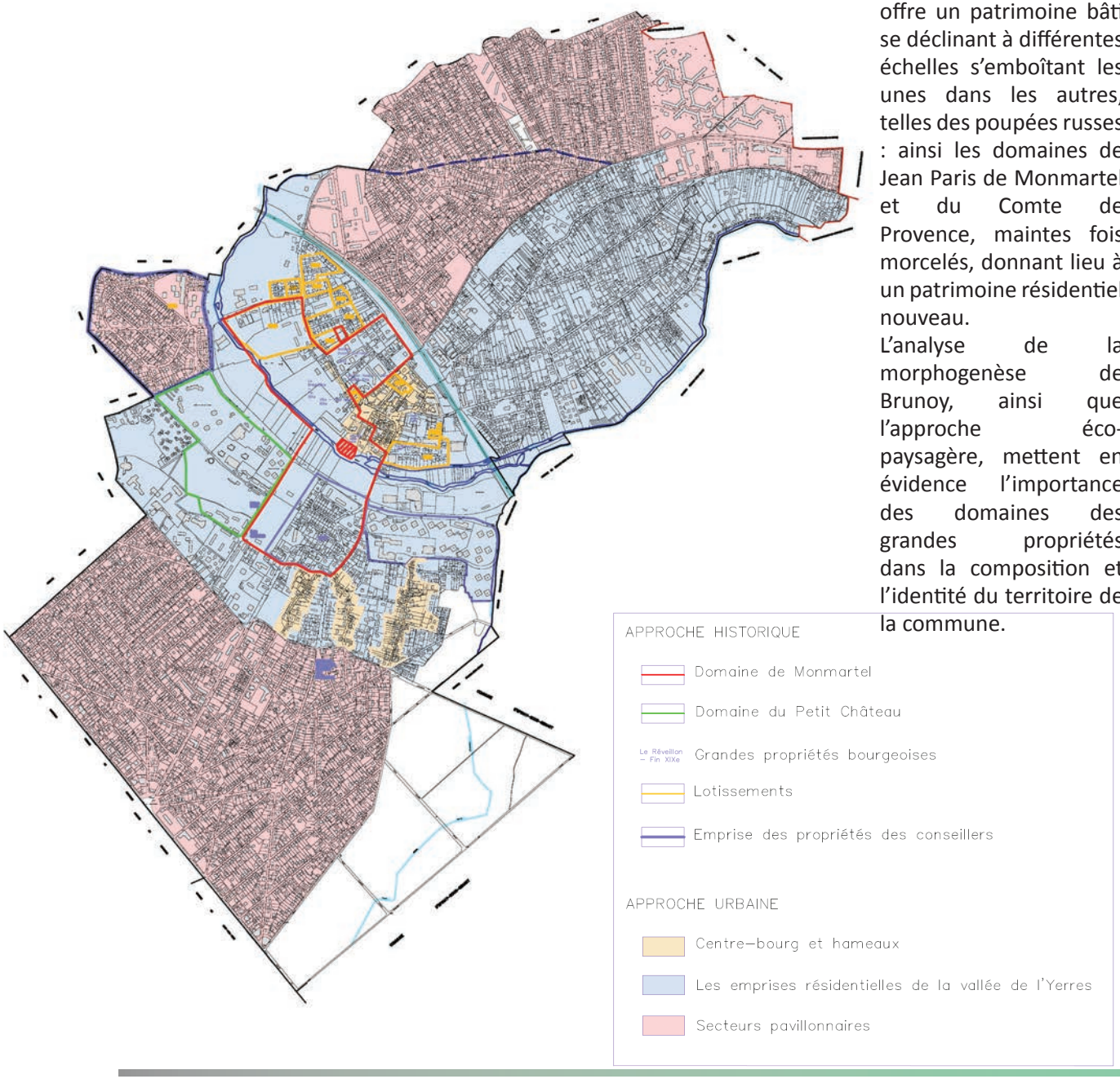






IV - L'EMPREINTE URBAINE

PROBLÉMATIQUES SECTORIELLES



Le territoire de Brunoy offre un patrimoine bâti se déclinant à différentes échelles s'emboîtant les unes dans les autres, telles des poupées russes : ainsi les domaines de Jean Paris de Monmartel et du Comte de Provence, maintes fois morcelés, donnant lieu à un patrimoine résidentiel nouveau.

L'analyse de la morphogenèse de Brunoy, ainsi que l'approche éco-paysagère, mettent en évidence l'importance des domaines des grandes propriétés dans la composition et l'identité du territoire de la commune.

Le rapport à la rivière et au relief constitue le second axe majeur.

L'objectif de l'analyse urbaine de l'AVAP est d'identifier les différents quartiers de Brunoy, correspondant à autant d' « ambiances » urbaines, fruits de l'histoire de la ville, du tracé du réseau viaire, de l'ambiance paysagère, des typologies de bâti, des fonctions urbaines du quartier... pour mieux identifier les enjeux et problématiques patrimoniales propres à chaque partie de la ville.

C'est au sein de ces différentes ambiances urbaines que subsistent encore les traces des domaines historiques de Jean Paris de Monmartel et du Comte de Provence, créant presque un jeu de pistes au creux de la vallée de l'Yerres :

> Le bourg, et les noyaux traditionnels que constituent la rue Tronchard, la rue des Grès, la rue du Pressoir et la rue Talma ;

> Les extensions du centre-bourg, marquées par les traces du domaine Jean Paris de Monmartel, et qui correspondent à un tissu pavillonnaire constitué d'un assemblage de petites opérations de lotissements, à partir de la fin du XIXe siècle, et de constructions spontanées plus récentes ;

> L'ensemble des habitations, équipements et espaces verts organisés autour de l'emprise des terrains du Muséum d'histoire naturelle, correspondant aux anciennes emprises du Petit Château.

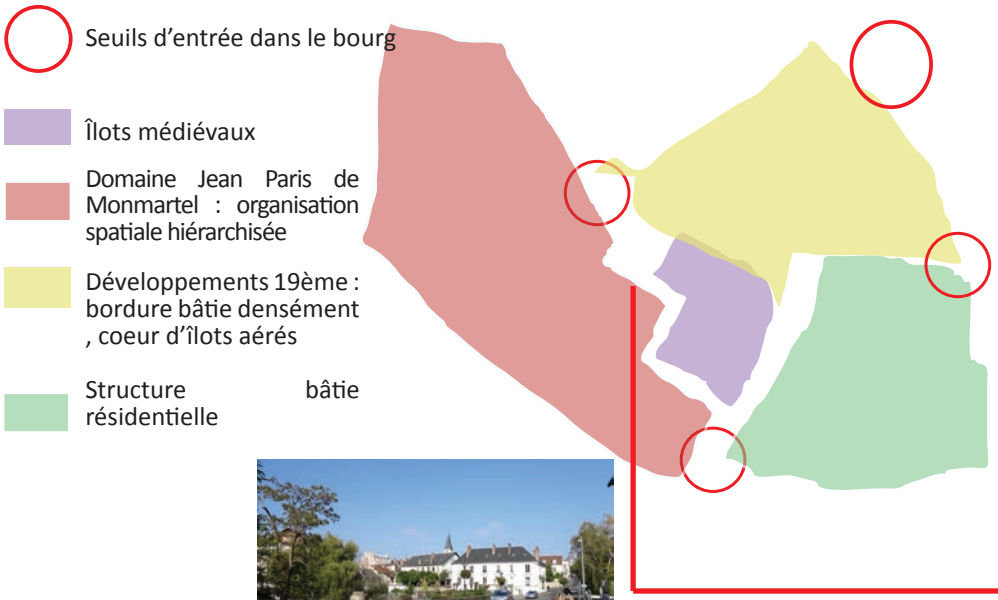
> Les quartiers pavillonnaires du Soulins et des Ombrages, la résidence du Bois Heude ;

> l'ensemble du quartier des Vallées, correspondant au coteau orienté plein sud et dominant l'Yerres, développé à partir d'une trame viaire héritée du passé agricole (et notamment viticole pour cette partie de la commune) de Brunoy : rue des Vallées, route de Brie, rue du Rôle.


1890
1933
1890
1825
Château
Pierres
(Rivière)

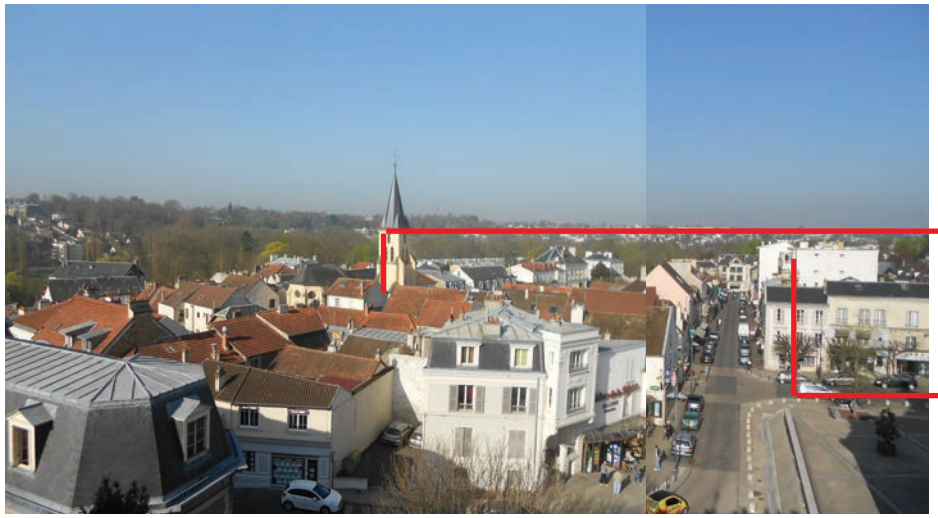


UNE STRUCTURE SPATIALE HIÉRARCHISÉE









Cette vue prise depuis le toit de l'Hôtel de Ville permet de lire les deux grands types d'urbanisation du bourg :

- à gauche de la grande rue, le bourg originel, homogène, sur un parcellaire dense; seule le cloche de l'église perce le velum;

- à droite de la grande rue, un bâti plus hétérogène, plus récent, implanté sur un parcellaire plus régulier

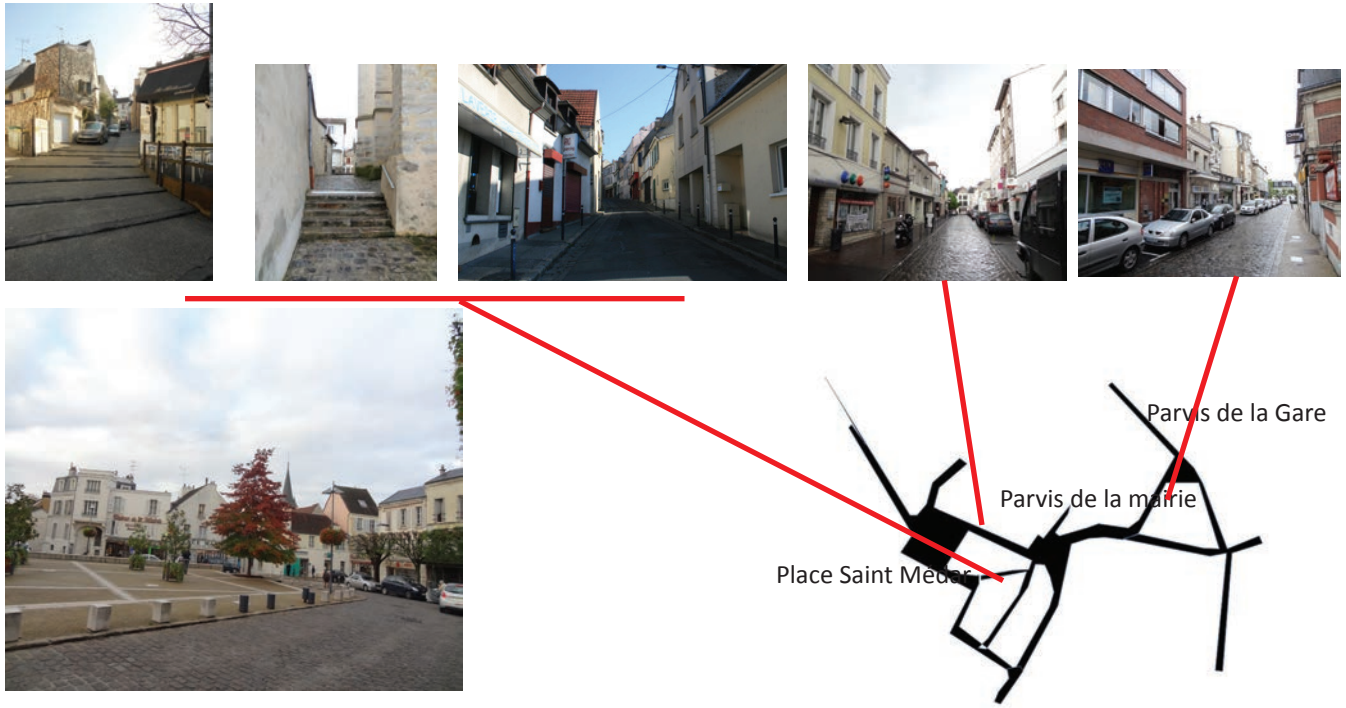
DIAGNOSTIC URBAIN :
un centre ville très hiérarchisé rendant particulièrement lisible la structure historique

Implanté avec intelligence à proximité d'un site de gué, sur une marche en retrait des inondations, le bourg de Brunoy présente aujourd'hui encore une trame historique lisible et cohérente, dans sa structure viaire, sa trame parcellaire et son rythme bâti.

En effet, les grands bouleversements du territoire ont finalement peu affecté le centre bourg, longtemps contenu au sud et à l'ouest par l'Yerres et les grandes propriété d'une part, et au nord et à l'est par son rempart, rapidement remplacé par une voie épousant son tracés.
Finalement, le développement des faubourgs s'est essentiellement concentré sur la rue du Réveillon et sur la bordure nord de la rue des Fossés. Le bourg s'est ainsi développé par la suite sous une forme exclusivement résidentielle, ce qui permet de lire distinctement la trame historique du bourg rural de la trame développée au 19ème siècle sous une forme plus résidentielle.

Le bourg offre toutefois trois échelles distinctes liées à trois économies territoriales :

- l'échelle du bourg rural originel, groupé autour de l'église, au parcellaire étroit et dense, desservi par des venelles
- l'échelle du domaine du château, qui «contenait» le bourg, mais assurait par ailleurs sa survie, organisé autour de la mise en scène et du fonctionnement de l'ancien château;
- l'échelle du bourg «urbain», développé sur les espaces «hors les murs» au 19ème siècle, en direction de la gare, sur un parcellaire plus rationnel, régulier, plus profond, présentant au grés des opportunités foncières des opérations plus variées.
Chacune d'entre elles offre une identité de voie particulière, avec son échelle, son tracé.



un espace public organisé autour de trois places aux fonctions urbaines très différenciées,
et d'un réseau viaire varié et hiérarchisé, évocateur des différentes histoires de la ville



des cours venant aérer le tissu urbain et offrir des espaces d'intimité en coeur de ville

DIAGNOSTIC URBAIN :

Le centre-bourg de Brunoy offre des ambiances urbaines variées selon la géographie des parcelles.

D'une manière générale, le bourg est caractérisé par les éléments suivants :

- le lien à l'histoire, avec l'articulation entre quatre « îlots » ;
- une trame viaire complexe et hiérarchisée, allant de la voie circulante publique à la venelle de desserte d'une grande intimité ;
- un paysage architectural varié mais modeste, «quotidien», exprimant la diversité de l'histoire économique du bourg, à travers ses usages divers : du bourg rural au bourg urbain et son dynamisme économique et commercial, à la ville actuelle ;
- une grande cohérence des volumes bâtis aussi bien dans leur rapport à la rue (continuité urbaine) que dans leurs liens entre eux ;
- un velum cohérent mais comprenant des ruptures ;
- une architecture complexe à l'intérieur des parcelles (cours).

La structure urbaine du bourg s'inscrit aujourd'hui encore dans la permanence de ses caractéristiques structurelles :
- dans son parcellaire
- dans sa voirie
- dans l'implantation des constructions, à l'alignement mais avec deux types :
+ perpendiculairement à la voie pour les constructions les plus anciennes (pignon sur rue),
+ parallèlement à la voie pour les constructions urbaines, implantées à partir du XIXème siècle.



Maison de bourg rurale 18ème s

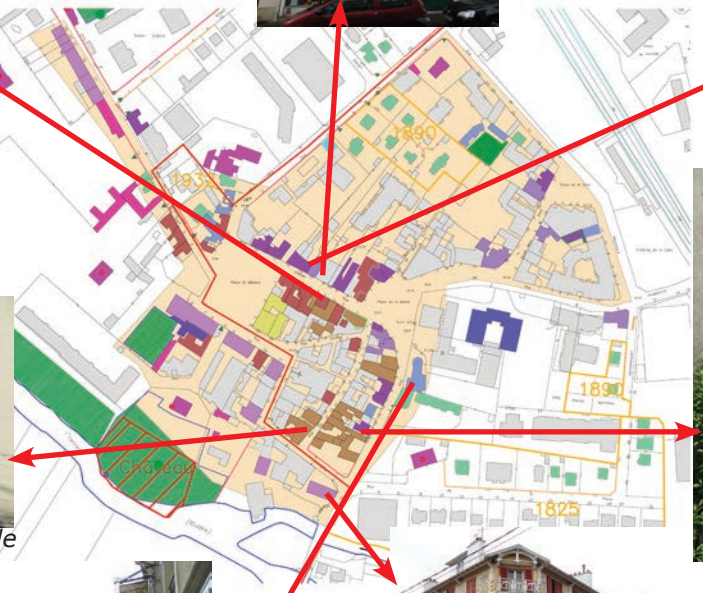




Immeuble de bourg néo-classique



Maison 17ème s, à comble brisé





Maison rurale en fond de cour avec lucarne fenière



Animation apportée par un immeuble éclectique



De l'architecture du bourg rural traditionnel à l'architecture urbaine importée du 19ème siècle.

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL :

Malgré une homogénéité d'ensemble, le tissu ancien présente, dans le détail, des variations typologiques rythmant le paysage architectural autour de trois grandes familles d'architecture :

- les **constructions de bourg**,
présentant parfois des détails architecturaux relatifs à une exploitation agricole (lucarnes fenières, cours avec bâtiments de services).
Élevées à R+C/R+1+C, elles offrent des façades plutôt courtes (deux ou trois travées de baies, quatre pour les édifices les plus importants), écriture sans ostentation des façades, enduits traditionnels au mortier de chaux, plâtre et sable.

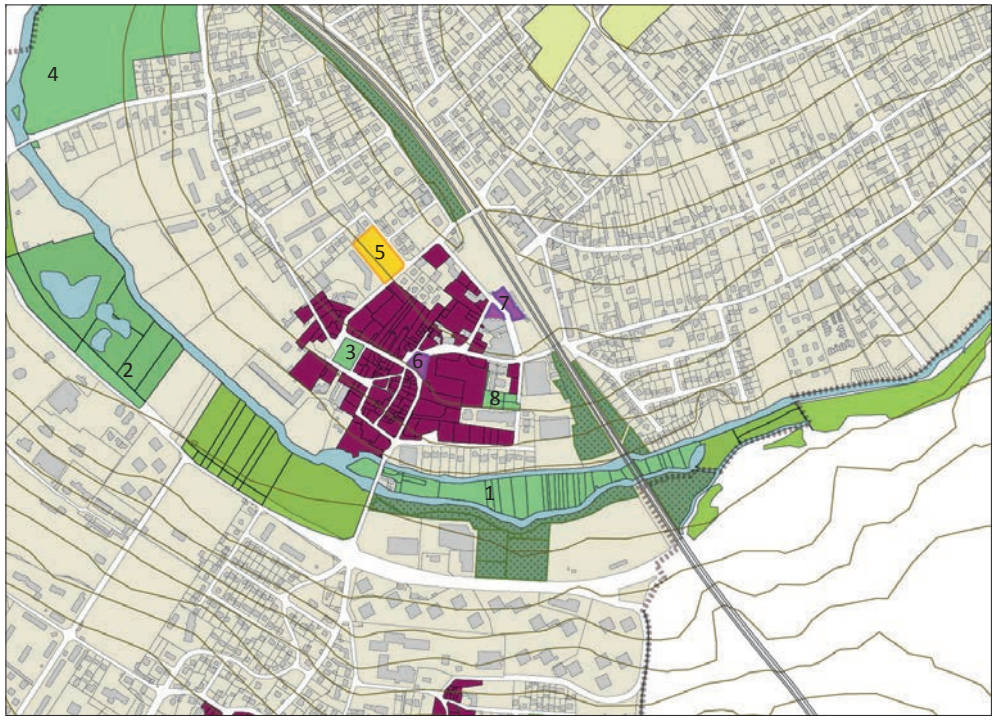
- les **constructions de bourg 19ème**,
classiques, présentant des façades ordonnancées, régulières, s'apparentant plus à des petits immeubles urbains;

- **Les petits immeubles de rapport,** de la fin du 19ème siècle et de la première moitié du 20ème siècle, qui traduisent une évolution économique du bourg, un autre mode d'habiter, et présentant dans leurs détails ornementaux des motifs importés (brique, céramiques, garde-corps ouvragés...).

PROBLÉMATIQUES :

- Devantures commerciales, lisibilité des architectures et rythmes traditionnels : travail en lien avec le Règlement Local de Publicité approuvé en 1999 et en cours de révision, qui a déjà permis une évolution de la situation
- Corps de façade : épidermes et percements
- Couronnement : un velum encore très cohérent, mais des problématiques de percements des toitures ayant pour but une amélioration de l'habitabilité des combles.

Les parcs et les places publiques



1 *Parc de l'Ile de Brunoy*
2 *Parc de Loisirs «Reigate and Banstead»*
3 *Place Saint Médard*
4 *Parc Morel d'Arleux / Charrière et Béthanie*
5 *Marchés*
6 *Place de la Mairie*
7 *Parvis de la gare*
8 *Parc du théâtre de la vallée de l'Yerres*

Espaces de fond de vallée
Parc public
Marchés
Places publiques
Bâti ancien


1 *Parc de l'Ile de Brunoy*


3 *Place Saint-Médard*


4 *Parc Morel d'Arleux*

Le centre-ville offre des espaces publics différenciés.

Les places de l'ancien bourg forment un système qui se développe de la gare à la place Saint-Médard. Des parcs qui se trouvent le long de l'Yerres, complétent l'offre d'espace public. Reliés par des chemins, ils offrent aux flâneurs une promenade le long des rives de l'Yerres. Ce réseau de chemins en fond de vallée révèle successivement le menhir Pierre Fritte datant du néolithique, le pont Perronet, les grands domaines du bords de l'Yerres, le parc de loisirs «Reigate and Banstead», le parc Morel d'Arleux....

1.2.1 La place de la Mairie



La construction de la Mairie date de 1898, elle a été dessinée par l'architecte Bréasson, et fut à de nombreuses reprises le lieu de manifestations et de cérémonies. À cette époque, elle prend le nom de «place de la jeunesse».

Elle occupe aujourd'hui une place centrale dans la ville, au carrefour entre la gare, le centre-ville et le pont de Perronet. Les nouveaux aménagements réalisés sont qualitatifs et respectent l'histoire de la place.





La place de la jeunesse» à la fin du XIXème siècle



La place de la mairie, aujourd'hui

1.2.2 Le parvis de la gare



Le parvis de la gare était très fréquenté dès la fin du XIX^{ème} siècle. Il est d'ailleurs aménagé en square, en 1877, par Paul Lehideux, alors maire de Brunoy. À cette époque, de nombreuses manifestations locales s'y déroulent et le marché se tient deux fois par semaine.

Aujourd'hui, le parvis de la gare a été complètement réaménagé. Le marché a été déplacé dans une halle rue du Donjon.

Les aménagements réalisés sont plutôt qualitatifs. Des bandes plantées s'alternent avec des parties minérales. Quelques manifestations s'y déroulent pendant l'année.



«La place de la gare, jour du marché»



Le parvis de la gare à la fin du XIXème siècle, «Arrivée de Paris»



Le parvis de la gare de Brunoy, aujourd'hui

1.2.3 La place Saint-Médard

La place Saint-Médard était l'endroit où les Brunoyens se retrouvaient pour la fête du village « la Saint-Médard ». Une fois par an, les chevaux de bois et les boutiques s'installaient sur la place.

Cette place carrée était plantée d'arbres. Associée à l'église, elle devait être très fréquentée les jours de culte.

Aujourd'hui, la place Saint-Médard est plantée de tilleuls. La plupart du temps, elle est utilisée comme parking. Cependant, occasionnellement, elle accueille des animations (Food-Truck, concerts en plein air).





La place Saint-Médard à la fin du XIX ème siècle



La place Saint-Médard, aujourd'hui

1.2.4 Le parc du Théâtre de la vallée de l'Yerres

Autour du Théâtre de la vallée de l'Yerres, de nombreux aménagements ont été réalisés. Depuis la rue Philisbourg, un parvis a été aménagé pour permettre l'accès au théâtre.
Une statue du tragédien Talma évoque par ailleurs sa présence à Brunoy.

A l'arrière, une grande pelouse a été plantée.



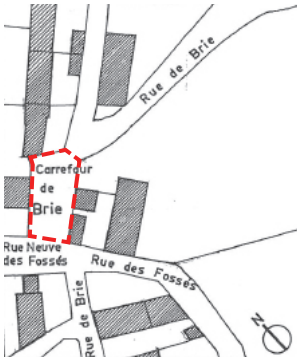


Le parc du théâtre de la vallée de l'Yerres

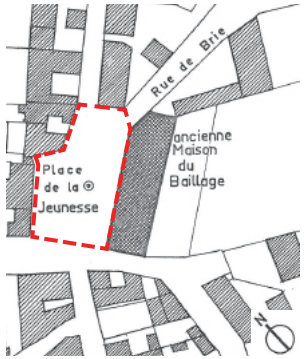


Accés au théâtre depuis la rue Philisbourg

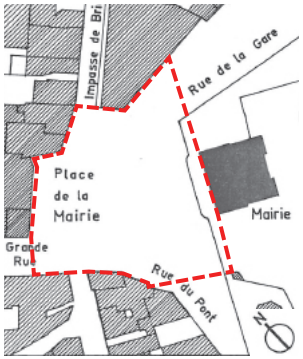
La place de la mairie (cartes au 1/2000ème tirées de *Brunoy, un centre ville de la banlieue parisienne*, G. Quintrie Lamothe, 1985)



1726 : la place est régulière, au carrefour de trois voies, elle marque l'entrée du village.



1810 : la place est élargie à la révolution, la jeunesse du village plante un arbre symbole de liberté.



1960 : avec les élargissements successifs des voiries désormais intégrées à la place, la place prend une forme irrégulière.

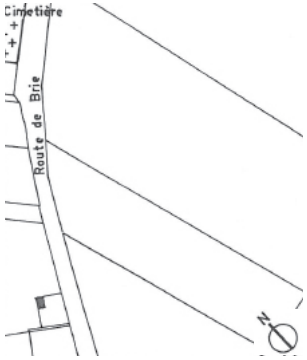


2015 : le périmètre de la place inclut les espaces libres de façade à façade y compris les voies. Cela permettra d'avoir un traitement unitaire qui privilégie les piétons.

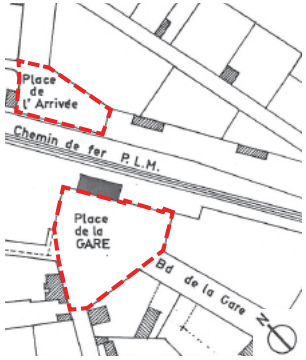


La place de la mairie

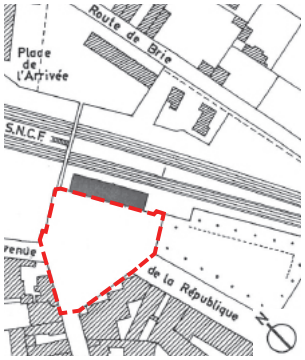
Le parvis de la gare de Brunoy (cartes au 1/4000ème tirées de *Brunoy, un centre ville de la banlieue parisienne*, G. Quintrie Lamothe, 1985)



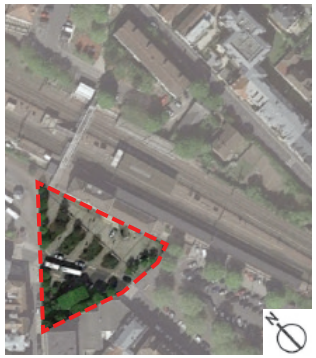
1810 : l'emplacement actuel de la place est occupé par des champs.



1872 : la gare de Brunoy est encadrée par deux places : la place de l'arrivée (côté plateau), et la place de la gare (côté ville).



1982 : la place de l'arrivée n'existe déjà plus vraiment. Au sud de la gare, un parvis planté est aménagé.

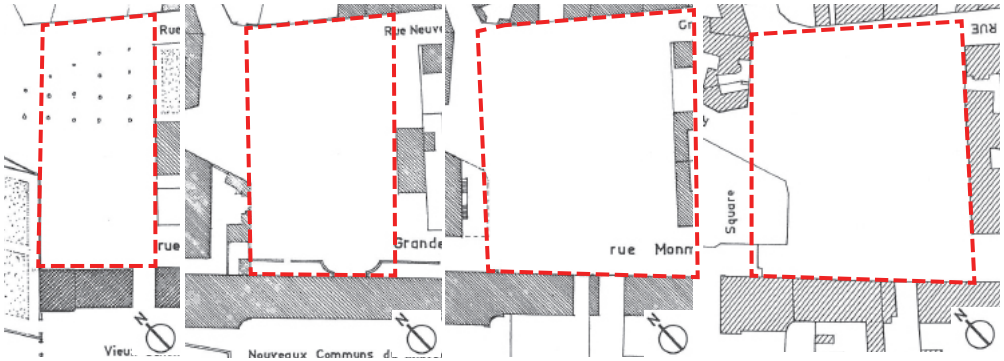


2015 : un parvis planté est aménagé de façade à façade, un traitement de sol unitaire assure une continuité au niveau de la rue de la République.



Le parvis de la gare de Brunoy

La place Saint-Médard (cartes au 1/2000ème tirées de ***Brunoy, un centre ville de la banlieue parisienne***, G. Quintrie Lamothe, 1985)



1726 : la place Saint-Médard, bien arborée, est un carrefour du village.

1762 : la place est élargie pour devenir le parvis du château, ouvert en perspective avec le parc.

1810 : la place est ordonnancée, et l'alignement du bâti sur la place est strictement respecté. L'entrée vers le château est moins marquée.

1982 : la démolition d'une parcelle au nord ouest de la place rompt l'alignement du bâti au profit d'un square (aujourd'hui parking).

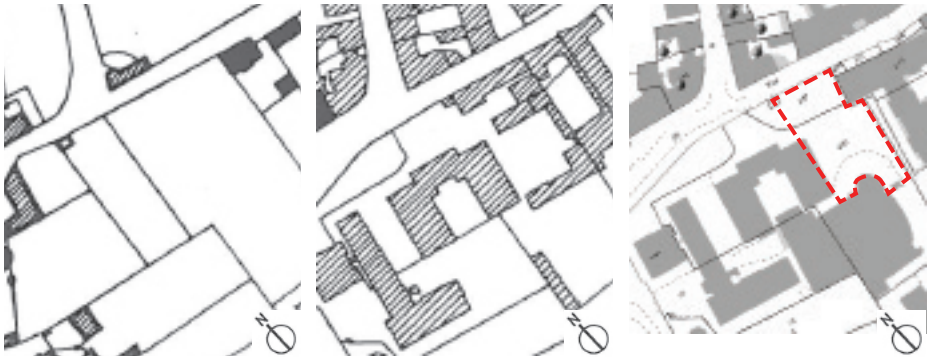


2015 : l'aménagement de la place affirme la régularité du tracé de cette place quasiment rectangulaire.



La place Saint-Médard

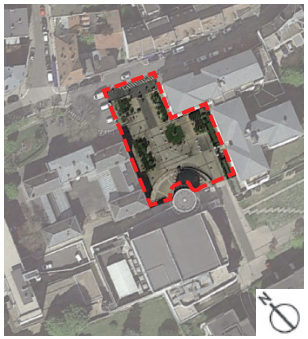
La place du théâtre de la vallée de l'Yerres (cartes au 1/20000ème tirées de ***Brunoy, un centre ville de la banlieue parisienne***, G. Quintrie Lamothe, 1985)



1810 : les terrains à l'arrière de la mairie ne sont pas encore urbanisés.

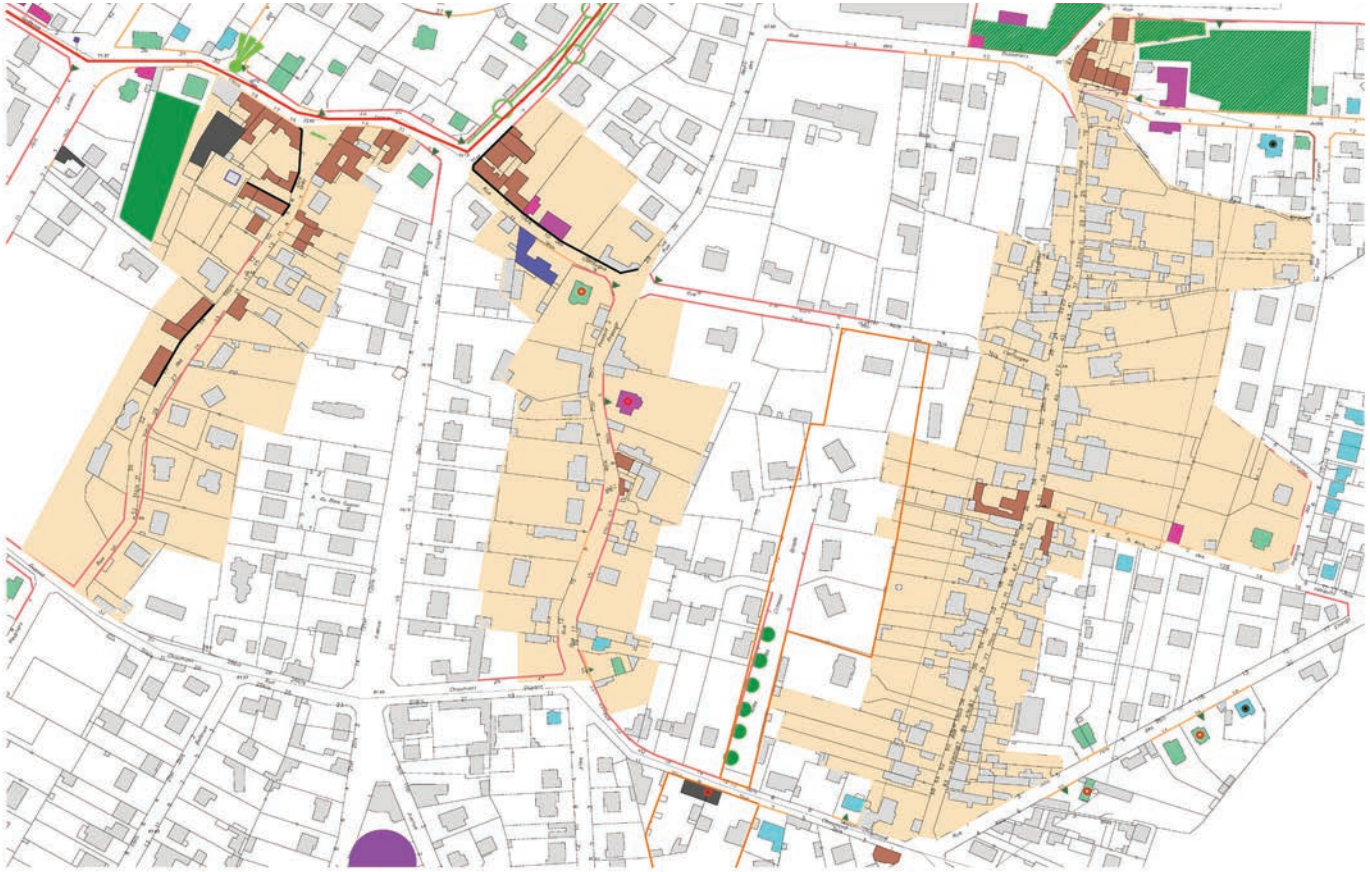
1982 : la mairie, son annexe, l'école et les équipements municipaux trouvent place sur ces terrains.

2007 : le théâtre du Val de l'Yerres s'implante, une place publique se développe sur son parvis.





Le parc du théâtre de la vallée de l'Yerres



Les hameaux de Brunoy se sont développés sur le rebord du plateau, aux Bosserons, contraints par le relief, la forêt et les grandes propriétés qui les bordaient. Ils s'étiraient ainsi de façon linéaire le long des principaux axes de communication :

- le long des axes nord-sud, parallèles à la pente (rues Tronchard, du Pressoir et des Grès) ;
- le long de l'axe est-ouest, transversal, parallèle aux courbes de niveau : la rue des Carrouges.

A l'arrière des fronts bâtis se développaient de profondes parcelles accueillant en particulier des espaces cultivés, maraîchers et vergers.































RUE TRONCHARD

La rue Tronchard tranche dans le relief du coteau en s'élevant, offrant des vues vers le centre-bourg et la vallée de l'Yerres. Elle est historiquement caractérisée par un Linéaire de bâti homogène, correspondant à une occupation historique isolée.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Un paysage urbain modeste de hameau, caractérisé par une économie rurale se traduisant dans l'espace par :
- un parcellaire étroit, en lanière,
- un rapport à la voie particulier : implantation complexe de bâtiments à l'alignement de la voie , créant un rythme régulier de pignons sur rue et mettant en scène une cour à usage à l'origine fonctionnel : la rue Tronchard est historiquement liée à l'artisanat et à l'exploitation de la forêt.
- la présence de larges espaces libres cultivés en arrière des constructions, vergers, potagers,
- desservis par un réseau de sentes

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

La rue Tronchard offre un paysage architectural de hameau, qui tend toutefois à disparaître au gré des implantations pavillonnaires nouvelles :

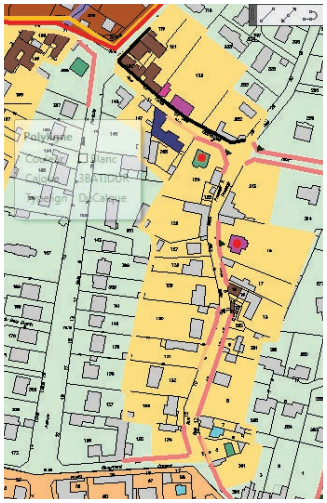
- un paysage bâti modeste et bas, de bourg rural, se déclinant de la construction traditionnelle au bâti de «faubourg rural»
- Petit pavillonnaire fin 19-début 20ème
- Pavillonnaire récent, en rupture urbaine

Problématiques :

-Altérations «bienveillantes »du bâti
- Evolution des cours : artificialisation/étanchéification des sols
- Consommation des cœurs d'îlot
- Densification, rupture de la logique d'implantation traditionnelle

RUE DU PRESSOIR













La rue du Pressoir offre une échelle très intime, liée à son tracé sinueux et aux jeux des clôtures et des implantations









La rue Talma offre ici un paysage continu de constructions classiques bâties l'alignement, engendrant un rythme particulier à préserver

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Cette rue n'a jamais été un hameau à proprement parler, mais elle offre un paysage urbain particulier, où le rapport à la voie des constructions n'est pas seulement celui d'un paysage résidentiel : elle est rythmée par le jeu des implantations différentielles, accentué par un tracé légèrement sinueux.

La présence de hauts murs de pierre structure un paysage adouci par les échappées de végétation.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

En revanche, elle s'inscrit, dans le paysage devenu résidentiel des Bosserons, comme un secteur particulier et cohérent, mêlant des typologies architecturales certes variées mais cohérentes :

- Bâti de bourg rural, se déclinant de la construction traditionnelle au bâti de « faubourg rural »
- Villa de villégiature
- Petit pavillonnaire fin 19-début 20ème
- Pavillonnaire récent, en rupture urbaine

Problématiques :

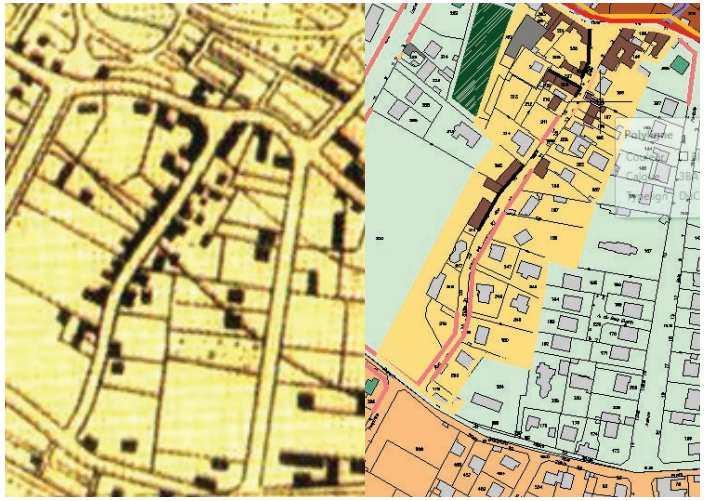
Le secteur ne présente pas de problématiques particulières : il s'agit essentiellement de veiller au maintien du délicat équilibre entre :

- des constructions cohérentes d'un point de vue architectural, mais aussi de matériaux et de tonalités
- des murs de clôture en maçonneries de pierres, calcaires et meulières, soulignés par des piles en briques,
- une végétation très prégnante, en particulier accompagnant les clôtures, animant la rue

-> veiller à la qualité des restaurations, au respect de l'architecture traditionnelle

-> veiller au maintien des espaces de jardins, à la végétalisation des clôtures en particuliers

RUE DES GRÈS





Une ambiance urbaine caractérisée par le rythme des pleins et des vides, des jardins et des volumes bâtis, liés entre eux par une végétation venant déborder sur la rue



La suppression du traitement en jardin banalise le paysage urbain



Des ensembles cohérents, de qualité, à souligner par un traitement viaire adapté

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

La rue des Grès conserve une ambiance de bourg, grâce au caractère linéaire de la rue, et au maintien d'un bâti de bourg à l'alignement. Le débouché de la rue au niveau de la rue Talma est aménagé en une petite place plantée, conférant à l'espace une ambiance presque villageoise.
Le linéaire de la rue a évolué au cours du XXe siècle, mais conserve une cohérence à travers le maintien de murs de clôtures haut ou bas (mur-bahut avec ferronnerie), de trottoirs pavés et d'un alignement pavé au centre de la route.

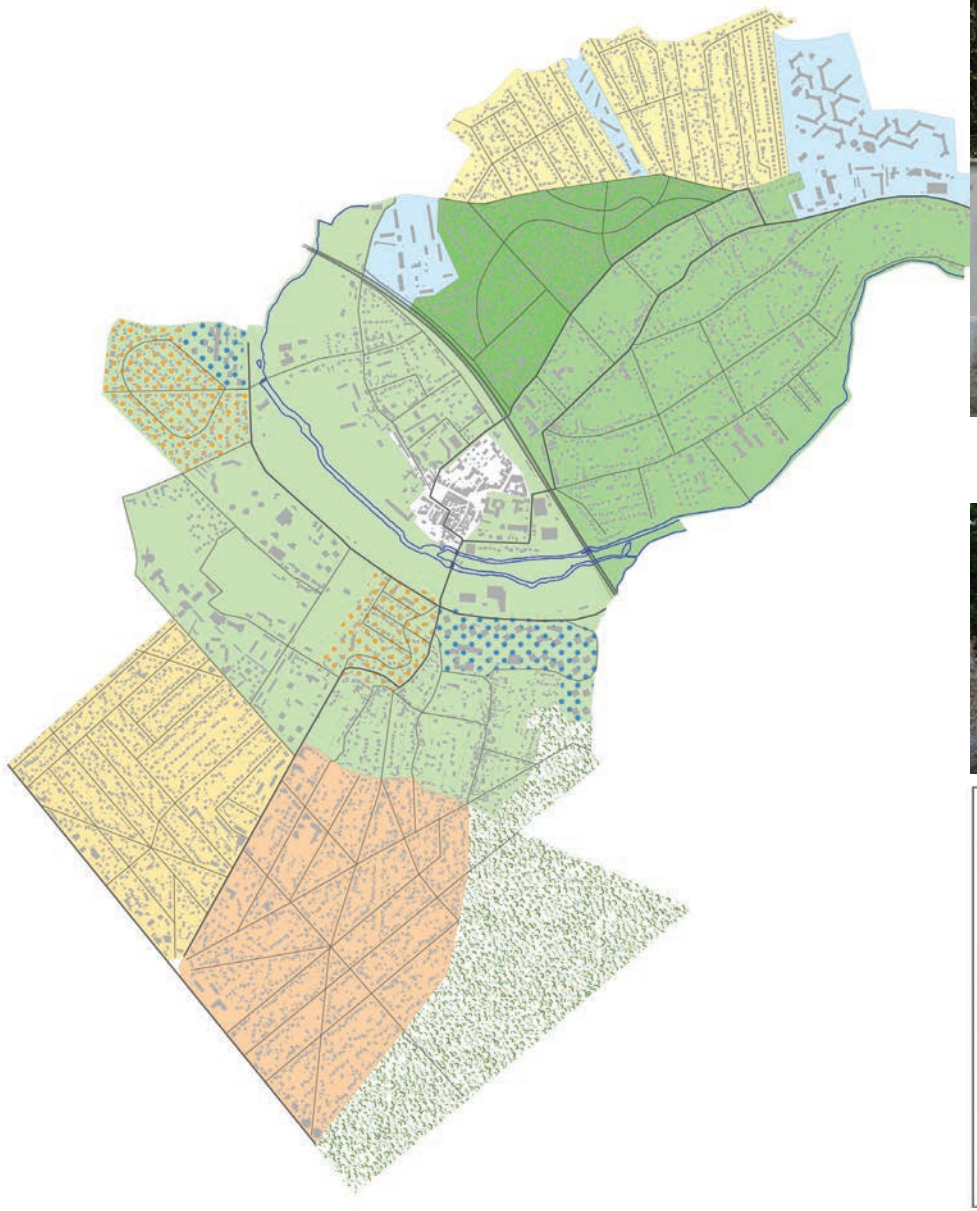
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

- Bâti de bourg rural, se déclinant de la construction traditionnelle au bâti de « faubourg rural »
- Petit pavillonnaire fin 19-début 20ème
- Pavillonnaire récent, en rupture urbaine (implantation)

PROBLÉMATIQUES

-Altérations « bienveillantes »du bâti
- Évolution des cours et consommation des cœurs d'îlot
- Densification, rupture de la logique d'implantation traditionnelle
-Suppression de la bande plantée devant les constructions qui «assèche» et banalise le paysage de la rue

-> veiller à la qualité des restaurations, au respect de l'architecture traditionnelle
-> veiller au maintien des espaces de jardins, à la végétalisation des clôtures en particuliers







Ces secteurs couvrent les quartiers résidentiels mis en place au 19ème siècle sur les emprises des grandes propriétés démantelées, en particulier en bord de rivière. Ces secteurs constituent un paysage urbain et un patrimoine paysager et bâti très différent des autres secteurs, par leur structure parcellaire et leur bâti, et surtout par le rapport équilibré qui s'établit entre eux.

Ces secteurs offrent un visage très cohérent, lié à des facteurs paysagers, urbains et architecturaux récurrents.

Des nuances sont cependant perceptibles, notamment en termes de rythme et de densité du bâti, nuances donnant lieu à la définition de sous secteurs.

D'une manière générale, ces quartiers présentent un paysage résidentiel caractérisé par des architectures de grandes villas bourgeoises assises sur des parcelles importantes, laissant se développer de grands jardins, à l'arrière de murs de clôture de grande qualité.

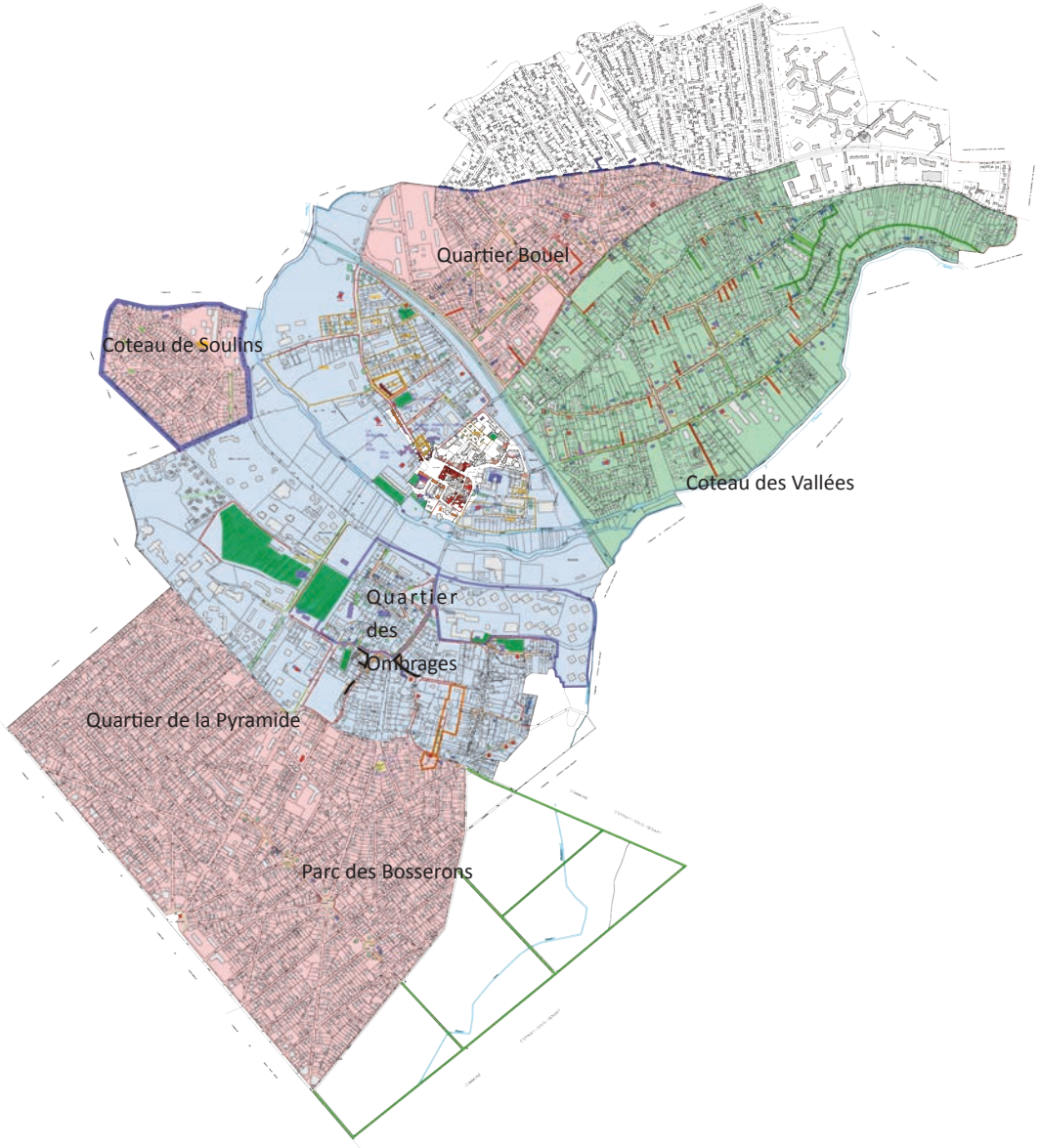
Caractéristiques architecturales :

3 types de constructions se retrouvent essentiellement dans ces secteurs :

- les maisons du 19ème siècle, avec leurs citations d'architecture éclectiques, régionales et historiscistes, constructions parfois imposantes, où le détail d'architecture et les matériaux de qualité règnent. Ces constructions ont été composées académiquement comme des objets uniques et autonomes sur le terrain, traitées avec le plus grand soin dans l'écriture des volumes et des façades.

- Des constructions individuelles appartenant au registre architectural du 20ème, plus modestes tant en termes de volumétrie que d'écriture architecturale ;

- Des immeubles collectifs, aux volumes parfois assez imposants, implantés dans les parcs de grandes propriétés.













La carte d'État-Major dressée en 1900 offre une lecture de la distinction entre les quartiers résidentiels, développés de part et d'autre de l'Yerres et sur les emprises des grandes propriétés, et de fait déjà urbanisés en partie , des quartiers pavillonnaires sur les plateaux et qui seront urbanisés peu de temps après, mais qui apparaissent ici encore vierges.

2. 2 Le paysage des murs de clôtures




Villa Angèle : homogénéité des traitements de clôture monumentalisant le lotissement












Les secteurs résidentiels sont caractérisés par la qualité et la diversité des portes et portails qui structurent et rythment le paysage urbain, loin de modèles uniques et préfabriqués.
Rythmant et embellissant les rues, en particulier par les contours de leurs ferronneries, la clôture et le portail sont en effet deux éléments essentiels du paysage urbain pavillonnaire du 19ème siècle.



Remplacement mur d'origine par maçonnerie avec enduit ciment




Ferronnerie transparente//occulation



Percement d'un mur et création d'un accès

Le portail clôt avec prestige l'espace du jardin : il constitue en quelque sorte l'avant pont de la demeure qu'il introduit et annonce : présentation de l'identité du propriétaire, en portant monogramme, chiffres, armes, ou indices permettant de la découvrir, introduction stylistique, en reprenant la typologie architecturale et stylistique de la construction…
Les portails sont souvent inspirés de modèles célèbres : certains rappellent ceux conçus par Davioud au Parc Monceau. Les piles des portails et des portillons sont également généralement travaillées.

La clôture et son portail résument ainsi la construction qu'ils protègent des regards de la voie publique. Le rapport stylistique est globalement observable, y compris dans des exemples plus récents. De même, l'absence de traitement de la clôture exprime souvent une absence de recherche architecturale de la construction.
Les clôtures jouent ainsi un rôle paysager primordial. Matérialisant la limite entre l'espace public et l'espace privatif, elles prennent des morphologies différentes mais dans un registre architectural homogène. Des nuances sectorielles sont par ailleurs observables, en particulier pour les clôtures des anciennes grandes propriétés.
Deux grandes types de clôtures sont ainsi représentés dans le paysage résidentiel :
- des clôtures composées de hauts murs de maçonneries de pierres appareillées de petites dimensions, de briques polychromes utilisées seules ou appareillées avec des pierres meulière... les murs maçonnés sont autant de prétexte à des ouvrages très dessinés et de grande qualité.
- des clôtures composées d'un mur-bahut surmonté d'un barreaudage en serrurerie ou en bois, seul ou doublé de haies végétales.
De fait, la première disposition crée un paysage urbain fermé sur la rue, intime, duquel émerge la végétation. La seconde disposition ouvre le paysage, permet un regard vers l'intérieur des parcelles (dans la mesure où la vue n'a été occultée ni par une pare vue, ni par de la végétation.

PROBLEMATIQUES :

Un paysage urbain cohérent, mais à surveiller :
- Problématique de l'entretien des murs, de leur ravalement
- Problématique de l'occultation des ferronneries
- Problématique des divisions foncières

2. 3 UNE ARCHITECTURE VARIÉE SE DÉCLINANT SUR UN MODE FAMILIER

Les secteurs résidentiels offrent une grande cohérence architecturale, déclinant à différentes échelles le type de la villa, de la grande demeure au simple pavillon modèle.





des maisons de villégiature





les villas bourgeoises





de la villa au pavillon

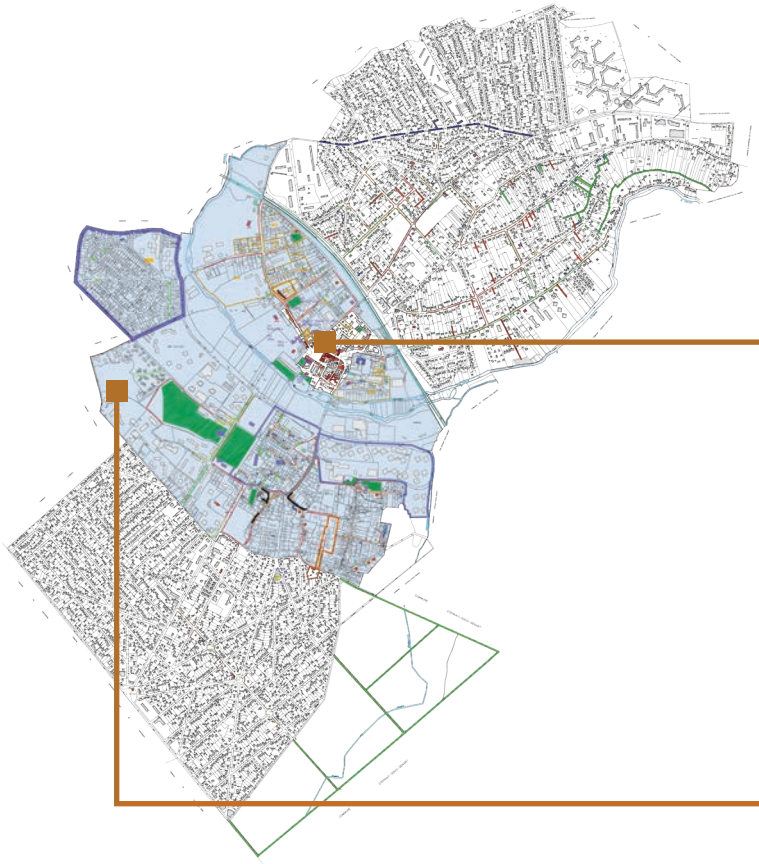
A - le pavillon modèle, correspondant à un bâti modeste, RDC + combles ou R+1+C, relativement peu présent dans cette partie de Brunoy. Il est parfois signé par un entrepreneur, ou baptisé, via une plaque en faïence. La limite de parcelle est marquée par une clôture mur-bahut + ferronnerie ;

B - la villa, habitée à l'année, correspondant au logement des notables de la commune, et à une architecture plus riche : fréquemment construite en meulières, la villa offre une façade ornée de modénatures (frise, faïence, chaînes d'angles). La limite de parcelle est marquée par une clôture ouverte visuellement (mur-bahut et ferronnerie), offrant une grande qualité de réalisation ;

C - la maison de villégiature, correspondant à un bâti plus riche, souvent habitée seulement une partie de l'année. Le vocabulaire architectural emprunte fréquemment au régionalisme, au gré des fantaisies du propriétaire.
La maison de villégiature est implantée sur une parcelle de jardin, entretenue à l'année par un jardinier logeant fréquemment dans des dépendances bâties à l'alignement, en continuité du mur de clôture haut qui préservent des regards depuis la voie publique ;

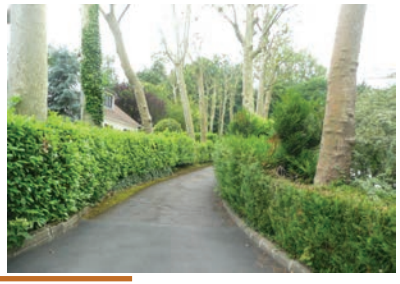
D - les grandes propriétés sont bâties sur de vastes parcelles paysagées. La composition bâti + parcelle est relativement semblable à celle des maisons de villégiature, y compris dans la délimitation des parcelles via de hauts murs de clôtures marqués par des portails grandioses, et par la présence de dépendances sur les terrains, destinées à l'habitat des jardiniers et de leur famille. La distinction entre les deux types de bâti tient à la taille du bâti et des parcelles, à la richesse de l'architecture.

D'autres constructions plus atypiques se rattachent à l'activité de villégiature, développée à Brunoy à partir de l'arrivée du chemin de fer. La ville compte ainsi plusieurs **chalets** (rue des Vallées, rue du Pont Perronet) : ces constructions résolument régionalistes sont caractérisées par une grande richesse des décors, modénatures et toitures, ainsi que par la cohérence des clôtures et portails traités de la même façon.





Impasse Robert Dubois, anciens vestiges (murs de clôture + portail + alignement planté) de la propriété Montmartel.



Ancien alignement planté, aujourd'hui peu lisible dans le domaine résidentiel aménagé dans le parc de l'ancien domaine de la Florida



Propriété Bouel



Portail de la Florida



Le parc de la propriété du Réveillon, qui descend en pente douce vers l'Yerres

DIAGNOSTIC URBAIN :

L'urbanisation du coeur de la vallée de l'Yerres, en continuité du bourg et en rive gauche de la rivière, s'est faite en plusieurs grandes étapes.

Le morcellement des propriétés du Comte de Provence à partir de la Révolution (vente du domaine au moment de la Convention en 1790) permet le développement de résidences de villégiature qui s'implantent sur les vastes parcelles paysagées libérées.

Par la suite, ces vastes surfaces disponibles sont le support d'une urbanisation résidentielle plus ou moins concertée, au rythme des libérations et opportunités foncières. Des lotissements de faible taille sont aménagés, sans pour autant effacer l'intégralité des traces et vestiges des grandes propriétés : les murs, les portails, les alignements plantés, fréquemment les maisons elles-mêmes et les dépendances, ont été préservés et témoignent encore de cette période faste.

L'analyse du parcellaire porte également encore la trace de cette période, à travers le maintien d'un parcellaire de grande taille, tourné vers l'Yerres. La Brégalière, la propriété Bouel, la propriété du Réveillon (actuelle Maison des Arts) constituent des éléments majeurs du patrimoine de Brunoy, à la fois pour leurs qualités urbaines et architecturales et pour le témoignage historique qu'ils constituent.

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL :

Le bâti est varié : les demeures de villégiature, et dans une moindre mesure les villas, offrent des architectures de très grandes qualités, où s'expriment différents courants (régionaliste, historiciste, etc.). Chacune constitue une oeuvre unique (à la différence des villas), répondant à une logique de catalogue.

Au XXe siècle, une urbanisation résidentielle (pavillonnaire et collective) plus classique s'est développée, nappant le territoire.

PROBLÉMATIQUES :

- Dilution des témoignages des grandes propriétés (alignements, murs de clôtures, dépendance) dans un bâti résidentiel de qualité plus modeste (lotissement des grandes propriétés)
- Maintien de la cohérence des parcelles paysagées : parcs encore préservés des grands propriétés, bords de l'Yerres...
- Problématique de la qualité d'accès au cours d'eau.
- Évolution du bâti : ajout de volumes annexes, modifications des ouvertures, changements des menuiseries



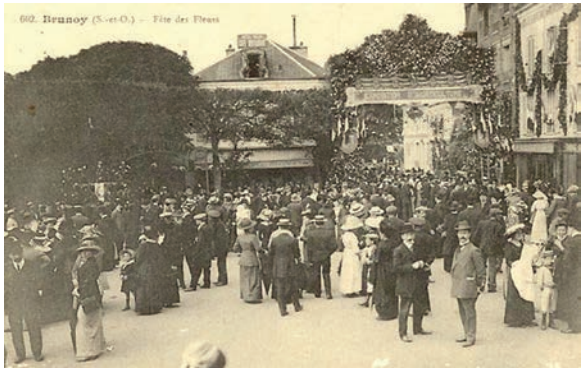
Préparation du défilé des jardiniers



La fête des fleurs



La place de la gare le jour de la fête des fleurs



La place de la gare le jour de la fête des fleurs







Rue des Vallées : les grandes propriétés comptent sur leurs parcelles des dépendances qui servaient de logements aux jardiniers.

Jardins et jardiniers

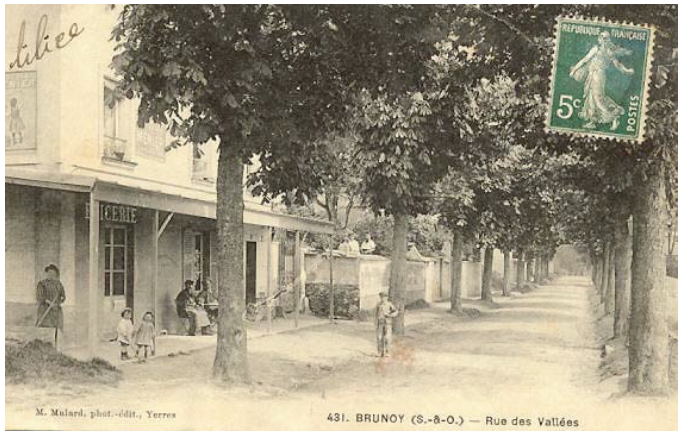
Les grandes demeures de villégiature de Brunoy, aménagées sur les emprises du domaine du Comte de Provence, étaient indissociables des vastes parcs paysagés au sein desquels elles s'implantaient. Ces grandes propriétés ont considérablement marqué le territoire, tant d'un point de vue paysager qu'économique.
En effet, ces domaines sont indissociables des jardiniers qui les entretenaient : à cette période, un nombre conséquent de Brunoyens étaient ainsi employés par les riches propriétaires de la ville.

Dès 1894, les jardiniers et horticulteurs de la région fondent une société placée sous la protection de Saint-Fiacre, patron des jardiniers : la Société fraternelle de Brunoy et environs.
Cette société devient très vite une sorte de syndicat de placement et d'entraide, aidant les membres dans le besoin et s'occupant de trouver du travail à ceux qui n'en ont pas.

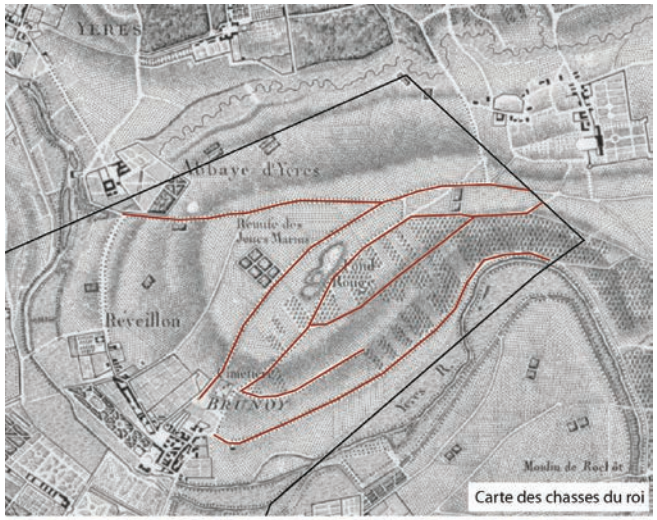
Le dimanche le plus proche de la fin d'août était organisée la fête des Fleurs, pour laquelle était réalisé un chef-d'œuvre floral (« Le Bouquet »), présenté au cours d'un défilé. Avait également lieu une exposition d'horticulture, dont l'entrée était marquée par un arc de triomphe situé à l'entrée de la rue de la Gare, entre l'hôtel Talma et la villa des Marronniers. En fin d'après-midi, un comité de juges visitaient quelques propriétés pour allouer des récompenses aux amateurs qui avaient les jardins les plus beaux et les mieux tenus.
La tradition de la Saint-Fiacre a disparu au lendemain de la Seconde guerre mondiale : elle constitue pourtant l'expression la plus évidente d'une partie de l'identité de Brunoy, et un témoignage de la qualité de vie de la ville à la Belle Époque.



Carte d'Etat Major



Carte postale de la rue des Vallées





CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES ET URBAINES

Le coteau des Vallées occupe historiquement une grande place dans l'identité territoriale de Brunoy. L'urbanisation y a véritablement débuté au XIXe siècle et s'est accélérée à partir de l'arrivée du chemin de fer en 1849, le long d'une trame viaire héritée du passé viticole de la commune, comme le met en évidence la carte des chasses du roi (seconde moitié du XVIIIe siècle), sur laquelle sont distinctement identifiables :

> la rue de Villecresnes (qui d'un point de vue topographique ne fait pas partie du coteau des Vallées)
> la rue de Cerçay
> la route de Brie
> la rue de Mandres
> la rue du Rôle (en partie seulement)
> la rue des Vallées.

Ce quartier offre un paysage homogène, marqué par la continuité et la longueur des voies parallèles aux courbes de niveau, et le maillage des voies secondaires qui coupent perpendiculairement le coteau.

Le parcellaire en lanières offre encore de vastes coeur d'îlots verts, qui bien que non cultivés aujourd'hui, rappellent le caractère agricole historique du site, ainsi que la place majeure occupée par les jardins et l'activité de jardinage dans l'identité de Brunoy.

2. 5 Le coteau des vallées

RUE DES VALLÉES

Le coteau des vallées est caractérisé par un réseau viaire fort, qui offre un paysage caractéristique. Certaines rues correspondent ainsi à de véritables compositions paysagères, à l'image de la rue des Vallées.

Longue de près d'1,5 kilomètres, la rue des Vallées développe un paysage homogène : la continuité se dessine grâce au double alignement planté qui se développe sans interruption du début de la rue à l'ouest jusqu'au droit de la rue des Mahiettes. Au-delà, la rue des Vallées change de dimension et de paysage, correspondant à une voie plus étroite longeant les berges de l'Yerres, bâtie uniquement sur sa frange nord.



La végétation sur la voie publique et les murs de clôture viennent à camoufler aux regards l'intérieur des parcelles, et par là même l'architecture des constructions



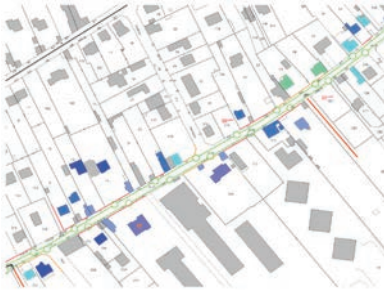
Le début de la rue des Vallées : une grande cohérence des constructions de part et d'autre de la voie, avec par endroits, des constructions plus riches qui rappellent l'héritage des grandes propriétés. La cohérence de l'alignement planté et des murs de clôture constitue l'élément fondamental du paysage de la rue.



La rue des Vallées, dans sa seconde partie, change radicalement de gabarit et développe une ambiance plus intimiste, à proximité des berges de l'Yerres.



Allée François Villon : une desserte de proximité et la plongée vers l'Yerres



A l'image de la première partie de la rue, la rive sud de la voie est marquée par la présence d'un bâti de grande propriété, implanté sur les vastes emprises parcellaires donnant à l'origine sur l'Yerres



Grande perspective de la rue des Vallées, mise en valeur par le double alignement planté



Depuis le bas de l'allée François Villon : la végétation des parcelles privées déborde sur la voie publique, les grandes propriétés marquent le paysage.



La rue des Vallées coté Mandres-les-Roses : une atmosphère plus intime, presque plus rurale, qui joue sur l'opposition entre les berges de l'Yerres et les grandes propriétés de villégiature qui occupent le coteau.

- Dans la première partie de la rue, la perspective de l'alignement planté est renforcée par la très grande cohérence et continuité des murs de clôtures, et par la végétation privée qui déborde visuellement sur la voie publique.

De fait, les espaces privés se dérobent à la vue, pour mieux mettre en valeur la rue elle-même, les murs et la végétation (particulièrement au printemps et en été) constituant des écrans invitant le regard à se poser sur le linéaire, par ailleurs relativement étroit pour une voie de cette importance.

Conséquence directe, l'architecture des constructions devient presque secondaire, l'important pour le paysage urbain de la rue étant le maintien des cohérences des alignements (murs, alignements plantés).

- Dans la seconde partie de la rue, les deux rives s'opposent et se répondent à la fois : la rive nord est occupée par de vastes propriétés (belles villas, maisons de villégiature) bâties sur des terrains fortement marqués par la topographie ; la rive sud correspond aux berges de l'Yerres, parfois partiellement cultivées, sommairement aménagées par endroits via de petits portails privés permettant d'accéder au cours d'eau et de le parcourir en barque. Les berges privatisées répondent donc aux grandes maisons de villégiature, cette partie de la rue étant beaucoup moins passante et contribuant à renforcer le sentiment d'être à la campagne.

A intervalles réguliers, la rue des Vallées croisent d'autres axes perpendiculaires à la pente du coteau, qui correspondent à une desserte de proximité. En direction de l'Yerres, ces voies plongent vers le cours d'eau, offrant une vue de qualité vers les boisements des berges, et permettent un accès direct aux sentiers qui longent partiellement la rivière.

Enfin, la proximité de l'Yerres en rive sud de la voie a contribué à l'apparition d'une dichotomie entre les deux rives de la rue : les grands domaines historiques se concentrent en rive sud, au niveau de vastes parcelles qui s'étendaient à l'origine jusqu'au cours d'eau, et qui sont aujourd'hui fréquemment divisées au gré des opportunités foncières.

ROUTE DE BRIE, LA RUE DE MANDRES, LA RUE DU RÔLE



Route de Brie et rue de Mandres : les murs de clôtures structurent fortement le paysage. Dans la partie Est, la parcelle maraîchère et le maintien des sentiers rappellent le passé agricole de Brunoy





Avenue du Président Kennedy



Route de Brie : l'implantation des constructions permet une mise en scène des villas depuis la voie publique



Au la différence de la rue des Vallées, l'absence d'alignements plantés crée un paysage urbain plus marqué par la mise en valeur des bâtis visibles depuis l'espace public. La qualité et la continuité des murs de clôture contribue également au maintien d'une ambiance urbaine de quartier résidentiel fortement marqué par la présence de jardins.

Très fréquemment, la végétation privée des parcelles déborde visuellement sur la voie publique, créant un mélange des essences plantées, des couleurs et des formes, qui contribue fortement à la définition de cette ambiance urbaine caractéristique du secteur.

Toutefois, si cette absence d'alignements plantés contribue à donner un caractère plus résidentiel aux voies et par là même à leur conférer un caractère moins structurant que la rue des Vallées, la végétation privée qui orne certaines parcelles et déborde visuellement sur la voie publique constitue toujours un élément paysager majeur dans leur composition.

PERPENDICULAIRES PLANTÉES







Rue du Docteur Roux

Le maillage perpendiculaire du quartier offre par endroits une véritable mise en scène, via :

- certains alignements plantés présents dans des rues perpendiculaires aux courbes de niveau (Avenue du Président Kennedy, Avenue Numance Bouel) ;

- le caractère linéaire de certaines voies, combiné à un relief marqué, qui contribuent à l'apparition de perspectives et vues plongeantes (Avenue du Président Kennedy, Avenue Saint-Hilaire) ;

- la forme des parcelles situées aux croisements de rues, qui permettent une mise en scène des portails des propriétés



2 rue Saint-Hilaire : mise en scène des portails



Avenue du Président Kennedy



Avenue Numance Bouel : la perspective plongeante est peu mise en valeur par la construction de la clinique des jardins de Brunoy au débouché de la rue.

ÉLÉMENTS STRUCTURANTS PARTICULIERS



Extrait cartographique illustrant le rôle structurant majeur des murs de clôtures, des alignements d'arbres, et des sentiers qui maillent le coteau. Sont également visibles la parcelle maraîchère de la rue de Mandres, et de nombreuses voies d'accès privées aux nouvelles constructions qui urbanisent les cœurs d'îlots verts.



11 rue des Vallées : la clôture d'une maison de villégiature



18 rue des Vallées : la clôture d'un pavillon



Parcelle maraîchère rue de Mandres



44 rue des Vallées : la clôture d'une villa



10 rue des Vallées : la clôture d'une grande propriété

A- les clôtures

Les axes structurants du coteau des vallées sont profondément marqués par les continuités des clôtures qui façonnent le paysage urbain. Si elles peuvent schématiquement se diviser en deux types (les murs pleins et les murs-bahuts surmontés de ferronneries), elles fonctionnent en réalité en étroite relation avec la typologie du bâti : on parlera donc plutôt de clôture de pavillon, de villa, de grande propriété, la clôture étant fréquemment dans ce cas-là intégrée à l'implantation des dépendances en bordure de parcelles.

B - Les alignements plantés

Trois rues bénéficient d'un double alignement planté : la rue des Vallées, l'avenue du Président Kennedy, l'avenue Numance Bouel.
Ces alignements constituent des éléments majeurs de l'ambiance urbaine (couleurs, ombrages, odeurs), structurant fortement les voies et leur donnant leur caractère propre, à l'image de certaines voies du centre-ville.

C- Les sentiers et les parcelles cultivées

Le caractère historique agricole du quartier des coteaux est rappelé à la fois par le maintien de quelques parcelles cultivées (vaste parcelle maraîchère rue de Mandres), et par le maintien d'un petit réseau de sentiers qui courent entre les parcelles, en cœurs d'îlots. Certains de ces sentiers sont aujourd'hui appropriés par les habitants, qui les considèrent comme privé. D'autres restent publics et très pratiqués, ce qui pose la question de leur entretien. Dans l'ensemble, les continuités de cheminements possibles sont très limitées, ne permettant pas de réelle mise en valeur de ces traces du passé.

D- Les cœurs d'îlots privés

De même, les cœurs d'îlots très végétalisés (correspondant aux intérieurs des jardins privés, et hérités directement du passé plus champêtre de Brunoy) offrent de vastes espaces verts riches en biodiversité et en qualité urbaine. Ils sont aujourd'hui très fortement menacés par la pression foncière. La question de la préservation des cœurs d'îlots restants est un point essentiel pour le maintien de l'identité de ce secteur.

LE QUARTIER DES VALLÉES À LA BELLE ÉPOQUE : UN QUARTIER VIVANT





Le même restaurant, qui a porté les noms de « Les Chaumières » (à gauche) et « Les Noisetiers » (à droite)

Les quatre premières cartes postales sont extraites de l'ouvrage « Fêtes à Brunoy et dans la région » - Jean-Pierre Altounian et Jacques Gauchet - Editions Alan Sutton.

Les deux dernières proviennent du site internet de Michel Hudelot - « brunoy1900.free.fr ».



Le restaurant Toillon, 62 rue des Vallées



L'embarcadère du restaurant Jaspard



Démonstration de Tango au Petit Robinson



Bal au Petit Robinson

> Guinguettes et restaurants

La Belle Époque correspond sans aucun doute à l'âge d'or du quartier des Vallées.

Les abords de l'Yerres, entre Mandres-les-Roses et le centre-ville de Brunoy, connaissaient une multitude d'activités, liées aux vastes propriétés qui s'étendent jusqu'aux berges.

De nombreuses guinguettes accueillaient du public pour un repas ou pour un verre, tout au long de la semaine. Les guinguettes proposaient par ailleurs la location de canots qui permettaient aux plaisanciers du dimanche de profiter de la rivière. Les restaurants-guinguettes étaient en effet particulièrement courus les samedis et dimanches par les Parisiens, qui venaient en chemin de fer (45 minutes depuis Paris) jusqu'à la gare de Brunoy, puis en calèche jusqu'aux Vallées, afin de profiter des agréments de la vallée, des plaisirs du canotage et du calme des lieux.

Deux guinguettes étaient particulièrement courues à Brunoy :

> Le Restaurant des Noisetiers, propriétaire veuve Buverte, également connu sous le nom « Les Chaumières » ;

> Restaurant Toillon, situé à 10 minutes à pied de la gare de Brunoy, au 62 rue des Vallées.

A Mandres-les-Roses, deux établissements furent particulièrement en vogue :

> A la Tour Malakoff, également connu sous le nom de restaurant Jaspard, qui ferma en 1961-1962, après 104 années d'existence ;

> Le Robinson des Vallées, construit en 1866 par Auguste Laroche, transformé en 1901 en restaurant avec parc d'attractions.

LE QUARTIER DES VALLÉES À LA BELLE ÉPOQUE : UN QUARTIER VIVANT



Promenade sur l'Yerres - Extrait de l'article de Philippe Bonnin - « La Belle époque remonte à la surface ».



Ci-dessus : le lavoir des Vallées

Ci-dessous : des enfants pêchent à proximité de la passerelle d'Epinay



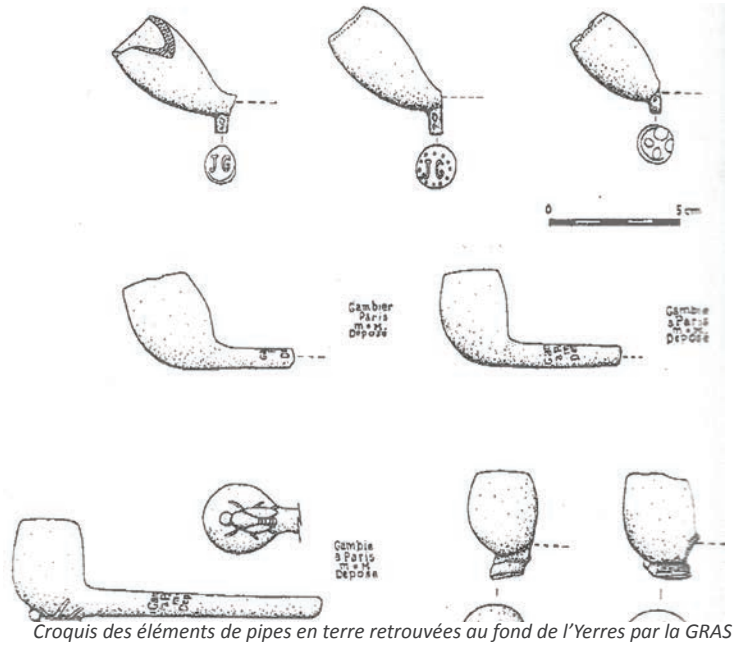


Un abri à bateau au bout de l'allée François Villon



Les recherches archéologiques menées par le Groupement de Recherches Subaquatiques (GRAS) à Brunoy mettent en lumière l'importance de ces activités. De nombreux vestiges (pour le canotage : dame de nage, pointe de gaffe, autres accessoires ; pour la pêche : pipe et bouteille de vin des pêcheurs) ont été retrouvés au fond de l'eau.

Les recherches subaquatiques menées par le GRAS ont été faites au pied de la terrasse du Grand Château de Brunoy (actuelle propriété Bouel) proche du moulin de Brunoy. Des vestiges importants du parc y ont été retrouvés : les plus significatifs sont exposés au Musée municipal R. Dubois-Corneau à Brunoy.



Croquis des éléments de pipes en terre retrouvées au fond de l'Yerres par la GRAS - Extrait de l'article de Philippe Bonnin - « La Belle époque remonte à la surface », dans « La Belle époque à Brunoy », Monmartel n°24 publié par la SAHAVY

> Des rives donnant lieu à des activités multiples

A l'instar des Parisiens, les Brunoyens pratiquaient l'Yerres. Les vestiges des aménagements des berges des propriétés privées témoignent de cet engouement. Les abris à bateaux consistaient en un creusement d'un court canal perpendiculaire à la berge, souvent maçonné et surmonté d'une charpente couverte de tuiles. Les barques y étaient amarrées à l'abri des intempéries au cours de la belle saison, et remisées au cours de la mauvaise, pour les soustraire aux dégâts des crues qui comblaient par ailleurs les abris par les limons transportés.
La plupart des abris sont aujourd'hui en mauvais état, par manque d'entretien. L'un, au 48 rue des Vallées, reste visible depuis Epinay-sous-Sénart. Un autre est encore accessible au bout de l'allée François Villon. Dans le parc de la Maison des Arts, en bord de l'Yerres, c'est un kiosque qui a été restauré.

La pêche constituait également une activité prisée, la rivière étant à cette époque poissonneuse (carpes, brochets, chevesnes, gardons et perches).
L'Yerres était également un espace de blanchisserie, avec la présence de nombreux lavoirs. Les propriétés bordant la rivière disposaient d'installations privées : le lavoir de la propriété Bouel est encore visible dans l'ancienne terrasse du château de Brunoy. Le lavoir public était lui situé à l'emplacement de l'actuel bureau de poste, qui l'a remplacé en 1972. Un autre lavoir important est encore visible vers la passerelle d'Epinay-sous-Sénart (bien qu'il soit situé sur la commune d'Epinay-sous-Sénart).

PROBLÉMATIQUES :

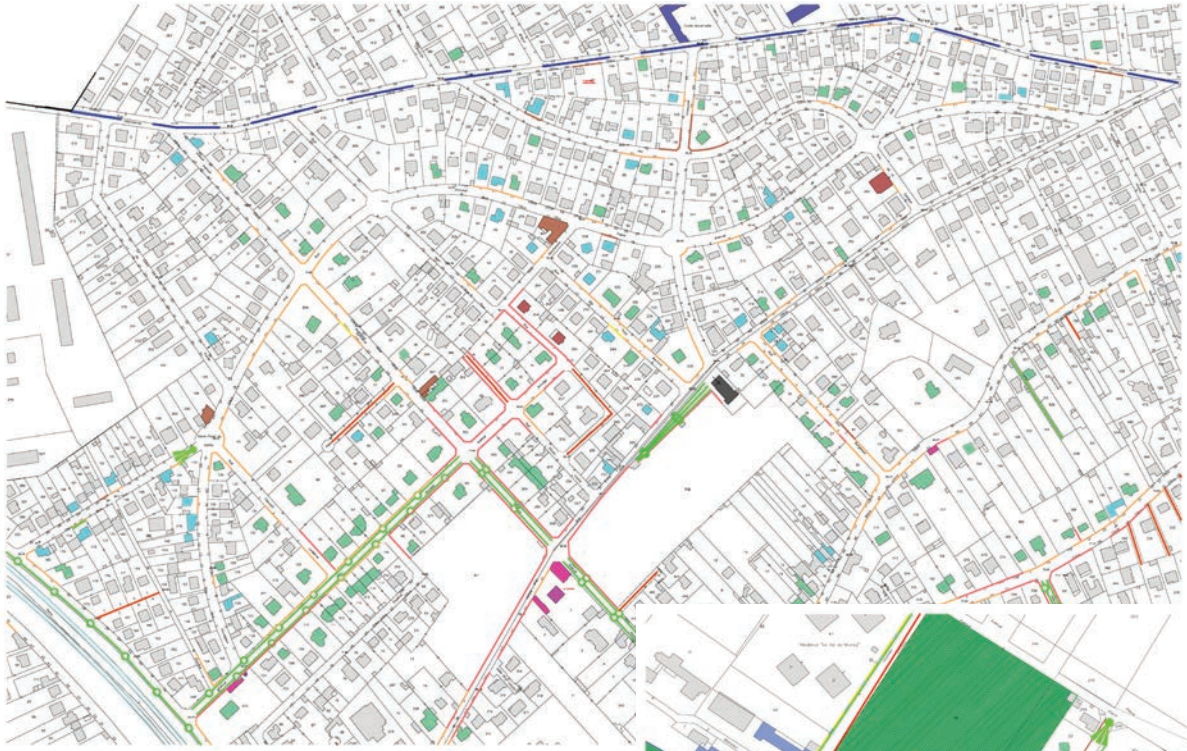
> Restaurer l'animation du quartier des vallées, en permettant une réappropriation des berges de l'Yerres, (guinguette).
> Entretenir et mettre en valeur les éléments témoins du passé de l'Yerres : abris à bateaux, lavoirs.

ENJEUX ET OBJECTIFS PATRIMONIAUX



En vert, la densification des parcelles en front de rue ; en bleu, la densification en fond de parcelles. Le maintien des coeurs d'îlots verts constitue un enjeu majeur pour Brunoy, à très court terme.

PROBLÉMATIQUES	OBJECTIFS
> Maintien de la cohérence du paysage urbain de la rue : alignement planté, clôtures ; > Maintien de la qualité du paysage urbain des voies de desserte descendant vers l'Yerres ; > Maintien des qualités architecturales des constructions ; > Maintien des cœurs d'îlots verts ; > Préservation et mise en valeur des sentiers ; > Trouver un équilibre entre la place de la voiture et la place des piétons ;	> Maintenir l'alignement planté, en remplaçant les sujets malades : action d'ensemble à l'échelle de la rue pour conserver la cohérence (âge des sujets) ; > Maintenir la cohérence de l'implantation des constructions, et les gabarits, en veillant au maintien des percées visuelles ; > Maintenir la cohérence des clôtures : disposition en limite de parcelles, matériaux, hauteur ; > Maintenir la qualité architecturale des constructions repérées, en encadrant les évolutions (extensions, modifications de façades) ; > Mieux encadrer la problématique des divisions parcellaires, en protégeant un certain nombre de cœurs d'îlots, au titre de la préservation de la biodiversité, du paysage, et des traces du passé de l'identité de la commune ; > Mettre en valeur les sentiers en permettant leur ré-appropriation par les habitants de la commune ;



Quartier Numance Bouel, qui se développe au sud de la rue de Villecresnes et du quartier des Mardelles, selon une trame viaire originale.



Quartier des Ombrages, aménagé sur les emprises du domaine du même nom, dont subsiste encore le château.

Le territoire de Brunoy a évolué avec les lotissements qui ont pris place sur les emprises des grandes propriétés d'une part, et sur les emprises agricoles d'autre part. Ils ont ajouté une «poupée» dans les poupées russes du patrimoine de la ville, dans cette superposition d'échelles bâties, historiques, et sociales.

Ces quartiers de lotissements s'expriment différemment en fonction de la topographie du territoire, et offrent des caractéristiques patrimoniales différentes.

- Le quartier du Sauvageon ;
- Le quartier des Ombrages ;
- Le quartier de Soulins ;
- Les Bosserons et le Parc de la Pyramide.

LE QUARTIER BOUEL



Avenue Bolviller, l'un des axes les plus structurés du quartier, à travers les murs de clôture et l'alignement planté



Avenue Bolviller, l'un des axes les plus structurés du quartier, à travers les murs de clôture et l'alignement planté



Avenue Bolviller, l'un des axes les plus structurés du quartier, à travers les murs de clôture et l'alignement planté



15 rue du Néflier : bâti pavillonnaire caractéristique implanté sur une parcelle préservée et clôturée



Vue vers le rond-point du Néflier



22 avenue du Sauvageon : une mise en scène du bâti au niveau du rond-point du Néflier



Vue sur la rue du Néflier



Ecole maternelle des Mardelles



16 rue Françoise, avec une mise en scène de la villa au niveau du croisement avec l'avenue de la Pointe

DIAGNOSTIC URBAIN :
Le quartier se développe autour du linéaire composé de l'avenue du Sauvageon, de la rue Armand Fabre, et de l'avenue de la Pointe. Les limites nord et sud sont constituées par la rue de Cerçay, au sud de laquelle débute le quartier des Vallées, et la rue de Villecresnes, qui délimite le début du quartier des Mardelles. Au sud de cette voie, le long d'un réseau viaire plus ondulé se développe alors un bâti riche, avec de belles propriétés au sein de grandes parcelles venant rompre l'aspect homogène du quartier résidentiel. C'est notamment le cas le long des avenues Bolviller et Numance Bouel qui introduisent quartier des Vallées.

Le quartier s'est urbanisé au cours du XXe siècle, selon une trame viaire originale aménagée sur les vastes terrains appartenant à Messieurs Bolviller et Bouel, qui ont donné leur nom à deux avenues. Ces deux avenues, par la richesse des propriétés qui les maillent, par la continuité des murs de clôture et les alignements plantés présents sur la totalité ou une partie de leur tracé, constituent le coeur structurant du quartier.

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL :
Un riche bâti de grandes villas se développe le long de l'avenue Bolviller, et dans une moindre mesure le long de l'avenue Numance Bouel. Ces villas offrent une variété remarquable dans les volumes, matériaux utilisés et styles architecturaux, avec des déclinaisons historisantes ou exotiques de qualité. Les domaines sont encore structurés par les murs de clôture et le maintien d'un bâti d'accompagnement.
Dans le reste du quartier, un bâti pavillonnaire se développe derrière des clôtures murs-bahut + ferronnerie, avec parfois une mise en scène au niveau des carrefours. La densité de constructions remarquables est toutefois moins élevée que dans le quartier des Vallées.

PROBLÉMATIQUES :

- Dégradation et perte de la cohérence des murs de clôture (murs déstructurants)
- Évolution du bâti : ajout de volumes annexes, modifications des ouvertures, changements des menuiseries

LE QUARTIER DES OMBRAGES


14 avenue Victor Hugo


Vue vers le château des Ombrages, qui accueille aujourd'hui une école


Le relief marqué offre de nombreuses vues vers le centre-ville de Brunoy


Une clôture en béton au 11 rue Charles Gounod


Une clôture béton, Avenue des Ombrages


19 Avenue des Rosiers


Rue des écoles


Avenue des Rosiers


Avenue des Ombrages

DIAGNOSTIC URBAIN :

Au sud de l'Yerres, le quartier des Ombrages s'est constitué sur les emprises de l'ancien domaine du même nom, dont subsiste encore la propriété, aujourd'hui transformée en école.

A l'image du quartier Bouel, le quartier des Ombrages est structuré le long d'un axe serpentant sur le coteau, l'avenue des Ombrages. Un bâti de villas et de pavillons s'y développe, créant une image résidentielle paysagée de qualité, renforcée par la topographie qui offre quelques belles vues.

Les constructions sont implantées en milieu de parcelles, dégageant des jardins sur les arrières, mais maintenant des espaces libres coté rue. Le quartier offre une cohérence via les murs de clôtures murs-bahut + ferronnerie qui préservent l'alignement, et sont parfois ornés de beaux portails.

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL :

Le site offre un mélange de grandes villas préservées empruntant au vocabulaire régionaliste, et de petits pavillons modèles enduits ou en meulières.

La brique est très fréquemment utilisées comme élément de modénature, tout comme le bois (colombages).

Les villas offrent une variété remarquable dans les volumes, matériaux utilisés et styles architecturaux, avec des déclinaisons historicistes ou exotiques de qualité.

PROBLÉMATIQUES :

- Dégradation et perte de la cohérence des murs de clôture (murs déstructurants)
- Évolution du bâti : ajout de volumes annexes, modifications des ouvertures, changements des menuiseries
- Nécessité de maintenir les vues vers la vallée de l'Yerres.

LES BOSSERONS ET LE PARC DE LA PYRAMIDE



Les Bosserons et le Parc de de la Pyramide sur le plan topographique régulier de 1946.





Vue sur la place des fêtes, plantée en son centre, depuis l'avenue d'Orléans



Bâti de bourg sur la place des fêtes



Des jardins privés en arrière de parcelles en voie de densification





Ancienne ferme-modèle, rue Dupont-Chaumont















En pierre, brique ou ciment, ornementé de cabochons ou simplement enduits, le couronnement pyramidal des piles des portails offre un motif récurrent structurant le paysage urbain

DIAGNOSTIC URBAIN :
LES BOSSERONS

Le quartier des Bosserons naît du lotissement du Parc des Bosserons (78 ha), ancien Parc Dupont Chaumont, à partir de 1904, en 1200 lots.

Le réseau viaire conserve quelques unes des grandes allées et des places en étoiles qui irriguaient la forêt (notamment l'avenue d'Orléans, avec l'enchaînement des places Gutiérrez de Estrada, des fêtes et Marguerite).

La composition du quartier est très classique, avec des pavillons d'architecture hétérogène implantés en retrait de l'alignement. Le jeu des clôtures et de la végétation privée débordant sur l'espace public créé un paysage urbain homogène, caractéristique de ce type d'urbanisation. Le quartier est caractérisé par la récurrence du motif pyramidal coiffant les chaperons des portails des villas, rappelant l'obélisque.

Les arrières de parcelles sont aménagés en jardin, créant des îlots de verdure privés.

PARC DE LA PYRAMIDE

Quartier relativement semblable au quartier des Bosserons, urbanisé sous l'impulsion de l'agent immobilier Langlois à partir des années 1920 avec une accélération au cours de la décennie suivante.

Le réseau viaire est très structuré, délimitant des parcelles de plus petite taille que celles des Bosserons, de l'autre côté de l'avenue du Général Leclerc.

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Le site offre un mélange de villas empruntant parfois au vocabulaire régionaliste, fréquemment implantées au niveau des places circulaires, et de petits pavillons modèles enduits ou en meulières.

La densité du patrimoine architectural reste toutefois relativement faible.

PROBLÉMATIQUES :

- Environnement Monument Historique à prendre en compte
- Dégradation et perte de la cohérence des murs de clôture (murs déstructurants)
- Évolution du bâti : ajout de volumes annexes, modifications des ouvertures, changements des menuiseries
- Divisions parcellaires (essentiellement aux Bosserons), densification des cœurs d'îlot

LES BOSSERONS











Des noms récurrents, comme celui de l'architecte Léon Léger






Des villas aux architectures éclectiques

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Le site offre des situations très contrastées, entre beaucoup d'éléments très modestes, déclinant toute la variété des types de pavillon modèle, et des villas plus élaborées, plus ornementées, et quelques villas de très grande qualité.

PROBLÉMATIQUES RÉCURRENTES :

- Environnement Monument Historique à prendre en compte
- Dégradation et perte de la cohérence des murs de clôture (murs déstructurants)
- Évolution du bâti : ajout de volumes annexes, modifications des ouvertures, changements des menuiseries
- Divisions parcellaires (essentiellement aux Bosserons), densification des jardins privés en arrière de parcelles, conduisant à une raréfaction des espaces verts non bâtis, et des problématiques fonctionnelles (stationnement, desserte)

LE QUARTIER DES SOULINS



Le Parc de Soulins sur le plan général de Brunoy en 1929



Le parc de Soulins sur le plan topographique régulier de 1946.



Le parc de Soulins, photographie aérienne 2012



Alignement d'arbres avenue des Bosquets



Construction neuve avenue Gallieni



Pavillon du 8 avenue Gallieni

DIAGNOSTIC URBAIN :

A l'image du quartier des Ombrages, le lotissement des Soulins a été urbanisé au début du XXe siècle sur l'emprise de la propriété Soulins, aujourd'hui disparue.

Le quartier est très marqué par le relief. Il est composé autour de deux voies qui se complètent : l'avenue de Soulins, rectiligne et coupant le relief, qui relie l'avenue Charles Christofle à la place Gambetta, et l'avenue Gallieni / avenue Joffre, qui dessert en ovale l'ensemble du quartier.

Le quartier se trouve également à proximité de Yerres et de la place Gambetta, qui constitue un secteur de projet pour la commune, via la réalisation d'une Orientation d'Aménagement le concernant dans le PLU.

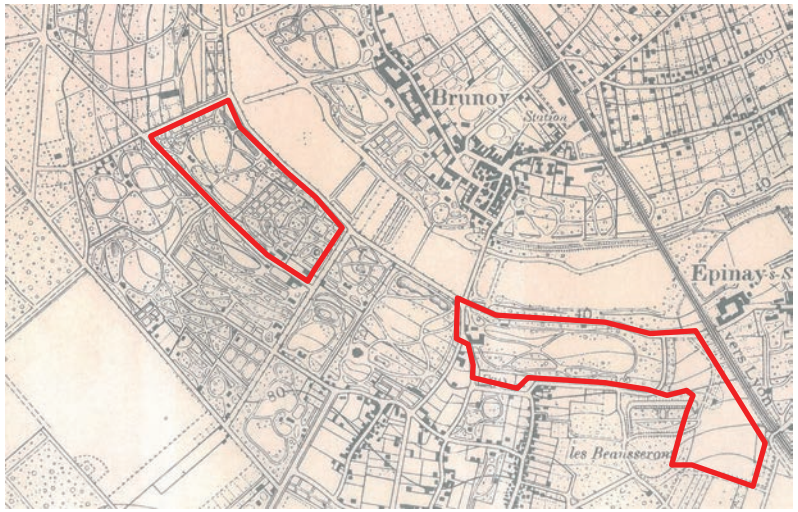
Le parc de Soulins a été loti à partir de l'année 1925, mais l'urbanisation s'est faite progressivement au cours des années suivantes. La carte de 1929 ne met ainsi en évidence qu'un nombre très limité de constructions, qui n'ont d'ailleurs pas été préservées jusqu'à aujourd'hui. En 1946, Soulins n'est pas entièrement loti. La majorité des constructions du secteur datent donc de l'après-guerre.

L'intérêt du quartier réside principalement dans sa topographie : le relief très marqué offre des vues lointaines vers le centre-ville, depuis le sommet du quartier au niveau des avenues de Soulins, de l'Orangerie et du Belvédère.

PROBLÉMATIQUES RÉCURRENTES :

- un secteur pavillonnaire «banal» se surimposant sur un secteur historique qui n'est plus lisible;

LES RÉSIDENCES TALMA ET DU VAL DE BRUNOY





1. *Photo aérienne de 1960 : les emprises de la future résidence Talma et de la future résidence du Val de Brunoy sont encore préservées, inscrites dans la logique paysagère des grands domaines seigneuriaux de Brunoy.*



2. *Photo aérienne actuelle : l'aménagement des résidences s'est fait au détriment de la cohérence paysagère d'ensemble du site. Le choix de la forme urbaine (immeubles de logements collectifs) a toutefois permis de préserver de vastes espaces non artificialisés, contribuant au maintien d'une certaine qualité environnementale et paysagère.*



La résidence Talma vue depuis le boulevard Charles de Gaulle : une ceinture végétale camoufle partiellement le bâti de la voie publique, l'isole et préserve un cadre presque intime.



La résidence Val de Brunoy vue depuis l'Avenue de Monsieur : la résidence s'inscrit dans un cadre paysager artificiel mais offrant des ambiances préservées, et contribuant à la qualité de vie des habitants, à proximité du centre-ville et de la gare de chemin de fer.

Les résidences Talma et du Val de Brunoy, si elles correspondent à des formes urbaines qui diffèrent, comptent un certain nombre de caractéristiques communes :

> Par leur implantation au creux de la vallée de l'Yerres, sur les anciens domaines de grandes propriétés qui ont structuré le territoire de Brunoy aux XVIIIe et XIXe siècles : la résidence du tragédien Talma pour la résidence du même nom, et le domaine du Comte de Provence pour la résidence du Val de Brunoy.
> Ces deux résidences sont donc bâties au sein de vastes espaces paysagés qui contribuent au maintien d'une qualité de vie, en lien direct avec le centre-ville.
> Si la qualité architecturale de ces constructions n'est pas marquée, elles devront faire face à l'enjeu de leur évolution et rénovation dans les prochaines années. La question des ravalements, notamment dans un but d'amélioration des qualités thermiques, constituera un point important qu'il s'agira d'encadrer, afin de préserver la qualité paysagère de ces ensembles intégrés au creux du secteur patrimonial de l'Yerres.

PROBLÉMATIQUES :

- Comment maintenir la qualité paysagère et environnementale de ces secteurs de la vallée de l'Yerres ?
- Comment encadrer l'évolution de ces constructions, en favorisant à la fois leur ravalement (isolation thermique) et le maintien d'une qualité architecturale?

LES PROVINCIALES



En haut : photo aérienne de 1960. Le quartier des Hautes-Mardelles s'est bâti sur des emprises cultivées.
En bas : photo aérienne actuelle : le bâti s'inscrit dans un cadre paysagé préservé, desservi par un axe routier circulant tout autour du quartier et le long duquel s'organisent les espaces de stationnement.





Séparation des circulations : les voitures disposent de parcs de stationnement en périphérie du quartier, tandis que les circulations intérieures sont exclusivement piétonnes et cyclables.







De haut en bas :
- Le maintien d'arbres permet l'intégration paysagère des bâtiments ;
- La cohérence entre les gabarits des constructions et la topographie permet de maintenir une silhouette urbaine « à échelle humaine »
- Les immeubles restent en effet d'une taille limitée, permettant le maintien d'une qualité de vie dans le quartier.

La résidence des Hautes Mardelles correspond à un ensemble de logements collectifs bâtis au cours des Trente Glorieuses en 1968.

Ce quartier offre un caractère atypique, de par sa composition urbaine et paysagère originale :
> Une insertion paysagère soignée : le quartier s'implante sur une topographie originale, le site descendant en pente douce vers la vallée du Réveillon ;
> Les gabarits des différents bâtis s'adaptent à cette topographie, en proposant une gradation des hauteurs des constructions, afin de proposer un paysage urbain cohérent et ordonné ;
> Le quartier propose par ailleurs un système de circulation résolument moderne, à travers la limitation de la place de la voiture à une voie périphérique (boulevard de l'Île-de-France) permettant une desserte du quartier et accueillant les différents espaces de stationnement.
> A l'intérieur du quartier, la desserte se fait via des cheminements piétons et cyclables qui serpentent entre différents variations topographiques recréées (petites buttes plantées), créant ainsi un paysage urbain verdoyant et varié.

Le quartier des Hautes Mardelles est ainsi singulier à Brunoy. S'il ne présente pas une qualité patrimoniale architecturale marquée, il offre une qualité de vie certaine, liée à des choix de composition urbaine et paysagère originales et résolument modernes, reprises aujourd'hui dans les aménagements de certains éco-quartiers.

PROBLÉMATIQUES RÉCURRENTES :

- Le PLU semble adapté pour préserver les qualités urbaines et paysagères du quartier.
- Légitimité d'une prise en compte AVAP ?









V - LE SOCLE BÂTI



1



3



2



3

1. Le bâti de bourg

2. La villégiature

3. Les villas et pavillons-modèle



Depuis son origine jusqu'au début du XIXe siècle, le village de Brunoy a vécu essentiellement de l'agriculture ; il a d'ailleurs appartenu jusqu'au XVIIIe siècle à la province de la Brie, ancien grenier à blé de la France. Le territoire accueillait alors des vignes et des vergers sur les coteaux à proximité du village et plus au sud dans le secteur des Godeaux, tandis que les prairies de la vallée sur la rive sud de l'Yerres étaient réservées à l'élevage.

Le village s'est développé historiquement sur la rive droite de l'Yerres, en pied de coteau. Pendant la période du Moyen-âge et de l'Ancien Régime, le bourg était principalement regroupé aux abords de l'église, autour de la place de l'église et de la place Saint-Médard, à l'exception de quelques pôles secondaires au niveau de la rue Tronchard et de la rue des Grès.

On retrouve le bâti de bourg dans le centre-ville, notamment le long de la rue Pasteur qui constitue l'ancien axe principal de la commune.

Maison de bourg rurale (XVIIIe - XIXe siècles)









Caractéristiques urbaines et paysagères

Implanté à l'alignement sur rue, le bâti prend la forme de maisons de ville et comporte de petites cours. Les constructions sont de manière générale modestes. Il s'agit de petites maisons mitoyennes s'élevant de R+1 à R+2+C, coiffées de toitures en bâtières couvertes à l'origine en tuiles en terre cuite « petits moules », et percées de lucarnes à capucine. Les rez de chaussée sont généralement à usage de commerce.

Caractéristiques architecturales

Façade : Maçonnerie de moellons enduits à la chaux grasse ou au plâtre cuit, enduits petit à petit remplacés par de l'enduit ciment ou hydraulique.
Composition : Lignes simples et gabarit modeste (R+1 à R+1+C), avec une ordonnance régulière. Toiture en bâtière, pente de 40 à 45 °, parfois enrichie par la présence d'une lucarne feunière avec ou sans poulie de charge. Souche de cheminée au plus près du faîtage, sur le pignon, rattachée à la couverture par un solin en glacis. Couverture d'origine en tuiles petit moule, remplacées par de la tuile mécanique.
Détails et modénature : Généralement épaisse corniche, encadrement de baie simple, volets en bois pleins, à persiennes, ou à motif à emporte pièce. 2 ou 3 marches marquent le seuil d'entrée.

Maison de bourg (XIXe siècle)







Implantation : à l'alignement, sur un parcellaire plus régulier, plus large

Façade : Moellons de meulières, silex, briques, enduit.... selon le style recherché (classique, régionaliste...)
Composition : Lignes recherchées et soignées, gabarit simple (R+1+C à R+2+C). Recherche d'ordonnancement régulier.
Toiture à la Mansart enrichie de lucarnes à fronton, couverture en ardoise ou en zinc.
Détails et modénature : Modénature recherchée : encadrement des baies harpé ou à jambage droit, bandeau, corniche saillante, chaînage d'angle marqué, lucarnes à fronton en zinc, contrevents en bois à persiennes ou métalliques repliables en tableau.

Immeuble de rapport (XIXe - début XX siècles)







Quelle que soit l'époque constructive des maisons de bourgs, elles sont caractérisées par le rythme vertical de leur façade.

Implantation : à l'alignement, sur un parcellaire plus régulier, plus large

Façade : Moellons de meulières, silex, briques, enduit.... selon le style recherché (classique, régionaliste...) et selon l'époque de construction

Composition : Lignes plus chargées, gabarit important (R+2 à R+3+C). Grande recherche d'ordonnance. Toiture en bâtière, couverture tuiles petit moule, en ardoise ou en zinc selon l'époque de construction

Détails et modénature : Modénature recherchée : encadrement des baies savant, bandeau, corniche, chaînage d'angle, serrurerie travaillée. Absence de contrevents ou contrevents métalliques repliables en tableau.

Les maisons de bourg constituent une typologie patrimoniale plus fragile que d'autres, étant donné la modestie de leur décor et de leur modénature. Il est aujourd'hui impératif, dans tout projet de restauration, de préserver leurs caractéristiques d'origine, aussi modestes soient-elles.



Enduit ciment ou enduit monocouche, menuiseries PVC, suppression des lucarnes feunières, suppression des modénatures de façade (bandeaux, appuis de baies, corniche ...), percements anarchiques, percements de portes de garage ... chaque action constitue une atteinte patrimoniale irréversible

Attention au maintien des lucarnes!

La transformation des percements modifie l'équilibre de la construction





La mise en place d'une façade commerciale élargie altère le rythme vertical traditionnel de la façade : la construction semble «flotter»



Banalisation des menuiseries

PATHOLOGIES ARCHITECTURALES

FAÇADES :

Les principaux désordres apparaissent en façade : le parement est très dégradé ; la pierre s'est altérée (pollution, eau, dégradation naturelle) et les enduits sont souvent très dégradés.
- Les enduits traditionnels plâtre et chaux ont en effet au cours du siècle souvent été remplacés par des enduits de nature différente (ciment, hydraulique etc....) qui ont pour effet de créer une barrière étanche empêchant la maçonnerie de respirer.
- Perte et altération des modénatures traditionnelles qui ont une fonction structurelle.
- Dégradation des parements par l'introduction de systèmes de ventilation, coffre EDF, etc.
- Fragmentation et simplification des fronts bâtis homogènes

COURONNEMENTS :

- Disparition des éléments structurels : les maçonneries anciennes doivent être à l'abri des intrusions d'eau (ruissellement, rejaillissement, remontée d'eau par capillarité): les couvertures, chéneaux, descentes pluviales, protection des saillies, bandeaux, corniches, appuis, zingueries et bavettes assurent normalement ce rôle, c'est pourquoi leur maintien et leur entretien est fondamental.
- Percements des couronnements (velux)
- Remplacement de la petite tuile d'origine
- Disparition des lucarnes, des souches de cheminée

DÉCORS /SECOND OEUVRE
- Perte des menuiseries traditionnelles : PVC, partition du vitrage...

DEVANTURES COMMERCIALES
Perte du rythme des façades lorsqu'une devanture est posée «à cheval sur deux constructions)
Perte de la lecture de la descente des charges (niveaux flottants)
Perte de la lecture d'ensemble d'une façade et de ses décors (avalés par la devanture)



La propriété Bouel



Les Roches, Rue des Vallées.

Cinq grandes propriétés sont encore à peu près intactes et ont gardé la quasi totalité de leur parc :
- La première est la propriété «Le Réveillon», au 51 de la rue du Réveillon ; construite en 1895 dans un style néo-Louis XIII, elle abrite actuellement la Maison des Arts - Le Réveillon.
- La deuxième, dans le même style et construite à peu près au même moment, est la «Brégalière», également rue du Réveillon.
- La troisième est la villa « Les Roches», rue des Vallées, qui dispose d'un remarquable parc arboré au bord de l'Yerres (propriété privée).

Les deux dernières se situent avenue du Petit Château, elles ont été construites sur les terrains des parcs des anciens châteaux et appartiennent maintenant au Muséum National d'Histoire Naturelle.

Les parcs étaient entretenus par des jardiniers, qui logeaient alors avec leur famille dans des dépendances, fréquemment bâtis à l'alignement, intégrés aux murs de clôtures. L'architecture de ces bâtiments, bien que bien plus modeste, est le plus souvent en cohérence avec les bâtiments des grands domaines, à travers les formes, matériaux employés et couleurs.







Dépendances



La Malgouverne



Le Réveillon, rue du Réveillon



La Brégalière vue de l'Yerres



La maison des nourrices



Les Sources



L'orangerie des Sources



La Villa Lionet, dans le parc du Muséum d'histoire naturelle

L'architecture de villégiature à Brunoy est l'héritière d'un passé prestigieux et raffiné, qui se réfère aux anciens domaines fréquentés par la cour royale au XVIIIe siècle. Certaines grandes villas XIXe perpétuent une très riche tradition architecturale et paysagère.

Sous l'Ancien Régime, Brunoy et ses forêts ont déjà les faveurs de l'aristocratie qui y pratiquent la chasse à coure. La nouvelle desserte ferroviaire favorise le développement de la commune en tant que lieu de villégiature dans la deuxième moitié du XIXe siècle. Séduits par le cadre de vie offrant repos et distraction, les représentants de la bourgeoisie parisienne font construire plusieurs maisons de villégiature avec de belles perspectives depuis les coteaux ou situées en bordure de l'Yerres, sur de grandes propriétés qu'ils aménagent en parcs paysagers inspirés du style des jardins à l'anglaise de l'époque. La pratique du canotage, de la pêche et même du tennis se développe.
La plupart de ces demeures ont maintenant disparu, celles qui restent ont généralement été séparées de leurs parcs, lotis. Les jardins prennent souvent la forme de parcs arborés comportant de grands arbres d'essence remarquable avec un impact fort dans le paysage ; à ce titre, ils contribuent beaucoup à l'aspect végétalisé de certains quartiers de la ville et bénéficient d'une protection en Espaces Boisés Classés.

L'économie des parcelles bourgeoises est également caractérisée par l'accompagnement des demeures par des volumes complémentaires à vocation variée : pavillons de garde, écuries, observatoire, voire folies, pagode etc. Leur point commun réside dans leur grande qualité architecturale et le soin de leur traitement (matériaux). Ils accompagnent ainsi le paysage urbain de la rue qu'ils rythment, et ce d'autant plus que leur implantation en bordure de voie les rend bien plus lisibles que les villas, abritées derrière leurs murs et qui de fait ne se laissent que deviner.






Maisons de plaisance et maisons historisantes






La villa dans ses différents canons : volumes complexes, jeux de toitures, appareils en meulière, décors...





Héritier du chalet, le pavillon offre une architecture répétitive où chaque élément toutefois se distingue de son voisin

Le démembrement des grandes propriétés aristocratiques, l''ouverture de la voie ferrée, la découverte des paysages de l'Yerres, l'engouement de la bourgeoisie parisienne pour des villas, transforment le territoire de Brunoy qui va accueillir, comme sa voisine Yerres, d'abord des maisons de campagne et villas sises sur de généreuses parcelles lui donnant son atmosphère particulière de villégiature, puis des pavillons, de taille plus modeste, mais cultivant le même rapport résidentiel.

Le développement urbain de Brunoy est lancé, sous un nouveau mode, celui de la villa et du pavillon, qui constituent un nouveau paysage urbain marqué par une nouvelle économie parcellaire : le jardin d'agrément.

Au lendemain de la première guerre mondiale, le nombre d'habitants augmente fortement passant d'un peu moins de 2800 personnes en 1906 à plus de 7500 en 1931. Le plateau est désormais entièrement loti et les derniers exploitants agricoles cessent leur activité.

Le paysage brunoyen change donc sensiblement à partir de 1910 et surtout dans l'Entre-deux-guerres, avec la grande vague des lotissements réglementés par la loi Sarrault, principalement dans la partie sud du territoire communal ; 1800 lots sont ainsi créés sur la Garenne de Sénart. D'autres lotissements résultent de la vente et du morcellement de grandes propriétés.










Ce type de clôture en béton, parfois très esthétique, correspond à un savoir-faire aujourd'hui disparu : se pose alors la question de leur entretien.

Caractéristiques urbaines et paysagères

Jardins et végétation

A l'instar des maisons de villégiature, mais dans une moindre échelle, les villas et pavillons, implantés le plus généralement en coeur de parcelle, jouissent de jardins qui prolongent les espaces de la maison.
Ils constituent un paysage urbain verdoyant et vivant au fil des rues.

- Un rôle fondamental des clôtures :
La clôture, en rapport avec l'architecture de la villa marque l'alignement sur la rue - il s'agit la plupart du temps d'un mur-bahut surmonté d'une grille en fer forgé, dispositif complété par une de la végétation (glycines)
Les clôtures sont la première façade de ces villas et pavillons.















Éléments décoratifs

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

FAÇADES, ORDONNANCEMENT

On distingue deux types :
- les façades rectangulaires,
- les façades pignons.

Autour de ces deux types se déclinent différents plans,
soit symétriques, sur une base rectangulaire, couvert à deux pans, affirmant une axialité forte,
soit sur un plan en L, utilisant alors des jeux de toitures (croupe)

Cette volumétrie de base donne donc toujours des façades/pignons qui sont en réalité traitées comme des façades principales.

FAÇADES ET DÉCORS

Si la volumétrie et les séquences spatiales sont des permanences du type, on peut affirmer que le décor est ce qui caractérise et individualise chaque maison.
Cette architecture trouve dans l'expression de sa structure constructive les emplacements privilégiés pour la mise en place d'un décor architectural.
Il s'agit notamment :
- des encadrements de baies,
- des rives de toits,
- des bandeaux horizontaux et des corniches,
- des chaînes d'angle.

Les murs de façade sont caractérisés par l'usage en tout ou partie de pierre meulière ou de briques. L'alliance des deux matériaux à des fins décoratives est fréquente. De plus, le module de la brique permet des mises en œuvre impossibles en meulière telles que des arcs de décharge au-dessus des baies).
Le joint perlé en morceaux de meulière permet d'éviter le joint grossier dû à la mise en œuvre de cette pierre qui ne peut pas se tailler soigneusement. Ce traitement très minutieux des joints donne de l'élégance à la surface murale et confère une certaine noblesse à ce matériau brut qu'est la pierre meulière rocailleuse.
L'uniformité de la surface murale ainsi obtenue met en valeur les fins graphismes étudiés des décors de plâtre, de céramiques émaillées et de briques vernissées, parfois de frises peintes.
Sa coloration orangé-brun sombre contraste fortement avec ces décors de plâtre blancs et les couleurs franches des briques vernissées et des céramiques émaillées.
Les linteaux métalliques des baies, soulagés par un arc de décharge en briques, sont visibles et ponctués de motifs décoratifs en saillie.







Différentes formes de couverture : à deux pans en bâtière, reprenant l'architecture des chalets







Couronnements complexes avec croupe





Tuiles faîtière, tuiles de rives, autant d'éléments caractéristiques





Caractéristiques architecturales

COURONNEMENT

L'architecture des villas et pavillons est caractérisée par la prégnance des couronnements, très affirmés aussi bien en termes de volume et de pente que de traitement.

La tuile, omniprésente, s'affirme en opposition à l'ardoise utilisée par les constructions de villégiature.

Les toitures sont soutenues par des charpentes qui s'extériorisent donnant ainsi une force symbolique au toit : la maison, abri primitif est d'abord un « toit » d'où l'expression « avoir un toit »,….ce toit en débord qui protège

Du point de vue urbain, les maisons ne s'élevant pas au-delà d'un étage, parfois deux, la succession des toits est bien lisible dans la ville. Cette cinquième façade, dont les tuiles mécaniques rouges contrastent en complémentaire avec le vert des jardins, rythment fortement le paysage urbain.

Les abouts de chevrons apparents formant consoles, moulurés, chantournés ou bizeautés, les tables saillantes et peintes, les tuiles de rives ouvragées, les faîtières et les épis de faîtage, constituent aussi bien la permanence d'intentions architecturales récurrentes que le moyen décoratif de l'individualisation.

Quelquefois, des lucarnes font saillie sur les couvertures en tuiles mécaniques.



Maisons de plaisance et maisons historisantes



Chalets exotiques en bois



La villa dans ses différents canons : volumes complexes, jeux de toitures, appareils en meulière, décors...

Le démembrement des grandes propriétés aristocratiques, l''ouverture de la voie ferrée, la découverte des paysages de l'Yerres, l'engouement de la bourgeoisie parisienne pour des villas, ont transformé le territoire de Brunoy qui va accueillir, comme sa voisine Yerres, des maisons de campagne et villas lui donnant son atmosphère particulière de villégiature.

L'architecture des villas est caractéristique de l'architecture bourgeoise de la seconde moitié du dix-neuvième siècle, dans la variété des maisons offrant des citations d'architecture éclectiques, régionales et historisantes, constructions parfois majestueuses, où le détail d'architecture et les matériaux de qualité règnent. Pensées comme des objets uniques et autonomes sur leur terrain, ces constructions sont généralement composées de manière assez académique, traitées avec le plus grand soin dans l'écriture des volumes et des façades qui citent soit un style d'architecture régional, historique ou les deux à la fois et les mettent en scène grâce au choix subtil de matériaux nobles ou recréés : fausse pierre, fausse brique, faux colombages, etc.

Trois familles principales peuvent toutefois être définies, répondant à des «inspirations fondamentales»

- **la famille « historiciste »**, traduisant un ailleurs dans le temps;
Style néo renaissance
Style Louis XIII
Style Napoléon III
Style maison de plaisance

- **la famille « régionaliste »**, exprimant un attachement à la terre originelle, généralement réinventée :
Style néo normand
Style balnéaire
Style cottage

- **la famille « exotique »**, invitant à un ailleurs dans l'espace.
Style mauresque
Style chalet
Style néo anglais

















Au lendemain de la première guerre mondiale, le nombre d'habitants augmenta fortement passant d'un peu moins de 2800 personnes en 1906 à plus de 7500 en 1931.

Le développement urbain de Brunoy est lancé et la ville ne cesse de s'accroître. Le plateau est désormais entièrement loti et les derniers exploitants agricoles cessent leur activité. Le paysage brunoyen change donc sensiblement à partir de 1910 et surtout dans l'Entre-deux-guerres, avec la grande vague des lotissements réglementés par la loi Sarrault, principalement dans la partie sud du territoire communal ; 1800 lots sont ainsi créés sur la Garenne de Sénart. D'autres lotissements résultent de la vente et du morcellement de grandes propriétés.

La qualité du bâti est relativement diverse, ainsi que les matériaux de construction utilisés. Les pavillons, qui s'inscrivent dans la continuité des chalets exotiques, déclinent une architecture standardisée autour d'éléments récurrents qui présentent ainsi paradoxalement un caractère de variété et d'unité. Ils présentent généralement le même gabarit, RDC+C sous toiture à longs pans avec souvent une demi-croupe en façade sur rue, couvertes en tuiles mécaniques avec détails de rives.

Avec le temps, ces pavillons tendent de plus en plus à s'individualiser et à perdre les caractéristiques les liant à une famille non seulement architecturale, mais aussi urbaine. Leur parcellaire en lanières, très régulier dans l'extrémité sud du territoire, est issu du découpage en lots effectué sur d'anciens terrains agricoles dans la partie nord.

Ces typologies peuvent subir des dégradations semblables liées à leurs décors.
Contrairement au « pavillon modèle » et à la villa, la demeure de villégiature, en raison de sa place symbolique dans l'histoire de la commune, et en raison du statut de ses propriétaires, a subi moins de désordres. En effet on assiste plus à des dégradations liées au temps qu'à un systématisme des désordres comme c'est le cas du pavillon.- Altération des enduits : leur rôle de protection n'est plus assuré, entraînant des désordres profonds dans les maçonneries liés le plus souvent à des problèmes d'humidité.

Ces typologies souffrent essentiellement d'une banalisation et d'un appauvrissement de leur architecture par un gommage de ses détails et modénature et une perte de ses éléments d'origine :



Problématique actuelle : Manque d'entretien des éléments de second oeuvre





Problématique actuelle : Les «pavillons modèles» sont l'objet aujourd'hui d'extensions, et ajouts divers, type vérandas, qui ont pour effet de rompre avec leur gabarit d'origine.

ABORDS :
- Lotissement des domaines par du bâti pavillonnaire.
- Perte, disparition des parcs et jardins

GABARIT : extension, surélévation.
Le pavillon souffre en particulier de la perte de lecture de son volume d'origine, noyé par des extensions, des surélévations, des ajouts inopportuns qui brouillent la lecture et apportent une confusion dans la lecture du tissu urbain.

FAÇADES :
- Altération de la pierre : eau, pollution, dégradation naturelle.
- Enduit mono couche masquant l'épiderme d'origine.
- Perte et altération des modénatures

MENUISERIES SECOND OEUVRE :
- Disparition, emplacement des menuiseries d'origine et introduction de menuiseries sans rapport de partition avec le dessin d'origine ; PVC, partition du vitrage...
- PVC / Partition du vitrage / coffres de volets roulants.
- Altération, disparition des décors bois
- paraboles.

Clôtures
Elles sont la première façade de ces «pavillons modèles» qui constituent un tout avec leur environnement, jardin et clôture. Le risque est la dénaturation progressive de ces éléments qui constituent un patrimoine modeste mais très visible, qui disparaît petit à petit. La disparition de sa clôture qui constituait un tout avec son architecture et son rapport à la rue.
- Introduction de clôture parpaings, PVC, perte des éléments et de la composition d'origine avec mur bahut surmonté d'une grille introduisant un rapport à la rue avec transparence et porosité...

- Église Saint-Médard

Construite sur les ruines d'une chapelle mérovingienne, l'église Saint-Médard se situe au cœur de Brunoy, et constitue un des pierres angulaires du centre-bourg.
La plus ancienne partie (sud de la nef) a été construit dès le XIIe siècle. L'édification et les reprises de l'édifice durent jusqu'au XVIIIe siècle. L'église fait l'objet d'un classement au titre des Monuments historiques depuis le 25 novembre 1981. Totalement rénovée de juillet 1999 à juin 2005, elle présente un décor intérieur XVIIIe siècle d'une grande richesse.
Si l'édifice ne manque pas de qualités, son intégration urbaine pose quelques soucis d'ordre paysager : problématique des devantures commerciales à proximité, dépôts de déchets domestiques dans la ruelle Saint-Nicolas et la rue Monmartel.





- Chapelle Notre-Dame du Sauvageon

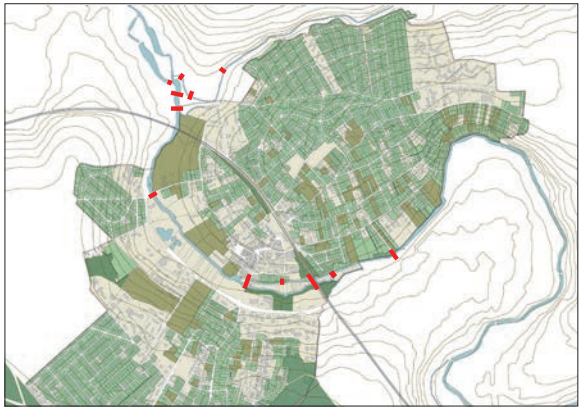
La chapelle Notre-Dame du Sauvageon à Brunoy a été construite de 1956 à 1958 pour délester le quartier Nord de la ville qui connaissait un fort développement démographique. Elle a été inaugurée en 1959 par l'évêque de Versailles.
En 1992, le curé alors en place décide d'entreprendre des travaux d'agrandissement du chœur et d'en modifier les accès. La chapelle est embellie suite à ces travaux. Aujourd'hui, le sol du parvis de la Chapelle est en terre battue. L'abord principal de l'édifice est de qualité médiocre.

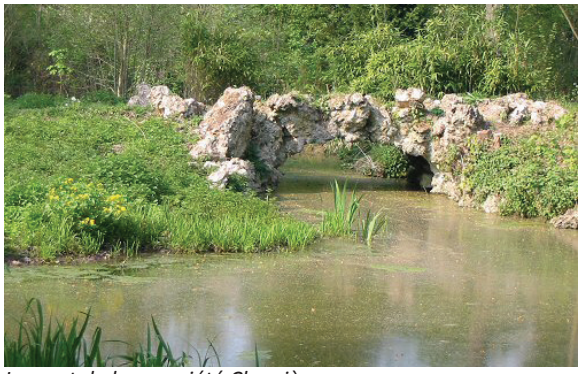




- Église Saint-Pierre Fourier

Cette église, ouverte au culte sous l'Occupation, est la seconde de Brunoy. Lors d'une récente restauration, l'édifice a été muni d'un plafond de bois.
L'insertion urbaine de l'édifice est de qualité, notamment grâce à un réaménagement important du secteur autour de l'église et de ses terrains en façade et au chevet, réalisé par la ville de Brunoy, avec le concours important de la Paroisse de Brunoy via l'association Saint-Pierre, Saint-Paul, Saint-Médard.





Le pont de la propriété Charrière



La passerelle de la propriété Charrière



L'écluse au lieu-dit Les Vannes Rouges



Le pont Perronet , classé monument historique depuis 1991.



Le pont de Soulins , inscrit monument historique depuis 1987.

Le pont Perronet

Le pont Perronet est un pont en pierre construit entre 1785 et 1787, à l'époque du Comte de Provence, dont il marquait l'entrée du château. Érigé à l'emplacement d'un pont en bois, détruit par la grande crue de 1784 et situé à l'extrémité Ouest de l'île de Brunoy, il traverse les deux bras de l'Yerres.

C'est le premier ingénieur du Roi, Jean-Rodolphe Perronet (1708-1794), qui l'a conçu. Cet architecte ingénieur, précurseur de son époque, a révolutionné l'architecture des ponts du XVIII^{ème} siècle. Il est notamment à l'origine des ponts de Neuilly et de la Concorde. Ce pont est décoré d'une frise au motifs grecs.

Le pont de Soulins

Le pont de Soulins est un pont en arc qui traverse l'Yerres, commandé par Jean Paris de Monmartel pour remplacer l'ancien Gué de Gournay et desservir l'ensemble de sa propriété se trouvant de part et d'autre des rives de l'Yerres. Construit en 1745, ce pont en pierre est le plus vieux pont de Brunoy encore en place. Une passerelle piétonne a été rajoutée ainsi que des conduites d'eau, il pourrait être envisagé d'améliorer sa qualité esthétique .

Les passerelles : d'Est en Ouest: La passerelle du sentier des Volontaires, La passerelle du moulin de Brunoy, les passerelles du parc «Reigate and Banstead», le pont de la propriété Charrière et la passerelle de l'Abbaye permettent des traversées ponctuelles le long de l'Yerres.

Problématiques :

> Conserver et mettre en valeur ces ponts historiques

> Améliorer les continuités le long de l'Yerres, en préservant le patrimoine historique



Des menhirs du Néolithique sont élevés à Brunoy

La Pierre Fritte (menhirs de la propriété Talma)

La Pierre Fritte est une nomination commune de la région qui désigne «la pierre fichée en terre». De ce fait, plusieurs menhirs sur la commune portent ce nom.

Le menhir de Pierre Fritte est situé à quelque 50 mètres en amont du pont Perronet sur la rive gauche de l'Yerres. Primitivement, la Pierre fritte est composée de trois menhirs alignés selon l'orientation Nord-Ouest - Sud-Est. L'un des menhirs est tombé et gît à quelques mètres dans le lit de l'Yerres.

Les deux menhirs encore debout étaient autrefois connus dans le pays sous les noms de *la Femme* et *la Fille de Loth*. Ils sont classés monuments historiques depuis 1889.



Les deux menhirs Pierre Fritte





*La Haute Borne à la Maistresse**

** Photographies du recensement des mégalithiques de l'Essonne, réalisé par Francis Cahuzac et mise à jour en 2011. cfpphr.free.fr/mega91.htm*

Menhirs de «la Haute Borne» à la Maistresse

Situés sur la propriété privé du 10 rue des Vallées, juste au bord de l'Yerres, deux menhirs, aussi appelés Pierre Fritte, sont encore debouts. Le plus haut fait 2,35 mètres, il est tombé dans l'eau en 1865, on l'a relevé et consolidé son pied par un crochet métallique. Autrefois, ce groupe dénombrait trois menhirs en alignement, dont deux sont encore debout, l'autre étant tombé dans l'eau. Les trois menhirs sont classés en tant que monuments historiques depuis 1977. Quatre autres non classés se trouvent dans l'eau.

Dans son ouvrage «les Mégalithes du bassin de l'Yerres», Jean Pierre Savary décrit d'autres sites archéologiques où l'on a constaté la présence de menhirs ou dolmen, à Brunoy: Le Gros Grès (le long de l'Yerres sur la rive droite) est aujourd'hui couché dans l'eau. La pierre du Tremble était située à l'angle de la rue de Corbeil et du chemin des Acacias. La cave de Gigoust, quant à elle, qui était peut-être un dolmen, se situe le long du Chemin du milieu de la cabane. Les Maillettes, le long de la rue du Rôle, était un menhir de 2,50 mètres de haut, qui fut arraché car il était gênant pour les cultures.

Problématiques :

> Conserver et mettre en valeur les menhirs le long de l'Yerres

> Faire découvrir et communiquer sur ces menhirs datant du Néolithique





«Brunoy et environs artistiques: le grand Viaduc d'Epinay-sous-Sénart, la ligne de Paris à Lyon y franchit la rivière de l'Yerres avec ce viaduc de 28 arches monumentales qui s'alignent sur 380 mètres de long et 32 mètres de haut. De son parapet se déroule un panorama magnifique sur la ravissante vallée de l'Yerres.»



L'Yerres sous le viaduc de Brunoy, en bordure du parc Morel d'Arleux.



Première passerelle du sentier des Volontaires, au pied du viaduc d'Epinay-sous-Sénart.

Les viaducs ferroviaires de Brunoy ont été construits entre 1846 et 1847 avec l'arrivée du chemin de fer. Ils ont été inaugurés par Napoléon III, le 9 septembre 1849. Le viaduc qui se trouve au Nord de la commune a une longueur de 119 mètres, celui au Sud est long de 380 mètres et franchit la frontière entre Brunoy et Epinay-sous-Sénart, à 32 mètres de haut.
Cette succession d'arches monumentales surplombe la ville et est un point de repère dans le paysage local. Ils signalent l'entrée dans la ville depuis la RD94.

Le premier train passe sur le viaduc en août 1849. Ensuite, le trafic ferroviaire augmente et un élargissement du viaduc à 4 voies est réalisé. Aujourd'hui, ils sont encore utilisés par le réseau ferré de France.

Au delà de leur intérêt logistique, ces viaducs sont parfaitement intégrés dans le paysage de fond de vallée et leur qualité architecturale doit être préservée lors des travaux d'entretien ou d'amélioration des voies SNCF.

Problématiques :

> Conserver et mettre en valeur les viaducs de Brunoy qui sont des éléments structurants du paysage ?





Avenue de Melun



Avenue du Général Leclerc



Petite avenue de la Pyramide



La pyramide de Brunoy à la Belle époque entourée de guinguettes



Obélisque de la pyramide, aujourd'hui

L'obélisque de la Pyramide à Brunoy a été construit en 1779 par Soufflot. Il remplace l'ancienne croix de Malesherbes, à l'emplacement d'un lieu de rendez-vous de chasse du Roi Louis XVI. À la base, le comte de Provence avait prévu que cet édifice devait être réellement une pyramide, d'où son appellation. Par manque de moyens, le Roi Louis XVI décida de revoir le projet et de construire un simple obélisque sur la route qui relie Paris à Melun.

À la belle époque, la place de la Pyramide était un lieu de rendez-vous assez prisé des visiteurs. Au carrefour entre la ville et la forêt, elle était entourée de guinguettes très fréquentées des parisiens.

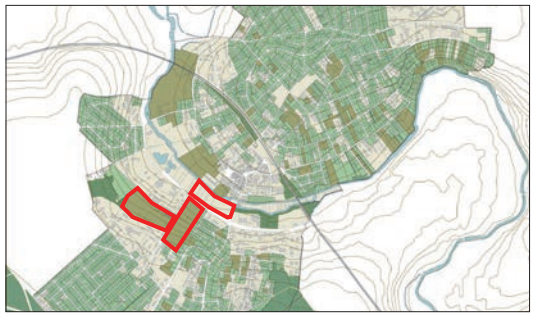
L'obélisque fut déplacé en 1960, pour les besoins de la circulation afin de libérer la chaussée.

L'obélisque est aujourd'hui classé en tant que monument historique depuis 1934.

Problématiques :

Cet édifice original constitue un point de repère qui marque la paysage de la ville. Il se situe dans l'axe majeur de l'avenue du Général Leclerc, ancien axe menant au parc « des Eaux de Brunoy ».

Aujourd'hui, la place de la pyramide n'a plus le même attrait qu'au début du XX^{ème} siècle. De ce fait, elle est peu fréquentée et accessible.



Informations manquantes

Arbres intéressants

Arbres très remarquables

Arbres assez remarquables





Paulownia, parc du petit château, très remarquable



Fraxinus excelsior, parc du grand château, assez remarquable

Le parc du Muséum National d'Histoire Naturelle, les arbres remarquables

De nombreux arbres remarquables ont été recensés sur la parcelle du parc du Museum National d'Histoire Naturelle. Il faut les intégrer dans les projets d'évolution susceptibles d'être mis en place sur ces parcelles.

La question de l'ouverture des parcs au public se pose dans le cadre du projet municipal de restauration des parcs du Museum National d'Histoire Naturelle. Une gestion particulière est à envisager afin de permettre l'accès au public et la protection des espaces naturels.

Références de projets réussis : le parc des Beaumonts à Montreuil, La prairie de la Palu à Saintes, le parc de la Deûle à Lille et les rives de l'Erdre.

Problématiques :

> Protéger les arbres remarquables et les mettre en valeur.





AVAP DE BRUNOY

RÈGLEMENT







DOSSIER ARRÊTE EN CONSEIL MUNICIPAL LE 09 11 2017

MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE : DU 14 03 2018 AU 31 03 2018

DOSSIERAPPROUVÉENCONSEIL MUNICIPAL LE

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

A – FONDEMENTS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES 4
1.1 Nature juridique de l'A.V.A.P 4
1.2 Articulation de la servitude d'AVAP avec les autres réglementations 4
1.3 Autorisations préalables 5
1.4 Publicité 5
1.5 Installation de caravanes et camping 5

B – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE BRUNOY 5
2.1 Champ d'application de L'A.V.A.P 5
2.2 Division du territoire en aires 5
2.3 Catégories de protection 6

C – FONCTIONNEMENT DE l'A.V.A.P 7

TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TERRITOIRE DE L'A.V.A.P. DE BRUNOY 8

A-PRESCRIPTIONSRELATIVESÀLARÉNOVATION,ÀLAMODIFICATIONETÀL'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES 9
1 - Type BOURG/FAUBOURG 12
2 – Type BÂTI URBAIN 19/20e 23
3 - Type VILLA ,PAVILLON ET BÂTI D'ACCOMPAGNEMENT 34
4 –Type VILLÉGIATURE 46

B - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX SECTEURS PATRIMONIAUX ESPACES RÉNOVATION,MODIFICATIONETEXTENSIONDESCONSTRUCTIONSNONPATRIMONIALES CONSTRUCTIONS NEUVES 57
1 – DISPOSITIONS COMMUNES 59
1.1 Vues à maintenir 59
1.2 Règles architecturales 61
1.3 Dispositions paysagères pour les espaces publics 64
1.4 Dispositions paysagères pour le talus de la voie ferrée 65
1.5 Dispositions paysagères pour les espaces libres protégés 66
1.6 Dispositions paysagères pour les arbres remarquables, structurants et remarqués 66

2 – AIRE AP1 : L'AIRE DU CŒUR DE BOURG ET DES HAMEAUX 67
2.1 AP1a et AP1ah : le cœur de bourg et les hameaux 69
2.2 AP1b : le bourg du XIXe siècle 79
2.3 AP1c : les développements urbains du bourg du XXe siècle 88
2.4 AP1d : la Villa Angèle. 92

3 – AIRE AP2 : L'AIRE DE LA RIVIÈRE ET DE SES ABORDS 95
3.1 AP2a : Le site classé de la vallée de l'Yerres 97
3.2 AP2b : Les parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources 99
2.3 AP1c : Le linéaire de la RD 94 100

4 – AIRE AP3 : L'AIRE DES COTEAUX DE L'YERRES 101
4.1 Traitement architectural des futures constructions Secteurs AP3A AP3B AP3C 103
4.2 AP3a : Les rues des Vallées et du Réveillon 106
4.3 AP3b : la villa Lionet, la villa des Sources et le Petit Château 112
4.4 AP3c : Le quartier des Ombrages et ses abords 113
4.5 AP3d : Les résidences de la Vallée de l'Yerres 116

5 – AIRES HISTORIQUES DE JEAN PARIS DE MONMARTEL ET DU COMTE DE PROVENCE 118
5.1 Préservation et mise en valeur des éléments historiques de Monmartel 120
5.1 Préservation et mise en valeur des éléments historiques du Comte de Provence 121

TITRE III - RÈGLES RELATIVES A L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGÈRE DES OUVRAGES VISANT A L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES OU AUX ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET À LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX 122

1. Principes généraux 123
2. Énergies renouvelables 124
2.1 Solaires 124
3. Éoliennes 125
4. La géothermie 125
5. L'énergie biomasse 125
3. Performances thermiques du bâti 126
3.1 Isolation extérieure des façades et des toitures 126
3.2 Menuiseries 127
3.3 Architecture bioclimatique 128
4. Préservation de la faune et de la flore 129

ANNEXES 130
Glossaire 131
Végétaux invasifs 142
Constructions futures : principes d'extension 143

TITRE I
-
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A – FONDEMENTS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

1.1. Nature juridique de l'A.V.A.P.

Les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont régies par la loi n°2010-78 8 du 12 juillet 2010 dite Loi « Grenelle 2 ».

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

1.2. Articulation de la servitude d'AVAP avec les autres réglementations

AVAP ET PLU

L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme. L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

AVAP ET MONUMENT HISTORIQUE

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

AVAP, ABORD DE MONUMENT HISTORIQUE ET SITE INSCRIT

Les servitudes d'utilité publique, instituées en application des articles L.621-30-1, L.621-31 et L.621-32 du Code du Patrimoine pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques et de l'article L.341-1 du code de l'environnement relatif aux sites inscrits, ne sont pas applicables dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. La servitude de protection des abords des Monuments Historiques (périmètre de 500 m) est conservée au delà du périmètre de l'AVAP.

AVAP ET SITE CLASSE

L'AVAP est sans effet sur la législation des sites classés.

AVAP ET ARCHÉOLOGIE

L'AVAP est sans effet sur la législation en matière d'archéologie.

1.3. Autorisations préalables

Tous travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme. Les projets qui seront par nature soumis au code de l'urbanisme feront l'objet d'un dépôt de déclaration préalable, de permis de construire, de permis de démolir ou de permis d'aménager. Les projets non soumis à l'autorisation au titre du code de l'urbanisme feront l'objet d'une autorisation spéciale de travaux à déposer auprès de l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.
En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'architecte des bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au Préfet de région qui statue.

1.4. Publicité
L'interdiction de la publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'A.V.A.P., en application de l'article L-581-8 du Code de l'Environnement. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L.581-14.

1.5. Installation de caravanes et camping
L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrain de camping, sont interdits dans l'A.V.A.P. (art. R.111-42 du Code de l'Urbanisme).

B – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE BRUNOY

2.1. Champ d'Application de l'A.V.A.P. sur le territoire de la commune de Brunoy

L' A.V.A.P. de Brunoy s'applique sur une partie du territoire communal, délimitée sur les documents graphiques sous la légende : « Secteurs patrimoniaux de l'AVAP ».

2.2. Division du territoire en secteurs
Le périmètre de l'A.V.A.P. comprend différents secteurs caractéristiques de sites paysagers urbains ou naturels :
AP1 : Secteur de Protection du bourg et des hameaux ;
AP2 : Secteur de Protection de la rivière et de ses abords ;
AP3 : Secteur de Protection des coteaux de l'Yerres.

Par ailleurs, le périmètre de l'A.V.A.P. compte deux secteurs historiques qui se juxtaposent à une partie des autres aires patrimoniales. Ces secteurs sont destinés à appréhender le patrimoine particulier des vestiges des domaines seigneuriaux de Brunoy :
APM : Secteur particulier de Protection « Jean Paris de Monmartel »
APC : Secteur particulier de Protection « Comte de Provence »

L'AVAP est une servitude parmi d'autres, qui peuvent elles aussi contraindre le libre exercice du droit à construire ou à aménager. Elle ne constitue pas un document d'urbanisme, mais s'impose au Plan Local d'Urbanisme (PLU).
La division de la zone d'étude en secteurs et sous-secteurs a pour but la mise en place de règles adaptées aux objectifs de protection recherchés et définis dans le Rapport de Présentation.

2.3. Catégories de protection

La classification du territoire en secteurs est accompagnée par des prescriptions graphiques ayant valeur réglementaire :

2.3.1 Le patrimoine bâti

On distingue 4 types réglementaires pour le bâti :

- 1er type : « la maison de bourg », qui correspond au tissu historique dans le bourg et dans les hameaux. La maison de bourg se décline en plusieurs périodes, du 17e au 19e siècle.
- 2e type : « les immeubles de bourg urbain », qui correspondent à l'affirmation aux 19e et 20e siècles de l'urbanisation du bourg. On distingue le bâti urbain d'écriture classique du bâti urbain d'écriture éclectique.
- 3e type : « les pavillons modèles » et « les villas ».
- 4e type : les « maisons de villégiature » (et les dépendances qui les accompagnent).
- 5e type : « les constructions du domaine de Monmartel » et les « Extensions du Comte de Provence », qui correspondent à des témoignages directs et uniques d'une partie importante de l'histoire de Brunoy.

Les éléments bâtis non spécifiques sont indiqués au plan par la seule trame « cadastrale » sans aplat coloré.

Certains bâtiments sont repérés par ailleurs comme élément bâti emblématique d'un type patrimonial (cercle rouge).

2.3.2 Le patrimoine urbain et paysager

> Les alignements urbains à maintenir ou à créer sont repérés au document graphique :
- Séquence urbaine à maintenir
- Séquence urbaine à restructurer

> Les clôtures à maintenir sont repérées au plan, tout comme les murs déstructurants :
- Mur de clôture bas à maintenir (mur bahut surmonté d'un ouvrage de serrurerie)
- Mur de clôture haut et plein à maintenir
- Mur en béton
- Portail de qualité

> Les éléments participant à la qualité du paysage urbain sont identifiés
- Sol ou cour pavés contribuant à la qualité de l'espace public / espace libre privé

> Les éléments paysagers ou les espaces libres à maintenir sont repérés au document graphique :
- Alignement d'arbres à préserver
- Espace paysager à maintenir
- Arbre remarquable
- Parcelle maraîchère
- Sentier

> Les vues et perspectives à maintenir sont repérées au document graphique.

C – FONCTIONNEMENT DE L'AVAP

Structure du règlement

Le règlement de l'AVAP de Brunoy se décompose en trois grands titres :
> TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES, permettant de cadrer le contenu et la portée du règlement de l'AVAP ;
> TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TERRITOIRE DE L'A.V.A.P. DE BRUNOY, contenant le détail des règles s'appliquant à Brunoy. Cette partie est elle-même divisée en trois grands corps de règles, détaillés ci-dessous.
> TITRE III - REGLES RELATIVES A L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGÈRE DES OUVRAGES VISANT A L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES OU AUX ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET À LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX, définissant des prescriptions permettant d'adapter le patrimoine architectural de Brunoy aux enjeux du XXIe siècle.

Le TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TERRITOIRE DE L'A.V.A.P. DE BRUNOY constitue le cœur du règlement de Brunoy. Il se décompose en trois grands corps de règles :

- Le premier s'applique pour les **constructions patrimoniales repérées sur le document graphique** : il permet d'encadrer leur devenir (travaux d'entretien, ravalement, extension, surélévation, etc.). Il s'agit du chapitre A. *A noter : le document graphique réglementaire de l'AVAP identifie chaque construction d'intérêt par sa typologie.*
- Le deuxième s'applique pour les **constructions qui ne font pas l'objet d'un repérage patrimonial sur le document graphique** (leur trame est laissée en gris), ainsi que pour les futures constructions, non existantes à la date d'approbation de l'AVAP. Les règles encadrent donc le devenir et les conditions d'implantation des constructions (implantation des nouvelles constructions, travaux d'entretien, ravalement, extension, surélévation, etc. des constructions existantes). Il s'agit du chapitre B.
- Le troisième correspond aux **prescriptions paysagères qui s'appliquent pour tous les terrains et constructions** situés dans une aire patrimoniale de l'AVAP.

Démarche à suivre pour la mise en place d'un projet

Pour établir un projet en AVAP, la démarche sera la suivante :
- Consulter le plan pour connaître le secteur dans lequel se trouve le terrain concerné et les prescriptions associées à ce secteur, indiquées sur le plan lui-même ;
- Consulter le règlement général de l'AVAP, qui fixe les prescriptions relatives au bâti existant et aux constructions futures, les prescriptions sur le traitement des limites de propriété, en particulier sur le domaine public ;
- Établir les projets en tenant compte des différents éléments réglementaires portés sur les plans et dans le règlement, applicables au terrain concerné et à la nature du projet envisagé.

Le règlement de l'AVAP est indissociable du document graphique dont il est le complément.

TITRE II
-
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TERRITOIRE DE L'AVAP DE BRUNOY

A
-
PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA RÉNOVATION, À LA MODIFICATION ET À L'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES

> Constructions repérées (cercle rouge) d'intérêt patrimonial majeur :

Constructions majeures pour leur histoire, leur architecture ou leur décor, représentatif d'une époque ou d'une technique. Essentiels dans le paysage architectural et urbain, ces édifices sont à conserver et à restaurer. Les parties visibles depuis l'espace public donneront lieu à des travaux de restauration / restitution des dispositions architecturales d'origine (lorsqu'elles sont connues).
Elles peuvent néanmoins évoluer, être restaurées ou modifiées dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- Retrouver des dispositions d'origine ;
- Adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine ;
- S'adapter, dans certains cas, à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

> Constructions repérées comme appartenant à un type patrimonial (identifiée par couleur au plan réglementaire) :

Les constructions repérées devront être préservées et entretenues conformément aux prescriptions réglementaires précisées par type patrimonial.

1 - LES MAISONS DE BOURG

2 - LES IMMEUBLES URBAINS

3 - LES VILLAS ET PAVILLONS

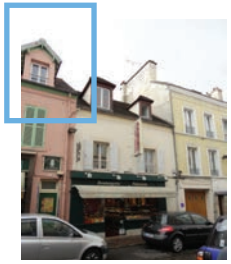
4 - LA VILLÉGIATURE

5 - LES CONSTRUCTIONS DE MONMARTEL ET DU COMTE DE PROVENCE

Maison de bourg rurale (XVIII[e] - XIX[e] siècles)











Maison de bourg (XIX[e] siècle)









Ce type réglementaire rassemble les types bâtis suivants repérés au plan réglementaire, qui présentent des caractéristiques communes en termes constructifs :

- Maison de bourg 17-18[e] siècle ;
- Maison de bourg 18[e] siècle ;
- Maison de bourg 19[e] siècle ;
- Maison des hameaux.

Ces constructions sont caractérisées par leur simplicité d'écriture architecturale.
Leur architecture affirme des rythmes verticaux : travées de baies, percements plus hauts que larges... On observe également une hiérarchie des baies, avec une décroissance de la hauteur des baies dans les étages supérieurs.

Le maintien des principes de leur composition est la règle, ainsi que celui du maintien des éléments structurels de décors (bandeaux, corniches...), lucarnes, second œuvre, etc.

Ces constructions se distinguent des maisons et immeubles de bourg urbains par :

- la présence d'éléments liés à l'économie rurale : un soin et une attention particulière seront demandés pour les éléments témoins telles que les portes charretières et les lucarnes feunières.
- le lien étroit entre les matériaux constructifs et le site : de fait, absence de matériaux ou d'éléments de décors «importés» (brique, meulière, ardoises...).

- Menuiseries : bois peint

1.1 ÉVOLUTION GÉNÉRALE DU BÂTI

1.1.1 Démolitions et reconstructions

INTERDICTIONS

La démolition totale ou partielle (éléments de décors, partie d'édifice, etc.) des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial, sauf péril de nature à menacer la sécurité publique, et nonobstant les adjonctions non caractéristiques du type architectural ou de la construction d'origine.

OBLIGATIONS

La reconstruction après démolition sera réalisée à l'identique de l'existant : implantation, gabarit, hauteur, composition et rythme architectural, aspect...

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

1.1.2 Extensions et surélévations

INTERDICTIONS

En **secteurs AP1a et AP1ah uniquement**, la surélévation des constructions de bourg repérées au document graphique réglementaire.

OBLIGATIONS

Extensions : le principe est le maintien du paysage urbain existant, visible notamment depuis la voie publique

- Les extensions réduites des constructions, en adjonction ou en appentis au volume principal, devront :
  - ne pas prendre place au niveau d'une cour repérée au document graphique réglementaire comme inconstructible ;
  - rester invisibles de la voie publique.
- Le choix des matériaux devra être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin. Le recours à des matériaux traditionnels et la peinture des menuiseries seront obligatoires.

Surélévations :

En dehors des secteurs AP1a et AP1ah, ne seront admises que les surélévations des constructions dont la hauteur est inférieure à celle des constructions immédiatement limitrophes, sous réserve que ces modifications n'altèrent pas des perspectives repérées au document graphique réglementaire.

- Les surélévations ne pourront pas être supérieures à l'ajout d'un niveau supplémentaire. Leurs proportions devront être similaires à celles du niveau qu'elles viennent surmonter.

- Ces modifications ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble concerné et auront pour but l'amélioration de son aspect. Ces surélévations respecteront les axes de composition, ainsi que les lignes d'égout et de faîtage des immeubles avoisinants.
- Les toitures seront en bâtière.
- Toute création de percement doit être établie en référence avec la logique de composition de la façade existante, et s'insérer dans la composition d'ensemble, en tenant compte du nombre de percements, de leurs proportions et de leur hiérarchisation.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Grande Rue : la rive sud offre un paysage de bourg ancien préservé, qui se démarque de la rive nord, moins homogène. Le maintien de cette cohérence et de cette lecture de bourg ancien est essentiel.



Place Saint-Médard : les gabarits existants permettent une bonne lecture du volume de l'église. Le rapport entre les constructions existantes et les constructions issues du domaine de Jean Paris de Monmartel est également cohérent.

1.2 LA FAÇADE

1.2.1 Rythmes et percements

INTERDICTIONS

- La modification des proportions et du rythme des percements traditionnels, le redimensionnement (réduction, élargissement) des fenêtres, lucarnes, portes d'accès, portes cochères ou portes charretières, sans égard pour les proportions et la composition architecturale.

OBLIGATIONS

- Le maintien des ordonnancements traditionnels est obligatoire, lorsqu'ils existent à l'origine.
- Sur les façades visibles du domaine public, les percements existants dans le corps de façade, toujours verticaux et plus hauts que larges, seront maintenus ou restitués dans leur disposition d'origine.
- Dans les cas d'une ouverture ou de fermeture de commerce, la modification des percements du rez-de-chaussée sur rue devra s'inscrire en cohérence (rythme, descente de charge) avec l'ordonnancement de la façade, lorsqu'il existe.
- Dans le cas d'une fermeture de commerce, il pourra être exigé, en cas de devanture intéressante, de conserver la devanture tout en modifiant partiellement la transparence de la baie vitrée.
- Dans le cas d'un commerce, la proportion de surface vitrée par rapport à la surface maçonnée devra rester harmonieuse.
- Le percement des façades secondaires devra respecter l'ordonnancement général de la construction, lorsqu'il existe.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE







Maintien de l'ordonnance lorsqu'il existe, respect des rythmes et du rapport pleins/vides : la modification des tailles et proportions des percements existants est interdite.

1.2.2 Épidermes, matériaux

INTERDICTIONS

- Toute mise en œuvre d'étanchéification des façades ou de matériaux de revêtement (bardage, y compris l'isolation thermique par l'extérieur) ;
- Tout décapage et mise à jour de matériaux non prévus pour l'être ;
- L'emploi de matériaux de substitution modernes et non adaptés ;
- A l'exception des façades déjà enduites en ciment, toute mise en œuvre autre que enduit plâtre et chaux, et notamment :
  - Toute mise en œuvre d'enduits projetés, écrasés, mouchetés à la tyrolienne, ribés ou jetés à la truelle ;
  - Toute mise en œuvre de ciment, en enduit ou en joint ;
  - Toute pose de baguette d'angle, ou la réalisation d'enduit tiré à la règle.
  - Toute mise en œuvre de matériaux préfabriqués (ex. : appui de fenêtre en béton).

OBLIGATIONS

- Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien seront exécutés suivant les techniques traditionnelles adaptées au traitement des édifices anciens dans leurs matériaux et les techniques de construction de leur époque. Ainsi, la nature du matériau de ravalement et les finitions seront choisies :
  - soit en fonction d'éléments d'origine subsistants ;
  - soit en fonction de la nature stylistique et historique de la construction.
- Les façades, toujours originellement enduites, seront restaurées de même.
  - Les enduits ciments qui n'offrent plus des conditions d'adhérence satisfaisantes ou qui sont défectueux, ou qui engendrent des désordres, devront être déposés et remplacés par des enduits à base de plâtre et chaux. S'ils sont en bon état, les enduits ciments existants pourront être maintenus.
  - Les enduits pourront être grattés, talochés, brossés ou lissés.
- Les façades pourront recevoir une coloration par :
  - la coloration des enduits dans la masse, par adjonction de sables ou pigments.
  - la mise en œuvre d'un badigeon ou eau forte.
- Les pignons et les façades secondaires pourront recevoir un traitement et une finition différents de ceux de façade, exprimant ainsi leur caractère secondaire. La finition du pignon sera obligatoirement réalisée :
  - soit par enduit à pierres vues exécutés à fleur de parement ;
  - soit par enduit à la chaux ;
- Le recours à des techniques modernes de restauration offrant une réponse adaptée à des problèmes spécifiques devra rester dans une logique de conservation et de restauration, en restituant l'aspect traditionnel de la construction.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Mise en œuvre d'enduit ciment : le bâti ne «respire » plus, entraînant des remontées capillaires qui abîment le soubassement.



Traces de badigeon ancien sur les anciennes remises du domaine de Monmartel : les façades des constructions de bourg pouvaient à l'origine comporter ce type de finition, créant une harmonie entre la coloration de la façade et la couleur des tuiles utilisées en couverture.

1.2.3 Décors, modénatures

INTERDICTIONS

- Toute suppression de décors : bandeaux, encadrement de baie, corniches, jambage, etc.
- Tout rajout de décors sans lien avec le style et l'architecture du bâtiment.

OBLIGATIONS

- Les opérations de ravalement auront pour but de maintenir ou de restituer les décors tels que encadrements de baies, bandeaux, corniches, tables saillantes.
- Les modénatures, encadrements de baies, moulures, seront scrupuleusement respectés, et même rétablis dans leur état initial.

1.2.4 Isolation thermique par l'extérieur

INTERDICTIONS

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades donnant sur le domaine public.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





Simple, à doucine, à modillon, à denticules, la corniche constitue un élément fondamental de l'architecture de bourg. Elle permet souvent de reconnaître encore des façades très remaniées. Outre un rôle ornemental majeur, elle protège la façade des retombées des eaux de pluie.

1.3 LE COURONNEMENT

1.3.1 Formes, matériaux de couverture

INTERDICTIONS

- Tout autre matériau que la terre cuite, sauf réparations provisoires d'urgence. Seules les constructions couvertes en ardoises ou en zinc pourront conserver ce type de matériaux.
- Toute coloration sombre.
- L'emploi de tuiles flammées.
- Les rives en zinc.

OBLIGATIONS

- La règle est le renouvellement à l'identique ou la restauration d'un état initial. Lors de réfection d'une charpente, la restitution du volume et de l'aspect de la toiture initiale (profils, lucarnes, matériaux, etc.) devra être recherchée.
  - Les couvertures seront conservées ou restituées dans leur état originel.
  - Lorsqu'elles sont encore en place, les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite seront maintenues ou restituées (60 à 80 unités au m², de coloration ocre tirant sur le rouge, et non sur le brun). Elles devront être panachées afin de ne pas présenter un aspect uniforme.
  - Lorsque les tuiles plates ne sont déjà plus en place, la couverture pourra être réalisée en tuiles mécaniques.
  - La coloration de la tuile sera de teinte naturelle, et tendra vers l'ocre rouge.
- Les souches de cheminée traditionnelles seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine.
- Les corniches seront exécutées au mortier de plâtre et chaux, tiré au calibre.
- Les rives seront traitées en ruellée au mortier de plâtre et chaux.
- La mise en œuvre de tuiles de verre ne s'appliquera que pour des superficies restreintes (type fenêtre de toiture).
- Évacuations d'eau pluviale et d'eau usée : les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc patiné ou en cuivre.
- Antennes, paraboles : les antennes et paraboles seront installées avec discrétion et non visibles depuis le domaine public.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE







- *Les maisons et immeubles de bourg étaient traditionnellement couverts en petite tuile plate. La forme et la pente de leur couverture induit ce matériau.*
- *L'accent sera mis en particulier sur la valorisation des corniches, des décors et des lucarnes existantes.*
- *Les souches de cheminées traditionnelles en accord avec la construction seront conservées pour participer à la silhouette générale des toitures de la rue.*

1.3.2 Percement des toitures et éclairement des combles

INTERDICTIONS

- L'implantation de fenêtres de toitures sur les pans de toiture donnant sur le domaine public.
- La suppression des lucarnes traditionnelles.
- L'installation de gouttières devant les lucarnes lorsque les immeubles présentent des lucarnes pendantes.
- Les jouées des lucarnes ne pourront être refaites en zinc.

OBLIGATIONS

- Les lucarnes existantes, le plus souvent fenières ou à fronton, seront conservées, restaurées ou restituées suivant leur aspect et leurs matériaux initiaux. Seule est autorisée la suppression de lucarnes ajoutées, dépourvues de qualité.

- Les nouvelles lucarnes devront être à bâtière, à croupe ou rampante : dans ce dernier cas, elles devront être à ouverture unique. Les pentes des lucarnes seront à l'identique de la toiture, à l'exception de la croupe qui pourra être redressée. Les saillies de type lucarne ne pourront représenter plus de 1/5e du linéaire de façade.

- Les fenêtres de toiture seront en très petit nombre sur la toiture. Leur implantation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent, et ne pourront être plus d'une par travée de façade lorsque cette dernière est ordonnancée. Elles ne pourront pas être superposées.
  Elles seront rectangulaires et de proportion plus haute que large. Elles seront de type encastré, sans saillie sur la couverture. Leur format ne dépassera pas 60 x 80 cm.

- La mise en œuvre de tuiles de verre pourra par ailleurs être acceptée comme substitut aux fenêtres de toiture.

- Les verrières seront réalisées sur le versant arrière des constructions : elles devront être non visibles depuis le domaine public. Elles seront de dimensions modestes, situées dans l'alignement des baies du corps de façade, et intégrées à la couverture des bâtiments. Leur structure devra être fine, de teinte sombre, et intégrée à la couverture, sans saillie. Elles devront reprendre un langage architectural de type atelier d'artiste et exclusivement employer des produits verriers et des structures métalliques.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Témoins de l'activité rurale, les lucarnes rythment le paysage urbain. Leur disparition déséquilibre considérablement les façades et affadit la rue.
Leur suppression est interdite. Elles peuvent toutefois être restituées, permettant ainsi une amélioration architecturale et de l'habitabilité du bâti. Une attention particulière devra être portée sur l'implantation des gouttières afin qu'elles ne viennent pas interrompre la ligne des lucarnes.

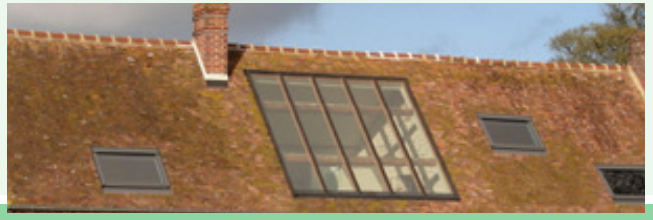




L'installation de gouttières devant les lucarnes est interdite lorsque les immeubles présentent des lucarnes pendantes.



La verrière est bien intégrée à la couverture, sans saillie. Les châssis de toiture sont malheureusement implantés sans composition.



1.4 Menuiseries

INTERDICTIONS

- Tout autre matériau que le bois peint pour les éléments suivants : volets extérieurs, portes, portails, portes charretières et de garage.
- Le vernissage ou le lasurage des menuiseries, ainsi que les teintes vives ou brillantes.

OBLIGATIONS

- Les éléments seront restaurés ou remplacés à l'identique de leurs dispositions d'origine correspondant au type patrimonial.
- Le dessin des menuiseries et des volets ainsi que leur teinte devront s'harmoniser sur une même façade.
- Toutes les menuiseries extérieures seront peintes (tout « bois naturel » étant exclu). Leur coloration, composée avec celle des pierres et enduits, ne saurait être uniquement blanche.

1.4.1 Fenêtres

INTERDICTIONS

La mise en place de fenêtres de rénovation (changement de fenêtre en conservant le dormant existant), ainsi que l'adaptation des percements à de nouveaux châssis.

OBLIGATIONS

- Sauf dispositions antérieures historiques (fenêtre à guillotine, fenêtre à un vantail pour les baies secondaires), les fenêtres seront à deux vantaux et à grands carreaux : les croisées neuves s'inspireront des modèles anciens (épaisseur des sections, dimensions et proportion des carreaux, positionnement en tableau…) et reprendront le dessin des autres châssis anciens présents sur la même façade.
- Les panneaux de vitrages seront plus hauts que larges (se rapprochant d'une hauteur égale à 1,20 fois la largeur).
- Les menuiseries seront réalisées selon un principe de recoupement des vitrages. Sauf disposition antérieure particulière, les ouvrants ne comporteront pas plus de trois carreaux. Les petits bois de recoupement seront au moins posés à l'extérieur du vitrage.
- Le double vitrage devra respecter les dispositions des sections de bois employées sur les châssis anciens de référence.
- L'emploi du verre épais en remplacement des vitrages existants est autorisé.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes et volets) font partie intégrante des façades. Les menuiseries extérieures anciennes (croisées, châssis, portes…) seront soit restaurées si leur état le permet, soit utilisées comme modèle pour le remplacement par des menuiseries neuves.

1.4.2 Volets et contrevents

INTERDICTIONS

- L'utilisation de matières plastiques ou de l'aluminium.
- La mise en place de volets roulants extérieurs visibles du domaine public.
- La mise en place de volets roulants devant les portes d'entrée.
- La mise en place de volets métal repliables en tableau. Ils pourront toutefois être maintenus lorsqu'ils sont déjà en place.

OBLIGATIONS

- Les volets des façades seront de type volets battants à la française en bois peint, soit pleins sans écharpes, soit persiennés sur un tiers.
- En rez-de-chaussée uniquement pourront également être admis les volets constitués d'un panneau coulissant en bois ou métal. Dans ce cas, le rail devra être traité avec soin et intégré dans une démarche architecturale (type bandeau). Il ne pourra être en éléments plastiques.
- Nonobstant les espaces visibles du domaine public, les volets roulants seront obligatoirement en bois peint, et avec un coffrage intérieur.



L'occultation des baies doit respecter l'époque de construction et le style architectural de l'immeuble.

1.4.3 Portes, portails, portes charretières et de garage

INTERDICTIONS

- L'utilisation de matières plastiques ou de l'aluminium.
- La suppression des impostes fixes, vitrées ou non, ainsi que leur bouchement.
- Les « portes sectionnelles », ainsi que les hublots.
- Les portes de garages ne seront jamais blanches.

OBLIGATIONS

- Les portes d'entrées d'origine, charretières ou piétonnes, seront conservées et restaurées.
- Les portes d'entrée seront réalisées en bois, soit pleines, soit avec imposte vitrée.
- Les portes de garages à remplacer devront reprendre le dessin des modèles existants quand ils sont en relation avec l'architecture de la construction.
- La création de porte de garage devra s'intégrer à la composition générale et ne supprimer aucun élément de qualité. Le châssis sera posé dans l'épaisseur de la façade.



1.5 Serrureries

INTERDICTIONS

- La dépose de tout élément caractéristique de la typologie, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration.
- La mise en place d'éléments en matières plastiques, type PVC.

OBLIGATIONS

- Les grilles, garde-corps et autres appuis de fenêtre, balcons et balconnets seront conservés et restaurés, voire rétablis dans leur aspect d'origine (dans le respect des règlements de sécurité). Dans ce cas, la restitution doit être effectuée dans un souci d'homogénéité avec les éléments subsistants ou de cohérence avec la catégorie typologique de la construction.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Les constructions de bourg présentent traditionnellement peu de serrureries : elles ont pu être rajoutées pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, elles sont et doivent rester de dessin simple, non rusticisant.

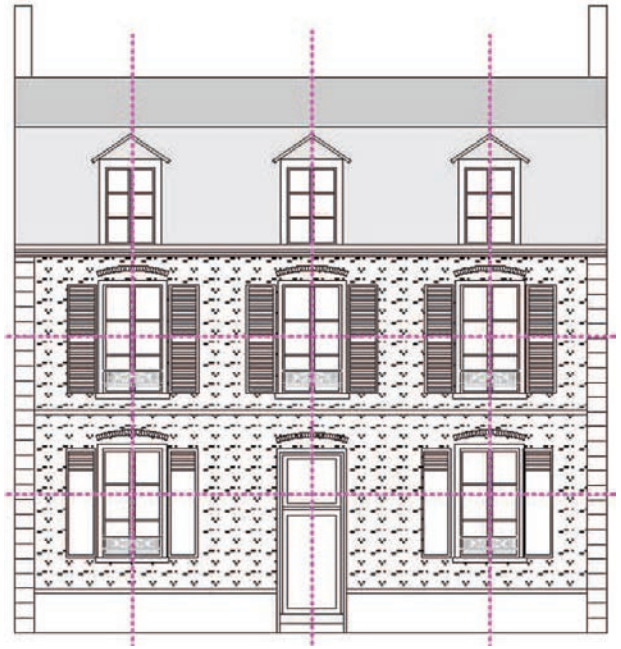
Immeuble de rapport (XIXe - début XX siècles)











Ce type réglementaire rassemble les types bâtis repérés au plan réglementaire qui présentent des caractéristiques communes en termes constructifs :

- Immeuble de bourg 19e siècle ;
- Immeuble de bourg 19-20e siècles classique ;
- Immeuble de bourg 19-20e siècles éclectique.

Ces immeubles apportent une variété nouvelle dans le paysage urbain par les variations de formes de toitures et, de fait, de matériaux.

Ces constructions empruntent différents styles architecturaux, du style le plus classique à un style éclectique dans les décors, le traitement des percements, la forme des percements et des couronnements.

Sur ces immeubles, le couronnement se diversifie, en particulier avec des traitements de combles brisés « à la Mansart » couverts en ardoises ou en zinc.
Les combles brisés sont accompagnés de lucarnes, les toitures avec abouts de chevrons apparents donnent lieu à des éléments de menuiseries inventives (ex. : pannes chantournées).

Décors et modénature :
D'une façon générale : variété des décors, affirmation d'un certain éclectisme : encadrement des baies harpées ou à jambage droit, bandeau, corniche saillante, chaînage d'angle parfois marqué, lucarnes à fronton en zinc, contrevents en bois à persiennes ou métalliques repliables en tableau.

Menuiseries : bois ou métal peints

2.1 ÉVOLUTION GÉNÉRALE DU BÂTI

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

2.1.1 Démolitions et reconstructions

INTERDICTIONS

La démolition totale ou partielle (éléments de décors, partie d'édifice, etc.) des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial, sauf péril de nature à menacer la sécurité publique, et nonobstant les adjonctions non caractéristiques du type architectural ou de la construction d'origine.

OBLIGATIONS

En cas de reconstruction après démolition, cette dernière devra se faire à l'identique, notamment en matière de gabarits (hauteur de construction, nombre de travées, etc.). Des dispositions particulières pourront être admises si elles permettent une meilleure insertion du bâti et contribuent à la qualité du paysage urbain.

2.1.2 Extensions et surélévations

INTERDICTIONS

La surélévation des constructions repérées au document graphique réglementaire.

OBLIGATIONS

- Les extensions devront respecter la composition de façade de l'immeuble concerné, soit :
  - dans le cadre d'une architecture «mimétique». Dans ce cas, les règles architecturales de la nouvelle construction devront prendre en compte l'architecture de la construction d'origine, dans ses rythmes, proportions, ordonnancement, organisation des percements, forme et matériaux de couverture.
  - dans le cadre d'une architecture contemporaine.
- Les modifications de pente de toitures destinées à augmenter la surface habitable, sans surélévation, devront être invisibles de l'espace public.
- Toute création de percement doit être établie en référence avec la logique de composition de la façade existante et s'insérer dans la composition d'ensemble en tenant compte du nombre de percements, de leurs proportions et de leur hiérarchisation.
- Le choix des matériaux devra être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.



Exemple de surélévation empruntant un vocabulaire contemporain (Paris 20e).

2.2 La façade

2.2.1 Rythmes et percements

INTERDICTIONS

Le dimensionnement des fenêtres, lucarnes, portes d'accès et portes cochères d'origine sera conservé : leur réduction ou élargissement, sans égard pour les proportions et la composition architecturale.

OBLIGATIONS

- Sur les façades visibles du domaine public, les percements existants dans le corps de façade seront maintenus ou restitués dans leur disposition d'origine.
- Dans les cas d'une ouverture ou de fermeture de commerce, la modification des percements du rez-de-chaussée sur rue devra s'inscrire en cohérence (rythme, descente de charge) avec l'ordonnancement existant de la façade.
- Dans le cas d'une fermeture de commerce, il pourra être exigé, en cas de devanture intéressante, de conserver la devanture tout en modifiant partiellement la transparence de la baie vitrée.
- Dans le cas d'un commerce, la proportion de surface vitrée par rapport à la surface maçonnée devra rester harmonieuse.
- Le percement des façades secondaires devra respecter l'ordonnancement général de la construction, lorsqu'il existe.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Élévations d'immeubles « classique » (en bas) et « néo-classique » (en haut)



L'ordonnancement des façades, caractéristique, devra être préservé, tant dans la distribution des percements que dans leur dimensionnement.



2.2.2 Épidermes, matériaux

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement ou de recouvrement des parois.
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux batardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).
- Toute pose de baguette d'angle ou réalisation d'enduit tiré à la règle.

OBLIGATIONS

- La nature du matériau de ravalement et les finitions seront choisies :
  - soit en fonction d'éléments d'origine subsistants ;
  - soit en fonction de la nature stylistique et historique de la construction.
- Les pignons seront entretenus et ravalés. Ils feront l'objet d'un soin particulier.

2.2.2.1 - FAÇADES ENDUITES

OBLIGATIONS

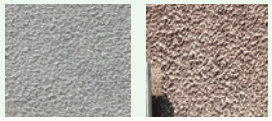
- Toutes les façades constituées de maçonneries destinées à recevoir initialement un enduit traditionnel devront être réenduites. Les façades qui d'origine étaient enduites seront restaurées de même.
- Les enduits seront à base de plâtre et chaux, de ciment naturel ou de ciment prompt. Ils seront de coloration discrète dans la gamme des blancs cassés et des ocres. Ils pourront être colorés par adjonction de sables ou pigments ou par la mise en œuvre d'un badigeon ou eau forte.
- Ces enduits pourront être grattés, talochés, brossés ou lissés, mais en aucun cas projetés, écrasés, mouchetés à la tyrolienne (à l'exception des constructions datant de 1920 à 1940 déjà caractérisées par des enduits à la tyrolienne), ribés ou jetés à la truelle.
- Les enduits à la chaux hydraulique naturelle seront ponctuellement tolérés, à condition de présenter une bonne alternative aux enduits à la chaux traditionnelle.
- Les pignons pourront recevoir un traitement et une finition différents de ceux de façade, exprimant ainsi leur caractère secondaire. La finition du pignon sera obligatoirement réalisée :
  - soit par enduit à pierres vues exécutés à fleur de parement ;
  - soit par enduit à la chaux ;

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Ce type se distingue de la maison rurale par la présence de modénatures et de matériaux de parement qui se sont diversifiés et enrichis (briques, rocaille, céramique, etc.). A ce titre, un soin et une attention particulière seront demandés pour le traitement des parements et des modénatures.



Différents types de parement : appareils de meulière, façades briques...
Ces constructions présentent souvent une mixité de parements qui soulignent les éléments structurels de l'architecture et animent le paysage urbain.



Mouchetis tyrolien

2.2.2.2 - FAÇADES OU ÉLÉMENTS DE FAÇADES EN PIERRE

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement.
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux bâtardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).
- La pierre ne pourra être ni peinte, ni enduite, sauf disposition antérieure historique avérée.

OBLIGATIONS

Pierre de taille appareillée :

- Dans le cas de travaux sur des façades en pierre de taille, l'appareillage, le calepinage, les modénatures et différentes moulurations devront être respectés. Les pierres abîmées seront remplacées par des pierres de même nature, ou ponctuellement reprises au mortier de réparation de pierre.
- La pierre devra être sablée ou ravalée par tout procédé doux garantissant l'absence d'endommagement du calcin de la pierre.
- Les façades secondaires très dégradées, non visibles depuis l'espace public et traitées en continuité stylistique avec la façade principale, pourront recevoir un traitement plus simple d'enduit à la chaux naturelle ou à la chaux hydraulique naturelle dans le respect du ton et de la granulométrie de l'existant.
- Un badigeon pourra être employé sur les parements restaurés.

Pierre meulière :

- Les façades qui présentent des parements en pierres type meulière ou rocaille seront restaurées de même.
- Les matériaux des façades existantes en pierre meulière devront être conservés et mis en valeur dans leur aspect initial et ne pourront être enduits (constructions du 19ème siècle ou du début du 20ème siècle).
- Un soin particulier devra être apporté dans la réfection des joints de maçonneries de meulière qui font parfois l'objet de traitements particuliers (joint perlé, joints creux, cailloutis, bouchon et tête de chat, etc.).

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





La forme irrégulière des meulières et des rocailles donne une très grande importance aux joints. Ceux-ci seront réalisés en mortier de chaux naturelle dans la teinte générale des pierres.
Il sera souhaitable lors de la restauration de restituer les insertions d'éclats de brique et de pierre qui renforcent leur résistance et améliorent leur aspect.

2.2.2.3 - FAÇADES OU ÉLÉMENTS DE FAÇADES EN BRIQUE

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement ;
- Tout enduit ou joints à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux batardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).

OBLIGATIONS

- Les façades construites en brique apparentes devront conserver l'aspect de la brique ancienne. Le format et la couleur des briques, les calepinages, la façon des joints doivent être respectés et restaurés à l'identique.
- En cas de rejointoiement, le mortier sera en adéquation avec la période de construction ainsi que le type de finition : joints brossés, joints passés au fer, joints rubanés, etc. Les joints ne devront pas être blancs. Les nouveaux joints devront être de même couleur et de même épaisseur que les anciens (sauf dispositions originelles différentes).
- Les briques dégradées seront :
  - soit remplacées par tiroir, lorsque l'intégralité de la brique doit être remplacée ;
  - soit complétées ponctuellement par un mortier d'imitation de la même couleur que la brique dégradée.
- Les enduits et peintures étanches devront être intégralement piochés.
- Les parements en brique resteront apparents. L'utilisation de peintures minérales est recommandé sur les briques ordinaires pour les protéger.
- Les joints dégradés devront être dégarnis manuellement pour être refaits dans la même teinte que les briques.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





2.2.3 Décors, modénatures

OBLIGATIONS

- Les opérations de ravalement auront pour but de maintenir ou de restituer les décors tels que : encadrements de baies, bandeaux, moulures, corniches, tables saillantes, appareillages de brique, de pierre, de meulière ou encore de céramiques, de laves émaillées...
- Tous les décors de type bas-reliefs moulés ou peints seront conservés.

1.2.4 Isolation thermique par l'extérieur

INTERDICTIONS

- L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades ou parties de façades visibles depuis le domaine public.
- La mise en œuvre de matériaux d'imitation.
- La suppression, l'altération ou le masquage de tout décor ou modénature.

OBLIGATIONS

- Les décors et modénatures seront restitués à l'identique (matériaux, profils).
- Les appuis de baie seront restitués. Ils pourront être réinterprétés par la mise en place d'encadrement bois ou métal.
- Lorsque la pose de l'ITE s'accompagnera d'un changement des menuiseries de la construction, le projet devra justifier d'une cohérence et d'une qualité patrimoniale d'ensemble permettant la préservation des qualités patrimoniales identifiées. Des solutions comme le repositionnement des menuiseries dans le tableau (permettant de retrouver la même profondeur en tableau que sur la façade d'origine par rapport au nu extérieur de la façade) pourront être proposées. En tout état de cause, les documents graphiques (détails constructifs) de l'autorisation d'urbanisme seront exigés pour permettre d'évaluer le résultat de la solution envisagée.

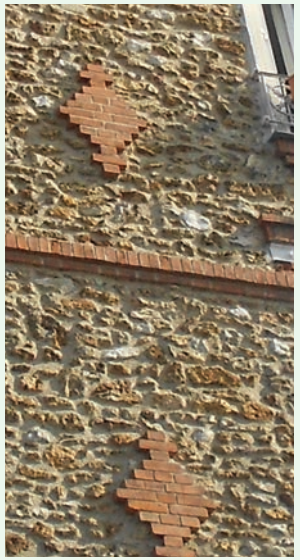
ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Ce type se distingue de la maison rurale par la présence de modénatures et de matériaux de parement qui se sont diversifiés et enrichis (briques, rocaille, céramique, etc ...).
A ce titre, un soin et une attention particulière seront demandés pour le traitement de ces éléments décoratifs.

Ces constructions présentent souvent une mixité de parements qui soulignent les éléments structurels de l'architecture et animent le paysage urbain









2.3 Le couronnement

2.3.1 Formes, matériaux de couverture

OBLIGATIONS

- La règle est le renouvellement à l'identique ou la restauration d'un état initial. Lors de réfection d'une charpente, la restitution du volume et de l'aspect de la toiture initiale (profils, lucarnes, matériaux, etc.) devra être recherchée.
- Les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite, lorsqu'elles existent encore, seront maintenues ou restituées (60 à 80 unités au m²), de coloration ocre tirant sur le rouge et non sur le brun.
- La coloration de la tuile mécanique tendra vers l'ocre rouge.
- Les ardoises seront employées pour les couvertures à la Mansart, sur la partie brisis. Le zinc pourra également être employé.
- Seules les constructions couvertes en ardoises ou en zinc pourront conserver ce type de matériaux. Toutefois, ces matériaux pourront être admis pour les parties de toiture non visibles des espaces publics.
- Les tuiles de rives en terre cuite, ornées ou non, seront maintenues ou remplacées à l'identique.
- En l'absence de tuiles de rive, les rives seront constituées d'une planche en bois peinte dans la même teinte que les abouts de chevrons pour les couvertures en tuile plate ou ardoise, qui pourra être recouverte de zinc pour les couvertures en zinc ou en ardoise.
- Les souches de cheminée traditionnelles seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine.
- Évacuations d'eau pluviale et d'eau usée : les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc patiné ou en cuivre.

2.3.1.1 - ÉCLAIREMENT, PERCEMENT DES COMBLES

INTERDICTIONS

- La suppression, l'altération de lucarnes d'origine.
- La mise en place d'éléments en matières plastiques.
- La pose de fenêtres de toitures, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique.

OBLIGATIONS

- **Les lucarnes caractéristiques** des types patrimoniaux seront conservées et restaurées.
- **Les nouvelles lucarnes** seront implantées dans le respect de l'ordonnancement de la façade : elles ne pourront représenter plus de 1/3ème du linéaire de façade. Leur largeur sera inférieure à celle des percements des étages inférieurs. Elles devront être couvertes dans le même matériau que le pan de couverture. Pour les constructions d'écriture classique, les lucarnes devront être à bâtière ou à capucine. Elles pourront être à fronton ou de type œil-de-bœuf pour les constructions appartenant au type architectural « Villa urbaine »
- Les lucarnes rampantes devront être à ouverture unique.
- La mise en œuvre de tuiles de verre ne s'appliquera que pour des superficies restreintes (type fenêtre de toiture).
- **Les fenêtres de toiture** pourront être autorisées sur les façades ne donnant pas sur la voie, sous réserve de leur bonne intégration à la couverture des bâtiments et de leur faible impact visuel. Elles seront en très petit nombre sur la toiture : seulement une par travée de façade. Leur implantation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent. Elles ne pourront être superposées. Elles seront rectangulaires et de proportion plus haute que large. Elles seront de type encastré, sans saillie sur la couverture. Leur format ne dépassera pas 80X100m.
- **Les verrières** de dimension modeste seront admises sur le versant arrière des constructions : elles seront situées dans l'alignement des baies du corps de façade, intégrées à la couverture des bâtiments, sans saillie. Leur structure sera fine, de teinte sombre. La verrière devra exclusivement employer des produits verriers et des structures métalliques.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Ces immeubles apportent une variété nouvelle dans le paysage urbain par les variations de formes de toitures et, de fait, de matériaux. Les combles brisés sont accompagnés de lucarnes, les toitures avec abouts de chevrons apparents donnent lieu à des éléments de menuiseries inventives (pannes chantournées...).



Exemple de tuiles de rive ornées.



La verrière est bien intégrée à la couverture, sans saillie.

2.4 Menuiseries

INTERDICTIONS

- Les éléments seront restaurés ou remplacés à l'identique de leurs dispositions d'origine correspondant au type patrimonial.
- Les teintes vives ou brillantes seront exclues.
- Les menuiseries en plastique seront interdites pour tous les éléments de second œuvre suivants : volets extérieurs, portes, portail, clôture, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin...
- La dépose sans remplacement des éléments caractéristiques de la typologie.

OBLIGATIONS

- La règle générale est la conservation/restauration des menuiseries caractéristiques du type patrimonial. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries adaptées au style de l'immeuble.
- Le modèle sera adapté au style de l'immeuble.
- Le dessin des menuiseries et des volets devra être conforme au dessin d'origine. Leur dessin et leur teinte devront s'harmoniser sur une même façade.
- Les menuiseries en bois ou en métal seront peintes.
- Leur coloration, composée avec celle des pierres et enduits, ne saurait être uniquement blanche.

2.4.1 Portes, Fenêtres

INTERDICTIONS

- La suppression des impostes fixes, vitrées ou non, ainsi que leur bouchement.

OBLIGATIONS

- Le vitrage s'adaptera à la forme du percement (ex. : imposte vitrée)
- Les menuiseries des constructions existantes seront réalisées selon un principe de recoupement des vitrages. Sauf disposition antérieure particulière, les ouvrants ne comporteront pas plus de trois carreaux principaux.
- Les panneaux de vitrages pourront être recoupés différemment, en deux ou trois carreaux dans le tiers supérieur du vitrage, si ce découpage reprend les motifs existants d'origine pour d'autres fenêtres de la construction ou de constructions comparables.
- Le double vitrage pourra être autorisé sous réserve de respecter les dispositions des sections apparentes des sections de bois employées sur les châssis anciens de référence.
- L'emploi du verre épais en remplacement des vitrages existants est autorisé.
- Les châssis munis de vitraux devront être refaits en intégrant les vitraux à restaurer.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Les menuiseries sont adaptées au type de la construction : ainsi, sur les immeubles de type classique, on retrouvera des menuiseries classiques, partitionnées en panneaux réguliers.



Porte avec imposte vitrée

2.4.2 Volets et contrevents

INTERDICTIONS

- La mise en place de volets roulants extérieurs visibles du domaine public.
- La mise en place de volets roulants devant les portes d'entrée.

OBLIGATIONS

- Les volets et contrevents s'adapteront à la forme du percement.
- Sur les constructions d'écriture classique, les volets seront à persiennes aux étages, et en bois plein ou plein sur deux tiers de la hauteur et un tiers persienné en rez-de-chaussée.
- Sur les constructions de type plus éclectique, les volets pourront être métalliques et repliables en tableau.
- Les volets roulants seront intégrés à l'intérieur, sans incidence sur la proportion de la menuiserie et du percement.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Les contrevents animent les façades leur diversité se déclinant autour de deux types récurrents :

- *les contrevents en bois, ouvrants à la francaise, persiennés.*
- *les persiennes repliables en tableau, en bois ou métal.*

Dans tous les cas, les contrevents et persiennes sont peints.











Le contrevent est adapté à la forme de la baie

2.4.3 Portails, portes charretières et de garage

INTERDICTIONS

- L'usage de l'aluminium.
- La suppression des impostes fixes, vitrées ou non, ainsi que leur bouchement.
- Les « portes sectionnelles », ainsi que les hublots.
- Les portes de garages ne seront jamais blanches.

OBLIGATIONS

- Les portes de garage nouvellement créées devront s'intégrer à la composition générale et ne supprimer aucun élément de qualité. Le châssis sera posé dans l'épaisseur de la façade.

2.5 Serrureries

INTERDICTIONS

- La dépose de tout élément caractéristique de la typologie, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration.
- La mise en place d'éléments en matières plastiques, type PVC.

OBLIGATIONS

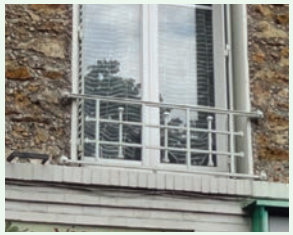
- Les grilles, garde-corps et autres appuis de fenêtre, balcons et balconnets seront conservés, restaurés, voire rétablis dans leur aspect d'origine (dans le respect des règlements de sécurité).

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



A partir dix-neuvième siècle, le traitement des entrées peut être marqué par des ouvrages de serrurerie de grande qualité.









Les immeubles de bourg urbain offrent une grande variété de garde-corps et de ferronneries qui animent le paysage urbain : leur conservation est impérative.

Villa Fin XIXe - début 20e





Pavillon-modèle Fin XIXe - début 20e





BATI D'ACCOMPAGNEMENT Fin XIXe - début 20e





Ces types réglementaires rassemblent les types bâtis repérés au plan réglementaire. Ils présentent des caractéristiques communes en termes constructifs :

- Villa fin XIXe - début XXe siècle ;
- Pavillon modèle fin XIXe - début XXe siècle.
- Bâti d'accompagnement

Le pavillon modèle et la villa apparaissent avec le chemin de fer, essentiellement sur les coteaux de l'Yerres, de part et d'autre de la rivière. Le pavillon modèle fait référence à un type essentiellement représenté dans les lotissements développés à partir des années 1920-30 tandis que la villa répond plus à un projet architectural individualisé. Ces constructions sont particulièrement représentatives des villas suburbaines construites en France à la fin du XIXe siècle et au début du XXe siècle, dans un style pittoresque empruntant à différents styles architecturaux historiques ou régionaux.

Ces constructions entretiennent un rapport très étroit avec la rue et le quartier. Elles composent un paysage urbain par les éléments répétitifs qui les caractérisent : type de clôture, jardin, architecture pittoresque...
Ainsi, le pavillon modèle a été conçu sur la déclinaison d'un modèle dont la reproduction constitue un effet de « collection ». Chaque pavillon constitue par ailleurs un tout avec son jardin et sa clôture, dans un rapport de proportion du jardin par rapport au volume bâti. La clôture constitue une véritable prolongation de l'architecture sur la rue : elle est en quelque sorte la première façade visible.

Les villas et grandes propriétés étaient accompagnées par des constructions annexes utilitaires ou de service (maison de gardien, serre, écuries, kiosque, chenil..) qui entraient en résonance architecturale à la maison principale. Beaucoup sont de qualité. Elles témoignent d'une économie paysagère singulière et participent du paysage urbain, étant souvent implantées à l'alignement de la voie.
Menuiseries : en bois peint

3.1 ÉVOLUTION GÉNÉRALE DU BÂTI

3.1.1 Démolitions et reconstructions

INTERDICTIONS

La démolition totale ou partielle (éléments de décors, partie d'édifice, etc.) des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial, sauf péril de nature à menacer la sécurité publique, et nonobstant les adjonctions non caractéristiques du type architectural ou de la construction d'origine.

OBLIGATIONS

En cas de reconstruction après démolition, cette dernière devra se faire à l'identique, notamment en matière de gabarits (hauteur de construction, nombre de travées, etc.). Des dispositions particulières pourront être admises si elles permettent une meilleure insertion du bâti et contribuent à la qualité du paysage urbain.

Les escaliers extérieurs et perrons des villas devront être conservés et restaurés. Les travaux de restauration devront mettre en oeuvre des éléments et dispositions identiques à l'existant (limon, nez de marches mouluré, balustrades ouvragées, palier d'arrivée en cloisonné ou ajouré, etc.) et dans le même matériau. Les éléments créés devront s'inspirer de modèles existants en respectant le style et l'harmonie de l'architecture du bâtiment.

3.1.2 Extensions et surélévations

INTERDICTIONS

- L'extension en adossement sur la façade principale sur rue, y compris volume léger de type véranda.
- La surélévation et l'extension de constructions qui aboutiraient à obstruer ou altérer la qualité des perspectives repérées au document graphique.

OBLIGATIONS

- Surélévations : Les constructions dont le gabarit est clairement inférieur à celui des constructions du secteur pourront être surélevées : dans ce cas, une attention particulière devra être portée au traitement du couronnement qui respectera l'ambiance du quartier (croupe et demi-croupe, toiture terrasses, toiture dite Mansart...). En tout état de cause, ces surélévations devront respecter les règles de hauteur autorisée dans le secteur d'assiette de la construction.

Les modifications de pente de toitures destinées à augmenter la surface habitable, sans surélévation, devront être invisibles de l'espace public.

- Les extensions devront prendre place en façade arrière ou en pignon, soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti « rotule » articulant le lien entre les deux constructions. Les volumes nouveaux créés par extension devront être clairement lus dans un rapport volumétrique hiérarchique comme un volume secondaire et distinct de l'architecture d'origine. Ils se distingueront par un retrait ou la mise en place d'un petit volume rotule permettant de bien lire le volume originel. La largeur maximum de l'extension devra être inférieure ou égale à la moitié de la façade d'origine.

La composition de l'extension devra :

  - soit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (linteaux).
  - soit affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.

- Construction avec « long pan sur rue » : un prolongement de toiture pourra être mis en œuvre.
- Les toitures en terrasses devront être traitées (végétalisation, toiture accessible, garde-corps...)

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Exemple d'extension s'inscrivant dans le prolongement des lignes de forces de la composition (toiture et linteaux), mais introduisant une lecture hiérarchique par l'inclinaison de la pente de toiture.



Exemple d'extension affirmant un vocabulaire contemporain.

3.2 La façade

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

3.2.1 Rythmes et percements

INTERDICTIONS

Sur les façades donnant sur le domaine public (façade principale ou latérale) :

- toute modification de dimensionnement des baies, oculi, portes ou fenêtres.
- le percement de baies supplémentaires.
- le bouchement, même partiel, des baies dans le but d'une adaptation des percements à la pose de nouveaux châssis de fenêtres.

OBLIGATIONS

Le principe est le maintien de l'ordonnancement originel.

- Les percements d'origine seront conservés.
- Les linteaux ou encadrements d'origine seront conservés.
- Tout nouveau percement devra entrer dans la composition d'ensemble de la façade.



3.2.2 Épidermes et matériaux

INTERDICTIONS

- Sur les façades principales et les pignons, toute pose de revêtement de façade venant masquer les épidermes d'origine.
- Seuls les éléments prévus à l'origine pour être peints pourront recevoir une peinture.
- Toute pose de baguette d'angle ou réalisation d'enduit tiré à la règle.
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux bâtardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).

OBLIGATIONS

- Les matériaux entrant dans la composition de la façade d'origine et leur mise en œuvre devront être conservés apparents.
- Les appareils en pierre, la briquette, le rocaillage, les enduits devront être entretenus et restaurés dans les règles de l'art, et rester dans la composition de façade d'origine. Ils seront nettoyés par tous procédés doux.
- Les pignons seront traités avec le même soin que la façade dite principale étant donné leur caractère visible depuis l'espace public.



3.2.2.1 - FAÇADES ENDUITES

OBLIGATIONS

- Toutes les façades constituées de maçonneries destinées à recevoir initialement un enduit traditionnel devront être réenduites. Les façades qui d'origine étaient enduites seront restaurées de même.
- Les enduits seront à base de plâtre et chaux, de ciment naturel ou de ciment prompt. Les enduits seront de coloration discrète dans la gamme des blancs cassés et des ocres. Ils pourront être colorés par adjonction de sables ou pigments ou par la mise en œuvre d'un badigeon ou eau forte.
- Ces enduits pourront être grattés, talochés, brossés ou lissés, mais en aucun cas projetés, écrasés, mouchetés à la tyrolienne (à l'exception des constructions datant de 1920 à 1940 déjà caractérisées par des enduits à la tyrolienne), ribbés ou jetés à la truelle.
- Les enduits à la chaux hydraulique naturelle seront ponctuellement tolérés, à condition de présenter une bonne alternative aux enduits à la chaux traditionnelle.
- Les pignons pourront recevoir un traitement et une finition différents de ceux de façade, exprimant ainsi leur caractère secondaire. La finition du pignon sera obligatoirement réalisée :
  - soit par enduit à pierres vues exécuté à fleur de parement ;
  - soit par enduit à la chaux.

3.2.2.2 - FAÇADES OU ÉLÉMENTS DE FAÇADES EN BRIQUE

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement ;
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux batardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).

OBLIGATIONS

- Les façades construites en briques apparentes devront conserver l'aspect de la brique ancienne. Le format et la couleur des briques, les calepinages, la façon des joints doivent être respectés et restaurés à l'identique.
- En cas de rejointoiement, le mortier sera en adéquation avec la période de construction ainsi qu'avec le type de finition : joints brossés, joints passés au fer, joints rubanés, etc. Les joints ne devront pas être blancs. Les nouveaux joints devront être de même couleur et de même épaisseur que les anciens (sauf dispositions originelles différentes).
- Les briques dégradées seront :
  - soit remplacées par tiroir, lorsque l'intégralité de la brique doit être remplacée ;
  - soit complétées ponctuellement par un mortier d'imitation de la même couleur que la brique dégradée.
- Les enduits et peintures étanches devront être intégralement piochés.
- Les parements en brique resteront apparents. L'utilisation de peintures minérales est recommandé sur les briques ordinaires pour les protéger.
- Les joints dégradés devront être dégarnis manuellement pour être refaits dans la même teinte que les briques.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Façade enduite ornée de nombreuses moulures et modénatures.



La richesse des parements de façade, des mises en œuvre de meulière, de brique, des décors... est à maintenir.

3.2.2.3 - FAÇADES OU ÉLÉMENTS DE FAÇADES EN PIERRE

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement.
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux batardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).
- La pierre ne pourra être ni peinte, ni enduite, sauf disposition antérieure historique avérée.

OBLIGATIONS

Pierre de taille appareillée :

- Dans le cas de travaux sur des façades en pierre de taille, l'appareillage, le calepinage, les modénatures et différentes moulurations devront être respectés. Les pierres abîmées seront remplacées par des pierres de même nature, ou ponctuellement reprises au mortier de réparation de pierre.
- La pierre devra être sablée ou ravalée par tout procédé doux garantissant l'absence d'endommagement du calcin de la pierre.
- Les façades secondaires très dégradées, non visibles depuis l'espace public et traitées en continuité stylistique avec la façade principale, pourront recevoir un traitement plus simple d'enduit à la chaux naturelle ou à la chaux hydraulique naturelle dans le respect du ton et de la granulométrie de l'existant.
- Un badigeon pourra être employé sur les parements restaurés.

Pierre meulière :

- Les façades qui présentent des parements en pierres type meulière ou rocaille seront restaurées de même.
- Les matériaux des façades existantes en pierre meulière devront être conservés et mis en valeur dans leur aspect initial et ne pourront être enduits (constructions du 19ème siècle ou du début du 20ème siècle).
- Un soin particulier devra être apporté dans la réfection des joints de maçonneries de meulière qui font parfois l'objet de traitements particuliers (joint perlé, joints creux, cailloutis, bouchon et tête de chat, etc.).

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE







La richesse des parements de façade, des mises en œuvre de meulière, de brique, des décors... est à maintenir.

3.2.2.4 - CHALETS

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement autre que le bois sur les parties originellement recouvertes ainsi.
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux batardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).

OBLIGATIONS

- Les chalets conserveront leurs dispositions originelles : clins de bois, sens et largeur des planches, détails de décors. La structure en bois devra être maintenue et restaurée comme ouvrage de charpente en bois.
- Tous les éléments de construction participant à la volumétrie extérieure (pignons, bow-window, balcons, auvents…) seront conservés et restaurés.
- Tous les éléments de décors ouvragés en place (bardages lambrequins, balcons découpés, etc.) seront maintenus et restaurés, voire refaits en substitution à l'identique et dans le même matériau.
- Les peintures ou lasures utilisées seront adaptées à la bonne conservation des bois, dans des coloris choisis à l'appui de recherches et de sondages.
- Dans le cadre de travaux de réfections de couverture ou de façades, les éléments de décor ouvragés manquants (bardages, lambrequins, balcons découpés) seront à compléter par des éléments neufs reprenant le même dessin en continuité des éléments conservés.
- Les bâtiments, parties de bâtiments ou éléments de décors en bois seront nécessairement peints.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





3.2.3 Décors, modénatures

INTERDICTIONS
- Tout recouvrement ou altération de décors et modénatures est interdit.
- Seuls les éléments prévus à l'origine pour être peints pourront recevoir une peinture.

OBLIGATIONS
- Les éléments d'animation de façades, structurels ou décoratifs tels que encadrement de baies, corniche, détail de calepin seront respectés et entretenus sur toutes les façades. Ils seront au besoin restitués.
- Les pans de bois structurels ou décoratifs (faux pans de bois) seront conservés et restaurés selon leur nature :
  + les faux pans de bois en bois seront peints au moyen d'une peinture micro-poreuse ou bien badigeonnés à la chaux.
  + les faux pans de bois réalisés dans l'enduit seront conservés et peints dans leur aspect d'origine.
- Tous les éléments de construction participants à la volumétrie extérieure (pignons, bow-window, balcons, auvents…) seront conservés et restaurés.
- Tous les éléments de décors ouvragés en place (bardages lambrequins, balcons découpés, etc.) seront maintenus et restaurés, voire refaits en substitution à l'identique et dans le même matériau.
- Les peintures ou lasures utilisées seront adaptées à la bonne conservation des bois, dans des coloris choisis à l'appui de recherches et de sondages.
- Dans le cadre de travaux de réfections de couverture ou de façades, les éléments de décor ouvragés manquants (bardages, lambrequins, balcons découpés) seront à compléter par des éléments neufs reprenant le même dessin en continuité des éléments conservés.
- Les bâtiments, parties de bâtiments ou éléments de décors en bois seront nécessairement peints.

3.2.4 Isolation thermique par l'extérieur

INTERDICTIONS
- L'isolation par l'extérieur des façades n'est pas autorisée sur les façades en appareil de pierres et/ou briques.
- La suppression, l'altération ou le masquage de tout décor ou modénature.
- L'emploi de matériaux plastiques.

OBLIGATIONS
- Les éléments simples d'animation de façades, structurels ou décoratifs tels que encadrement de baies, corniche, détail de calepin seront maintenus et restitués sur toutes les façades.
- Les systèmes d'isolation thermique par l'extérieur ne prendront place que sur les façades enduites, soit par vêture, soit par vêtage, sous réserve que cette façade soit simple et que la restitution des éléments structurels de décors (bandeaux...) soit possible.
- Lorsque la pose de l'ITE s'accompagnera d'un changement des menuiseries de la construction, le projet devra justifier d'une cohérence et d'une qualité patrimoniale d'ensemble permettant la préservation des qualités patrimoniales identifiées. Des solutions comme le repositionnement des menuiseries dans le tableau (permettant de retrouver la même profondeur en tableau que sur la façade d'origine par rapport au nu extérieur de la façade) pourront être proposées. En tout état de cause, les documents graphiques (détails constructifs) de l'autorisation d'urbanisme seront exigés pour permettre d'évaluer le résultat de la solution envisagée.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

La richesse des parements de façade, des mises en œuvre de meulière, de brique, des décors... est à maintenir.










3.3 Le couronnement

3.3.1 Formes, matériaux de couverture

INTERDICTIONS

- Sur les parties originelles des constructions, toute pose de matériau autre que le matériau d'origine en adéquation avec la pente du versant (terre cuite de type tuile plate (petit moule), tuile mécanique, ardoise, zinc) sauf réparation provisoire d'urgence.
- La dépose ou le recouvrement des éléments décoratifs du couronnement (épis de faîtage, rives en terre cuite, antéfixes).
- Les éléments structurels (abouts de pannes apparentes, souvent chantournés, charpente visible en débord de toiture, corniche) ne pourront être recouverts.
- Les souches de cheminées d'origine ne pourront faire l'objet de destruction ou de suppression.

OBLIGATIONS

- La règle générale est le renouvellement à l'identique ou le maintien et la restitution des dispositions caractéristiques des types architecturaux.

- Couvertures en tuile : les nouvelles tuiles seront mécanique de terre cuite, de tonalité rouge orangée.
- Les tuiles de rives en terre cuite, ornées ou non, seront maintenues ou remplacées à l'identique.
- En l'absence de tuiles de rive, les rives seront constituées d'une planche en bois peinte dans la même teinte que les abouts de chevrons pour les couvertures en tuile plate ou ardoise, qui pourra être recouverte de zinc pour les couvertures en zinc ou en ardoise.
- Dans le cas de toitures « à la Mansart », le brisis sera obligatoirement couvert en ardoise. Le terrasson pourra être couvert en zinc ou en tuiles mécaniques de terre cuite, à condition que ces dernières restent invisibles depuis l'espace public.
- Les éléments décoratifs des couronnements tels que épis de faîtage, antéfixes, seront conservés et entretenus.
- Les souches de cheminées seront entretenues et disposeront du même matériau que celui de la façade principale. Le cas échéant, la souche sera enduite selon les mêmes termes et définitions que pour les façades.

- Couverture en ardoise : seules les constructions couvertes en ardoises pourront conserver ce type de matériaux. Les ardoises seront naturelles et posées au crochet.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE









La tuile mécanique à emboîtement, losangée ou non, est le matériau caractéristique des toitures des pavillons et villas.
Les toitures peuvent être accompagnées de motifs décoratifs tels que tuiles de rives, épis de faîtage... ici aussi, les souches de cheminées jouent un rôle décoratif important.
Ponctuellement, l'usage de l'ardoise se retrouve pour les toitures à forte pente, notamment les toitures à la Mansart.

Les pavillons et villas sont fortement caractérisés par leur couverture, les jeux de toiture (avancées, retrait, toitures débordantes...), les éléments de menuiseries qui les accompagnent (pannes chantournées, décors...).

3.3.2 Percement des couvertures

3.3.2.1 - LUCARNES

INTERDICTIONS
- La mise en place d'éléments en matières plastiques.
- La suppression ou la modification de proportion des lucarnes caractéristiques de la typologie.
- La création de lucarnes sur les constructions appartenant à la typologie Pavillon modèle.
- Les lucarnes à houteau.

OBLIGATIONS
- Les lucarnes caractéristiques des types architecturaux seront conservées et restaurées.
- Les lucarnes ayant subi des transformations de forme seront restituées dans leur disposition d'origine.
- La mise en place de nouvelles lucarnes devra s'inscrire dans la composition générale de la façade et dans la logique de son écriture architecturale. Les lucarnes devront affirmer un rythme vertical. Elles devront être couvertes dans le même matériau que les pans de couvertures.

3.3.2.2 - FENÊTRES DE TOITURE

INTERDICTIONS
- Les fenêtres de toiture ne pourront être superposées.
- La mise en place de châssis de toitures sur les croupes.

OBLIGATIONS
- Les fenêtres de toiture devront être de proportion plus haute que large. Leur implantation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent. Elles ne comporteront pas de store extérieur.
- Elles seront sans saillie sur la couverture.

3.3.2.3 - VERRIÈRES

INTERDICTIONS
- La mise en place d'éléments en matières plastiques.
- La pose de verre réfléchissant.
- Les ouvrants en toiture accolés ne seront pas acceptés.

OBLIGATIONS
- Les verrières devront prendre place sur les parties non visibles depuis l'espace public. Elles devront être de taille modeste et munies d'une ossature métallique fine et sombre.
- Elles devront respecter le rythme général de la façade adjacente.
- La pose devra être intégrée dans le versant de couverture et non en saillie.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Les toitures des pavillons modèle ne donnent jamais lieu à la mise en place de lucarnes : elles offrent un aspect très simple, régulier. Leur mise en œuvre est interdite car elles alourdiraient la silhouette du couronnement.

Les toitures des villas accueillent, parfois, des lucarnes. La mise en œuvre de lucarne nouvelle sera autorisée : elles devront être dessinées de manière à ne pas alourdir le silhouette générale de la toiture et présenter un rythme très vertical.







Lucarne à houteau : ce type d'éclairement ne correspond pas aux modes d'éclairement adapté sur ce type de constructions.





La verrière est bien intégrée à la couverture, sans saillie.

3.4 Menuiseries

3.4.1 Fenêtres, portes

INTERDICTIONS

- La mise en place d'éléments en matières plastiques pour les portes.
- Les teintes vives et brillantes.
- La teinte bois naturel.
- La mise en place de fenêtres de rénovation.

OBLIGATIONS

- Les éléments seront restaurés ou remplacés à l'identique de leurs dispositions d'origine correspondant au type patrimonial.
- Les châssis de fenêtre existants seront entretenus et restaurés.
- Le vitrage s'adaptera à la forme du percement (ex. : imposte vitrée)
- En cas de remplacement obligatoire, les éléments répondront aux mêmes caractéristiques que les éléments patrimoniaux en termes de : nombre de vantaux, partition, proportion, vantail ouvrant et fixe, hauteur et épaisseur des profils.
- Les vitrages seront recoupés conformément aux dispositions d'origine : les petits bois seront au moins posés à l'extérieur du vitrage.
- Les menuiseries recevront un traitement de finition par peinture, dans des tonalités douces et en adéquation avec les couleurs existantes des façades (pas de lasures).
- Le double vitrage pourra être autorisé sous réserve de respecter les dispositions des sections apparentes des sections de bois employées sur les châssis anciens de référence.
- L'emploi du verre épais en remplacement des vitrages existants est autorisé.
- En cas de remplacemet, le dessin des portes reprendra celui des portes existantes si elles correspodent au type patrimonial

3.4.2 Volets et contrevents

INTERDICTIONS

- La mise en place d'éléments en matières plastiques.
- Les volets roulants occultant les portes d'entrée.
- Les coffres de volet roulant posés à l'extérieur.

OBLIGATIONS

- L'occultation des baies pourra être réalisée :
  - soit par la mise en place de volets en bois, plein sans écharpe ou plein sur deux tiers de la hauteur et un tiers persienné en RDC, et à persiennes aux étages ;
  - soit par la mise en place de persiennes repliables en tableau, en bois ou en métal.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



La partition des vitrages fait partie de l'identité architecturale de la construction



Persiennes métalliques repliables en tableau



Volets battants à la française, persiennés

3.5 Serrureries

INTERDICTIONS

- La mise en place d'éléments en matières plastiques.
- La dépose de tout élément caractéristique du type architectural (garde-corps, marquises et autres éléments de métal), nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration.

OBLIGATIONS

- Les garde-corps, appuis de fenêtres répondant aux caractéristiques typologiques seront conservés, restaurés, voire rétablis dans leur aspect d'origine. Ils seront modifiés pour répondre aux besoins de respect des règles de sécurité.
- Les marquises et auvents répondant aux caractéristiques typologiques seront conservés et restaurés.
- La mise en place de marquise et auvent devra conserver une échelle adaptée à la façade concernée et adopter une forme et des matériaux répondant à l'architecture en place.

- Vérandas

- Les vérandas devront s'inscrire dans un projet architectural de qualité, traduisant : une cohérence de composition avec le volume principal, la réalisation d'un calepinage cohérent avec la façade concernée (rythme, espacement).
- La structure devra être fine et de teinte sombre. Elle devra exclusivement employer des produits verriers et des structures métalliques. Le matériau de couverture de la véranda devra être du verre ou du zinc prépatiné.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Maintien d'une marquise



Les serrureries s'expriment également dans les portails et clôtures





Véranda en acier sur façade

3.6 Clôtures

INTERDICTIONS

- La démolition des murs repérés au plan règlementaire ou de tout élément caractéristique du type architectural, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration : en particulier pile de portail, mur bahut maçonné, élément métallique formant ossature principale de clôture, grillage secondaire, etc.
- La mise en place d'éléments en matières plastiques pour tout élément de clôture.

OBLIGATIONS

- Les éléments de clôture d'origine repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus. Les lacunes seront restituées selon le modèle d'origine dominant de la rue.
- Les éléments de clôture sur rue seront constitués d'un mur bahut maçonné (pierre, meulière, brique, enduit) surmonté d'un ouvrage à claire-voie en serrurerie.
- Dans le cas d'une division parcellaire et dans la nécessité de créer un nouvel accès, les portails créés devront respecter le type de la clôture percée et être lus, par leur traitement architectural, comme des accès secondaires et non principaux à la parcelle.
- Les portails présenteront un aspect de portail battant, même quand ils sont coulissants.
- Les éléments de clôture sur rue neufs en intégralité seront constitués d'un mur bahut maçonné reprenant les dimensions des éléments en place repérés comme étant d'origine. Ils seront surmontés d'un ouvrage à claire-voie en serrurerie, en bois ou en béton ajouré.

- Les éléments de serrureries pourront être partiellement occultés :
  - soit par une haie taillée d'une hauteur inférieure à 1,50 m. Un espace devra être laissé libre entre la haie et la grille afin que côté rue, la grille reste visible. En tout état de cause, la haie devra avoir une hauteur inférieure à celle de la grille (minimum de 0,20 m de barreaudage vertical sans haie) ;
  - soit par une haie libre, plantée à 1 m au moins en retrait de la grille. La végétation pourra légèrement passer au travers de la grille. Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour ce type de haie.
  - soit par des plantes grimpantes s'appuyant sur la clôture.
  - soit par des systèmes ajourés de type tôle perforées qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même et ne pas représenter plus des 2/3 de la hauteur de la grille.

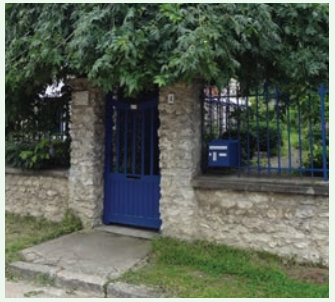
ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





















La construction de villégiature est une maison «cossue» de représentation aux façades ostentatoires. Elle s'établit très librement sur le territoire mais prend place dans un environnement parcellaire généreux, essentiellement en développant un rapport particulier à la rivière (implantation sur les coteaux).

La villégiature s'identifie au même titre que la villa dans son image autonome, détachée et retournée vers elle-même et son grand espace libre lui servant d'écrin. Son mur de clôture reste une définition de séparation.

Elle s'implante de fait en retrait de tout alignement : seule la clôture traduit la limite urbaine entre espace privé et public. Les prescriptions réglementaires visent essentiellement au respect de l'état initial de la typologie en vue de maintenir l'intégrité de ses dispositions urbaine et architecturale permettant la conservation et la préservation d'une typologie remarquable.
Les façades de maisons de villégiature sont très dessinées et finies. A ce titre, elles détiennent une composition très riche et une variété de matières très présente.

Les rythmes et les percements le plus souvent verticaux traduisent un élancement que peuvent accentuer les lignes de toitures. En retrait de l'alignement, les élévations latérales sont souvent visibles depuis l'espace public.

Menuiseries : bois

4.1 ÉVOLUTION GÉNÉRALE DU BÂTI

4.1.1 Démolitions et reconstructions

INTERDICTIONS

La démolition totale ou partielle (éléments de décors, partie d'édifice, etc.) des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial, sauf péril de nature à menacer la sécurité publique, et nonobstant les adjonctions non caractéristiques du type architectural ou de la construction d'origine.

OBLIGATIONS

- En cas de reconstruction après démolition, cette dernière devra se faire à l'identique, notamment en matière de gabarits (hauteur de construction, nombre de travées, etc.). Des dispositions particulières pourront être admises si elles permettent une meilleure insertion du bâti et contribuent à la qualité du paysage urbain.
- Les escaliers extérieurs et perrons des villas devront être conservés et restaurés. Les travaux de restauration devront mettre en oeuvre de éléments et dispositions identiques à l'existant (limon, nez de marches mouluré, balustrades ouvragées, palier d'arrivée en cloisonné ou ajouré, etc.) et dans le même matériau. Les éléments créés devront s'inspirer de modèles existants en respectant le style et l'harmonie de l'architecture du bâtiment.

4.1.2 Extensions et surélévations

INTERDICTIONS

- La surélévation des constructions.
- L'extension en adossement sur la façade principale sur rue.
- Tout volume adjacent de type véranda sur la façade principale donnant sur le domaine public.

OBLIGATIONS

- Les extensions devront prendre place en façade arrière ou en pignon, soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti « rotule » articulant le lien entre les deux constructions. Un léger retrait par rapport à la façade principale pourra être accepté.
- Les volumes nouveaux créés par extension devront être clairement lus dans un rapport volumétrique hiérarchique comme un volume secondaire et distinct de l'architecture d'origine. Ils se distingueront par un retrait ou la mise en place d'un petit volume rotule permettant de bien lire le volume originel.
- La largeur maximum de l'extension devra être inférieure ou égale à la moitié de la façade d'origine.
- La composition de l'extension devra :
  - soit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (linteaux).
  - soit affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.
- Les toitures en terrasses devront être traitées (végétalisation, toiture accessible, garde-corps...)

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





Les façades de maisons de villégiature sont très dessinées : elles détiennent une composition très riche et une variété de matières très présente. Les rythmes et les percements le plus souvent verticaux traduisent un élancement que peuvent accentuer les lignes de toitures. En retrait de l'alignement, les élévations latérales sont souvent visibles depuis l'espace public.

4.2 La façade

4.2.1 Rythmes et percements

INTERDICTIONS

Sur les façades donnant sur le domaine public (façade principale ou latérale) :

- toute modification de dimensionnement de baie, oculus, porte ou fenêtre.
- le percement de baies supplémentaires.
- le bouchement, même partiel, des baies dans le but d'une adaptation des percements à la pose de nouveaux châssis de fenêtres.

OBLIGATIONS

Le principe est le maintien de l'ordonnancement originel.

4.2.2 Épidermes et matériaux

INTERDICTIONS

- Sur les façades principales et les pignons, toute pose de revêtement de façade venant masquer les épidermes d'origine.
- Seuls les éléments prévus à l'origine pour être peints pourront recevoir une peinture.
- Toute pose de baguette d'angle ou réalisation d'enduit tiré à la règle.
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux bâtardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).

OBLIGATIONS

- Les matériaux entrant dans la composition de la façade d'origine et leur mise en œuvre devront être conservés apparents.
- Les appareils en pierre, la briquette, le rocaillage, les enduits devront être entretenus et restaurés dans les règles de l'art, et rester dans la composition de façade d'origine. Ils seront nettoyés par tous procédés doux.
- Les pignons seront traités avec le même soin que la façade dite principale étant donné leur caractère visible depuis l'espace public.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Les façades de maisons de villégiature répondent à de règles de composition affirmées reposant généralement sur la symétrie. A ce titre, l'évolution des percements est inenvisageable.
Les rythmes et les percements le plus souvent verticaux traduisent un élancement que peuvent accentuer les lignes de toitures.

En retrait de l'alignement, les élévations latérales sont souvent visibles depuis l'espace public.





4.2.2.1 - FAÇADES ENDUITES

OBLIGATIONS

- Toutes les façades constituées de maçonneries destinées à recevoir initialement un enduit traditionnel devront être réenduites. Les façades qui d'origine étaient enduites seront restaurées de même.
- Les enduits seront à base de plâtre et chaux, de ciment naturel ou de ciment prompt. Ils seront adaptés chromatiquement au style de la constructions Ils pourront être colorés par adjonction de sables ou pigments ou par la mise en œuvre d'un badigeon ou eau forte.
- Ces enduits pourront être grattés, talochés, brossés ou lissés, mais en aucun cas projetés, écrasés, mouchetés à la tyrolienne (à l'exception des constructions datant de 1920 à 1940 déjà caractérisées par des enduits à la tyrolienne), ribés ou jetés à la truelle.
- Les enduits à la chaux hydraulique naturelle seront ponctuellement tolérés, à condition de présenter une bonne alternative aux enduits à la chaux traditionnelle.
- Les pignons pourront recevoir un traitement et une finition différents de ceux de façade, exprimant ainsi leur caractère secondaire. La finition du pignon sera obligatoirement réalisée :
  - soit par enduit à pierres vues exécutés à fleur de parement ;
  - soit par enduit à la chaux.

4.2.2.2 - FAÇADES OU ÉLÉMENTS DE FAÇADES EN PIERRE

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement ;
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux batardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).
- La pierre ne pourra être ni peinte, ni enduite, sauf disposition antérieure historique avérée.

OBLIGATIONS

Pierre de taille appareillée :

- Dans le cas de travaux sur des façades en pierre de taille, l'appareillage, le calepinage, les modénatures et différentes moulurations devront être respectés. Les pierres abîmées seront remplacées par des pierres de même nature, ou ponctuellement reprises au mortier de réparation de pierre.
- La pierre devra être sablée ou ravalée par tout procédé doux garantissant l'absence d'endommagement du calcin de la pierre.
- Les façades secondaires très dégradées, non visibles depuis l'espace public et traitées en continuité stylistique avec la façade principale, pourront recevoir un traitement plus simple d'enduit à la chaux naturelle ou à la chaux hydraulique naturelle dans le respect du ton et de la granulométrie de l'existant.
- Un badigeon pourra être employé sur les parements restaurés.

Pierre meulière :

- Les façades qui présentent des parements en pierres type meulière ou rocaille seront restaurées de même.
- Les matériaux des façades existantes en pierre meulière devront être conservés et mis en valeur dans leur aspect initial et ne pourront être enduits (constructions du 19ème siècle ou du début du 20ème siècle).
- Un soin particulier devra être apporté dans la réfection des joints de maçonneries de meulière qui font parfois l'objet de traitements particuliers (joint perlé, joints creux, cailloutis, bouchon et tête de chat, etc.).

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE









Appareillage brique et pierre caractéristique de l'architecture historiciste Louis XIII



Qualité des maçonneries de meulières

4.2.2.3 - FAÇADES OU ÉLÉMENTS DE FAÇADES EN BRIQUE

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement ;
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux bâtardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).

OBLIGATIONS

- Les façades construites en brique apparentes devront conserver l'aspect de la brique ancienne. Le format et la couleur des briques, les calepinages, la façon des joints doivent être respectés et restaurés à l'identique.
- En cas de rejointoiement, le mortier sera en adéquation avec la période de construction ainsi que le type de finition : joints brossés, joints passés au fer, joints rubanés, etc. Les joints ne devront pas être blancs. Les nouveaux joints devront être de même couleur et de même épaisseur que les anciens (sauf dispositions originelles différentes).
- Les briques dégradées seront :
  - soit remplacées par tiroir, lorsque l'intégralité de la brique doit être remplacée ;
  - soit complétées ponctuellement par un mortier d'imitation de la même couleur que la brique dégradée.
- Les enduits et peintures étanches devront être intégralement piochés.
- Les parements en brique resteront apparents. Les joints dégradés devront être dégarnis manuellement pour être refaits dans la même teinte que les briques.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



L'utilisation de peintures minérales est recommandée sur les briques ordinaires pour les protéger.

4.2.3 Décors, modénatures

INTERDICTIONS

- Tout recouvrement ou altération de décors et modénatures est interdit.
- Seuls les éléments prévus à l'origine pour être peints pourront recevoir une peinture.

OBLIGATIONS

Les éléments d'animation de façades, structurels ou décoratifs tels que encadrement de baies, corniche, détail de calepin seront respectés et entretenus sur toutes les façades. Ils seront au besoin restitués.

4.2.4 Isolation thermique par l'extérieur

INTERDICTIONS

- L'isolation par l'extérieur des façades n'est pas autorisée sur les façades en appareil de pierres et/ou briques.
- La suppression, l'altération ou le masquage de tout décor ou modénature.
- L'emploi de matériaux plastiques.

OBLIGATIONS

- Les éléments simples d'animation de façades, structurels ou décoratifs tels que encadrement de baies, corniche, détail de calepin seront maintenus et restitués sur toutes les façades.
- Les systèmes d'isolation thermique par l'extérieur ne prendront place que sur les façades enduites, soit par vêture, soit par vêtage, sous réserve que cette façade soit simple et que la restitution des éléments structurels de décors (bandeaux...) soit possible.
- Lorsque la pose de l'ITE s'accompagnera d'un changement des menuiseries de la construction, le projet devra justifier d'une cohérence et d'une qualité patrimoniale d'ensemble permettant la préservation des qualités patrimoniales identifiées. Des solutions comme le repositionnement des menuiseries dans le tableau (permettant de retrouver la même profondeur en tableau que sur la façade d'origine par rapport au nu extérieur de la façade) pourront être proposées. En tout état de cause, les documents graphiques (détails constructifs) de l'autorisation d'urbanisme seront exigés pour permettre d'évaluer le résultat de la solution envisagée.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



4.3 Le couronnement

4.3.1 Formes, matériaux de couverture

INTERDICTIONS

- Sur les parties originelles des constructions, toute pose de matériau autre que le matériau d'origine en adéquation avec la pente du versant (terre cuite de type tuile plate (petit moule), tuile mécanique, ardoise, zinc) sauf réparation provisoire d'urgence.
- La dépose ou le recouvrement des éléments décoratifs du couronnement (épis de faîtage, rives en terre cuite, antéfixes).
- Les éléments structurels (abouts de pannes apparentes, souvent chantournés, charpente visible en débord de toiture, corniche) ne pourront être recouverts.
- Les souches de cheminées d'origine ne pourront faire l'objet de destruction ou de suppression.

OBLIGATIONS

- La règle générale est le renouvellement à l'identique ou le maintien et la restitution des dispositions caractéristiques des types architecturaux.

- Les pans de toiture seront couverts en tuiles plates (petit moule) en terre cuite, de tonalité rouge orangée, tuile mécanique de terre cuite, ardoise, zinc conformément à leurs matériaux de couverture d'origine.
- Les tuiles de rives en terre cuite, ornées ou non, seront maintenues ou remplacées à l'identique.
- En l'absence de tuiles de rive, les rives seront constituées d'une planche en bois peinte dans la même teinte que les abouts de chevrons pour les couvertures en tuile plate ou ardoise, qui pourra être recouverte de zinc pour les couvertures en zinc ou en ardoise.
- Dans le cas de toitures « à la Mansart », le brisis sera obligatoirement couvert en ardoise. Le terrasson pourra être couvert en zinc ou en tuiles mécaniques de terre cuite, à condition que ces dernières restent invisibles depuis l'espace public.
- Les éléments décoratifs des couronnements tels que épis de faîtage, antéfixes, seront conservés et entretenus.
- Les souches de cheminées seront entretenues et disposeront du même matériau que celui de la façade principale. Le cas échéant, la souche sera enduite selon les mêmes termes et définitions que pour les façades.

- Couverture en ardoise : seules les constructions couvertes en ardoises pourront conserver ce type de matériaux. Les ardoises seront naturelles et posées au crochet.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





La règle générale est le renouvellement à l'identique ou la restauration d'un état initial. Lors d'une réfection de charpente, la restitution du volume et de l'aspect de la toiture initiale (profils, lucarnes, matériaux...) devra être recherchée.

4.3.2 Éclairement, percement des combles

4.3.2.1 - LUCARNES

INTERDICTIONS
- La mise en place d'éléments en matières plastiques.
- La suppression ou la modification de proportion des lucarnes caractéristiques de la typologie.
- La création de lucarnes sur les constructions appartenant à la typologie Pavillon modèle.

OBLIGATIONS
- Les lucarnes caractéristiques des types architecturaux seront conservées et restaurées.
- Les lucarnes ayant subi des transformations de forme seront restituées dans leur disposition d'origine.
- La mise en place de nouvelles lucarnes devra s'inscrire dans la composition générale de la façade et dans la logique de son écriture architecturale. Les lucarnes devront affirmer un rythme vertical. Elles devront être couvertes dans le même matériau que les pans de couvertures.

4.3.2.2 - FENÊTRES DE TOITURE

INTERDICTIONS
- Les fenêtres de toiture ne pourront être superposées.
- Elles seront sans saillie sur la couverture.

OBLIGATIONS
- Les fenêtres de toiture devront être de proportion plus haute que large. Leur implantation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent. Elles ne comporteront pas de store extérieur.

4.3.2.3 - VERRIÈRES

INTERDICTIONS
L'installation de verrière est interdite sur tous les pans de couverture ne présentant pas d'exemplaires d'origine.

OBLIGATIONS
Le remplacement des verrières sera autorisé sous condition de mise en oeuvre respectueuse des conditions originelles. Les adaptations ponctuelles seront admises sous réserve de leur taille modeste et munies d'une ossature métallique fine et d'une pose intégrée dans le versant de couverture et non en saillie.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





4.4 Menuiseries

INTERDICTIONS
- La dépose de tout élément caractéristique sans remplacement à l'identique (matériaux, dessin).
- Les teintes vives et brillantes sont interdites.
- La teinte bois naturel est interdite.
- L'utilisation de matières plastiques pour les portes, volets, contrevents.

OBLIGATIONS
- Le principe est le maintien, la restauration, le remplacement à l'identique des menuiseries originelles dans leur disposition typologique, dans leurs dessin et matériaux.

4.4.1 Fenêtres, portes

OBLIGATIONS
- Les châssis de fenêtre existants seront entretenus et restaurés.
- En cas de remplacement obligatoire, les éléments seront identiques à ceux des dispositions originelles dans leur dessin : nombre de vantaux, partition, proportion, vantail ouvrant et fixe, présence d'imposte, hauteur et épaisseur des bois, conservation des profils s'il y a lieu.
- Les menuiseries recevront un traitement de finition par peinture, dans des tonalités douces et en adéquation avec les couleurs existantes des façades. Elles présenteront un projet coloré d'ensemble.

4.4.2 Volets et contrevents

INTERDICTIONS
- Sauf disposition originelle avérée, les volets roulants extérieurs sont interdits. En cas de remplacement, ils seront obligatoirement en bois ou métal, conformément à leurs dispositions d'origine, et leur coffrage devra être intérieur.
- Les persiennes métalliques sont interdites, sauf dans le cas de dispositions d'origine, jamais autrement.

OBLIGATIONS
Les contrevents seront maintenus ou restitués dans leurs dispositions d'origine : à persiennes ou ouvrants à la française en bois plein à planches jointives et sans écharpe, à persiennes en bois ou métal repliables en tableaux.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE









4.5 Serrureries

INTERDICTIONS

- La dépose de tout élément caractéristique du type architectural (garde-corps, marquises et autres éléments de métal) est interdite, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration.
- L'usage du PVC est interdit.

OBLIGATIONS

- Les grilles, garde-corps, appuis de fenêtres, balcons et balconnets répondant aux caractéristiques typologiques seront conservés, restaurés, voire rétablis dans leur aspect d'origine. Ils seront modifiés pour répondre aux besoins de respect des règles de sécurité.
- Les marquises répondant aux caractéristiques typologiques seront conservées et restaurées.
- La mise en place de marquise et auvent devra conserver une échelle adaptée à la façade concernée et adopter une forme et des matériaux répondant à l'architecture en place.

- Vérandas

- Les vérandas devront s'inscrire dans un projet architectural de qualité, traduisant : une cohérence de composition avec le volume principal, la réalisation d'un calepinage cohérent avec la façade concernée (rythme, espacement).
- La structure devra être fine et de teinte sombre. Elle devra exclusivement employer des produits verriers et des structures métalliques. Le matériau de couverture de la véranda devra être du verre ou du zinc prépatiné.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





4.6 CLÔTURES

INTERDICTIONS

- La démolition de tout élément caractéristique de la typologie est interdite, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration : en particulier pile de portail, mur bahut maçonné, élément métallique formant ossature principale de clôture, grillage secondaire, etc.
- L'usage du PVC pour tout élément de clôture est interdit.

OBLIGATIONS

- Les éléments de clôture d'origine repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus : murs, grilles, piles, portails. Les éventuels désordres seront corrigés selon le modèle d'origine dominant de la rue.
- Sauf disposition originelle différente avérée, les éléments de clôture sur rue seront constitués soit :
  - d'un mur bahut maçonné (pierre, meulière, brique, enduit) surmonté d'un ouvrage à claire-voie en serrurerie ;
  - d'un mur haut maçonné réalisé selon les dispositions du mur préexistant (moellons de pierres, de meulières, enduits ou non, etc.)
- Dans le cas d'une division parcellaire et dans la nécessité de créer un nouvel accès, les portails créés devront respecter le type de la clôture percée et être lus, par leur traitement architectural, comme des accès secondaires et non principaux à la parcelle.
- Les éléments de clôture sur rue neufs reprendront les dispositions existantes avec soit un mur haut en maçonneries de pierre ou de brique, soit un mur bahut maçonné reprenant les dimensions des éléments en place repérés comme étant d'origine. Ils seront surmontés d'un ouvrage à claire-voie en serrurerie ou en bois.
- Le matériau du mur bahut sera en maçonnerie traditionnelle (pierre, meulière, brique, enduit) ou en construction contemporaine rentrant en adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue.
- Le traitement des clôtures devra assurer la libre circulation de la biodiversité.

- Les éléments de serrureries pourront être partiellement occultés :
  - soit par une haie taillée d'une hauteur inférieure à 1,50 m. Un espace devra être laissé libre entre la haie et la grille afin que côté rue, la grille reste visible. En tout état de cause, la haie devra avoir une hauteur inférieure à celle de la grille (minimum de 0,20 m de barreaudage vertical sans haie) ;
  - soit par une haie libre, plantée à 1 m au moins en retrait de la grille. La végétation pourra légèrement passer au travers de la grille. Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour ce type de haie ;
  - soit par des plantes grimpantes s'appuyant sur la clôture ;
  - soit par des systèmes ajourés de type tôle perforées qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même et ne pourront constituer plus des 2/3 de la hauteur de la grille.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Les maisons de villégiature sont généralement encloses du hauts murs ou de hautes grilles : leur accès se fait par des portails monumentaux marquant fortement le paysage urbain.







B
-
PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX SECTEURS PATRIMONIAUX

ESPACES
RÉNOVATION, MODIFICATION ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS NON PATRIMONIALES
CONSTRUCTIONS NEUVES

Sont considérées comme constructions neuves les constructions nouvelles sans lien physique avec une construction existante.



Aire AP1 – BOURG & HAMEAUX

- AP1a et AP1ah : secteurs patrimoniaux du coeur de bourg et des hameaux
- AP1b : bourg du 19e siècle
- AP1c : développements urbains du bourg du 20e siècle
- AP1d : villa Angèle

Aire AP2 – AIRE DE LA RIVIERE ET DE SES ABORDS

- AP2a : site classé de la vallée de l'Yerres
- AP2b : parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources
- AP2c : linéaire de la RD 94

Aire AP3 – AIRE DES COTEAUX DE L'YERRES

- AP3a : Rue des Vallées et Rue du Réveillon
- AP3b : AP3b : villa Lionet, villa des Sources et Petit Château
- AP3c : Quartier des Ombrages et ses abords
- AP3d : Résidences de la vallée de l'Yerres

Aires patrimoniales transversales

- APM : domaine du château de Monmartel
- APC : domaine du Comte de Provence

1.1 Les vues à maintenir

1.1.1 Principes et objectifs

INTERDICTIONS

- L'implantation de constructions, d'élément de construction ou d'éléments végétaux ayant pour effet d'altérer en tout ou partie une vue structurante figurée au document graphique réglementaire est interdite.

OBLIGATIONS

- L'implantation des nouvelles constructions devra être étudiée afin que soient préservées les vues structurantes identifiées au document graphique réglementaire. Les éléments végétaux devront être maîtrisés (taille, développement).
- Les transformations des constructions situées dans les cônes de vision remarquables reportés sur le plan seront particulièrement bien étudiées (implantation, gabarit, architectures) afin de garantir le maintien et la mise en valeur des vues structurantes.

1.1.2 Vues sur les éléments bâtis majeurs et le bourg

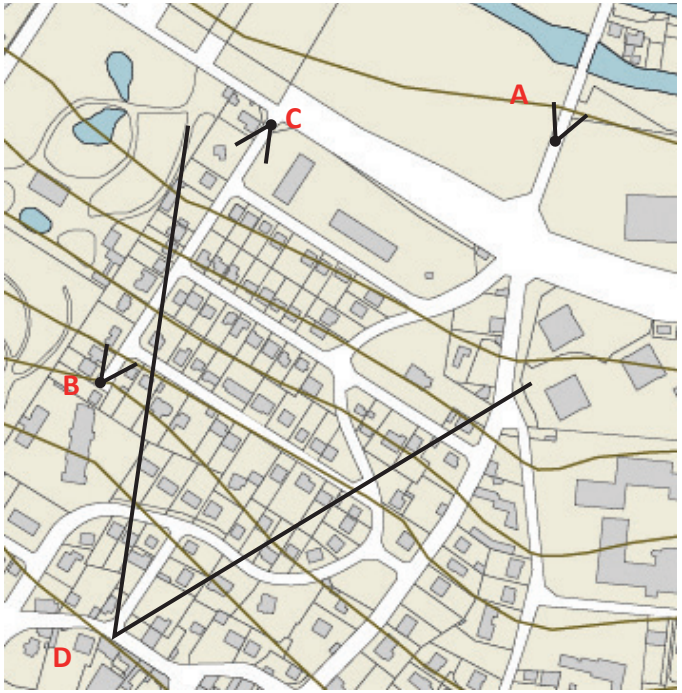
- Vue vers l'église et le bourg

A. Depuis le Pont Perronet (rue du Pont Perronet) ;
B. Depuis le quartier des Ombrages (Avenue Victor Hugo) ;

- Vue vers le Château des Ombrages

C. Depuis l'Avenue Victor Hugo
l'Yerres).

- D. Vue sur le bourg depuis le quartier des Ombrages (rue des Écoles) .



ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

GRANDS PRINCIPES

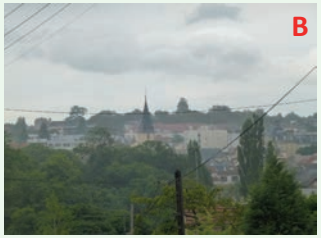
Maintien des vue identitaires vers :

- les éléments architecturaux qui se détachent au sein des périmètres AVAP.
- le grand paysage, depuis les périmètres AVAP ou depuis d'autres points du territoire, en direction du paysage de la ville protégée par l'AVAP.





L'ensemble du coeur de bourg s'offre au regard depuis la RD 94 et le Pont Perronet.



La silhouette du clocher de l'église se détache dans le grand paysage



La silhouette du château des Ombrages structure le point de fuite qui guide le regard.

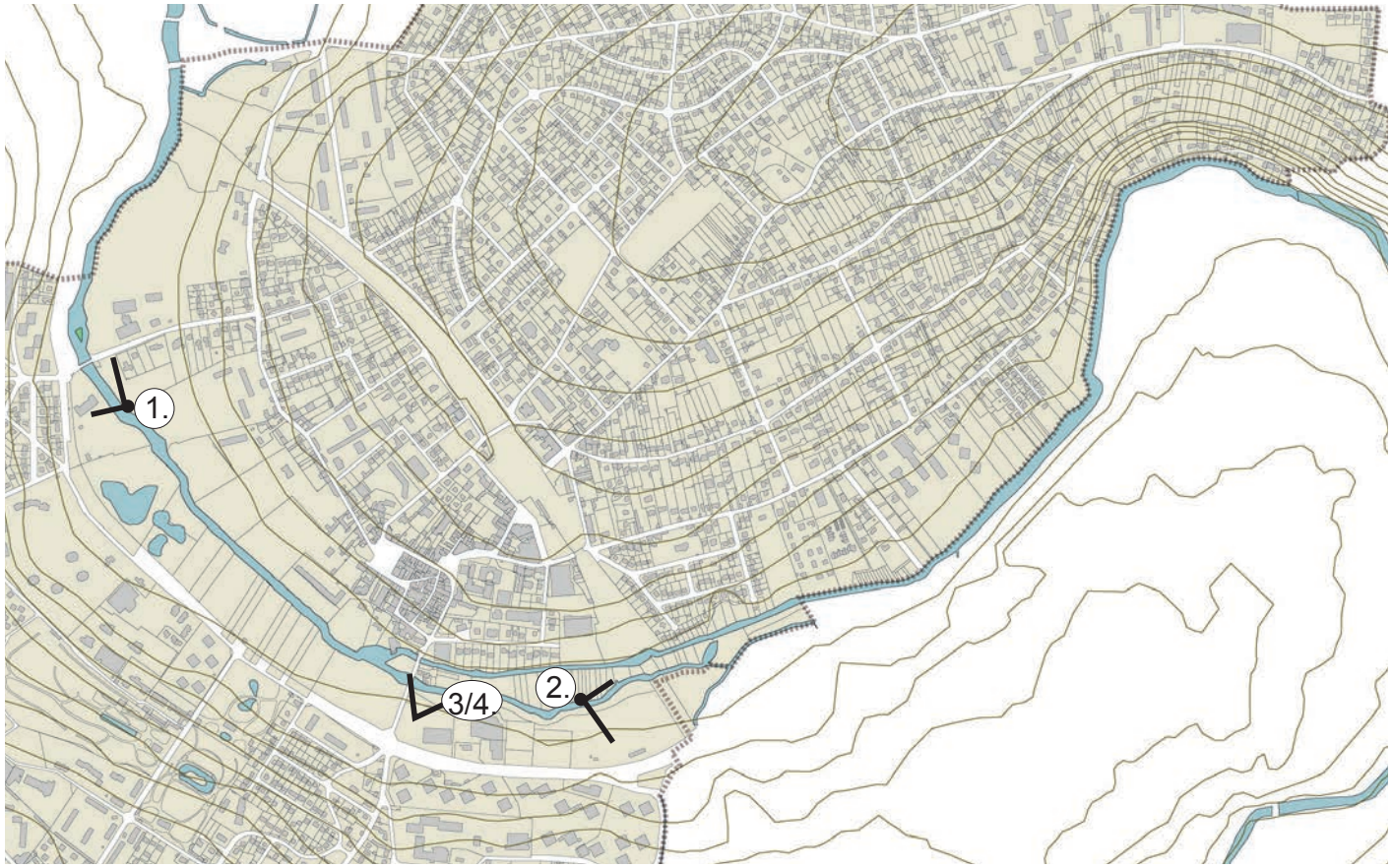
La silhouette du bourg (paysage du vélum notamment) se dessine dans le lointain.



1.1.3 Vues sur les entités structurantes du paysage

Vues :

- Vues vers les viaducs ferroviaires (bords de l'Yerres) ;
- Vues vers les ponts historiques et les menhirs (bords de l'Yerres).



ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Les vues vers les viaducs ferroviaires à préserver et mettre en valeur





Les vues vers les ponts historiques et les menhirs





1.2 RÈGLES ARCHITECTURALES

1.2.1 CONSTRUCTIONS NON REPÉRÉES

OBLIGATIONS

- Toute construction faisant référence à un style d'architecture codifié devra utiliser avec minutie les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.
- Les constructions ne faisant référence à aucun style architectural défini devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Leur composition générale, la proportion de leurs baies, le traitement de leur épiderme, soit :
  - feront référence aux constructions environnantes répertoriées comme patrimoniales ;
  - prendront en compte les règles définies dans le règlement.

1.2.2 ÉQUIPEMENTS DIVERS

1.2.2.1 Radiotéléphonie (antennes, paraboles)

INTERDICTIONS

Les relais de radiotéléphonie et leurs alimentations ne seront pas positionnés sur ou devant un élément de décor, un élément paysager remarquable ou un détail architectural.

OBLIGATIONS

- Les relais de radiotéléphonie et leurs alimentations seront intégrés dans les architectures (dans le plan de la façade ou de la toiture).
- Les antennes et paraboles seront installées avec discrétion et non visibles depuis le domaine public. Les dispositifs seront mutualisés sur les immeubles collectifs.

1.2.2.2 Réseaux

INTERDICTIONS

- Le cheminement non raisonné des descentes d'eaux pluviales (EP) en façade.
- L'emploi du PVC pour tous les ouvrages réalisés traditionnellement en zinc : descentes EP, gouttières, crochets, etc...
- Tous travaux de buchage ou pouvant endommager, masquer ou interrompre un décor architectural, une composition de façade par la mise en oeuvre de descentes EP.

OBLIGATIONS

- Les ouvrages techniques collectifs nécessaires aux systèmes de distribution d'énergie ou de télécommunication seront soigneusement intégrés aux bâtiments et feront l'objet d'une concertation préalable avec le service instructeur afin de respecter les prescriptions de l'AVAP.
- Les coffrets électricité et gaz, et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les façades ou intégrés aux clôtures. Ils devront être réalisés en matériaux de qualité, en adéquation avec la façade.
- Les réseaux électriques devront être fixés le plus discrètement possible sur les corniches, bandeaux pour les parties horizontales, et en limite de mitoyen, le long des descentes d'eaux pluviales pour les parties verticales.
- Les équipements techniques de type pompe à chaleur devront donner lieu à un travail d'intégration, soit au sein d'un coffrage adapté et de qualité, soit par l'intermédiaire de la plantation d'une haie les masquant.
- En secteur AP1, les nouveaux réseaux et ouvrages techniques seront enfouis ou dissimulés.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

GRANDS PRINCIPES

> Favoriser la bonne intégration des dispositifs techniques (téléphonie mobile, boîtiers de distributions, antennes, paraboles...).



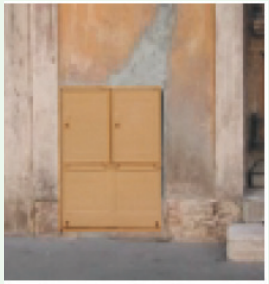


Veiller à l'intégration de tous les équipements, y compris câbles, transformateurs... afin de ne pas altérer la qualité des façades.









Exemples de bonne insertion des coffrets techniques, par mimétisme, regroupement, composition...

1.2.3 Devantures commerciales

GRANDS PRINCIPES

- Veiller à la qualité des devantures commerciales en secteur patrimonial : articuler volonté de respecter l'architecture des constructions et contraintes économiques.

1.2.3.1 Nouvelles devantures commerciales et articulation avec les devantures commerciales existantes

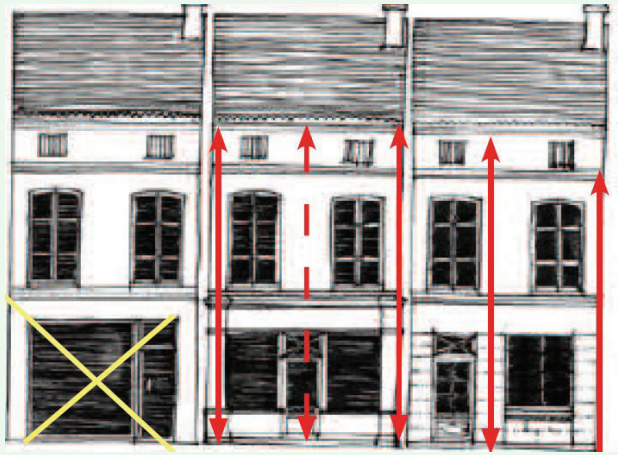
INTERDICTIONS

- Les placages sont interdits pour les nouvelles devantures commerciales.

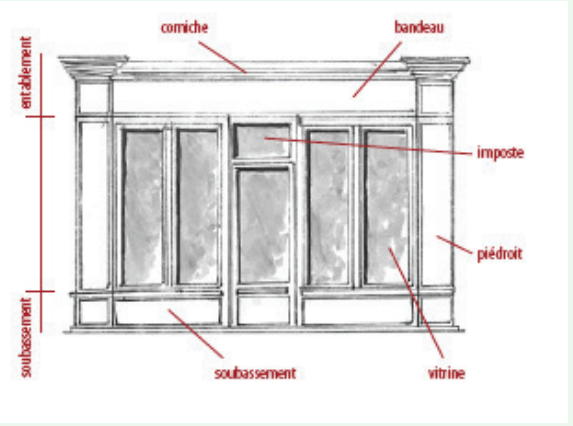
OBLIGATIONS

- Les façades commerciales mettront en valeur l'architecture (maçonneries, composition, etc.) de chaque immeuble. La création ou la modification de vitrines ou devantures sera faite dans le respect de l'architecture des immeubles et de l'ordonnancement des façades (bandeaux, corniches, jambages, linteaux, arcs, etc.). Les éléments de décors et de modénature ne pourront être dissimulés ni par les devantures, ni par les enseignes et les dispositifs d'éclairage.
- Les devantures ne pourront dépasser le niveau de l'appui des baies du premier étage ou du bandeau maçonné existant, et devront tenir compte de l'alignement général.
- En cas de réunion de deux rez-de-chaussée commerciaux, la composition de chaque immeuble sera conservée pour maintenir la lecture parcellaire.
- Le retrait d'une partie de la vitrine (notamment pour mise en accessibilité ou en sécurité) ne pourra être autorisé que s'il fait l'objet d'un projet d'ensemble. La largeur du retrait ne devra pas être trop importante par rapport à la largeur de la baie.
- Les placages existants seront déposés dans le cadre d'une réfection complète (projet global) pour permettre la mise en valeur des soubassements.
- Le traitement particulier des sols (carrelages, etc.) sera limité à l'emprise commerciale.
- Aucun élément saillant permanent ne devra être ajouté sur la façade.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



A gauche, la construction semble flotter sur un grand vide : il importe de maintenir la lecture de la descente des charges.



ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

1.2.3.2 Équipements, enseignes

INTERDICTIONS

- Les caissons lumineux transparents ou diffusants, les fils néon, les cordons lumineux et les rampes lumineuses sont interdits.

OBLIGATIONS

- Les bannes seront de la largeur de la devanture, de couleur unie.
- Les caissons de fermetures métalliques (rideaux, grilles, etc.) et les mécanismes des stores ou bâches extérieurs ne doivent pas être apparents. La suppression de ces éléments pourra être exigée lors d'un renouvellement de façade.
- Les enseignes bandeaux auront des proportions cohérentes avec la façade : elles ne devront pas dépasser 60 cm de hauteur ni dépasser la hauteur de l'appui du garde-corps.
- Sauf impossibilité technique justifiée, les enseignes en drapeau devront être implantées sous la hauteur de l'appui du garde-corps du premier étage. Elles ne dépasseront pas 80 cm de largeur, 80 cm de hauteur. Leur surface devra être égale ou inférieure à 0,5 m².
- A l'occasion de travaux de réfection ou de changement d'activité, les enseignes inusitées seront déposées.
- Les lettres collées, les lettres boîtiers et les lettres peintes sont préconisées lorsqu'elles permettent de mettre en valeur la façade.
    - L'emploi de fer forgé, métal découpé, verre clair gravé est recommandé.
    - Un éclairage discret sur l'enseigne permet d'éviter le rétro-éclairage.

1.3 DISPOSITIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PUBLICS

GRANDS PRINCIPES

- Les espaces publics se distinguent par l'emploi de matériaux qualitatifs tels que la pierre naturelle. Les rues pavées, les bordures en pierre naturelle, les caniveaux et les entrées cochères en pierres naturelles qui participent à offrir à ces espaces une qualité architecturale.
- Parmi les espaces publics du territoire, la place de la Mairie, le parvis de la gare, la place Saint-Médard et le parc du théâtre de la vallée de l'Yerres sont des espaces publics emblématiques qui participent à créer l'identité de la ville, à offrir aux habitants des espaces de détente et de rencontres.
- Les matériaux seront choisis pour leur bonne intégration au site et au contexte. En cas de projet la qualité des aménagements doit être conservée.
- Le caractère piéton des places et du parvis est à affirmer et à valoriser. L'impact des stationnements automobiles sur les espaces publics doit être réduit au maximum. Le traitement de ces espaces de stationnement de véhicule doit présenter une image noble et qualitative.
- Encourager une gestion différenciée des espaces verts pour favoriser l'installation d'une faune et flore indigène. En cas de plantations, des essences locales adaptées au climat de la région devront être choisies en priorité. Pour les alignements, les traitements végétalisés des pieds d'arbres seront choisis en priorité.

INTERDICTIONS

- La plantation de haies mono-spécifiques est interdite (Thuya, Juniperus, Lauriers, Photinia, Eleagnus...). L'utilisation de plantes exotiques envahissantes avérées est interdite.
- Les alignements d'arbres devront être homogènes. Par conséquent, une seule essence d'arbre devra être plantée sur la totalité de l'alignement. Toutefois, en cas de maladie propre à une espèce, une essence différente pourra être proposée.
- Les aménagements des pieds d'arbres d'alignement en résine, en enrobé et en gravillons sont interdits. La végétalisation des pieds d'arbres par des vivaces et des arbustes sera privilégiée.
- Les espaces plantés de pleine terre ne pourront pas être imperméabilisés. Dans le cas d'un aménagement d'intérêt collectif nécessitant toutefois obligatoirement leur imperméabilisation, ces espaces devront être restitués à proximité.

OBLIGATIONS

- Tous les éléments en pierres naturelles (entrée de portes cochères, bordures, caniveaux, traitement de sols, rues pavées...) présents dans l'espace public devront être préservés et remplacés à l'identique si nécessaire.
- La place de la Mairie, la place Saint-Médard, le parvis de la gare et le parc du théâtre de la Vallée de l'Yerres doivent être conservés. Leurs emprises ne doivent pas être réduites.
- La végétalisation de ces espaces privilégiera les plantations de pleine terre. Les choix des essences plantées devra dépendre du site et du contexte (taille de la parcelle, orientation, usages, vues...) Les arbres remarquables et les alignements remarquables seront obligatoirement maintenus. En cas d'abattage pour vétusté, pour maladie ou pour aménagement d'intérêt public, ils devront être remplacés par des arbres d'essences et de port adapté au contexte.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



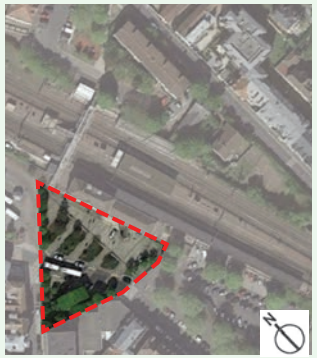




La végétalisation des pieds d'arbres sera réalisée en priorité. Les aménagements des pieds d'arbres en résine, en enrobé et en gravillons sont interdits.



Place de la Mairie : délimitation à maintenir.



Parvis de la gare : délimitation à maintenir.



Place Saint-Médard : délimitation à maintenir.



Place du théâtre de la Vallée de l'Yerres : délimitation à maintenir.

1.4. Dispositions paysagères pour le talus de la voie de chemin de fer

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

GRANDS PRINCIPES

- La voie de chemin de fer traverse la commune. Des parties surélevées par rapport à la ville offrent des talus plantés et des murs en pierre qualitatifs. D'autres séquences de plain-pied par rapport à la ville offrent des bandes où une végétation spontanée s'est installée.
- Ces talus ont un potentiel écologique important. Ils constituent en centre-ville un linéaire non accessible qu'il est important de mettre en valeur.
- Maintenir et renforcer le caractère naturel du talus par la préservation de la végétation endémique et des espèces rares et protégées qu'il accueille.
- Encourager une gestion différenciée des espaces verts, pour favoriser l'installation des essences naturelles. En cas de plantations, des essences locales, adaptées au climat de la région, devront être choisies en priorité.

INTERDICTIONS

Les clôtures en panneaux soudés sont interdites.

OBLIGATIONS

- Les murs en pierres naturelles le long de la voie de chemin de fer devront être préservés et rénovés à l'identique si nécessaire.
- Les clôtures doivent être réalisées en serrurerie. Elles sont composées de fers plats assemblés.
- Les clôtures pourront être doublées de haies vives.



Rue d'Yerres



Avenue Montaigne

1.5. Dispositions paysagères pour les espaces libres paysagers protégés

OBLIGATIONS

Les ensembles paysagers localisés et cœurs d'îlot repérés au document graphique réglementaires devront être préservés et mis en valeur. Ils ne pourront être bâtis qu'à la condition de maintenir d'un seul tenant au minimum 95 % de leur superficie existante. En dehors de ce quota, seules pourront être implantées des constructions annexes de type abri de jardin d'une hauteur limitée à 2,20 m au faîtage d'une emprise au sol maximale de 8 m².

1.6. Dispositions paysagères pour les arbres «remarquables, structurants et remarqués»

INTERDICTIONS

- Les arbres identifiés comme «remarquable», «structurants pour l'avenir» ou «remarqués» ne pourront être abattus qu'après un diagnostic phytosanitaire réalisé par un professionnel qualifié* jugeant la coupe de l'arbre irrémédiable.

* Élagueur qualifié diplôme officiel du Ministère de l'Agriculture «soin et taille des végétaux» ou équivalent.

OBLIGATIONS

- Arbres isolés

- En cas d'abattage d'un arbre «remarquables, «structurant pour l'avenir» ou «remarqué», un arbre de port équivalent devra être replanté au même emplacement.
- Les constructions réalisées sur des unités foncières arborées seront conçues pour assurer la meilleure préservation possible de ces arbres protégés (en particulier protection du système racinaire).

- Alignements

En cas de mauvais état phytosanitaire, les sujets atteints pourront être abattus. Ils devront être remplacés par des essences identiques. En cas de rénovation de l'alignement, à cause de maladies ou de ravageurs, l'essence pourra être modifiée (par une essence de port équivalent). Cette nouvelle essence sera généralisée à l'ensemble de l'alignement.

- Lorsqu'un arbre présente un danger potentiel, il est nécessaire dans un premier temps d'établir un diagnostic par un professionnel pour permettre d'établir une prescription sérieuse permettant d'assurer la sécurité des personnes et des objets.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Les arbres remarquables, structurants pour l'avenir et remarqués ont été relevés. Ils présentent un intérêt à la fois d'un point de vue paysager, historique et/ou pour la qualité propre de certains sujets.

- **Les arbres remarquables** ont une valeur historique importante : grand âge, essence rare, spécificité de taille ou port.
- **Les arbres structurants pour l'avenir** ont un potentiel de développement important et pourraient devenir remarquables dans l'avenir.
- **Les arbres remarqués**, à préserver pour la qualité paysagère qu'ils offrent à l'espace commun.







2 - LE SECTEUR AP1

Centre ville de Brunoy, le coeur de ville historique est riche de caractéristiques urbaines majeures, qu'il s'agira de valoriser et de préserver dans les aménagements futurs de la ville.
Le secteur présente de nombreux traits caractéristiques d'une urbanisation de bourg :

- Dans l'échelle de sa trame viaire ;
- Dans son parcellaire, sa densité ;
- Dans son architecture, ses typologies de bâti de bourg.

Quatre sous-secteurs sont identifiés dans le tissu urbain du secteur AP1 : le **secteur AP1a**, le **secteur AP1b**, le **secteur AP1c** et le **secteur AP1d**.

- Le **secteur AP1a** correspond au **cœur de bourg historique et aux hameaux**. Il constitue la partie la plus ancienne de la ville, lisible à travers le maintien d'un réseau viaire et d'un parcellaire hérité, et la préservation de constructions de bourg (gabarits, décors, etc.). Il importera, dans ce secteur, d'affirmer l'ambiance de bourg. Ainsi, les constructions de typologie non bourg pourront recevoir un traitement adapté au contexte, afin de renforcer les caractéristiques du secteur.
  Le secteur des hameaux, autour des rues Tronchard, des Grès et du Pressoir, est identifié par un **zonage spécifique AP1ah** qui se justifie par quelques variantes des règles applicables au secteur AP1a.

- Le **secteur AP1b** correspond au **bourg urbain du 19e siècle**, qui s'est structuré sur le coteau de l'Yerres, autour de l'église et en direction de la voie ferrée. L'ambiance urbaine est plus marquée, le tissu compte quelques belles compositions urbaines. Il s'agira, dans ce secteur, de proposer une gestion qualitative, permettant à la fois l'évolution du secteur et le respect des qualités patrimoniale du cœur de bourg.

- Le **secteur AP1c** correspond aux **développements urbains du bourg au cours du 20e siècle**. Il s'agit d'un tissu moins structuré, offrant un potentiel d'évolution, mais dont la proximité du centre nécessite la mise en place de règles permettant d'encadrer son devenir. Ce secteur répond à un souci de cohérence urbaine : il s'agit de proposer une gestion d'accompagnement, permettant l'évolution du secteur et le respect des qualités patrimoniales du cœur de bourg.

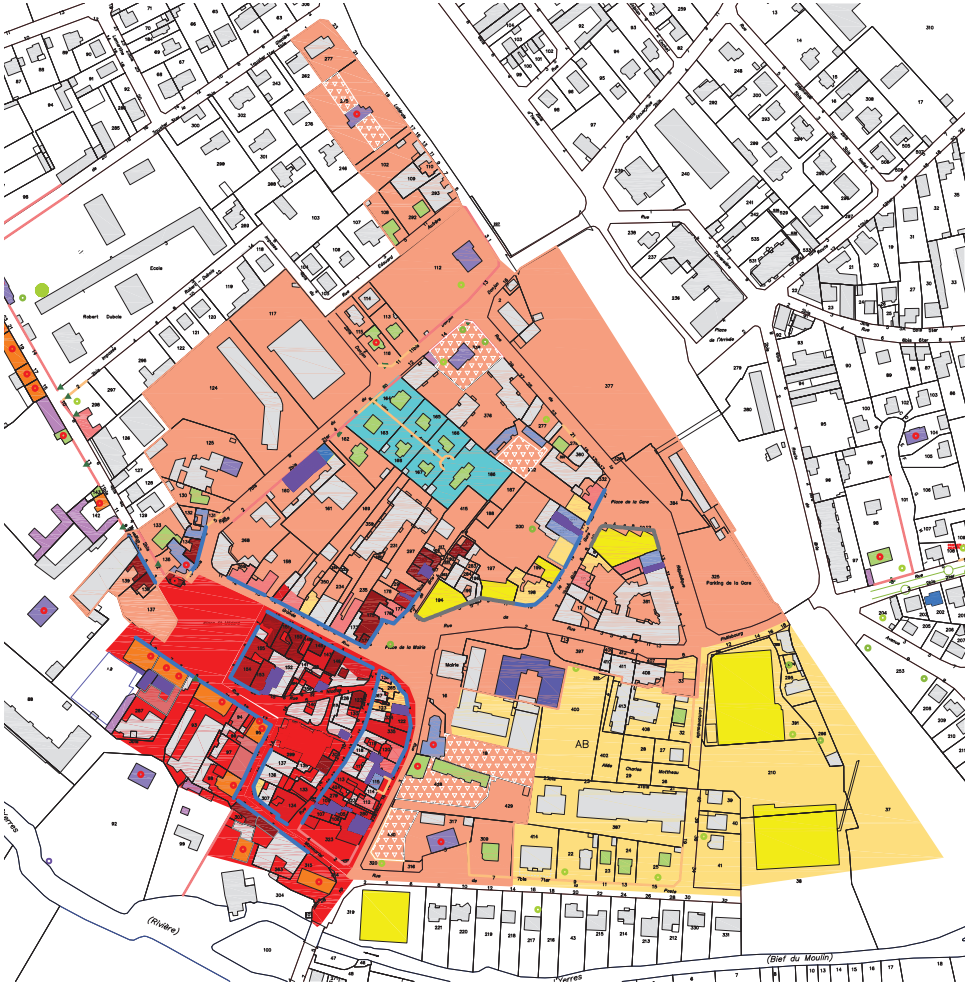
- Le **secteur AP1d** correspond à la **villa Angèle**. Il s'agit d'un ensemble urbain qui offre une qualité urbaine évidente tant en termes de cohérence urbaine (murs, composition du parcellaire) que d'architecture (en particulier, traitement de la meulière et des joints, menuiseries, couvertures). L'intérêt de créer un secteur spécifique réside dans la possibilité d'en appréhender les particularités et d'en sauvegarder la qualité dans un contexte micro-urbain. L'objectif est donc de maintenir les caractéristiques urbaines et paysagères de la villa dans le détail.

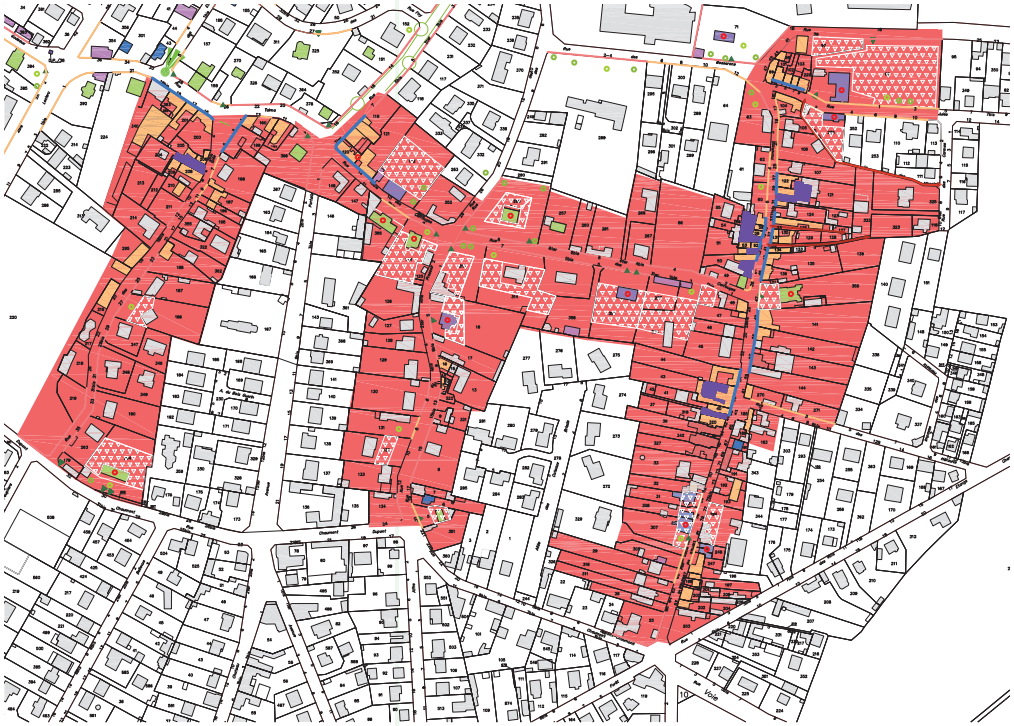
ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE











Secteur AP1a : Cœur de bourg

Secteur AP1ah : Hameaux

Secteur AP1b : bourg du 19e siècle

Secteur AP1c : développements urbains du bourg du 20e siècle

Secteur AP1d : villa Angèle

2.1 Secteurs AP1a et AP1ah : le cœur de bourg et les hameaux

2.1.1 Rythmes parcellaires, espaces libres privatifs

GRANDS PRINCIPES

- Maintien des découpages parcellaires qui racontent l'histoire de la ville.
- Les jardins, cours et sentes constituent des témoignages du paysage du bourg et des hameaux. L'urbanisation future doit préserver ces formes.

INTERDICTIONS

- Est interdite toute implantation de construction nouvelle au niveau des cours identifiées au document graphique réglementaire.
- Les ensembles paysagers localisés et cœurs d'îlot repérés au document graphique réglementaire devront être préservés et mis en valeur. Ils ne pourront être bâtis qu'à la condition de maintenir d'un seul tenant au minimum 95 % de leur superficie existante. En dehors de ce quota, seules pourront être implantées des constructions annexes de type abri de jardin d'une hauteur limitée à 2,20 m au faîtage d'une emprise au sol maximale de 8 m². Les sentiers repérés au document graphique réglementaire ne pourront être bâtis et intégrés à de nouvelles constructions.

OBLIGATIONS

- **Pour l'ensemble des secteurs AP1a et AP1ah**, et dans le cadre d'un regroupement de parcelles, le découpage du parcellaire d'origine sera maintenu lisible, en particulier sur rue.
- Les transparences visuelles engendrées par les passages, ruelles, impasses, cours, doivent être maintenues.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Cours à préserver, rue Tronchard



Le parcellaire du cœur de bourg est caractéristique des tissus de ce type : de petites tailles, non régulières, les parcelles dessinent un réseau viaire non rectiligne. Le parcellaire est porteur de sens : il correspond aux formes d'urbanisation qui l'ont façonné. Il convient donc d'en maintenir la lecture.

2.1.2 Implantation

GRANDS PRINCIPES

- Préserver les caractéristiques qui fondent le paysage urbain par une maîtrise des implantations, en fonction des différents tissus considérés. Il s'agit notamment de préserver les éléments caractéristiques qui témoignent des origines rurales et agricoles des hameaux de Brunoy.
- Les implantations devront notamment s'attacher à préserver et/ou recréer les continuités urbaines, rythmées par l'alternance des pignons et des longs pans, ainsi que les cours et courettes.

INTERDICTIONS

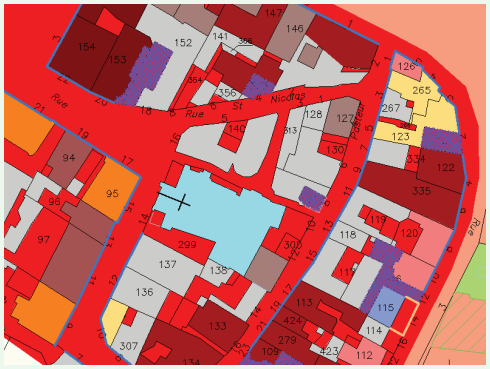
- Les séquences urbaines à maintenir figurées au document graphique ne pourront être interrompues. La démolition d'une construction non repérée mais intégrée à la séquence ne pourra être acceptée que sur présentation d'un projet de reconstruction venant s'inscrire en cohérence avec le front urbain repéré.
- Est interdite toute implantation de construction nouvelle venant obstruer ou altérer la qualité des vues repérées au document graphique réglementaire, notamment depuis la vallée ou les coteaux de l'Yerres.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

- Les **séquences urbaines à maintenir** sont repérées pour leur rôle dans la structuration du paysage de la rue : rapport à l'espace public (Place Saint-Médard), accompagnement du regard (rue Pasteur, Grande Rue).
- Les **cours repérées** et définies comme inconstructibles s'articulent avec des constructions d'époque offrant un intérêt architectural : l'ensemble doit être préservé. Des possibilités d'évolution ont été laissées pour les cours s'articulant avec des constructions n'offrant pas d'intérêt.
- Les **cœurs d'îlots verts, notamment en fond de parcelles,** constituent des espaces à préserver pour la qualité paysagère et environnementale. Les constructions autorisées sont strictement encadrées et ne peuvent être liées qu'à l'usage et la mise en valeur de jardins.



Rue Tronchard : exemples de repérage de cœurs d'îlots verts (triangles blancs), des sentiers (flèche épaisse marron) et de cours (hachures épaisses violettes).



Cœur de bourg : les séquences à maintenir sont indiquées par un liseré bleu.

OBLIGATIONS

> En **secteur AP1a**,

- Les constructions nouvelles seront implantées soit :
  - A l'alignement de fait ;
  - A l'alignement ;
  - A l'alignement défini par une séquence urbaine à maintenir *(figuré linéaire bleu sur le document graphique réglementaire).*
- Les constructions nouvelles seront obligatoirement implantées sur au moins 1 limite séparative.

> En **secteur AP1ah**,

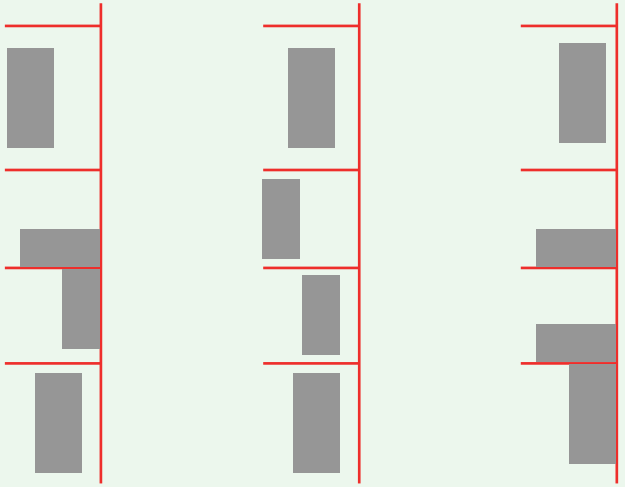
- Pour les rues Tronchard, du Pressoir et des Grès, les constructions nouvelles s'implanteront en respectant les principes proposés pour chacune des trois rues (cf. schémas ci-contre).
- Pour les autres rues du secteur, les constructions nouvelles devront :
  - Soit respecter les séquences à maintenir (figuré linéaire bleu sur le document graphique réglementaire) ;
  - Soit être implantées en retrait de l'alignement, à condition que l'intégralité de la construction soit comprise dans une bande constructible de 20 mètres depuis l'alignement, et que le retrait soit au moins égal à 10 mètres.
  - Ponctuellement, des dispositions autres que celles proposées ci-dessus pourront être prises pour permettre une implantation des constructions futures respectant la logique d'implantation des constructions existantes et s'adaptant à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.
- En-dehors des implantations définies ci-dessus ne sont autorisées que les clôtures, les constructions annexes type abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m².
- Au sein de ces cœurs d'îlots verts, l'évolution des constructions existantes sera également possible, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol desdites constructions.

> En **secteurs AP1a et AP1ah** :

- La limite d'emprise publique sera toujours matérialisée, soit :
  - Par une construction édifiée à l'alignement de la voie ;
  - Par un mur de clôture selon le type exigé au document graphique réglementaire
  - Par un mur haut maçonné ne dépassant pas 2,20 m ou un mur bahut avec ferronnerie.
- Cette règle peut connaître des exceptions lorsqu'il s'agit de maintenir des cours visuellement ouvertes.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

- L'objectif de la règle est de **favoriser le maintien du paysage du bourg et des hameaux**, caractérisés par une alternance de pignons et long pans, qui structurent la rue, et permettent la création et/ou le maintien de cours.



1. Rue des Grès : obligation d'implantation des constructions nouvelles soit à l'alignement, soit dans une bande constructible de 20 m depuis l'alignement, avec un retrait minimum de 2 m. En cas d'implantation à l'alignement, l'implantation de la construction sur au moins 1 limite séparative est obligatoire, l'alternance des pignons et longs pans étant recherchée à l'échelle du paysage de la rue.

2. Rue du Pressoir : obligation d'implantation des constructions nouvelles dans une bande constructible de 20 m depuis l'alignement, avec un retrait minimum de 2 m. Les constructions s'implanteront par ailleurs en retrait des limites séparatives.

3. Rue Tronchard : soit implantation des constructions nouvelles à l'alignement (et dans ce cas, obligation de s'implanter sur 1 limite séparative : l'alternance des pignons et longs pans sera recherchée à l'échelle du paysage de la rue, soit implantation selon un retrait compris entre 2 et 4 m de l'alignement, avec obligation de traiter le devant de parcelle en jardin de frontage, délimité par un mur bahut bas surmonté de ferronneries.

2.1.3 Gabarits et hauteurs

GRANDS PRINCIPES

- Préserver les caractéristiques qui fondent le paysage urbain par une maîtrise des gabarits et hauteurs.

INTERDICTIONS

- Toute implantation de construction nouvelle venant obstruer ou altérer la qualité des vues repérées au document graphique réglementaire.

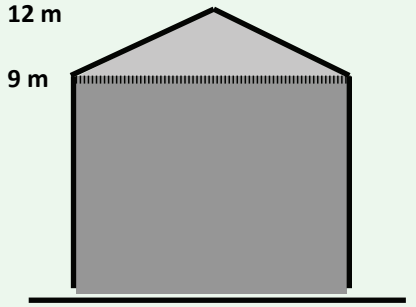
OBLIGATIONS

- Le principe est celui d'un maintien du paysage urbain défini par les hauteurs existantes. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans les volumes généraux existants, entre R+1 et R+2. D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles devra prendre en compte par un traitement architectural approprié (mise en place d'éléments rotules) la hauteur des bâtiments mitoyens.
- La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à 12 m au faîtage et qui se compose comme suit :
  - Une verticale de façade d'une hauteur de 9 m à l'égout au plus ;
  - Un plan incliné de pente comprise entre 30 et 45° pouvant porter saillies de type lucarne pour éclairement. Ces saillies ne devront pas représenter plus de 35% du linéaire de la façade.

En **secteur AP1ah**, le gabarit-enveloppe est limité à 9 m au faîtage, composé comme suit :

- Une verticale de façade d'une hauteur de 6 m à l'égout au plus ;
- Un plan incliné de pente comprise entre 30 et 45° pouvant porter saillies de type lucarne pour éclairement. Ces saillies ne devront pas représenter plus de 35% du linéaire de la façade.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Détermination des hauteurs :

> En secteur AP1a :

- **12 m au faîtage au maximum ;**
- **9 m à l'égout au maximum.**

> En secteur AP1ah :

- **9m au faîtage au maximum ;**
- **6 m à l'égout au maximum.**

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol naturel au milieu de la façade sur rue. Le gabarit-enveloppe des constructions ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, pas plus que les bandeaux, corniches et autres décors.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

2.1.4 Traitement architectural des futures constructions

GRANDS PRINCIPES

- Maintenir la cohérence des îlots du cœur de bourg et des hameaux, par un encadrement de la composition générale des constructions.

INTERDICTIONS COMMUNES À TOUTES LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

- Le rythme des façades des nouvelles constructions ne devra pas dépasser plus de trois travées de baie **en secteur AP1a**, et ne devra pas dépasser plus de deux travées de baie en **secteur AP1ah**.
- Sur rue sont interdits :
  - Les balcons saillants ou les loggias ;
  - Toute saillie sur l'alignement du mur de façade supérieure à 30 cm, exception faite des corniches et débords de toitures.

- Les châssis de toiture ne pourront être regroupés ou superposés, et devront être implantés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Leur largeur devra être inférieure à celle des percements de la façade.
- Les toitures dites « Mansart » sont interdites. Toute coloration sombre est par ailleurs proscrite.

OBLIGATIONS COMMUNES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

- Les nouvelles constructions devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer, déterminé par leur implantation :
  - **Architecture de bourg**, dans le cas de l'implantation de la nouvelle construction en limite d'alignement ou au niveau d'une séquence urbaine à maintenir ou à restructurer ;
  - **Architecture de villa**, dans le cas de l'implantation de la nouvelle construction en retrait de l'alignement.

- Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif devront adopter une architecture répondant à une logique d'intégration par rapport au contexte urbain et architectural dans lequel elles vont s'inscrire : rythme, matériaux et tonalités de façade, traitement des toitures.

2.1.4.1 - COMPOSITION ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS DE BOURG

INTERDICTIONS

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués.
- Toute mise en œuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.
- Toute coloration sombre des toitures.
- La pose saillante des châssis de toit.
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières).

OBLIGATIONS

Les constructions seront conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un **soubassement** pour asseoir le bâtiment : il pourra se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée et sera au moins constitué d'une saillie en maçonnerie de quelques décimètres, servant visuellement de support aux fenêtres.

- Un **corps de façade** affirmant des rythmes verticaux, sans saillie.
  - Les percements seront toujours verticaux, et reprendront le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies.
  - Les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, s'inscriront dans la gamme des ocres et des beiges. Les enduits utilisés devront appartenir à la même gamme de couleur que les enduits utilisés traditionnellement à Brunoy.
  - Le corps de façade pourra être rythmé par des éléments traditionnels : encadrements de baies, bandeaux, corniches, tables saillantes. Tout décor de type bas-relief moulé ou peint sera possible.

- Un **couronnement**, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure : les couronnements des constructions principales seront composés, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,50 m.
  - Les pentes des couvertures seront traitées en tuile plate de terre cuite, ou en petite tuile mécanique de terre cuite. La coloration de la tuile tendra vers l'ocre rouge.
  - Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire, de disposition verticale, et limités à 1,00 m de longueur. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.
- **En secteur AP1ah**, les couvertures en zinc ou les toitures-terrasse sont autorisées pour les extensions mineures (ne dépassant pas 20 m² à la date d'approbation de l'AVAP) d'un seul niveau (rez-de-chaussée simple).

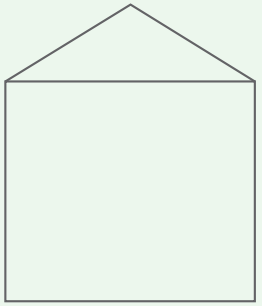
ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Les nouvelles constructions doivent offrir une cohérence des enchaînements d'ouvertures (porches) et des éléments architecturaux horizontaux (corniches), afin de respecter les rythmes horizontaux et verticaux existants.

Les constructions futures prendront en compte les principes de composition des constructions existantes. Notamment, les différents niveaux devront traduire une composition d'ensemble et non une superposition : le principe traditionnel de décroissance des baies sera respecté.



Exemple d'immeuble de bourg contemporain, Saint Ouen



Couronnement à bâtière



Le paysage du bourg ancien est caractérisé par ses toitures en tuile : seules émergent, couvertes en ardoises, les constructions du Comte de Provence.

OBLIGATIONS

- **Éclairement des combles**

- Les combles pourront être éclairés grâce à des lucarnes de type jacobine, à capucine, ou passante. Elles devront rentrer dans la composition générale de la façade et dans la logique de son écriture architecturale. Elles seront implantées dans la partie basse de la toiture et axées par rapport aux autres fenêtres de la façade situées aux étages inférieurs, ou dans l'axe du trumeau. Elles ne représenteront pas plus du 1/3 de la longueur du linéaire de façade. Elles devront être plus hautes que larges, leurs montants ne dépasseront 15cm d'épaisseur. Leur pente et matériaux de couverture seront identiques à ceux du pan de couverture sur lequel elles seront implantées. Leurs jouées seront en maçonnerie enduite.
- Les lucarnes rampantes sont autorisées à condition d'être à ouverture unique.
- Les châssis de toiture seront de type encastré, sans saillie dans la couverture, et plus hauts que larges. Leur format ne dépassera pas 80 X100 cm. Ils seront en très petit nombre sur la toiture. Ils seront disposés en fonction de la composition de façade, alignés sur les fenêtres des étages inférieurs. Un seul niveau de fenêtres de toit par rampant de toiture est autorisé, celui-ci devra être situé en partie basse du rampant de la toiture.
- **Les verrières** devront s'inscrire dans la composition de la façade : leur structure sera fine, de teinte sombre, et intégrée à la couverture, sans saillie. La verrière devra exclusivement employer des produits verriers et des structures métalliques.

2.1.4.2 - MENUISERIES ET SERRURERIES DES CONSTRUCTIONS DE BOURG

INTERDICTIONS

- L'usage du PVC est interdit pour les portes, portails et volets.
- Les coffrages extérieurs des volets roulants seront exclus sur le domaine public.
- Les volets métal repliables en tableau sont interdits.

OBLIGATIONS

Le principe est de conserver la cohérence architecturale du paysage urbain, par un encadrement des menuiseries et serrureries : il s'agit notamment de maintenir la logique d'ensemble qui lie chaque type architectural à ses menuiseries et serrureries et de favoriser **une écriture classique des percements et de leurs menuiseries, plus hauts que larges :**

> Fenêtres :

- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges, à la française.
- Les matériaux de menuiserie employés posséderont des dimensions et des profils identiques à une menuiserie traditionnelle en bois.
- Les menuiseries et leurs parties métalliques devront être peintes.
- Les garde-corps à créer devant les fenêtres devront être en métal peint et seront de préférence scellés dans l'embrasure des fenêtres.

> Volets :

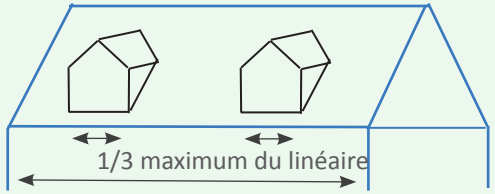
Aux étages, les volets des façades pourront être en bois ou en métal, de type :

- volets battants à la française en bois peints, soit pleins sans écharpes, soit persiennés sur un tiers ;
- volets constitués d'un panneau coulissant en bois ou métal. Dans ce cas, le rail devra être traité avec soin et intégré dans une démarche architecturale (type bandeau). Il ne pourra être en PVC.

> Portes et portails :

- Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



2.1.4.3 - COMPOSITION ARCHITECTURALE DES VILLAS

INTERDICTIONS

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- L'utilisation du PVC comme matériau constitutif de la façade (bardage) ;
- Le bois vernis ;
- Les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit ne pourront être laissés apparents.
- Seules les constructions couvertes en ardoises pourront conserver ce type de matériaux.
- Les bardages en matériaux plastiques et métalliques.

OBLIGATIONS

Le principe est le respect de la cohérence d'ensemble du secteur d'inscription de la construction à venir, dans ses rythmes, ses architectures. Une résonance entre les éléments existants repérés comme patrimoniaux et les éléments à venir devra être mise en œuvre.

- Les constructions seront toujours conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
  - Un **soubassement** pouvant se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée, et devant être marqué par un traitement le différenciant du corps de façade ;
  - Un **corps de façade**, qui devra s'affirmer par rapport au soubassement et au couronnement ;
  - Un **couronnement**, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure. Le couronnement sera composé, sur rue, de toitures à deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,00m. Il pourra comporter une demi-croupe ou une croupe, et présentera un traitement d'avant toit. Les pentes des couvertures seront traitées en en petite tuile plate de terre cuite ou en tuile mécanique de terre cuite. La coloration de la tuile tendra vers l'ocre rouge.

- Les pentes des couvertures pourront être traitées en tuile ou en ardoises.

- Couvertures en tuiles : Les tuiles utilisées seront exclusivement des tuiles mécaniques à emboîtement, en terre cuite. La coloration de la tuile tendra vers l'ocre rouge.

- Couvertures en ardoises : Les ardoises utilisées seront des ardoises naturelles fixées au crochet, de coloration bleu gris.

- Couvertures terrasse : Elles devront être accessibles et pourront être végétalisées. Un traitement d'attique devra marquer la séparation entre le corps de façade et le couronnement.

- Autres

Les toitures pourront également :
+ être couvertes en tuiles de bois
+ végétalisées,
+ pour les constructions affirmant une écriture contemporaine, être couvertes en zinc.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Couronnement

Corps de façade

Soubassement

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

2.1.4.4 - MENUISERIES ET SERRURERIES DES VILLAS

INTERDICTIONS

- L'usage du PVC est interdit pour les portes, portails et volets.
- Les coffrages extérieurs des volets roulants seront exclus sur le domaine public.
- Les dessins de serrurerie complexes, les modèles régionaux hors contexte, les modèles « rustiques » sont interdits.

OBLIGATIONS

Le type et le dessin des menuiseries neuves sera adapté à l'architecture de la construction.
Les menuiseries neuves en bois seront peintes.
Les menuiseries neuves en acier ou aluminium seront peintes en usine.

> Fenêtres :

- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges, à la française.
- Les matériaux de menuiserie employés posséderont des dimensions et des profils identiques à une menuiserie traditionnelle en bois.
- Les menuiseries et leurs parties métalliques devront être peintes.

> Volets :

Les volets des façades seront soit :

- métalliques repliables en tableau ;
- en bois plein sans écharpe ou persiennés ouvrants à la française ;
- en bois plein sans écharpe ou persiennés coulissants si le dispositif est en adéquation avec l'architecture.

> Portes et portails :

- Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.





Exemples d'éléments de serrurerie ne correspondant pas au style du paysage architectural

2.1.5 Clôtures

INTERDICTIONS

- La démolition d'un mur repéré au plan réglementaire pour son intérêt patrimonial, ou sa transformation vers des dispositions autres que celles prescrites par le repérage.
- L'usage de PVC pour tout élément de clôture est interdit.
- Les grillages en panneaux préfabriqués soudés sont interdits.
- Les clôtures en redans sont interdites.

OBLIGATIONS

- L'entretien et la conservation dans des dispositions conformes des murs repérés au plan réglementaire sont obligatoires ;
- En cas de retrait de l'alignement, de fait ou imposé, tout comme en cas de retrait des limites séparatives latérales, la limite d'emprise publique/emprise privée sera matérialisée par la mise en place d'un mur de clôture qui répondra aux caractéristiques suivantes, selon le type exigé au document graphique réglementaire :
  - soit mur haut maçonné ;
  - soit mur bahut de 0,80 cm de haut maximum surmonté d'un ouvrage de serrurerie, le tout ne dépassant pas 2,20 m.
- Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.
- Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

- Dans le cas d'une division parcellaire et dans la nécessité de créer un nouvel accès, les portails créés devront respecter le type de la clôture percée et être lus, par leur traitement architectural, comme des accès secondaires et non principaux de la parcelle.
- Quoiqu'il en soit, les éventuelles créations de nouveaux portails devront respecter les normes suivantes :
  - Linéaire de façade de 15 m ou moins : 1 seul accès autorisé ;
  - Linéaire de façade supérieur à 15 m : 2 accès autorisés.

- Des dispositions différentes peuvent s'appliquer pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif. En ce cas, elles devront faire l'objet d'un projet global proposant une insertion qualitative de l'équipement, cohérent avec la nature et la disposition des clôtures limitrophes.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Les clôtures en panneaux soudés préfabriqués et le PVC sont interdits



Les murs en pierres naturelles et les éléments de clôtures repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus



Le haut de la clôture doit être parallèle à la pente, les clôtures en redans sont interdites

2.2 Secteur AP1b : le bourg du XIXe siècle

2.2.1 Rythmes parcellaires, espaces libres privatifs

GRANDS PRINCIPES

- Maintien des découpages parcellaires qui racontent l'histoire de la ville.
- Les jardins, cours et sentes constituent des témoignages du paysage du bourg et des hameaux. L'urbanisation future doit préserver ses formes.

INTERDICTIONS

- Est interdite toute implantation de construction nouvelle sur les espaces des cours identifiées au document graphique réglementaire.
- Les cœurs d'îlots verts repérés au document graphique constituent des espaces paysagés remarquables : ils ne pourront être bâtis, à l'exception des clôtures et des constructions annexes type abri de jardin, d'une emprise au sol maximale de 8 m². Au sein de ces cœurs d'îlots verts, l'évolution des constructions existantes sera possible, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol desdites constructions.

OBLIGATIONS

- **Pour la Grande Rue, la Place de la Mairie, l'Impasse de Brie, la rue de la Gare et la rue du Pont Perronet uniquement**, et dans le cadre d'un regroupement de parcelles, le découpage du parcellaire d'origine sera maintenu lisible, en particulier sur rue. Cette règle ne s'applique pas dans le reste du secteur AP1b.
- Les transparences visuelles engendrées par les passages, ruelles, impasses, cours, doivent être maintenues.
- Les ensembles paysagers localisés au document graphique devront être préservés et mis en valeur. Ils ne pourront être bâtis qu'à la condition de maintenir d'un seul tenant au minimum 95 % de leur superficie existante. En dehors de ce quota, seules pourront être implantées des constructions de jardin d'une hauteur limitée à 2,20 m au faîtage.
- Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'arbre de haute tige. A ce titre, les constructions réalisées seront conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



En matière de regroupement parcellaire, une plus grande souplesse est proposée pour les parties du secteur AP1b concernées par de enjeux forts d'évolution urbaine : rue du Donjon, rue de la République, Rue Philisbourg, etc.

2.2.2 Implantation

GRANDS PRINCIPES

- Veiller à la cohérence de l'articulation entre ce secteur et le secteur du cœur de bourg, par une maîtrise des implantations et des gabarits/hauteurs.

INTERDICTIONS

- Les séquences urbaines à maintenir figurées au document graphique ne pourront être interrompues. La démolition d'une construction non repérée mais intégrée à la séquence ne pourra être acceptée que sur présentation d'un projet de reconstruction venant s'inscrire en cohérence avec le front urbain repéré.

OBLIGATIONS

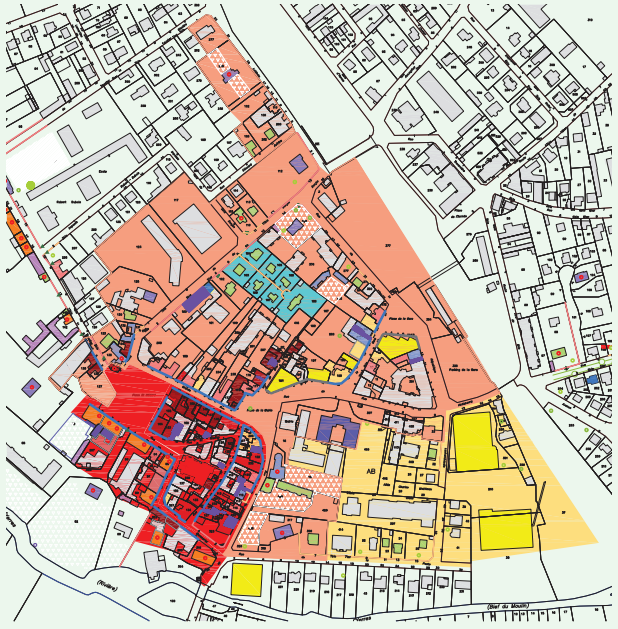
- Les constructions nouvelles seront implantées, sur rue, soit :
  - A l'alignement de fait, sauf si celui-ci est identifié comme déstructurant. L'alignement des séquences remarquables sera notamment maintenu. Le cas échéant, l'implantation des futures constructions devra respecter les alignements définis par l'identification des séquences urbaines à restructurer.
  - A l'alignement ;
  - En retrait d'au moins 2 m de l'alignement.
- Une implantation différente pourra être acceptée si elle respecte la logique d'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës latéralement.
- Dans le cas de constructions s'insérant dans une séquence urbaine repérée, **le maintien de l'alignement de la séquence sera obligatoirement respecté**.

- L'**implantation par rapport aux limites séparatives** se fera :
  - Obligatoirement sur au moins 1 limite séparative pour les constructions nouvelles bâties au niveau d'une séquence urbaine repérée ;
  - Sur au moins 1 limite, ou en retrait des limites séparatives, pour les constructions nouvelles bâties en-dehors d'une séquence urbaine repérée.

- En tout état de cause, l'implantation des constructions futures devra respecter la logique d'implantation des constructions existantes et s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.
- Dans le même but, la limite d'emprise publique sera toujours matérialisée, soit :
  - Par une construction édifiée à l'alignement de la voie ;
  - Par un mur de clôture selon le type exigé au document graphique réglementaire.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

- Les **séquences urbaines à maintenir** sont repérées pour leur rôle dans la structuration du paysage de la rue : rapport à l'espace public (Place Saint-Médard), accompagnement du regard (rue Pasteur, Grande Rue).
- Les **séquences urbaines à restructurer** imposent, au niveau de fronts bâtis déstructurants dans le paysage du bourg, un nouvel alignement plus cohérent.
- Les **cours repérées** et définies comme inconstructibles s'articulent avec des constructions d'époque offrant un intérêt architectural : l'ensemble doit être préservé. Des possibilités d'évolution ont été laissées pour les cours s'articulant avec des constructions n'offrant pas d'intérêt.
- Les **cœurs d'îlots verts, notamment en fond de parcelles**, constituent des espaces à préserver pour la qualité paysagère et environnementale. Les constructions autorisées sont strictement encadrées et ne peuvent être liées qu'à l'usage et la mise en valeur de jardins.



Les séquences à maintenir sont indiquées par un liseré bleu.
Les séquences à restructurer sont indiquées par un liseré noir.

2.2.3 Gabarits et hauteurs

INTERDICTIONS

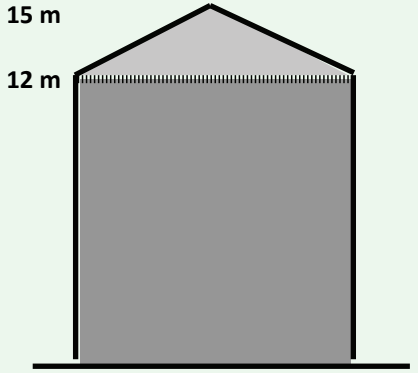
- Toute implantation de construction nouvelle venant obstruer ou altérer la qualité des vues repérées au document graphique réglementaire.

OBLIGATIONS

- Le principe général est de veiller à la cohérence de l'articulation entre ce secteur et le secteur du cœur de bourg, par une maîtrise des implantations et des gabarits/hauteurs.
- Sauf indication graphique particulière, le maintien des hauteurs existantes est la règle. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans les volumes généraux existants, entre R+2 et R+3. D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles devra prendre en compte ,par un traitement architectural approprié (mise en place d'éléments rotules), la hauteur des bâtiments mitoyens.
- Pour l'ensemble du secteur, **à l'exception de la Grande Rue et de la rue du Pont Perronet**, la hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à 15 m au faîtage.
- Le gabarit-enveloppe sera composé d'un verticale de façade d'une hauteur de 12 m à l'égout au plus, surmonté d'un couronnement pouvant être :
  - Soit un plan incliné de pente comprise entre 30 et 45° pouvant porter saillies de type lucarne pour éclairement ; ces saillies ne devront pas représenter plus de 35% du linéaire de la façade.
  - Soit une toiture dite « Mansart », à condition que la hauteur maximum de 12 m soit mesurée au sommet du brisis, le terrasson ne pouvant excéder de plus de 2 m le sommet du brisis.
  - Soit une toiture terrasse, à condition que la hauteur maximum de 12 m soit mesurée à l'acrotère, et que les éléments techniques ne soient pas visibles depuis l'espace public.

- **Pour la Grande Rue et la Rue du Pont Perronnet**, la hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à 12 m au faîtage. Pour ces deux rues, le gabarit-enveloppe sera obligatoirement composé comme suit :
  - Une verticale de façade d'une hauteur de 9 m à l'égout au plus ;
  - Un plan incliné de pente comprise entre 30 et 45° pouvant porter saillies de type lucarne pour éclairement ; Ces saillies ne devront pas représenter plus de 35% du linéaire de la façade.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Détermination des hauteurs :
> 15 m au faîtage au maximum ;
> 12 m à l'égout au maximum.

Pour la Grande Rue et la rue du Pont Perronet :
> 12 m au faîtage au maximum ;
> 9 m à l'égout au maximum.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol naturel au milieu de la façade sur rue. Le gabarit-enveloppe des constructions ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, pas plus que les bandeaux, corniches et autres décors.

2.2.4 Traitement architectural des futures constructions

INTERDICTIONS

Le rythme des façades des nouvelles constructions ne devra pas dépasser plus de cinq travées de baie.

OBLIGATIONS COMMUNES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

- Le principe général est de maintenir la cohérence architecturale du bourg, en proposant un encadrement des futures constructions.
- Les nouvelles constructions devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer, déterminé par leur implantation :
  - **Architecture urbaine**, dans le cas de l'implantation de la nouvelle construction en limite d'alignement ou au niveau d'une séquence urbaine à maintenir ou à restructurer ;
  - **Architecture de villa**, dans le cas de l'implantation de la nouvelle construction en retrait de l'alignement.

- Les nouvelles constructions prendront en compte les principes de composition des constructions existantes. Les nouvelles constructions devront ainsi offrir une cohérence des enchaînements d'ouvertures (porches) et des éléments architecturaux horizontaux (corniches), afin de respecter les rythmes horizontaux et verticaux existants. Les différents niveaux devront notamment traduire une composition d'ensemble et non une superposition.

- Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif devront adopter une architecture répondant à une logique d'intégration par rapport au contexte urbain et architectural dans lequel elles vont s'inscrire : rythme, matériaux et tonalités de façade, traitement des toitures.

2.2.4.1 - COMPOSITION ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS : ARCHITECTURE URBAINE

INTERDICTIONS

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- Toute mise en œuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.
- Toute coloration sombre des toitures.
- La pose saillante des châssis de toit.
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières).

OBLIGATIONS

Les constructions seront conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un **soubassement** pour asseoir le bâtiment ;
- Un **corps de façade** affirmant des rythmes verticaux ;
- Un **couronnement**, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Couronnement

Corps de façade

Soubassement (bande grise élargie par un traitement spécifique du RDC)

- TRAITEMENT DU SOUBASSEMENT ET DU CORPS DE FAÇADE

INTERDICTIONS

Pour les nouvelles constructions s'implantant **Grande Rue, Rue de la Gare et Rue du Pont Perronet** uniquement, sont interdits, sur rue :
- Les balcons en saillie ou les loggias ;
- Toute saillie sur l'alignement du mur de façade supérieure à 30 cm, exception faite des corniches et débords de toitures ;

OBLIGATIONS

- Le soubassement se développera dans la hauteur du rez-de-chaussée ou dans la hauteur de la vitrine commerciale. Il sera au moins marqué par une saillie en maçonnerie de quelques décimètres de haut.
- Le corps de façade affirmera plutôt des rythmes verticaux, notamment au niveau des percements.
- Pour les nouvelles constructions s'implantant **Grande Rue, Rue de la Gare et Rue du Pont Perronet** uniquement : le principe traditionnel de décroissance des baies sera respecté.

- Les matériaux des façades nouvelles seront toujours d'origine minérale sur rue : pierres, enduits, briques, etc.
- Le corps de façade pourra être rythmé par des éléments de modénatures.

- TRAITEMENT DU COURONNEMENT

OBLIGATIONS

- **A l'exception des constructions situées rue du Donjon et Rue de la République**, les couronnements des constructions principales seront composés, sur rue, soit :
  - de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,50 m.
  - de toitures dites « Mansart »
- **Pour la rue du Donjon et la rue de la République**, les toitures-terrasses sont également autorisées.

- Pour l'ensemble du secteur :
  - Les éléments non verticaux - tels que toiture à pente, brisis, terrassons constitutifs du couronnement seront traités avec des matériaux de couverture « classiques », tels que zinc, ardoise, cuivre, plomb, tuile. Les éléments verticaux seront traités dans des matériaux habituellement constitutifs des murs, mais par leur nature, leur texture, leur traitement, ils se distingueront des murs du corps de façade.
  - Le couronnement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc. Les gardes-corps de sécurité devront être invisibles.
  - Les pentes des couvertures pourront porter saillies pour éclairement. Ces saillies ne devront pas représenter plus de 35% du linéaire de la façade.
  - Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire, de disposition verticale, et limités à 1,00 m de longueur. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture. Leur pose sera interdite lorsqu'ils sont visibles depuis la voie publique.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Exemples d'architecture d'immeuble urbain avec écriture contemporaine mais reprenant les codes du type



Paris



Vincennes

2.2.4.2 - MENUISERIES ET SERRURERIES DES CONSTRUCTIONS

INTERDICTIONS

- Les coffrages extérieurs des volets roulants seront exclus sur le domaine public.
- L'usage du PVC est interdit pour les portes, portails et volets.

OBLIGATIONS

Le principe à respecter est le maintien de la cohérence architecturale du paysage urbain, par un encadrement des menuiseries et serrureries : il s'agit notamment de maintenir la logique d'ensemble qui lie chaque type architectural à ses menuiseries et serrureries.
Les nouvelles menuiseries reprendront les caractéristiques des menuiseries traditionnelles, en accordant par ailleurs une attention particulière aux matériaux et couleurs.

> Fenêtres :

- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges.
- Les matériaux de menuiserie employés posséderont des dimensions et des profils identiques à une menuiserie traditionnelle en bois.
- Les menuiseries et leurs parties métalliques devront être peintes.
- Les garde-corps à créer devant les fenêtres devront être en métal peint et seront de préférence scellés en tableau.

> Volets :

- Aux étages, les volets des façades pourront être en bois ou métal, de type :
  - volets battants à la française en bois peints, soit pleins sans écharpes, soit persiennés sur un tiers.
  - volets métalliques ou bois repliables en tableau.
  - volets constitués d'un panneau coulissant en bois ou métal. Dans ce cas, le rail devra être traité avec soin et intégré dans une démarche architecturale (type bandeau). Il ne pourra être en PVC.

> Portes et portails :

- Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Exemples de volets et contrevents contemporains





ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

2.2.4.3 - COMPOSITION ARCHITECTURALE DES VILLAS

INTERDICTIONS

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- L'utilisation du PVC comme matériau constitutif de la façade (bardage) ;
- Le bois vernis ;
- Les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit ne pourront être laissés apparents.
- Seules les constructions couvertes en ardoises pourront conserver ce type de matériaux.

OBLIGATIONS

Le principe est le respect de la cohérence d'ensemble du secteur d'inscription de la construction à venir, dans ses rythmes, ses architectures. Une résonance entre les éléments existants repérés comme patrimoniaux et les éléments à venir devra être mise en œuvre.

- Les constructions seront toujours conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
  - Un **soubassement** pouvant se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée, et devant être marqué par un traitement le différenciant du corps de façade ;
  - Un **corps de façade**, qui devra s'affirmer par rapport au soubassement et au couronnement :
    - Les matériaux de façade pourront être diversifiés : la composition de façade pourra dépendre des différentes techniques constructives de ces matériaux. Pourront ainsi être utilisés : le béton, le verre, l'acier, le bardage bois, les matériaux composites, à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.
  - Un **couronnement**, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure :
    - Les toitures pourront être couvertes en tuiles mécaniques dont la coloration tendra vers l'ocre clair, ou en ardoises.
    - Les toitures pourront également être couvertes soit en tuiles de bois, soit végétalisés, ou, pour les constructions affirmant une écriture contemporaine, en zinc.
    - Les toitures terrasses devront être végétalisées et donner lieu à un traitement d'attique formant couronnement.
    - L'éclairement des combles devra être prévu dans la composition architecturale, intégré au pan de couverture.
    - Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire, de disposition verticale, et limités à 1,00 m de longueur.
    - Les descentes et gouttières seront réalisées en zinc, cuivre naturel ou prépatiné ou fonte.
    - Les antennes et paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public qui dessert la construction.



2.2.4.4 - MENUISERIES ET SERRURERIES DES VILLAS

INTERDICTIONS

- L'usage du PVC est interdit pour les portes, portails et volets.
- Les coffrages extérieurs des volets roulants seront exclus sur le domaine public.

OBLIGATIONS

Le type et le dessin des menuiseries neuves sera adapté à l'architecture de la construction.
Les menuiseries neuves en bois seront peintes ;
Les menuiseries neuves en acier ou aluminium seront peintes en usine.

> Fenêtres :

- Le dessin des serrureries devra être simple, sobre, et adapté au contexte.
- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges, à la française.
- Les matériaux de menuiserie employés posséderont des dimensions et des profils identiques à une menuiserie traditionnelle en bois.
- Les menuiseries et leurs parties métalliques devront être peintes.

> Volets :

Les volets des façades seront soit :

- métalliques repliables en tableau ;
- en bois plein sans écharpe ou persiennés ouvrants à la française ;
- en bois plein sans écharpe ou persiennés coulissants si le dispositif est en adéquation avec l'architecture.

> Portes et portails :

- Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

2.2.5 Clôtures

INTERDICTIONS

- La démolition d'un mur repéré au plan réglementaire ou sa transformation vers des dispositions autres que celles prescrites par le repérage.
- L'usage de PVC pour tout élément de clôture est interdit.
- Les grillages en panneaux préfabriqués soudés sont interdits.
- Les clôtures en redans sont interdites.

OBLIGATIONS

- L'entretien et la conservation dans des dispositions conformes des murs repérés au plan réglementaire est obligatoire ;
- En cas de retrait de l'alignement, de fait ou imposé, ainsi qu'en cas de retrait des limites séparatives latérales, la limite d'emprise publique/emprise privée sera matérialisée par la mise en place d'un mur de clôture qui répondra aux caractéristiques suivantes, selon le type exigé au document graphique réglementaire :
  - mur haut maçonné ;
  - mur bahut de 0,80 cm de haut maximum surmonté d'un ouvrage de serrurerie, le tout ne dépassant pas 2,20 m.

- Les éléments de serrureries pourront être partiellement occultés :
  - soit par une haie taillée d'une hauteur inférieure à 1,80m. Un espace devra être laissé libre entre la haie et la grille afin que côté rue, la grille reste visible. En tout état de cause, la haie devra avoir une hauteur inférieure à celle de la grille (minimum de 0,20 m de barreaudage vertical sans haie).
  - soit par une haie libre, plantée à 1m au moins en retrait de la grille. La végétation pourra légèrement passer au travers de la grille. Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour ce type de haie.
  - soit par des plantes grimpantes s'appuyant sur la clôture.
  - soit par des systèmes ajourés de type tôle perforées qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même et ne pourront constituer plus des 2/3 de la hauteur de la grille.

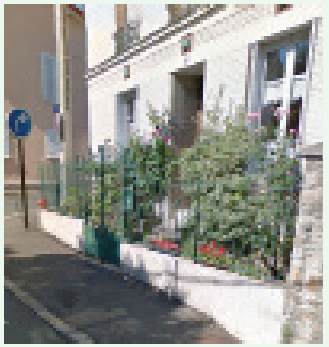
- Dans le cas d'une division parcellaire et dans la nécessité de créer un nouvel accès, les portails créés devront respecter le type de la clôture percée et être lus, par leur traitement architectural, comme des accès secondaires et non principaux de la parcelle.

  Les nouveaux portails devront respecter les prescriptions suivantes :
  - Linéaire de façade de 15 m ou moins : 1 seul accès autorisé ;
  - Linéaire de façade supérieur à 15 m : 2 accès autorisés.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE




Les clôtures en panneaux soudés préfabriqués et le PVC sont interdits

Les murs en pierres naturelles et les éléments de clôtures repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus



Le haut de la clôture doit être parallèle à la pente, les clôtures en redans sont interdites

2.3.1 Implantation

GRANDS PRINCIPES

Veiller à la cohérence de l'articulation entre ce secteur et le reste du bourg, tout en permettant l'évolution du tissu. Il s'agit concrètement de proposer une appréhension de la forme urbaine à travers la définition d'îlots urbains cohérents.

OBLIGATIONS

- Les constructions nouvelles devront s'implanter de manière à toujours maintenir un rapport entre le volume bâti et la rue. Ainsi, les constructions ne pourront s'implanter en rupture du réseau viaire existant.
- Les nouveaux projets pourront proposer la création de nouvelles voies, à condition d'éviter les dessertes en impasse et de toujours maintenir un lien (fonctionnel : desserte et accès) aux futures constructions.
- En tout état de cause, l'implantation des constructions futures devra respecter la logique d'implantation des constructions existantes et s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.

2.3.2 Gabarits et hauteurs

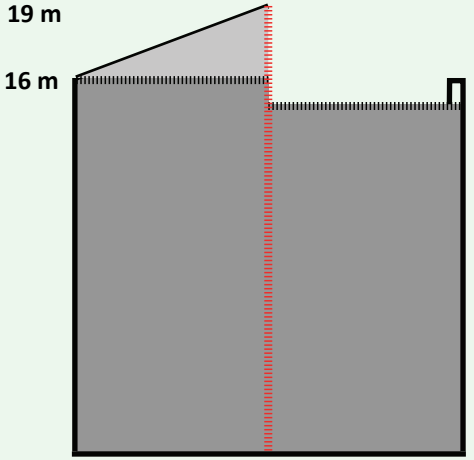
INTERDICTIONS

- Toute implantation de construction nouvelle venant obstruer ou altérer la qualité des vues repérées au document graphique réglementaire.

OBLIGATIONS

- Le principe général est de veiller à la cohérence de l'articulation entre ce secteur et le secteur du cœur de bourg, par une maîtrise des implantations et des gabarits/hauteurs.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans les volumes généraux existants, sans dépasser R+4. D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles devra prendre en compte par un traitement architectural approprié (mise en place d'éléments rotules) la hauteur des bâtiments mitoyens. Pour l'ensemble du secteur, la hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à 19 m au faîtage. La hauteur du bâtiment à l'égout de toit ou à l'acrotère ne dépassera pas 16 mètres.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Détermination des hauteurs :
> 19 m au faîtage au maximum ;
> 16 m à l'égout ou à l'acrotère au maximum.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol naturel au milieu de la façade sur rue. Le gabarit-enveloppe des constructions ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, pas plus que les bandeaux, corniches et autres décors.

2.3.3 Traitement architectural des futures constructions

2.3.3.1 - COMPOSITION ARCHITECTURALE

GRANDS PRINCIPES

Favoriser l'évolution du secteur, en proposant des formes architecturales adaptées, s'inscrivant dans la continuité du bourg de Brunoy.

OBLIGATIONS

Les constructions seront conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un **soubassement** pour asseoir le bâtiment ;
- Un **corps de façade** affirmant des rythmes verticaux ;
- Un **couronnement**, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

- Dans tous les cas les volumes seront traités très simplement.
- Les percements seront majoritairement verticaux et reprendront le même rythme de travées que celui des constructions existantes.

- Traitement du soubassement et du corps de façade

INTERDICTIONS

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- L'utilisation du PVC comme matériau constitutif de la façade (bardage) ;
- Le bois vernis ;
- Les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit ne pourront être laissés apparents.

OBLIGATIONS

- Toute architecture témoignant d'une recherche architecturale est acceptable dans le site, y compris pour les extensions.
- Le soubassement se développera dans la hauteur du rez-de-chaussée ou dans la hauteur de la vitrine commerciale. Il devra être marqué par un traitement le différenciant du corps de la façade. Le corps de façade devra de fait s'affirmer par rapport au soubassement et au couronnement.
- Les maçonneries seront impérativement enduites, sauf lorsque le matériau choisi a vocation à être utilisé comme parement de façade. La nature et l'aspect des enduits seront adaptés à la construction.
- Les matériaux de façade pourront être diversifiés : la composition de façade pourra dépendre des différentes techniques constructives de ces matériaux. Pourront ainsi être utilisés : le béton, le verre, l'acier, le bardage bois, les matériaux composites, à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

- TRAITEMENT DU COURONNEMENT

INTERDICTIONS
- Toute imitation de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoises, faux zinc, etc.)
- Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.
- La mise en oeuvre de couvertures ou d'éléments dans des tons clairs (blanc ou similaire) ou non usuels.
- La pose saillante des châssis de toit.
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières).

OBLIGATIONS
- Les couronnements seront de préférence constitués de pentes, couvertes en tuiles mécaniques de terre cuite dont la coloration tendra vers l'ocre rouge clair.
- Ils pourront également être couverts soit en tuiles de bois, soit végétalisés, ou, pour les constructions affirmant une écriture contemporaine, en zinc.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées et donner lieu à un traitement d'attique formant couronnement.
- L'éclairement des combles devra être prévu dans la composition architecturale, intégré au pan de couverture.
- Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire, de disposition verticale, et limités à 1,00 m de longueur.
- Les descentes et gouttières seront réalisées en zinc, cuivre naturel ou prépatiné ou fonte.
- Les antennes et paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public qui dessert la construction.

2.3.3.2 - MENUISERIES ET SERRURERIES

GRANDS PRINCIPES
- Maintenir la cohérence architecturale du paysage urbain, par un encadrement des menuiseries et serrureries.

INTERDICTIONS
- L'usage du PVC est interdit pour les portes, portails et volets.
- Les coffrages extérieurs des volets roulants.
- Les dessins de serrureries complexes, les modèles régionaux hors contexte, les modèles « rustiques ».

OBLIGATIONS

> Fenêtres :
- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges.

> Volets :
- Les coffrages des volets roulants seront obligatoirement intérieurs.

> Portes et portails :
- Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

2.3.4 Clôtures

GRANDS PRINCIPES

- Maintenir la qualité des murs existants.

INTERDICTIONS

- La démolition d'un mur repéré au plan réglementaire ou sa transformation vers des dispositions autres que celles prescrites par le repérage.
- L'usage de PVC pour tout élément de clôture est interdit.
- Les grillages en panneaux préfabriqués soudés sont interdits.
- Les clôtures en redans sont interdites.

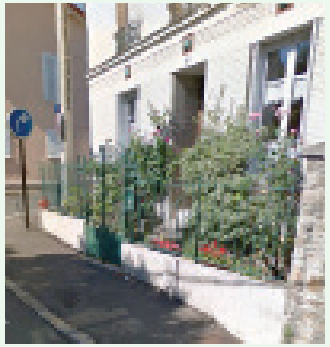
OBLIGATIONS

- L'entretien et la conservation dans des dispositions conformes des murs repérés au plan réglementaire est obligatoire.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE




Les clôtures en panneaux soudés préfabriqués et le PVC sont interdits

Les murs en pierres naturelles et les éléments de clôtures repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus



Le haut de la clôture doit être parallèle à la pente, les clôtures en redans sont interdites

2.4 Secteur AP1d : la villa Angèle

2.4.1 Implantation

GRANDS PRINCIPES

Veiller à la cohérence de la villa dans son ensemble.

INTERDICTIONS

- La démolition des constructions existantes.
- Toute nouvelle construction, autre que :
  - des extensions aux constructions existantes de type véranda
  - des constructions de type abri de jardin de moins de 8m² d'emprise au sol.
- L'implantation d'extension ou de véranda sur les façades principales.
- Les regroupements ou découpages parcellaires.

OBLIGATIONS

- Les vérandas seront adossées aux constructions principales, soit sur les façades latérales, soit sur les façades arrières. Les abris de jardin seront implantés sur les parties arrières des parcelles, adossés aux limites séparatives.
- Les murs de clôtures existants seront conservés et entretenus. Ils ne pourront faire l'objet de nouveaux percements.

2.4.2 Gabarits et hauteurs

GRANDS PRINCIPES

- Veiller à la cohérence de la villa dans son ensemble.

OBLIGATIONS

- Pour les constructions existantes, la règle est le maintien des hauteurs existantes à la date d'approbation de l'AVAP.
- La hauteur maximale des vérandas sera limitée à 2,50m.
- Pour les constructions liées au stockage du matériel de jardinage (cabane à outil), la hauteur maximale est fixée à 2,50 m au faîtage.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





2.4.3 Traitement architectural des futures constructions

OBLIGATIONS

Toute intervention sur les constructions existantes visera à rétablir les dispositions d'origine, en termes de formes, composition et matériaux.

OBLIGATIONS

- La mise en place de marquise et auvent devra conserver une échelle adaptée à la façade concernée et de l'adoption d'une forme et de matériaux répondant à l'architecture en place.

- Vérandas
  - Les vérandas devront s'inscrire dans un projet architectural de qualité, traduisant : une cohérence de composition avec le volume principal, la réalisation d'un calepinage cohérent avec la façade concernée (rythme, espacement).
  - La structure devra être fine et de teinte sombre. Elle devra exclusivement employer des produits verriers et des structures métalliques. Le matériau de couverture de la véranda devra être du verre ou du zinc prépatiné.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





2.4.4 Clôtures

INTERDICTIONS

- La démolition de tout élément caractéristique de la typologie est interdite, nonobstant une dépose ponctuelle nécessité par sa restauration : en particulier pile de portail, couverture de portail, linteau, mur de clôture, etc.
- Le percement de nouveaux accès.
- L'usage de PVC pour tout élément de clôture.
- Tout autre dispositif différent de celui du type représentatif de la Villa.

OBLIGATIONS

- Les éléments de clôture d'origine repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus : murs, grilles, piles, portails. Les éventuels désordres seront corrigés selon le modèle d'origine dominant de la rue.
- Sauf disposition originelle différente avérée, les éléments de clôture sur rue seront constitués à l'identique du type en place représentatif de la villa :
  - un mur de maçonneries de meulières reprenant le calepinage existant jointoyées à la chaux naturelle;
  - sur les parties avec mur bahut, un ouvrage de serruries de même dessin que le modèle existant;
  - un chaperon couvert en tuiles de terre cuite.

- Les éléments de serrureries pourront être partiellement occultés :
  - soit par une haie taillée d'une hauteur inférieure à 1,80m. Un espace devra être laissé libre entre la haie et la grille afin que côté rue, la grille reste visible. En tout état de cause, la haie devra avoir une hauteur inférieure à celle de la grille (minimum de 0,20 m de barreaudage vertical sans haie).
  -soit par une haie libre, plantée à 1m au moins en retrait de la grille. La végétation pourra légèrement passer au travers de la grille. Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour ce type de haie.
  - soit par des plantes grimpantes s'appuyant sur la clôture.
  - soit par des systèmes ajourés de type tôle perforées qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même et ne pourront constituer plus des 2/3 de la hauteur de la grille.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Le paysage de la villa est très fortement marqué par l'homogénéité des murs de clôture en meulière donnant lieu à un calepinage particulier : les murs seront conservés et restaurés conformément au modèle en place.









3 - LE SECTEUR AP2

Le secteur patrimonial de la rivière et de ses abords correspond au cœur du territoire de Brunoy, où s'étendent les lits de l'Yerres et du Réveillon. Espace naturel, ce secteur se situe dans une position charnière entre le sud et le nord du territoire de Brunoy.

Trois sous-secteurs sont identifiés : **le secteur AP2a**, **le secteur AP2b**, et **le secteur AP2c**.

- Le **secteur AP2a** correspond au **creux du lit de la rivière**. Il recoupe *stricto sensu* le périmètre du **site classé de la « Vallée de l'Yerres aval et ses abords »**, et vise à ré-affirmer la qualité et la nécessité de la préservation de cet espace, liée à l'articulation fine entre maintien des frondaisons boisées et des vues vers le bourg, préservation des prairies et espaces libres (liés aux crues notamment), et préservation du petit patrimoine existant.

- Le **secteur AP2b** correspond aux **parcs des domaines de la villa de Clairefontaine, dans son intégralité, et à une partie du domaine de la villa des Sources**, jusqu'au droit du château des Ombrages. Ces deux parcs, témoins des grands domaines de Brunoy et des « propriétés des conseillers », constituent des espaces de respiration et de maintien de la trame verte en ville. Ils comptent par ailleurs de nombreux arbres remarquables, ainsi que de nombreux vestiges d'éléments de décor et d'aménagement des jardins. L'objectif de l'AVAP est de protéger ces caractéristiques.
- Le **secteur AP2c** correspond au **linéaire de la Route Départementale 94, qui court le long du creux de la vallée** : il s'agit d'un axe de circulation important, situé au cœur d'enjeux écologiques et paysagers forts. Le traitement paysager de l'axe a alors un impact direct sur la mise en valeur de la vallée, et sur la mise en valeur du bourg de Brunoy.

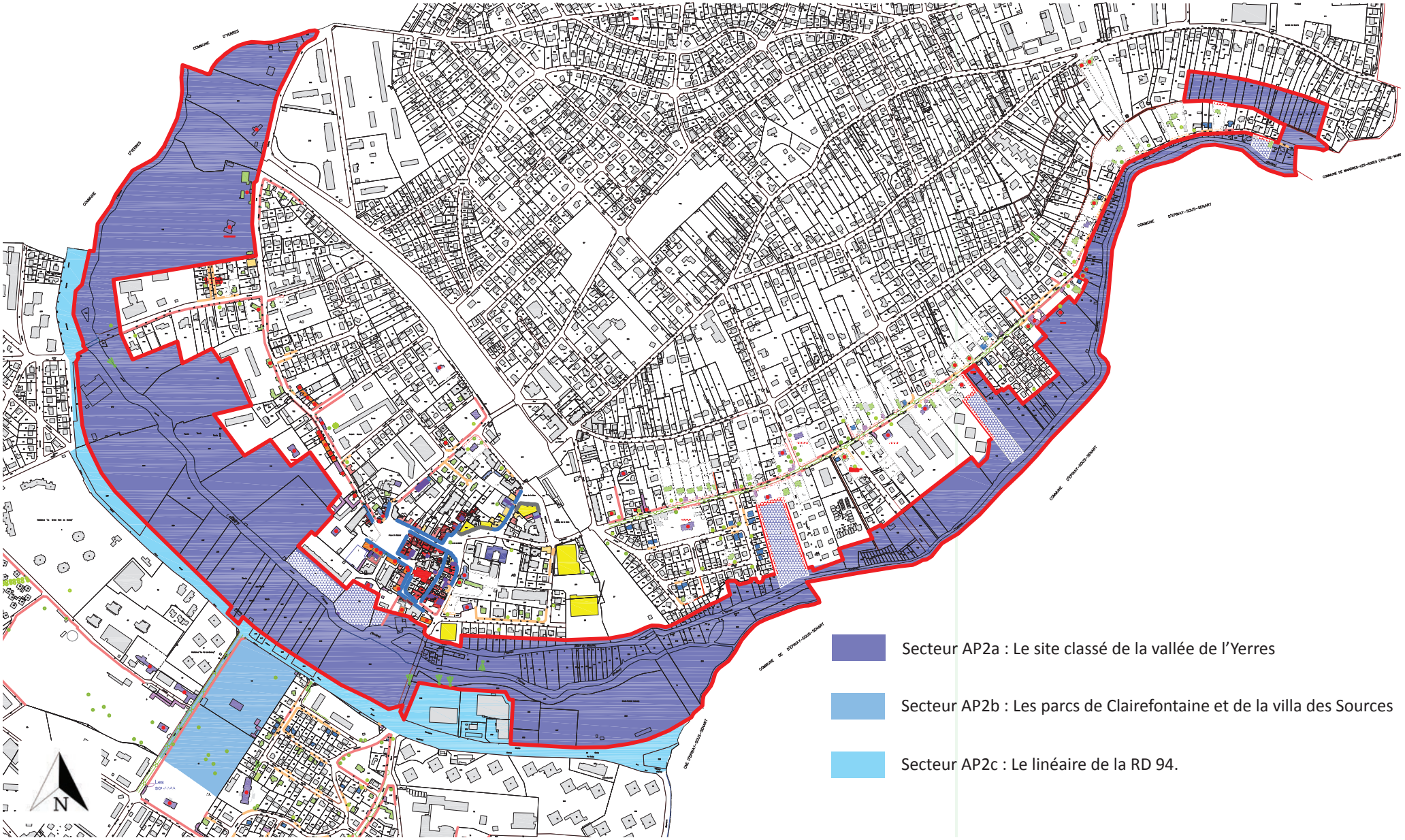











N
Secteur AP2a : Le site classé de la vallée de l'Yerres
Secteur AP2b : Les parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources
Secteur AP2c : Le linéaire de la RD 94.

3.1 Secteur AP2a : le site classé de la vallée de l'Yerres

GRANDS PRINCIPES

Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés, etc. L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris.
En effet, en site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (Art. L. 341-10 du Code de l'Environnement), délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), voire de la commission supérieure, soit par le Préfet de Département qui peut saisir la CDNPS, mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le site classé de la Vallée de l'Yerres aval et ses abords est classé sous le critère « Pittoresque ». La notice accompagnant le classement justifie ainsi la protection :

- La vallée de l'Yerres aval, encadrée au sud par la forêt domaniale de Sénart et au nord par la forêt domaniale de la Grange, présente de larges méandres aux versants le plus souvent dissymétriques, tour à tour pentus ou étals. Dans le milieu majoritairement urbain qui l'enserre, **le site se développe autour d'un long ruban d'eau verdoyant et préservé**, protégé souvent par des frondaisons boisées, et qui intègre et s'ouvre en même temps sur des **espaces encore non bâtis**. Il s'agit de prairies, témoins des territoires d'expansion des crues, de parcs et d'espaces récréatifs ou laissés en friches et de rares échappées sur les coteaux.

- Son intérêt paysager et sa belle qualité de bord de rivière sont renforcés par la présence d'un **important patrimoine lié à l'usage de l'eau et à l'occupation de cette vallée à travers les âges** : des menhirs (la Pierre Fritte) et pierres levées (la Haute Borne) à Brunoy, les vestiges de l'abbaye des Bénédictines à Yerres, de nombreux moulins, d'anciens ponts à piles fortifiées et le pont Perronet à Brunoy, de belles propriétés bourgeoises dont celle du peintre Caillebotte à Yerres, ainsi que quelques lavoirs et garages à bateaux.

3.1.1 Prescriptions paysagères

GRANDS PRINCIPES

Une remise en valeur des bords de l'Yerres est amorcée par la commune, notamment par l'aménagement du parc de l'Ile de Brunoy, du parc de loisir « Reigate and Banstead », du jardin Monmartel, et la construction de la ginguette... Ces aménagements respectent les qualités paysagères et écologiques de la vallée de l'Yerres. Ils permettent aux habitants de pouvoir profiter d'une promenade linéaire sur l'une des rives de l'Yerres. Les grands principes de préservation de l'aire visent notamment à :

- Favoriser le maintien de la qualité paysagère de la vallée de l'Yerres : plantations, matériaux.
- Maintenir et renforcer le caractère naturel de la vallée par la préservation de la végétation endémique et des espèces rares et protégées qu'elle accueille. Constituer une réserve naturelle en maintenant des espaces inaccessibles favorables à l'accueil des espèces rares protégées.

INTERDICTIONS

Les espaces plantés ne pourront être imperméabilisés par rapport à la situation actuelle. Le cas échéant, l'aménagement de ces espaces devra être réalisé en matériaux perméables.

OBLIGATIONS

- En cas d'installation de chemins ou aires de repos, ceux-ci devront être réalisés en matériaux perméables. Des techniques traditionnelles, durables et économiques seront choisies en priorité : terre battue, mélange terre/ pierre stabilisé à la chaux, « chemins empierrés », chemins en gravier, engazonnement...
- Les clôtures seront réalisées par des haies composées d'arbres et arbustes indigènes.
- L'insertion de mobilier urbain doit être limitée à des objectifs d'entretien et d'aménagement des espaces à destination du public (cheminements, éléments pédagogiques, etc.). Son aspect doit garantir une bonne insertion paysagère.
- L'aménagement de la signalétique devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et cohérent.



Les deux menhirs Pierre Fritte



À proximité du parc de la Maison des Arts, le long de l'Yerres

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENTS PERMÉABLES



Terre stabilisé à la chaux



Mélange terre/pierre



Allée engazonnée



Pavés engazonnés



Chemin forestier de terre



Chemin empierré

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENTS IMPERMÉABLES



Chemin en enrobé



Chemin en béton désactivé

3.2 Secteur AP2b : les parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources

Prescriptions paysagères

GRANDS PRINCIPES

- L'ensemble des arbres jugés remarquables seront préservés. Un inventaire de ces arbres a été effectué par le Muséum National d'Histoire Naturelle ; il a été complété dans le cadre de l'étude AVAP. Toutefois, il n'a pas été possible d'effectuer un relevé détaillé des arbres remarquables dans le parc de la villa de Clairefontaine.
- A l'intérieur de ces parcs, des éléments paysagers sont encore présents. Les pièces d'eau, qui accueillaient les cygnes, sont ponctuées de petites fabriques de jardin : pavillons, grottes, pontons, île, portails... qu'il est important de préserver. L'accès reliant le parc à la vallée de l'Yerres, qui est condamné aujourd'hui, pourra être réouvert.
- Par ailleurs, l'ouverture au public de ces espaces est envisageable. Cependant il faudra veiller dans les futurs aménagements au maintien et à la mise en valeur des qualités paysagères et écologiques de ce parc historique. Les nouveaux aménagements devront être cohérents avec le caractère patrimonial des parcs.

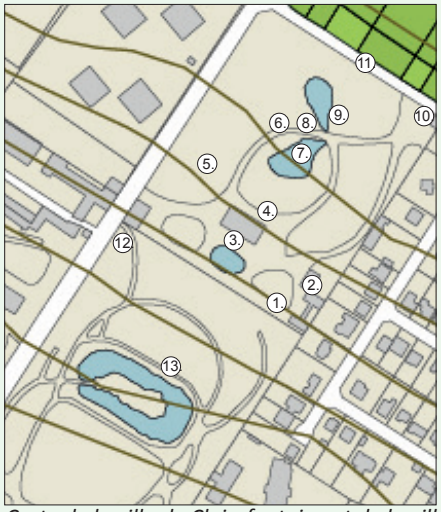
INTERDICTIONS

- Les nouvelles constructions sont interdites.
- La démolition des constructions repérées comme d'intérêt patrimonial au plan réglementaire est interdite.
- L'abattage d'un arbre repéré comme remarquable sur le plan réglementaire est interdit, sauf en cas de péril justifié par une étude sanitaire, ou dans le cadre d'un aménagement d'intérêt public.
- Les espaces plantés de pleine terre ne pourront être imperméabilisés par rapport à la situation actuelle. Le cas échéant, l'aménagement de ces espaces devra être réalisé en matériaux perméables.

OBLIGATIONS

- Les éléments paysagers repérés dans les parcs de Clairefontaine et des Sources seront maintenus. Certains de ces éléments sont très dégradés. En cas de réaménagement du parc, un diagnostic patrimonial exhaustif devra être réalisé en amont du projet. Le maintien et la rénovation de ces éléments historiques devra être une priorité.
- En cas d'installation de chemins ou aires de repos, ceux-ci devront être réalisés en matériaux perméables. Des techniques traditionnelles, durables et économiques seront choisies en priorité : terre battue, mélange terre/ pierre stabilisé à la chaux, « chemins empierrés », chemins en gravier, engazonnement...
- L'insertion de mobilier urbain doit être limitée à des objectifs d'entretien et d'aménagement des espaces à destination du public (cheminements, éléments pédagogiques, etc.). Son aspect doit garantir une bonne insertion paysagère.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

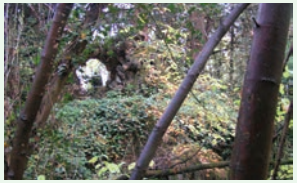


Légende de la carte:
1. le portail d'entrée du parc
2. les dépendances
3. le bassin semi-circulaire
4. La villa
5. Les serres
6. la grotte
7. la grande pièce d'eau
8. le pavillon
9. le ponton
10. le pavillon d'entrée et la grille monumentale
11. le passage sous la route départementale
12. le pavillon
13. la pièce d'eau de la villa des Sources

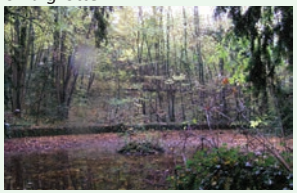
Carte de la villa de Clairefontaine et de la villa des Sources

EXEMPLES D'ÉLÉMENTS HISTORIQUES À PRÉSERVER


1. le portail d'entrée dans le parc


6. la grotte


3. le bassin semi circulaire


7. la pièce d'eau


13. Pièce d'eau de la villa des Sources


10. le pavillon d'entrée et la grille

3.3 Secteur AP2c : le linéaire de la RD 94

Prescriptions paysagères

GRANDS PRINCIPES

- Favoriser le maintien des vues vers le bourg
- Favoriser l'amélioration de la qualité paysagère des espaces publics par des plantations et des aménagements qualitatifs.

INTERDICTIONS

- L'obstruction des différentes vues recensées au plan réglementaire de l'AVAP est interdite. Par conséquent, la plantation d'arbustes dans ce secteur est interdite dans les emprises des cônes de vue repérés sur le plan.

OBLIGATIONS

- Les aménagements de sol mis en place pour les cheminements vélos et piétons devront être de qualité. Des bétons, enrobés ou asphaltes colorés pourront être mis en place. Toutefois, les tons vifs (rouge, bleu, vert) sont a éviter.
- Les clôtures seront réalisées en haies composées d'arbres et arbustes indigènes.
- L'insertion de mobilier urbain doit être limitée à des objectifs d'entretien et d'aménagement des espaces à destination du public (cheminements, éléments pédagogiques, etc.). Son aspect doit garantir une bonne insertion paysagère.
- L'aménagement de la signalétique devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et cohérent.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Les vues vers l'Yerres sont à conserver





Les vues vers le viaduc ferroviaire et le centre bourg sont à conserver

4 - LE SECTEUR AP3

L'aire patrimoniale de la rivière et de ses abords correspond au cœur du territoire de Brunoy, où s'étendent les lits de l'Yerres et du Réveillon. Espace naturel, l'aire se situe dans une position charnière entre le sud et le nord du territoire de Brunoy.

Trois sous-secteurs sont identifiés : **le secteur AP3a**, **le secteur AP3b**, **le secteur AP3c** et le **secteur AP3d**.

- Le **secteur AP3a** correspond aux **rues des Vallées et du Réveillon**. Ces « rues-paysage » sont marquées par la cohérence du paysage urbain (murs de clôtures, alignements plantés, végétation privée), par la richesse des architectures en présence, mais également par des problématiques de consommation de cœurs d'îlots.

- Le **secteur AP3b** correspond aux vestiges des **propriétés du Comte de Provence**, dont le **Petit Château** (actuellement une école rabbinique). Il s'agit de favoriser à la fois la préservation des vestiges issus des grands domaines de Brunoy, de maintenir la qualité environnementale et paysagère des sites, tout en permettant une certaine évolution, via la définition de secteurs de constructibilité.

- Le **secteur AP3c** correspond au **quartier des Ombrages et à ses abords**. Il s'agit d'un quartier résidentiel bénéficiant d'une implantation intéressante sur le coteau de l'Yerres, offrant une qualité paysagère et urbaine (murs de clôtures, végétation privée), ainsi que quelques éléments d'architecture d'intérêt.

- Le **secteur AP3d** correspond aux **résidences de la Vallée de l'Yerres (logements collectifs** ou individuels). L'enjeu porte principalement sur la préservation des qualités paysagères et environnementales de ces espaces, ainsi qu'une veille visant à assurer la qualité de travaux d'amélioration des performances thermiques.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



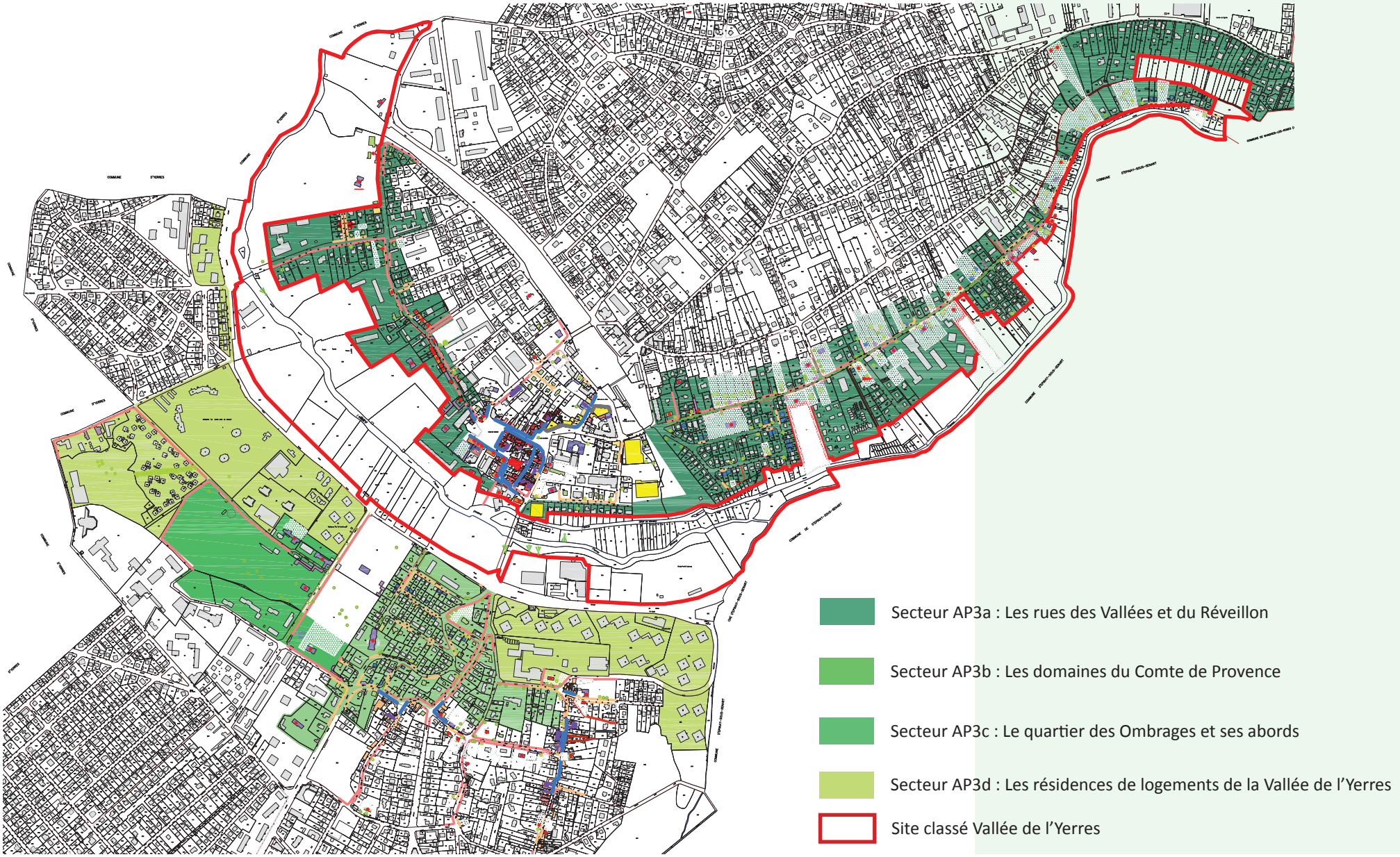











Secteur AP3a : Les rues des Vallées et du Réveillon
Secteur AP3b : Les domaines du Comte de Provence
Secteur AP3c : Le quartier des Ombrages et ses abords
Secteur AP3d : Les résidences de logements de la Vallée de l'Yerres
Site classé Vallée de l'Yerres

4.1 Traitement architectural des futures constructions SECTEURS AP3a AP3B AP3C

4.1.1 - COMPOSITION ARCHITECTURALE

- Principes généraux

OBLIGATIONS

- Le principe est le respect de la cohérence d'ensemble du secteur d'inscription de la construction à venir, dans ses rythmes, ses architectures. Les constructions neuves devront :
  - Soit reprendre les caractéristiques architecturales de la typologie patrimoniale des constructions mitoyennes ou dominantes du secteur dans lequel elles s'insèrent ;
  - Soit décliner un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition des « pavillons modèles » et des villas » sans pour autant les copier.

INTERDICTIONS

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- L'utilisation du PVC comme matériau constitutif de la façade (par exemple en bardage) ;
- Le bois vernis ;
- Les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit ne pourront être laissés apparents.

- Traitement de la façade

OBLIGATIONS

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades d'une même construction ;
- Les enduits seront impérativement utilisés pour protéger les maçonneries, sauf lorsque le matériau choisi a vocation à être utilisé comme parement de façade. La nature et l'aspect des enduits doivent être adaptés à la construction.
- Les matériaux de façade pourront être diversifiés : la composition de façade pourra dépendre des différentes techniques constructives de ces matériaux. Pourront ainsi être utilisés : le béton, le verre, l'acier, le bardage bois, les matériaux composites. Leur emploi devra être dûment justifié dans la logique de composition de la façade.
- Les extensions des constructions existantes devront proposer une cohérence et une homogénéité de traitement avec la construction principale, en termes de volumes et de matériaux.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

- TRAITEMENT DU COURONNEMENT

INTERDICTIONS

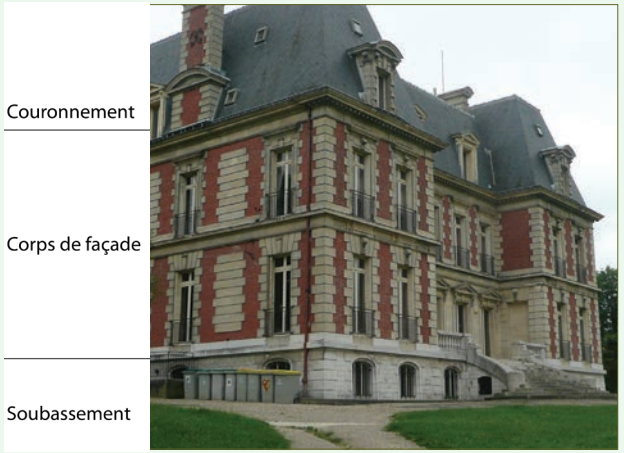
- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- Toute mise en œuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect (tôle, bac acier).
- La mise en œuvre de couvertures ou d'éléments dans des tons clairs (blanc ou similaire) ou non usuels.
- La pose saillante des châssis de toit.
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières).
- Les lucarnes de type « chien assis ».

OBLIGATIONS

- Les toitures pourront être couvertes en tuiles mécaniques dont la coloration tendra vers l'ocre clair, ou en ardoises.
- Les toitures pourront également être couvertes soit en tuiles de bois, soit végétalisés, ou, pour les constructions affirmant une écriture contemporaine, en zinc.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées et donner lieu à un traitement d'attique formant couronnement.

- L'éclairement des combles devra être prévu dans la composition architecturale, intégré au pan de couverture.
- Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire, orientés verticalement et limités à 1,00 m de longueur.
- Les lucarnes devront implantés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.
- Les descentes et gouttières seront réalisées en zinc, cuivre naturel ou prépatiné ou fonte.
- Les antennes et paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public qui dessert la construction.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



4.1.2 - MENUISERIES ET SERRURERIES

INTERDICTIONS

- Les coffrages extérieurs des volets roulants sont interdits.
- Le PVC, uniquement pour les portes, portails et volets.

OBLIGATIONS

> Fenêtres :

- Le dessin des serrurerie devra être simple, sobre, et adapté au contexte.
- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges. Il pourra être réalisé des compositions d'ouvrants (voir schéma ci-contre), par exemple pour réaliser des baies vitrées.
- Les menuiseries et leurs parties métalliques devront être peintes.

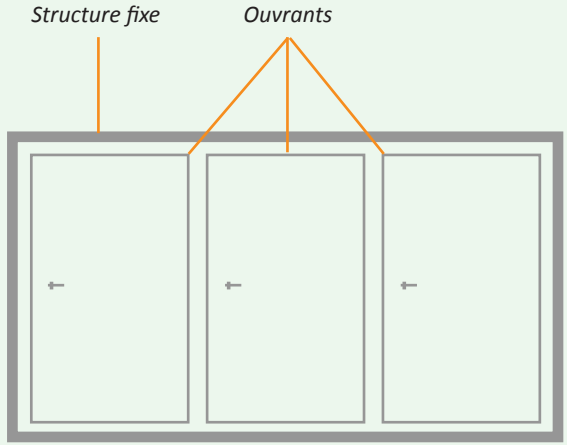
> Volets :

- Les volets des façades seront soit :
  - métalliques repliables en tableau ;
  - en bois plein sans écharpe ou persiennés ouvrants à la française ;
  - en bois plein sans écharpe ou persiennés coulissants si le dispositif est en adéquation avec l'architecture.

> Portes et portails :

- Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Exemple de composition d'ouvrants : la baie est plus large que haute, mais les trois ouvrants sont orientés verticalement.

4.2 Secteur AP3a : les rues des Vallées et du Réveillon

4.2.1 Rythmes parcellaires, espaces libres privatifs

GRANDS PRINCIPES

- Maintien des découpages parcellaires qui racontent l'histoire de la ville.
- Les jardins et sentes constituent des témoignages du paysage du bourg et des hameaux. L'urbanisation future doit préserver ses formes.

INTERDICTIONS

Les ensembles paysagers localisés et cœurs d'îlot repérés au document graphique règlementaires devront être préservés et mis en valeur. Ils ne pourront être bâtis qu'à la condition de maintenir d'un seul tenant au minimum 95 % de leur superficie existante. En dehors de ce quota, seules pourront être implantées des constructions annexes de type abri de jardin d'une hauteur limitée à 2,20 m au faîtage d'une emprise au sol maximale de 8 m².

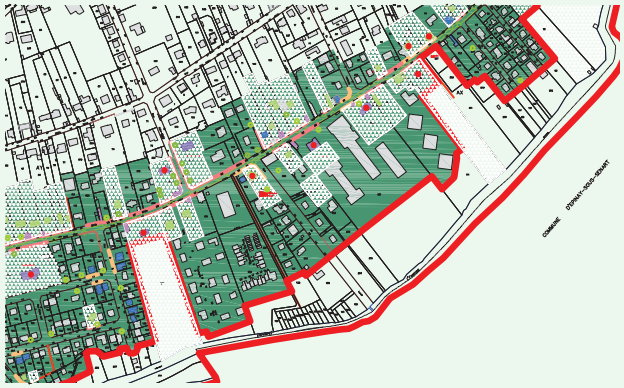
OBLIGATIONS

- **Pour la rue des Vallées et la rue du Réveillon uniquement**, et dans le cadre d'un regroupement de parcelles, le découpage du parcellaire d'origine sera maintenu lisible, en particulier sur rue. Cette règle ne s'applique pas pour le reste du secteur AP3a.
- Les transparences visuelles engendrées par les sentes et ruelles doivent être maintenues.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Le parcellaire de la rue des Vallées est relativement régulier, partiellement hérité de l'ancienne trame agricole (présence de vignes).



Les cœurs d'îlots de la zone sont situés rue du Réveillon, rue de Soulins, et avenue Montaigne (hors illustration ci-dessus) : ils correspondent à des jardins mettant en valeur la villa qui prend place sur la parcelle. Les pleins et les vides sont ici indissociables et à maintenir.

4.2.2 Implantation

GRANDS PRINCIPES

Veiller au maintien du paysage urbain, public et privé : préserver le paysage de la rue tout en maintenant des espaces privés de qualité.

OBLIGATIONS

- Les nouvelles constructions principales devront respecter la logique d'implantation des constructions existantes :
  - implantation en retrait par rapport à l'alignement ;
  - implantation en retrait par rapport aux limites séparatives.
- De fait, l'implantation des constructions futures devra s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.
- L'intégralité des constructions devra être implantée dans une bande de 35 m de profondeur prise à partir de l'alignement sur rue. Au-delà de 35 m de profondeur ne sont autorisées que les constructions liées au stockage du matériel de jardinage (cabane à outil) de moins de 8m² d'emprise au sol.
- La limite d'emprise publique sera toujours matérialisée par un mur de clôture, dans le respect des règles précisées au point 4.1.5.

4.2.3 Gabarits et hauteurs

GRANDS PRINCIPES

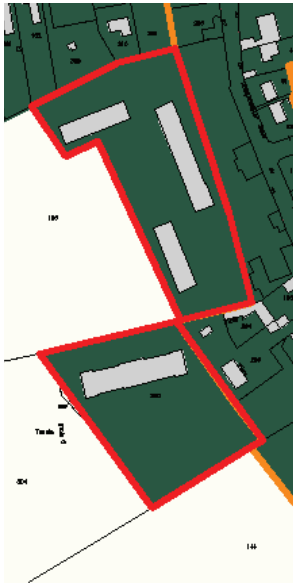
Veiller au maintien du paysage urbain : articulation entre volumes bâtis et espaces paysagers

OBLIGATIONS

- Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans les volumes généraux existants. Pour l'ensemble du secteur, la hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout. Toutefois, des règles spécifiques s'appliquent à certains secteurs figurés au document graphique réglementaire (voir ci-dessous et page suivante) :
  - Pour les parcelles comprises dans les périmètres orange : la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m à l'égout ;
  - Pour les parcelles comprises dans les périmètres rouge : la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 m à l'égout.
- Les constructions existantes non patrimoniales qui feront l'objet d'une surélévation devront respecter les possibilités maximales de hauteur définies ci-dessus, et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.



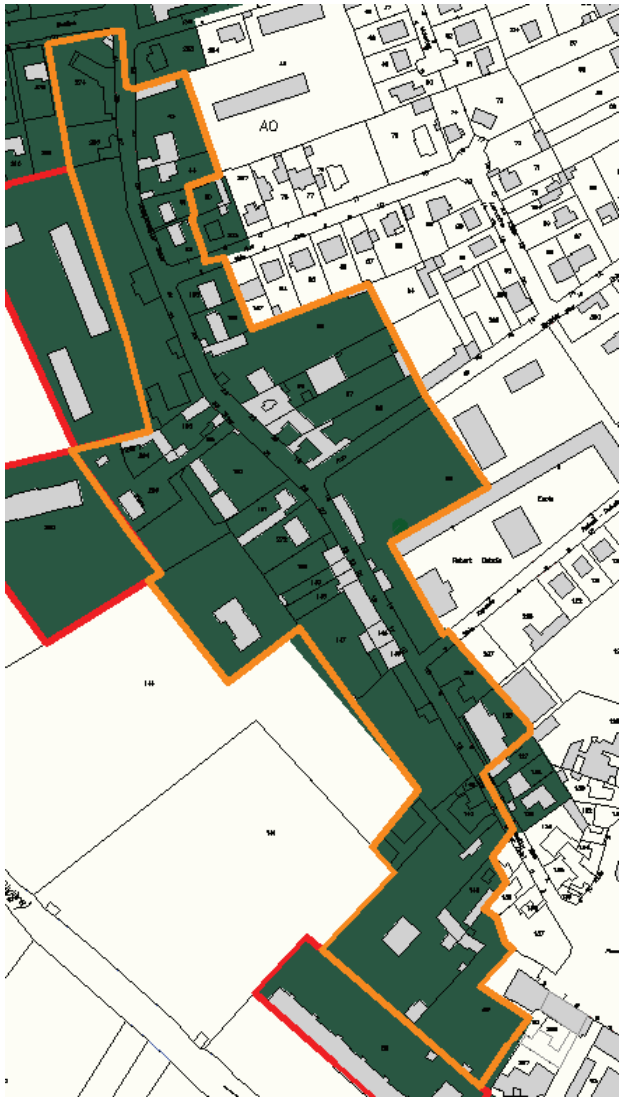
Parcelle du 16 rue de Soulins



Logements collectifs de la rue du Réveillon



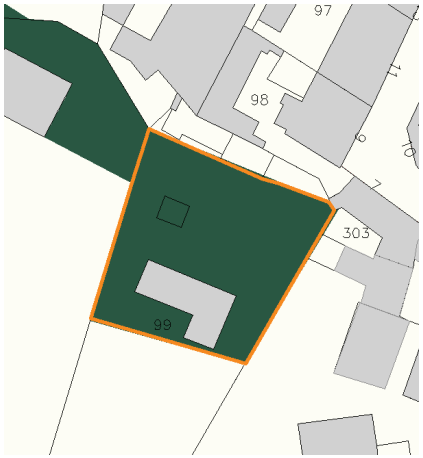
Résidence Saint-Médard



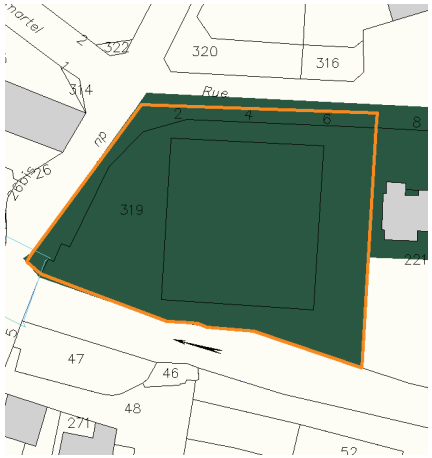
Épaisseur de la rue du Réveillon

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

4.2.3 Gabarits et hauteurs



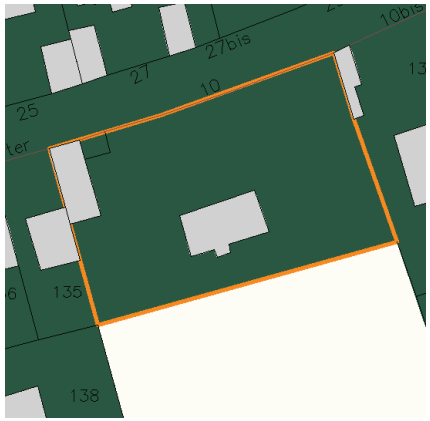
Habitat en retrait du centre ancien.



Poste de Brunoy



4 ter rue des Vallées



10 rue des Vallées



36 rue des Vallées



44 à 48 rue des Vallées

4.2.5 Clôtures

INTERDICTIONS

- La démolition de tout élément caractéristique du type patrimonial est interdite, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration : en particulier pile de portail, couverture de portail, linteau, mur de clôture, etc.
- L'usage de PVC et de tout élément de synthèse pour tout élément de clôture est interdit.

OBLIGATIONS

- Les éléments de clôture d'origine repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus : murs, grilles, piles, portails. Les éventuels désordres seront corrigés selon le modèle d'origine dominant de la rue.
- Sauf disposition originelle différente avérée, les éléments de clôture sur rue seront constitués d'un mur bahut maçonné (pierre, meulière, brique, enduit) surmonté d'un ouvrage à claire-voie en serrurerie.
- Dans le cas d'une division parcellaire et dans la nécessité de créer un nouvel accès, les portails créés devront respecter le type de la clôture percée et être lus, par leur traitement architectural, comme des accès secondaires et non principaux à la parcelle.
- En tout état de cause, les éventuelles créations de nouveaux portails devront respecter les normes suivantes :
  - Linéaire de façade de 15 m ou moins : 1 seul accès autorisé ;
  - Linéaire de façade supérieur à 15 m : 2 accès autorisés

- Les éléments de clôture sur rue neufs en intégralité reprendront les caractéristiques existantes avec soit un mur haut, soit un mur bahut surmonté d'un ouvrage de serrureries à claire-voie en serrurerie ou en bois. Les murs seront constitués de maçonneries reprenant les caractéristiques (dimensions , matériaux) des éléments en place repérés comme étant d'origine.
- Le matériau du mur bahut sera mis en oeuvre et appareillé de façon traditionnelle. Des mises en oeuvre plus contemporaines seront acceptées dans le cas d'un adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue.
- Les éléments de serrureries pourront être partiellement occultés :
  - soit par une haie taillée d'une hauteur inférieure à 1,50 m. Un espace devra être laissé libre entre la haie et la grille afin que côté rue, la grille reste visible. En tout état de cause, la haie devra avoir une hauteur inférieure à celle de la grille (minimum de 0,20 m de barreaudage vertical sans haie).
  - soit par une haie libre, plantée à 1 m au moins en retrait de la grille. La végétation pourra légèrement passer au travers de la grille. Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour ce type de haie.
  - soit par des plantes grimpantes s'appuyant sur la clôture.
  - soit par des systèmes ajourés de type tôle perforées, festonnées ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même et ne pourront constituer plus de 2/3 de la hauteur de la grille.

- Le traitement des clôtures devra assurer la libre circulation de la biodiversité.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



La rue des Vallées, dans sa seconde partie, change radicalement de gabarit et développe une ambiance plus intimiste, à proximité des berges de l'Yerres.



Depuis le bas de l'allée François Villon : la végétation des parcelles privées déborde sur la voie publique, les grandes propriétés marquent le paysage.



La végétation sur la voie publique et les murs de clôture viennent à camoufler aux regards l'intérieur des parcelles, et par là même l'architecture des constructions

4.1.6 Prescriptions paysagères

GRANDS PRINCIPES

- Maintenir la qualité environnementale et paysagère du secteur : encadrement des implantations, de l'artificialisation des sols, imposition d'espaces de pleine terre.
- Les plantations de pleine-terre doivent être choisies en priorité. Les choix en matière de végétaux doivent répondre aux usages et aux caractéristiques de l'espace public. Les essences locales et adaptées devront être choisies en priorité.
- Encourager une gestion différenciée des espaces verts privés, pour favoriser l'installation des essences naturelles et de la faune locale. En cas de plantations, des essences locales, adaptées au climat de la région devront être choisies en priorité. Une sensibilisation des habitants aux intérêts écologiques et paysagers d'une gestion limitée sans pesticides de leur propre espaces verts sera mis en place par la ville.

INTERDICTIONS

- L'abattage d'un arbre repéré comme remarquable sur le plan réglementaire est interdit, sauf en cas de péril justifié par une étude sanitaire, ou dans le cadre d'un aménagement d'intérêt public.

OBLIGATIONS

- Les arbres remarquables et les alignements d'arbres seront obligatoirement maintenus. En cas d'abattage pour vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, ils devront être remplacés par des arbres d'essence et de port équivalent.
- Les alignements d'arbres devront être homogènes. Par conséquent, une seule essence d'arbre devra être plantée sur la totalité de l'alignement. Toutefois, en cas de maladie propre à une espèce, une essence différente pourra être proposée.
- L'aménagement des cheminements, voies d'accès et espaces libres non plantés (surface de stationnement par ex.) devra être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Le secteur de la rue des Vallées et du Réveillon présente de grandes qualités paysagères et urbaines qui sont à préserver





4.3.1 Prescriptions paysagères

GRANDS PRINCIPES

Préserver la qualité historique, paysagère et environnementale et paysagère des sites, ainsi que les vestiges bâtis.
Maintenir lisible l'échelle originelle de ces grandes propriétés.

INTERDICTIONS

- Interdiction de détruire les différents éléments paysagers historiques présents : notamment les fabriques de jardins, fontaines, etc.
- Interdiction de détruire les murs de pierres naturelles qui délimitent les différents domaines. Les rénovations devront viser la restauration de l'état initial.
- Les ensembles paysagers repérés au document graphique règlementaires devront être préservés et mis en valeur. Ils ne pourront être bâtis qu'à la condition de maintenir d'un seul tenant au minimum 95 % de leur superficie existante. En dehors de ce quota, seules pourront être implantées des constructions annexes de type abri de jardin d'une hauteur limitée à 2,20 m au faîtage d'une emprise au sol maximale de 8 m².

OBLIGATIONS

- Les projets devront obligatoirement être accompagnés d'une analyse patrimoniale des sites sur lesquels ils s'ancrent. La préservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux sera la priorité.
- Les espaces libres devront rester perméables et, en dehors des espaces circulés, devront être en pleine terre.
- Les arbres remarquables repérés au document graphique réglementaire seront obligatoirement maintenus, sauf en cas d'abattage pour vétusté, maladie ou dans le cadre d'un aménagement d'intérêt public.
- Dans le secteur du jardin de l'école rabbinique, tous les arbres seront à préserver. Leur abattage ne sera autorisé qu'en cas de péril ou dans le cadre d'un aménagement d'intérêt public.
- Les murs devront être préservés. Ils pourront toutefois être percés ponctuellement pour l'aménagement de nouveaux accès : dans ce cas, le percement ne devra pas être d'une largeur supérieure à 2,40m.
- Les constructions nouvelles adossées aux murs de clôture devront laisser lisible celui-ci.

4.3.2 Gabarits et hauteurs

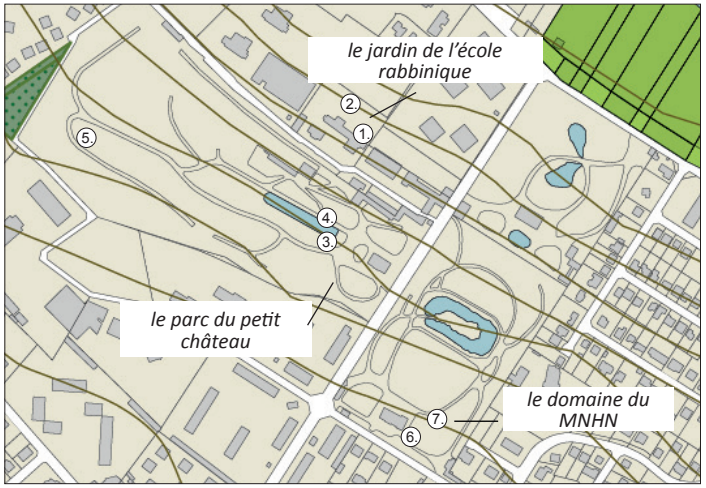
INTERDICTIONS

Toute implantation de construction nouvelle venant obstruer ou altérer la qualité des vues repérées au document graphique réglementaire.

OBLIGATIONS

- Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans les volumes généraux existants. La hauteur maximale des constructions est fixée R+2+C composée intégrée dans un gabarit-enveloppe limité à 10 mètres à l'égout de toit et à 12 mètres au faîtage.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE







Deux exemples de murs percés servant de niveau de soubassement à de nouveaux édifices

GRANDS PRINCIPES
Veiller au maintien du paysage urbain : articulation entre volumes bâtis et espaces paysagers
Veiller au maintien du paysage urbain, public et privé : préserver le paysage de la rue tout en maintenant des espaces privés de qualité.

4.4.1 Implantation

INTERDICTIONS
L'implantation de constructions ou d'éléments de construction ayant pour effet d'altérer en tout ou partie une vue structurante figurée au document graphique réglementaire est interdite.

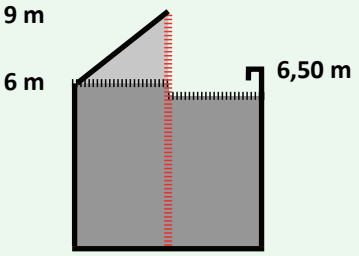
OBLIGATIONS
- Les nouvelles constructions devront respecter la logique d'implantation des constructions existantes :
  - implantation à l'alignement de fait, en fonction de l'implantation des constructions situées sur les parcelles contiguës ;
  - implantation en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait sera compris entre 3 et 6 mètres, afin de dégager des jardins de frontage qui participent à la structuration du paysage de la rue ;
  - implantation en retrait ou sur 1 seule limite séparative.
- De fait, l'implantation des constructions futures devra s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.
- Dans le même but, la limite d'emprise publique sera toujours matérialisée par un mur de clôture, dans le respect des règles précisées au point 4.3.4.
- Le rythme parcellaire existant dans le quartier devra être respecté. Les regroupements parcellaires sont autorisés, à condition que le projet, notamment par le traitement de la clôture et des jardins de frontage, maintienne la lecture du parcellaire d'origine.
- Des dispositions différentes pourront s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif. En ce cas, le projet devra justifier de la cohérence de l'inscription de la construction dans son environnement.

4.4.2 Gabarits et hauteurs

INTERDICTIONS
Toute implantation de construction nouvelle venant obstruer ou altérer la qualité des vues repérées au document graphique réglementaire.

OBLIGATIONS
- Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans les volumes généraux existants. La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à 6 mètres à l'égout de toit et à 9 mètres au faîtage. Pour les toitures-terrasses, la limite est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.
- Les constructions existantes non patrimoniales qui feront l'objet d'une surélévation devront respecter les possibilités maximales de hauteur définies ci-dessus, et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Détermination des hauteurs :
> 6 m à l'égout de toit
> 6,50 m à l'acrotère
> 9 m au faîtage.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol naturel au milieu de la façade sur rue. Le gabarit-enveloppe des constructions ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, pas plus que les bandeaux, corniches et autres décors.

4.4.3 Clôtures

INTERDICTIONS

- La démolition de tout élément caractéristique de la typologie est interdite, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration : en particulier pile de portail, couverture de portail, linteau, mur de clôture, etc.
- L'usage de PVC et de tout élément de synthèse pour tout élément de clôture est interdit.

OBLIGATIONS

- Les éléments de clôture d'origine repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus : murs, grilles, piles, portails. Les éventuels désordres seront corrigés selon le modèle d'origine dominant de la rue.
- Sauf disposition originelle différente avérée, les éléments de clôture sur rue seront constitués d'un mur bahut maçonné (pierre, meulière, brique, enduit) surmonté d'un ouvrage à claire-voie en serrurerie.
- Dans le cas d'une division parcellaire et dans la nécessité de créer un nouvel accès, les portails créés devront respecter le type de la clôture percée et être lus, par leur traitement architectural, comme des accès secondaires et non principaux à la parcelle.
  Quoiqu'il en soit, les éventuelles créations de nouveaux portails devront respecter les normes suivantes :
  - Linéaire de façade de 15 m ou moins : 1 seul accès autorisé ;
  - Linéaire de façade supérieur à 15 m : 2 accès autorisés.

- Les nouveaux éléments de clôture sur rue seront constitués dans une logique de continuité par rapport au paysage urbain environnant avec soit un mur haut maçonné, soit un mur bahut maçonné reprenant les caractéristiques des éléments en place repérés comme étant d'origine. Ils seront surmontés d'un ouvrage à claire-voie en serrurerie ou en bois. Le matériau du mur bahut sera mis en oeuvre et appareillé de façon traditionnelle. Des mises en oeuvre plus contemporaines seront acceptées dans le cas d'un adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue.

- Les éléments de serrureries pourront être partiellement occultés :
  - soit par une haie taillée d'une hauteur inférieure à 1,50 m. Un espace devra être laissé libre entre la haie et la grille afin que côté rue, la grille reste visible. En tout état de cause, la haie devra avoir une hauteur inférieure à celle de la grille (minimum de 0,20 m de barreaudage vertical sans haie).
  - soit par une haie libre, plantée à 1 m au moins en retrait de la grille. La végétation pourra légèrement passer au travers de la grille. Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour ce type de haie.
  - soit par des plantes grimpantes s'appuyant sur la clôture.
  - soit par des systèmes ajourés de type tôle perforées, festonnées ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même et ne pourront constituer plus de 2/3 de la hauteur de la grille.

- Le traitement des clôtures devra assurer la libre circulation de la biodiversité.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Un quartier très structuré par le paysage des clôtures :



Une clôture en béton au 11 rue Charles Gounod



Une clôture béton, Avenue des Ombrages



19 Avenue des Rosiers



Avenue des Ombrages

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

4.4.4 Prescriptions paysagères

GRANDS PRINCIPES

- Maintenir la qualité du paysage urbain : réglementation des clôtures et des portails, protection des alignements plantés.
- Maintenir la qualité environnementale et paysagère du secteur : encadrement des implantations, de l'artificialisation des sols, imposition d'espaces de pleine terre, maîtrise des divisions parcellaires.
- Préservation des vues existantes. (cf dispositions communes).
- Les plantations de pleine terre doivent être choisies en priorité. Les choix des essences plantées devra dépendre du site et du contexte (taille de la parcelle, orientation, usages, vues...). Les essences locales et adaptées devront être choisies en priorité.
- Encourager une gestion limitée des espaces verts privés et publics, pour favoriser l'installation des essences naturelles et de la faune locale. En cas de plantations, des essences locales, adaptées au climat de la région devront être choisies en priorité. Une sensibilisation des habitants aux intérêts écologiques et paysagers d'une gestion limitée sans pesticides de leur propre espaces verts sera mis en place par la ville.

INTERDICTIONS

- Interdiction d'obstruer les vues repérées dans le plan réglementaire de l'AVAP.
- Interdiction de détruire les murs de pierres naturelles qui délimitent les parcelles. Des rénovations peuvent être envisagées si besoin.
- Les grillages en panneaux préfabriqués soudés sont interdits, ainsi que les clôtures en PVC.

OBLIGATIONS

- Les arbres remarquables seront obligatoirement maintenus. En cas d'abattage pour vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, ils devront être remplacés par des arbres d'essence et de port équivalent.
- Les alignements d'arbres devront être homogènes. Par conséquent, une seule essence d'arbre devra être plantée sur la totalité de l'alignement. Toutefois, en cas de maladie propre à une espèce, une essence différente pourra être proposée.
- L'aménagement des cheminements, voies d'accès et espaces libres non plantés (surface de stationnement par ex.) devra être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux.





Vue vers le château des Ombrages et vue vers le centre-bourg

4.5.1 Prescriptions architecturales

GRANDS PRINCIPES

- La qualité architecturale de ces grands ensembles est reconnue. Tous les travaux viseront à respecter le volume, le dessin et la composition de ces ensembles.
- La pose d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) est autorisée, dès lors qu'elle n'altère pas la qualité architecturale de ces ensembles - voire qu'elle propose un projet architectural innovant et de qualité.

INTERDICTIONS

- La transformation ou la dénaturation du dessin initial et de la composition de ces ensembles.
- L'utilisation de matériaux qui seraient susceptibles de nuire ou d'altérer la qualité architecturale de ces ensembles.

OBLIGATIONS

- Le remplacement des menuiseries sera autorisé à conditions que les menuiseries mises en place respectent le dessin et la dimension des profils, que la partition du vitrage, des ouvrants et des dormants soit identiques. Ces menuiseries reprendront la teinte des menuiseries d'origine.
- La pose d'une ITE devra obligatoirement s'accompagner d'un projet global, en terme de calepinage et de texture du matériau de finition. Il importera en particulier :
  - de retrouver la lecture des rythmes sur la façade : calepinage en particulier ;
  - de conserver la lecture d'une façade minérale, dure, solide : les matériaux mis en œuvre devront traduire leur résistance, affirmer leur rôle de paroi protectrice.
- Le nouveau matériau devra reprendre les dispositions des calepins pré-existants, ou à défaut proposer un calepin pouvant apporter originalité et animation à la façade.
- Des bardages bois pourront être acceptés sur certaines constructions plus disparates, dans la mesure où leur pose prendra en compte :
  - les rythmes originaux de la construction (pas de modification des percements dans leur proportion et leur rythme) ;
  - la lecture de la composition des façades (soubassement, corps de façade, couronnement).
- Leur dessin permettra une réécriture des calepinages des pierres : à un pan de façade en pierre ne pourra répondre un pan de mur uniforme.
- Les bardages pourront être peints : une cohérence avec les constructions mitoyennes devra être recherchée.
- La mise en place d'une ITE, et, de fait, l'épaississement de la façade, entraînera leur modification, voire leur suppression. De nouveaux encadrements seront posés. Ils pourront être mis en œuvre avec une variété de matériaux afin d'animer les façades.

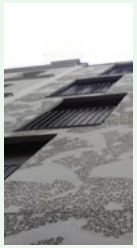
ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





Maintenir la qualité paysagère des résidence de logements collectifs

EXEMPLES D'ÉPIDERMES



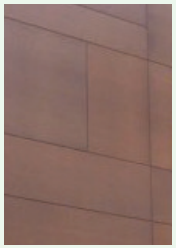
Béton texturé



Béton brut de décoffrage

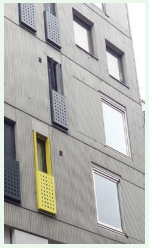


Bardage bois

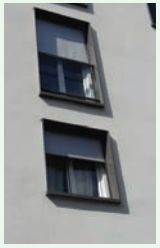


Matériau de synthèse : exemple du Fundermax

EXEMPLES D'ENCADREMENT



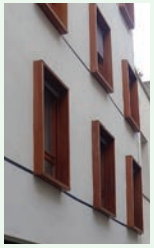
Encadrement métallique avec balconnet



Encadrement saillant métallique



Oriel en métal et claustras de bois



Encadrement saillant en bois

4.5.2 Prescriptions paysagères

GRANDS PRINCIPES

- Le couvert boisé qui accompagne les résidences permet la bonne intégration de ce tissu dans le paysage de la vallée de l'Yerres. Maintenir la qualité environnementale et paysagère du secteur.
- Encadrement de l'évolution des constructions.
- Opter pour une gestion différenciée des espaces verts, pour favoriser l'installation des essences naturelles. En cas de plantations, des essences locales adaptées au climat de la région devront être choisies en priorité.

INTERDICTIONS

- Les espaces plantés ne pourront être imperméabilisés par rapport à la situation actuelle. En cas d'aménagements dans ces espaces, ceux-ci devront être réalisés en matériaux perméables.
- Interdiction de détruire les murs en pierres naturelles qui bordent les résidence de logements collectifs. Ils pourront être rénovés à l'identique si besoin.

OBLIGATIONS

- L'abattage des arbres ne sera autorisé qu'en cas de péril justifié par une étude sanitaire, en cas de vétusté, de maladie ou en cas d'aménagement d'intérêt public. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence de port équivalent.

4.5.3 Clôtures

INTERDICTIONS

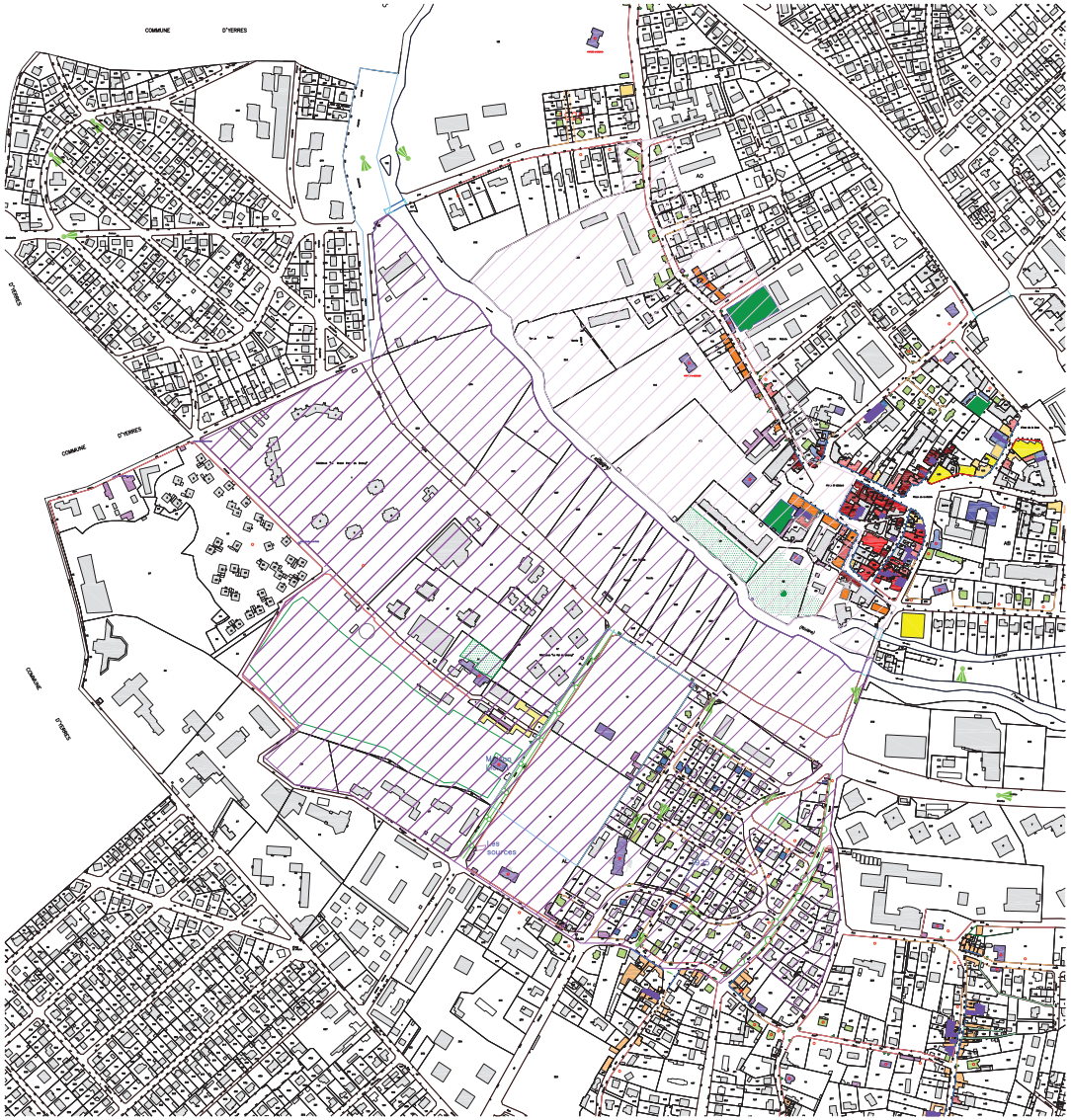
- La démolition de tout élément repéré au plan règlementaire est interdite, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration : en particulier pile de portail, couverture de portail, linteau, mur de clôture, etc.
- L'usage de PVC et de tout élément de synthèse pour tout élément de clôture est interdit.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





Maintenir la qualité paysagère des résidence de logements collectifs



Secteur APM : Monmartel

Secteur APC : Comte de Provence

Les secteurs APM et APC sont des secteurs patrimoniaux transversaux à forte valeur historique : ils se superposent aux autres secteurs patrimoniaux. Ils correspondent aux emprises des anciens domaines de Jean Paris de Monmartel et du Comte de Provence.

- Le **secteur historique APM** correspond à l'échelle du **domaine du château de Monmartel**, qui « contenait » le bourg, mais assurait par ailleurs sa survie, organisé autour de la mise en scène et du fonctionnement de l'ancien Château. De nombreux éléments sont aujourd'hui situés dans l'aire d'accompagnement de la vallée de l'Yerres. Les objectifs de protection sont de préserver, souligner, rendre visible, mettre en valeur les éléments bâtis et paysagers hérités de Monmartel (bâti, traces de jardins, murs, sols, etc.)

- Le **secteur historique APC** reprend l'emprise du **domaine du Comte de Provence**, en rive gauche de l'Yerres, au niveau des espaces actuels du Muséum National d'Histoire Naturelle, du quartier des Ombrages, et du creux de la vallée de l'Yerres. A l'image du secteur Jean Paris de Monmartel, le secteur Comte de Provence répond à une logique transversale : il se superpose pour partie à l'aire patrimoniale de la rivière et de ses abords, et pour partie à l'aire patrimoniale des coteaux de l'Yerres. Les objectifs de protection sont de préserver, souligner, rendre visible, mettre en valeur les éléments bâtis et paysagers hérités du Comte de Provence (bâti, traces de jardins, murs, sols, sources, etc.)

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Anciens logements de service, 8 place Saint Médard ; Façades sur le jardin



Une partie du parc du Petit Château, occupé aujourd'hui par une école.



L'ancien mur de clôture du domaine.



Ancienne orangerie du château, au 1 rue Monmartel



5.1 PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DES ELEMENTS HISTORIQUES DE MONMARTEL

GRANDS PRINCIPES

- Les travaux d'aménagement de l'espace public devront permettre de renforcer la lisibilité des compositions historiques
- les éléments bâtis identifiés au document graphique réglementaire devront être maintenus et restaurés.

INTERDICTIONS

La suppression, l'altération, la démolition de tout élément témoin ou vestige des compositions historiques sont interdites.

OBLIGATIONS

Les éléments bâtis seront restaurés dans une logique de mise en valeur compatible aec leur époque de construction. Ils répondront aux règles des types de bourg.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





Anciens logements de service, 8 place Saint Médard ; Façades sur le jardin



Ancienne orangerie du château, au 1 rue Monmartel



L'ancienne boulangerie, au 11 rue du Réveillon

5.2 PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DES ELEMENTS HISTORIQUES DU COMTE DE PROVENCE

GRANDS PRINCIPES

- Les travaux d'aménagement de l'espace public devront permettre de renforcer la lisibilité des compositions historiques
- les éléments bâtis identifiés au document graphique réglementaire devront être maintenus et restaurés.

INTERDICTIONS

La suppression, l'altération, la démolition de tout élément témoin ou vestige des compositions historiques sont interdites.

OBLIGATIONS

Les éléments bâtis seront restaurés dans une logique de mise en valeur compatible avec leur époque de construction.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Une partie du parc du Petit Château, occupé aujourd'hui par une école.



L'ancien mur de clôture du domaine.



Vestige d'un portail

TITRE III
-
RÈGLES RELATIVES À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À L'INSERTION PAYSAGÈRE DES OUVRAGES VISANT À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES OU AUX ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET À LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

OBLIGATIONS

Les dispositions constructives et aménagements portant sur les bâtiments et les espaces libres qui favorisent le développement durable seront mises en oeuvre dans le périmètre de l'AVAP. Elles concernent notamment :
- l'isolation renforcée par l'intérieur des bâtiments ;
- l'emploi de matériaux naturels largement recyclables, de provenance locale ;
- l'utilisation des eaux pluviales pour les besoins en eau sanitaire ;
- l'implantation et la volumétrie des constructions neuves adaptées aux conditions climatiques et sans bouleversement des topographies existantes ;
- l'emploi de matériaux d'aménagement extérieur favorisant l'absorption des eaux de pluie ;
- la ventilation raisonnée, évitant les dispositifs de rafraîchissement, consommateurs d'énergie ;
- l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques, géothermie, chauffage bois) ;

Lorsque ces nouvelles dispositions ont un impact sur l'aspect des constructions, on devra se conformer aux prescriptions du règlement de l'AVAP.

Des projets innovants pourront être envisagés. Dans ce cas, les transformations de l'existant ou constructions nouvelles devront :
- ne pas compromettre la conservation et la mise en valeur des édifices, parties d'édifices, ouvrages ou plantations protégés par l'AVAP ;
- faire l'objet d'une étude particulière destinée à garantir leur intégration visuelle, en termes de volume, de forme, de matériau et d'aspect (texture, couleur, brillance).

2.1. Solaire

INTERDICTIONS

OBLIGATIONS

Seules les productions d'énergie domestiques, y compris implantées sur des ensembles de logements collectifs, sont autorisées dans le périmètre des aires patrimoniales.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent être considérés et traités comme des éléments d'architecture participant à la composition et à la compréhension de la construction. Ils seront intégrés au bâti sans être saillants, et en cohérence avec la composition architecturale de l'édifice. Ils devront être groupés pour éviter le mitage de la toiture. Dans le cas d'une toiture terrasse, des dispositions particulières pourront être proposées, à condition que le traitement de l'acrotère formant couronnement permette de soigner l'insertion paysagère du dispositif.

Sur les constructions neuves, les façades solaires doivent s'inscrire dans un projet architectural. Les capteurs solaires doivent être intégrés au projet architectural dès la conception du projet, et seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière. Dans tous les cas, il sera recherché :
Une cohérence de composition de façade ;
La réalisation d'un calepinage régulier qui compose la façade.

Le captage de cette énergie réclame des conditions d'exposition spécifiques : orientation préférentielle au Sud, inclinaison optimale allant de 30° à 60°.
En raison de son fort impact visuel, l'énergie solaire est difficilement conciliable avec le bâti ancien, en particulier sur les toitures en tuiles.

Impact visuel
Le solaire thermique : ces capteurs ont un impact visuel assez fort.
Le solaire photovoltaïque : il peut être intégré en couverture en étant traité autrement qu' en structures rapportées. Cependant ces nouvelles possibilités d'utilisation comme matériau de construction ne peuvent être considérées que de façon très marginale dans le bâti ancien. En revanche ce sont des solutions intéressantes dans le bâti contemporain.





Ex d'intégration sur toitures en tuiles, châssis solaire et auvent solaire

2.2. Éoliennes

INTERDICTIONS
En raison de leur impact visuel trop important sur le paysage, les éoliennes ne pourront être implantées sur les secteurs de l'AVAP.

2.3. La géothermie

INTERDICTIONS
- L'implantation entre la voie principale et la façade principale de la construction.

- L'implantation sur la façade principale des constructions.

- Toute implantation visible du domaine collectif

- La mise en place d'écran de mauvaise qualité (éléments plastiques)

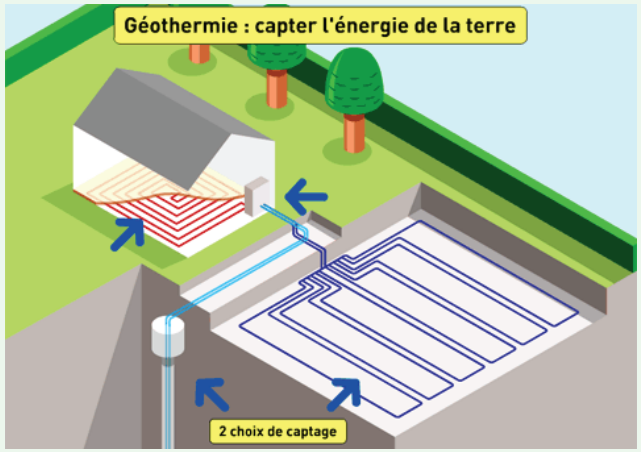
OBLIGATIONS
Les installations géothermiques devront veiller au maintien de la qualité des espaces végétalisés et des systèmes racinaires des arbres de haute tige. Les installations seront positionnées sous les espaces de circulation des parcelles. La pose de capteurs verticaux sera privilégiée.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires devront être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; sauf impossibilité technique, ils devront être inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe.
Lorsque les ouvrages techniques ne sont pas inscrits dans un bâti, ils doivent être peints en noir ou gris foncé.

2.4. L'énergie biomasse

OBLIGATIONS
Les installations, chaudières et conduits seront conçus afin d'être intégrés aux éléments bâtis, de manière à minimiser leur impact sur le paysage.

L'énergie géothermique
Deux configurations existent :
- les capteurs horizontaux : la surface nécessaire, de 1,5 à 2 fois la surface à chauffer, est trop importante et donc inconciliable avec les parcelles en cœur historique ou sur les parcelles de jardins comportant des arbres au système racinaire étendu.
- les capteurs verticaux : ils offrent une solution intéressante, gain d'espace, mais ils sont délicats à poser.



L'énergie biomasse
La biomasse est une source d'énergie non seulement renouvelable mais neutre par rapport à l'effet de serre. C'est une source d'énergie autorisée et recommandée.

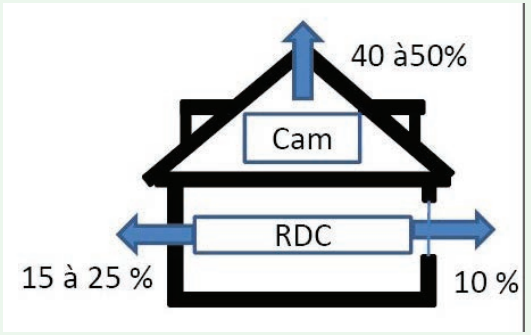
3.1 Isolation extérieure des façades et isolation des toitures

OBLIGATIONS

Isolation extérieure des façades
Conformément au règlement de chaque type architectural, l'isolation des bâtiments par l'extérieur est autorisée :
- pour les constructions de bourg urbain, pavillons et villas ne présentant pas de modénatures ou d'épiderme appareillé (enduit) ;
- pour les constructions sans qualité patrimoniale attestée, et ne présentant pas de modénatures.

La réalisation de l'isolation par l'extérieur devra garantir la qualité architecturale du projet et justifier d'une insertion satisfaisante dans le site. L'aspect fini et la couleur du parement devront s'intégrer en termes de continuité avec l'aspect des autres façades de l'immeuble et des immeubles mitoyens.
L'aspect du parement extérieur des façades sera adapté à la nature et à l'aspect de l'épiderme originel. Il devra être le fruit de la réalisation d'un projet architectural d'ensemble. Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.

Isolation des toitures
L'isolation des toitures devra respecter une réhausse égale ou inférieure à 50 cm. Dans ce cas, les rives devront être traitées et habillées.
Les toitures terrasses seront aménagées en toitures végétalisées.

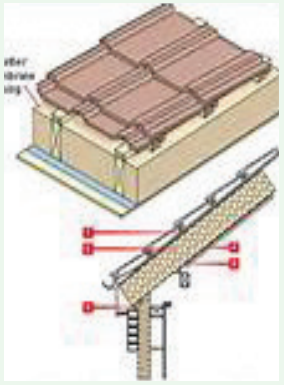


Répartition des pertes d'énergie sur le bâti non isolé.

L'AVAP propose plusieurs types d'intervention visant à améliorer les qualités thermiques des constructions :
-interventions sur les couvertures
-interventions sur les façades
-interventions sur les percements et menuiseries

Les plus importantes déperditions de chaleur se font par la toiture : il est donc utile d'envisager l'isolation des combles pour améliorer le confort thermique des constructions.

Cette isolation peut être réalisée soit par l'intérieur, soit par l'extérieur.
Une isolation par l'intérieur, sur le plancher des combles si possible, n'altère pas l'aspect des toitures.
Une isolation par l'extérieur (au-dessus des chevrons) est envisageable lorsque l'on refait la toiture.


Isolation de la toiture.

3.2 Menuiseries

OBLIGATIONS

Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique. Toutefois, le renouvellement des menuiseries devra être réalisé sur l'ensemble de la façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale.

Constructions repérées appartenant à une typologie patrimoniale :
Lorsque la menuiserie ancienne le permet, les vitrages d'origine pourront être remplacés par des doubles vitrages minces qui conservent les petits bois de la fenêtre.
Dans le cas où la menuiserie ne le permette pas, il faudra, au choix :
- utiliser un vitrage filant, avec petits-bois fictifs collés et assemblés dans les montants verticaux, et pose d'un intercalaire noir ;
- utiliser un simple vitrage épais,
- rajouter des fenêtres ou des volets intérieurs.

Constructions ne faisant pas l'objet d'un repérage patrimonial :
Les menuiseries pourront être remplacées dans leur intégralité à condition que leur dessin, la partition des vitrages la forme générale des profils ainsi que leur matériau dans lequel elles ont été conçues à l'origine soient respectés.



La pose de doubles-fenètres est une solution efficace de renforcement de l'isolation sans porter atteinte à la qualité architecturale et technique des menuiseries en place.

3.3 - Architecture bioclimatique

OBLIGATIONS

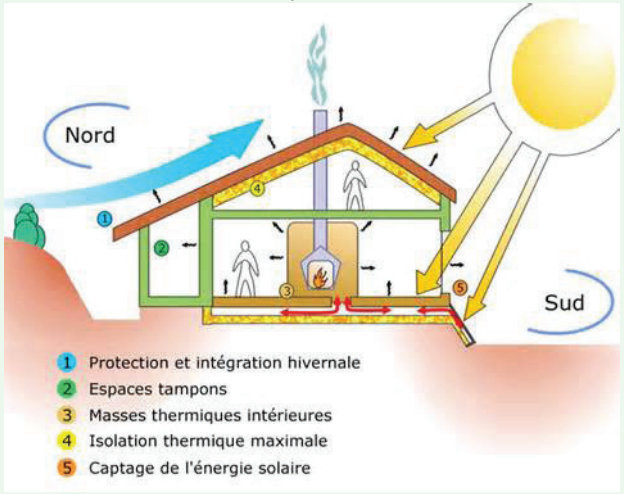
Les constructions neuves devront mettre en oeuvre les principes de l'architecture bio-climatique, dans la mesure où il ne sont pas contradictoires avec les autres prescriptions du règlement de l'AVAP, afin de favoriser les économies d'énergie et le confort des habitations.

- Implantation des constructions
Dans cet esprit, sous réserve des règles du secteur, on privilégiera une orientation des constructions favorisant des ouvertures généreuses au Sud pour les pièces de vie.

- Ouvertures
La présence d'ouvertures en hauteur (fenêtre à l'étage ou cheminée...) permet d'améliorer la ventilation naturelle des pièces de l'habitation.

- Autres éléments architecturaux
Les débords de toiture, balcons..., source d'ombre, permettent de diminuer la température sur les façades de la construction.

Architecture bioclimatique



Les logements traversants (2 orientations principales) favorisent la circulation de l'air.



INTERDICTIONS

La plantation de plantes invasives.

OBLIGATIONS

- Le maintien du couvert végétal est un facteur de préservation de la flore et de la faune (préservation des habitats et maintien des corridors écologiques).

- La préservation de la faune est également liée à la préservation de dispositions architecturales traditionnelles comme les débords de toit, supports de la nidification d'oiseaux.

- De la même manière, afin de préserver une bonne qualité environnementale et préserver le maintien de la biodiversité, les aménagements de jardins et leur entretien devront veiller à :
+ L'arrêt de l'emploi de pesticides chimiques et leur remplacement par des techniques traditionnelles mécaniques;
+ La conservation de sols perméables, en particulier sur les voies et allées privées;
+ La plantation de plantes adaptées au contexte, l'arrêt de la plantation de plantes invasives (type herbe de la Pampa, ailanthus altissma, faux acacia);
+ le compostage, la récupération des déchets verts.

Plantes invasives



L'Herbe de la Pampa, fréquemment utilisée pour ses qualités décoratives dans les jardins, est une espèce pionnière particulièrement invasive.



Acer negundo



Ailanthus altissima



Ambrosia artemisiifolia



Heracleum mantegazzianum

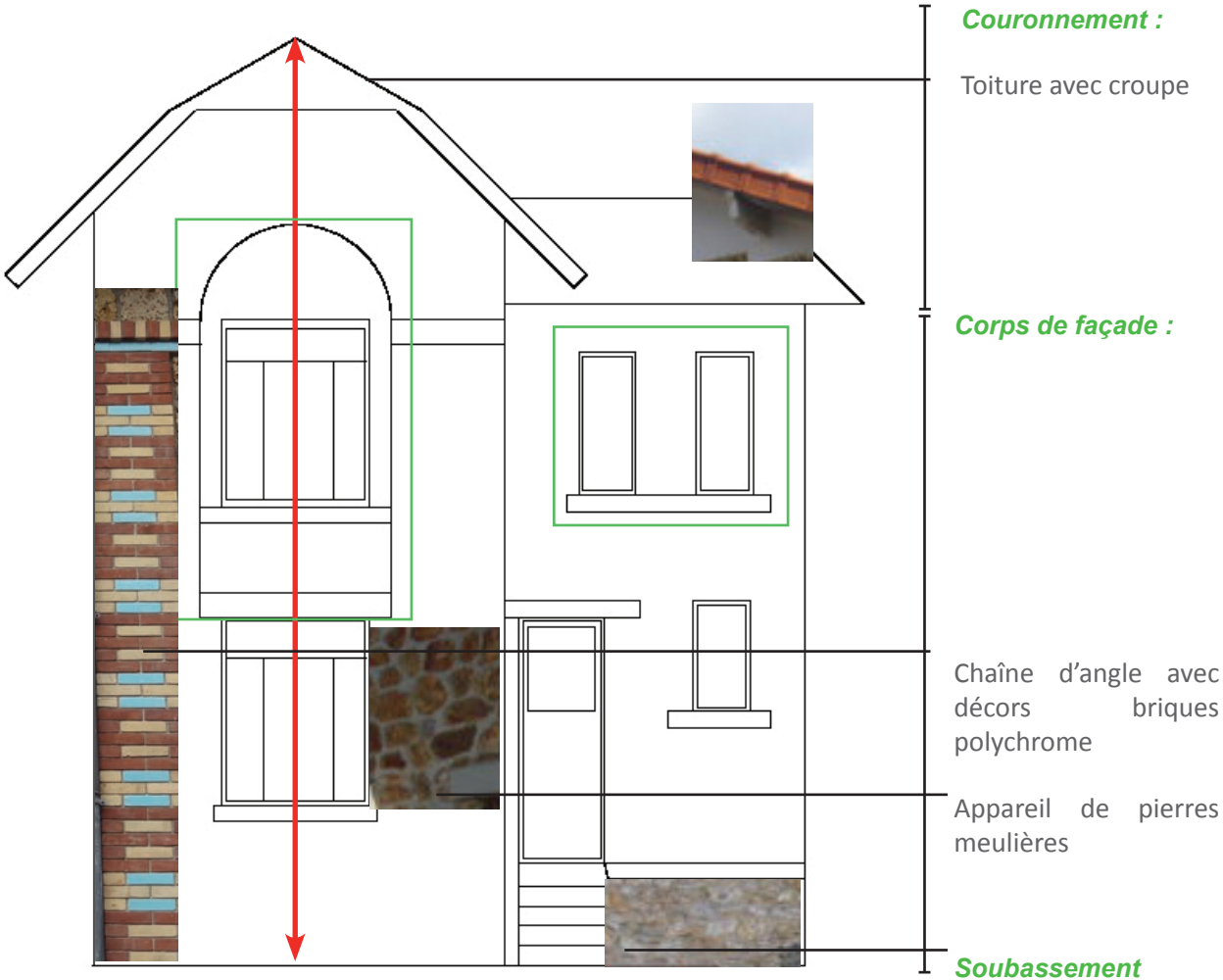


Cortaderia selloana



Impatiens glandulifera

IV ANNEXES



Couronnement :

Toiture avec croupe

Corps de façade :

Chaîne d'angle avec décors briques polychrome

Appareil de pierres meulières

Soubassement

Pavillons Villas





Architecture de bourg



LA FACADE

Appareillage
Manière de tailler les pierres pour les assembler selon un dessin de calepin.

Badigeon à la chaux (ou lait de chaux)
Mélange de chaux aérienne et d'eau additionné de pigment naturel (terres) et appliqué comme une peinture sur les parements de façades. La chaux diluée (eau forte ou patine) protège la matière tout en laissant une certaine transparence au parement.

Bardages
Revêtement d'un mur extérieur de façade constitué généralement de planches (bardeaux) ou de tout autre matériau de couverture.

Béton
Matériau durcissant en séchant, utilisé soit en éléments moulés, soit en massif comprimé, et composé comme le mortier dont il ne se distingue que par son emploi. Dans l'architecture moderne, le béton armé est un ciment enrobant une armature en fer.

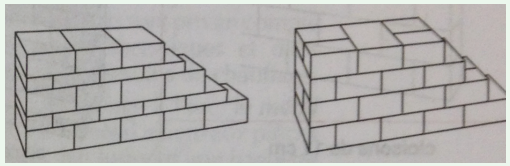
Bossage
Saillie d'un élément sur le nu de la maçonnerie. Les bossages sont provisoires (en attente d'un décor sculpté) ou définitifs et produisent un effet décoratif.

Bouchardage
Dresser une pierre ou ravaler une maçonnerie avec une boucharde. La boucharde est un marteau dont les deux têtes sont couvertes de petites pyramides ou pointes de diamant accolées.

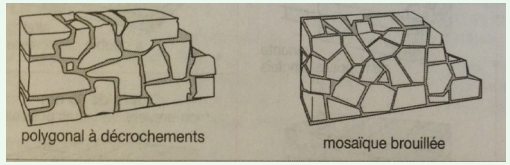
Calcin
Croûte naturelle, superficielle et protectrice de carbonate de chaux qui recouvre les parements en pierre de taille exposés à l'air et aux intempéries.

Calepinage ou Calpinage
Établissement d'un dessin en élévation, en coupe ou en plan d'un appareillage.

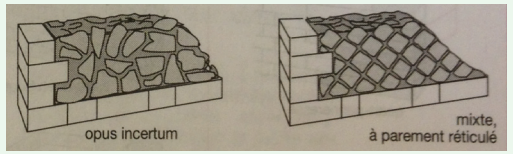
Appareillages



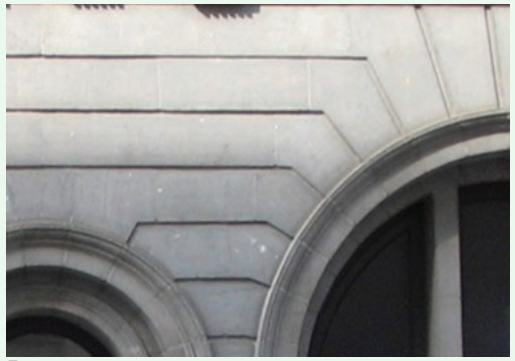
Appareils assisés



Appareils irréguliers



Appareils mixtes



Bossage

LA FACADE

Chaînage
Système en pierre, en bois, en métal noyé dans la maçonnerie pour éviter sa dislocation. Il peut avoir une fonction décorative.

Chaux traditionnelle
Matériau anciennement employé dans la construction traditionnelle avant le développement du ciment et du béton. La chaux est produite par calcination de pierres calcaires. On distingue :
La chaux aérienne (dite aussi grasse) qui fait sa prise à l'air. Produit traditionnellement employé dans les mortiers pour les constructions anciennes. Sacs estampillés Cl chez les marchands de matériaux.
La chaux hydraulique naturelle (ou maigre) qui fait sa prise à l'eau. Produit employé plus rarement dans les maçonneries directement exposées à l'eau (fondations etc...). Sacs estampillés Nhl chez les marchands de matériaux.

Efflorescence de sels
Transformation des sels hydratés migrant dans les maçonneries et dégradant la pierre par cristallisation.

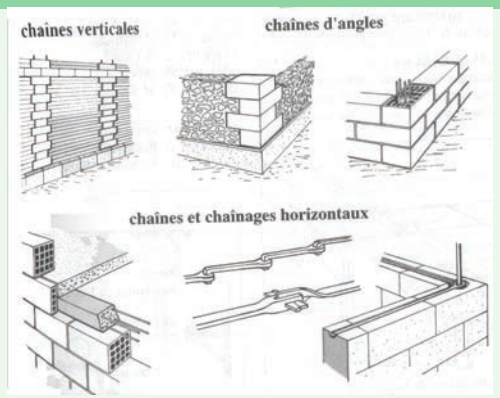
Enduit
Les enduits protègent les façades. Différents types de mise en oeuvre existent, adaptés au support.
Sur les constructions traditionnelles, les enduits sont généralement fins. Les parties planes de la façade sont réalisées en plâtre et chaux naturelle fin teinté dans la masse et coupé à la berthelée.
Les constructions plus récentes, à partir des années 1930, reçoivent des enduits présentant souvent un grain et une texture plus grossières, avec un effet de matière. Ce type de mise en oeuvre n'est pas adapté aux façades traditionnelles.

Épaufrure
Éclat accidentel sur l'arête d'une pierre ou d'une brique.

Eau forte
Mélange très aqueux de chaux aérienne et de pigment naturel donnant une grande transparence au parement.

Gommage
Action abrasive inégalement forte consistant à exfolier le parement de façade (pierre, béton).

Chainages



Enduits traditionnels



Enduit lissé

Enduit brossé

Enduit taloché

Enduit gratté

Enduit à pierre vue

Enduits modernes



Enduit jeté à la truelle



Enduit écrasé



Enduit ribé



Enduit tyrolien

LA FACADE

Granulométrie
Aspect d'un enduit formé par la proportion et la taille exposée aux intempéries.

Harpe ou Harpage
Éléments maçonnés (traditionnellement en pierre) en alternance pour former l'angle de deux murs.

Joint
Espace entre deux éléments, généralement rempli de mortier, de plâtre. Le mot désigne également la couche de matériau remplissant cet espace.

Linteau
Bloc de pierre, pièce de bois ou de métal couvrant une baie et présentant un soffite. Il reçoit la charge des parties au-dessus de la baie et la reporte sur les deux points d'appui. Le linteau est généralement formé d'un seul morceau.

Mortier
Matériau durcissant en séchant, utilisé en liaison entre les pierres, les briques ou en enduit. Il est habituellement composé de chaux et de sable. Sa consistance est dure, sa couleur blanchâtre. Le mortier est dit maigre lorsque le sable domine dans sa composition.

Mortier de chaux
Mélange de sable, de chaux (liant) et d'eau en proportions variables selon l'usage.

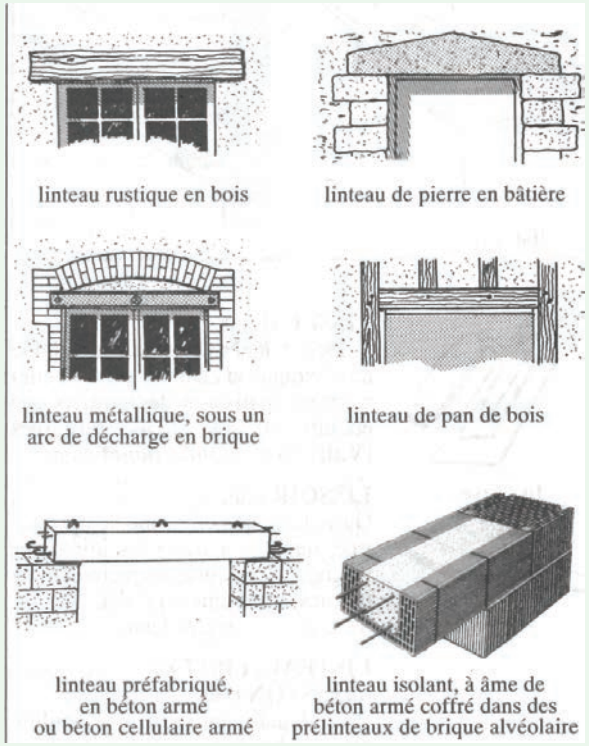
Mortier de réparation de pierre
Produit du commerce contenant de la chaux aérienne, de la pelure ou de la poudre de pierre, et quelques adjuvants, colorants.

Patine d'harmonie
Mélange de chaux aérienne très diluée à l'eau et additionnée de pigments naturels (terre et oxyde) puis appliquée légèrement sur les parements enduits ou en pierre de taille. Elle a pour double objet d'harmoniser la teinte des parements et de protéger la pierre tout en laissant une transparence de la matière. La patine est obtenue en utilisant des pigments à base de terres brûlées et d'oxydes.

Harpage de pierres



Linteaux



LA FAÇADE

Parement
Surface visible d'une construction en pierre, en terre ou en brique.

Piquetage ou dépiquetage
Martelage ou bouchardage destiné à la formation d'éclats disséminés à la surface d'une surface (béton, gobetis d'enduit etc) avant l'application d'un enduit, afin d'en améliorer l'adhérence.

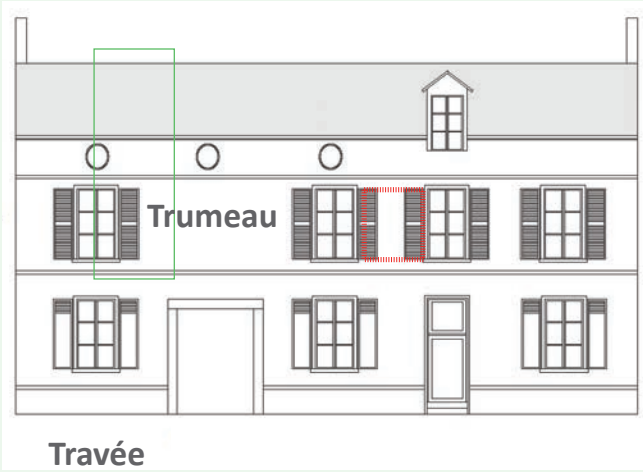
Sablage ou Microsablage ou Gommage
Voir définition de Gommage

Soubassement
Partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

Subjectile
Synonyme de support ou de fond, en particulier lorsqu'il est destiné à recevoir une peinture, un vernis ou un revêtement mince.

Travée :
Ouverture délimitée par deux supports verticaux constituant les points d'appuis principaux ou les pièces maîtresses d'une construction (piliers, colonnes, fermes, trumeau, etc.)

Trumeau
Pan de mur entre deux embrasures au même niveau.



LES DÉCORS DE FAÇADE

Bandeau
Bande saillante unie ou moulurée à différents profils régnant sur une façade ou le pourtour d'un bâtiment. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages. Ils ont également une fonction de protection contre le ruissellement des eaux. Les bandeaux anciens étaient constitués soit d'une assise de pierre en saillie, soit en mortier de plâtre et de chaux tiré au calibre, soit au ciment prompt.

Console
Organe en saillie sur un mur, destiné à porter une charge et en général profilé en talon.

Modénature
Effet obtenu par le choix tant des profils que des proportions de la mouluration. La modénature est dite accentuée quand les profils créent de grands contrastes de saillies et de retraits ; elle est atténuée dans le cas contraire.

Moulure
Ornement allongé et en relief créé par la translation d'un profil élémentaire selon une directrice : celle-ci est une ligne d'architecture que le relief de la moulure a pour fonction d'exprimer.

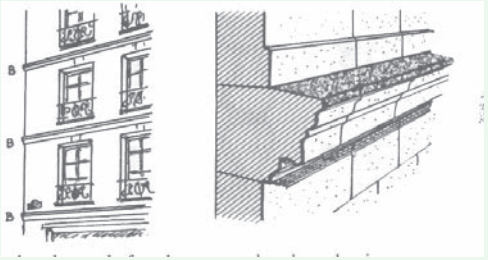
Redent
Peut désigner une retraite ou un décrochement dans toute partie ouvragée. Désigne aussi toute disposition d'éléments de maçonnerie formant des dents saillantes, souvent dans un but d'ornement.

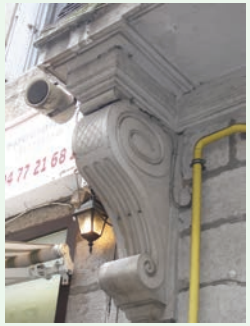
Sculpture
Peut désigner toute forme en relief réalisée par taille au ciseau dans la masse d'un matériau ou, par extension par modelage ou moulage.

Table plate
Surface dont le parement est parfaitement plat et nu.

Tableau
Côté vertical d'une embrasure, parallèle à l'axe en plan de celle-ci. Les tableaux sont généralement compris entre la feuillure et le nu extérieur ou le début d'un ébrasement intérieur.

Bandeaux





Console

LA BAIE

Allège
Pan de mur léger fermant l'embrasure d'une fenêtre entre le sol et l'appui.

Appui de baie
Surface horizontale inférieure d'une baie ne descendant pas jusqu'au sol. Élément, assise ou tablette, limitant cette baie par le bas et couronnant l'allège.

Croisée
Ensemble constitué par les vantaux d'une fenêtre ou d'une porte-fenêtre, et de leur bâti dormant.

Embrasure
Espace ménagé dans l'épaisseur d'une construction par le percement d'une baie.

Encadrement de baie
Toute bordure saillante, moulurée, peinte ou sculptée autour d'une baie, d'un panneau, d'un champ, d'une table*.

Dormant
Ensemble des éléments et des parties fixes en menuiserie, rapportés dans l'embrasure d'une baie pour porter les parties mobiles de la fermeture (les ouvrants).

Ébrasement
Disposition convergente des côtés d'une embrasure.

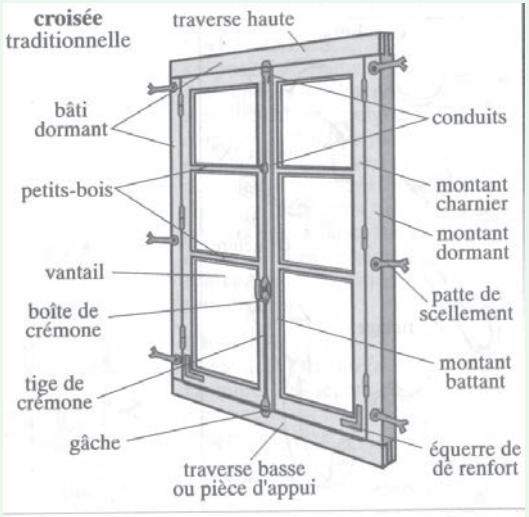
Fenêtre de rénovation :
Remplacement d'une fenêtre sans dépose du dormant : ela s'accompagne donc d'une perte de jour.

Feuillure
Ressaut pratiqué dans l'embrasure d'une baie pour recevoir les bords d'un dormant ou d'un vantail.

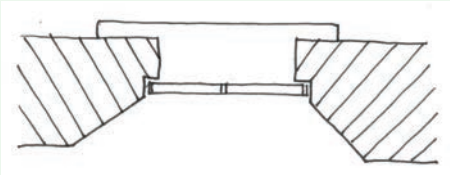
Garde-corps
Ouvrage à hauteur d'appui formant protection devant un vide.

Vantail
Panneau plein, châssis vitré ou grille de fermeture pivotant sur un de ses bords verticaux.

Croisée



Ebrasement



Garde-corps



LA BAIE

Lambrequins
Ornement en bois ou tôle découpés ou fonte moulée à motifs variés couronnant les sous-faces des égouts de toiture, saillie ou sous-face de linteau de baie.

Store
Rideau en tissu, en lamelles de bois, de métal, s'enroulant à sa partie supérieure, servant à doubler un châssis vitré. Le lambrequin* est une plaque en métal ou en bois, souvent ornée, cachant le rouleau du store.

OCCULTATION :

Persiennes :
Dispositif d'occultation des baies composé de panneaux articulés repliables de part et d'autre de l'ouverture, contre chaque tableau. Les panneaux peuvent être pleins ou «persiennés», laissant le jour entrer par des lamelles ajourées.

Contrevent :
Volets à deux battants ouvrant vers l'extérieur

Volet roulant
Système d'occultation dont le tablier est composé de lattes (bois, métal, profilés en métal ou plastiques...) s'enroulant sur un tambour ou arbre horizontal. Le système peut être installé à l'extérieur de la construction (coffrage extérieur) ou à l'intérieur.

Persiennes





Contrevent battant (à la française)



Volets roulants





à coffrage extérieur à coffrage intérieur

LE COURONNEMENT

Appentis
Toit à un seul versant dont le faîte s'appuie sur ou contre un mur.

Comble brisé
Brisis : angle que forment les deux plans d'un comble brisé. Le brisis étant le versant le plus bas.
Terrasson : L'angle que forment les deux plans d'un comble brisé. Le terrasson étant le versant le plus haut.

Corniche
Ouvrage mouluré pouvant recevoir différents profils, en saillie couronnant et protégeant un corps de façade contre les écoulements d'eaux de pluie déversés par les versants de toitures. Les corniches portent généralement des chéneaux et des gouttières.

Croupe
Partie du toit triangulaire. Si le pan triangulaire est seul et ne descend pas aussi bas que les versants principaux, il s'agit d'une demi-croupe, cas fréquent sur les architectures de villas et pavillons.

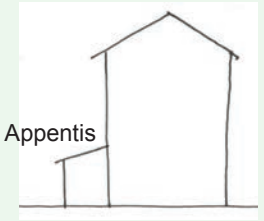
Dauphin
Élément tubulaire, souvent en fonte, constituant la partie inférieure d'une descente d'eaux pluviales. Sa base recourbée est souvent ornée d'une figure animale.

Lucarnes
Traditionnellement utilisées pour l'éclairage, la ventilation et/ou l'accès aux comble, elles sont de deux types sur les constructions anciennes :
- lucarnes sur le versant de toiture
- lucarne engagées dans le mur

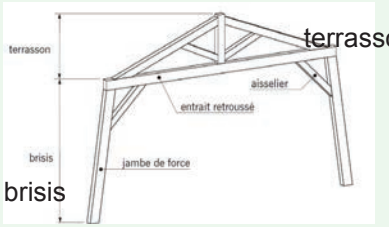
A Brunoy, sur les constructions de type bourg/ferme, les lucarnes sont essentiellement des lucarnes engagées dans le mur, ou lucarne pendantes (ou à foin). Elles sont de type vertical (pas d'horizontalité du percement). Elles sont couvertes dans le même matériau que la toiture.
Sur les constructions plus récentes, de type bourg urbain, elles éclairent généralement le comble et sont implantées sur le versant de la toiture seulement.
Les jouées sont les parties verticales latérales et triangulaires, comprises entre la toiture et le toit

Toitures à demi-croupe





Toitures à combles brisés





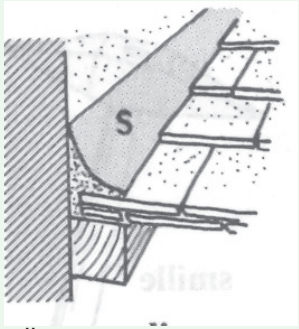
Lucarnes jacobine, à capucine, lucarne fenêtre fenière



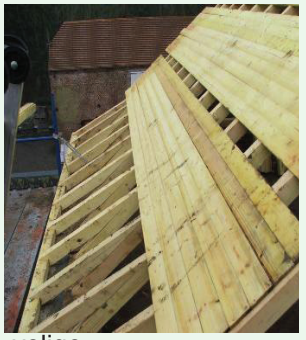
Rive - Rive de tête - Rive adossée - Rive droite
Extrémité latérale d'un pan de toiture.
Une rive est dite «de tête» si sa rive supérieure n'est pas son faîtage.
Une rive est dite «adossée» lorsqu'elle rentre en contact avec un autre pan de mur d'une construction adjacente.
Une rive est dite «droite» si elle est parallèle à la ligne de plus grande pente.

Solin
De façon générale, il s'agit d'un ouvrage longiforme de garnissage ou de calfeutrement, en mortier ou en plâtre.

Volige
Platelage en bois jointif fixé sur le chevronnage et destiné à recevoir un matériau de couverture par clouage. Les voliges sont traditionnellement en bois de peuplier, sapin (ou chêne pour les édifices anciens) et sont de différentes épaisseurs



solin


volige

ESSENCES À CARACTÈRE INVASIF AVÉRÉS :

L'introduction, volontaire ou non, de nouvelles espèces dans un milieu peut entraîner des conséquences importantes. Cette nouvelle espèce peut s'adapter, au détriment des espèces indigènes (ou autochtones) et devenir une espèce invasive.

Cette introduction peut amener d'importants risques écologiques, mais aussi économiques et sociaux.
Cependant, certaines jardineries ou pépinières peuvent proposer des cultivars de la même espèce n'ayant pas ce caractère invasif qu'il sera possible de planter.
(* liste, non exhaustive, donnée à titre indicatif)

Plantes invasives avérées, classées par ordre alphabétique des noms usuels :

- Ailante - Ailanthus altissima
- Ambroisie à feuilles d'armoise - Ambrosia artemisiifolia
- Amorphe buissonnante - Amorpha fruticosa
- Aster - Aster novi-belgii
- Aster à feuilles lancéolées - Symphyotrichum lanceolatum
- Baccharis à feuille d'arroche - Baccharis halimifolia
- Berce du Caucase - Heracleum mantegazzianum
- Bident à fruit noirs - Bidens frondosa
- Buddleia de David - Buddleja davidii
- Caulerpe racémeuse - Caulerpa racemosa
- Caulerpe à feuille d'if - Caulerpa taxifolia
- Cerisier tardif - Prunus serotina
- Élodée du Canada - Elodea canadensis
- Élodée du Nuttal - Elodea nuttalii
- Érable negundo - Acer negundo
- Faux-Indigo - Amorpha fruticosa
- Figue des Hottentots ou Figue marine - Carpobrotus edulis et aussi Carpobrotus acinaciformis
- Fougère aquatique Azolla - Azolla filiculoides
- Herbe de la pampa - Cortaderia selloana
- Impatiente glanduleuse - Impatiens glandulifera
- Jussie rampante - Ludwigia peploides
- Jussie à grande fleurs - Ludwigia grandiflora)
- Lagarosiphon - Lemna minuta
- Mimosa -Acacia dealbata
- Myriophylle du Brésil - Myriophyllum aquaticum
- Paspale dilaté - Paspalum dilatatum
- Paspale distique - Paspalum distichum
- Renouée de Sachaline - Reynoutria sachalinensis
- Renouée du Japon - Reynoutria japonica
- Rhododendron - Rhododendron ponticum
- Robinier faux-acacia - Robinia pseudoacacia
- Séneçon du Cap - Senecio inaequidens
- Solidage géant - Solidago gigantea
- Topinambour - Helianthus tuberosus
- Vergerette du Canada - Erigeron canadensis

Source Wikipedia


Acer negundo

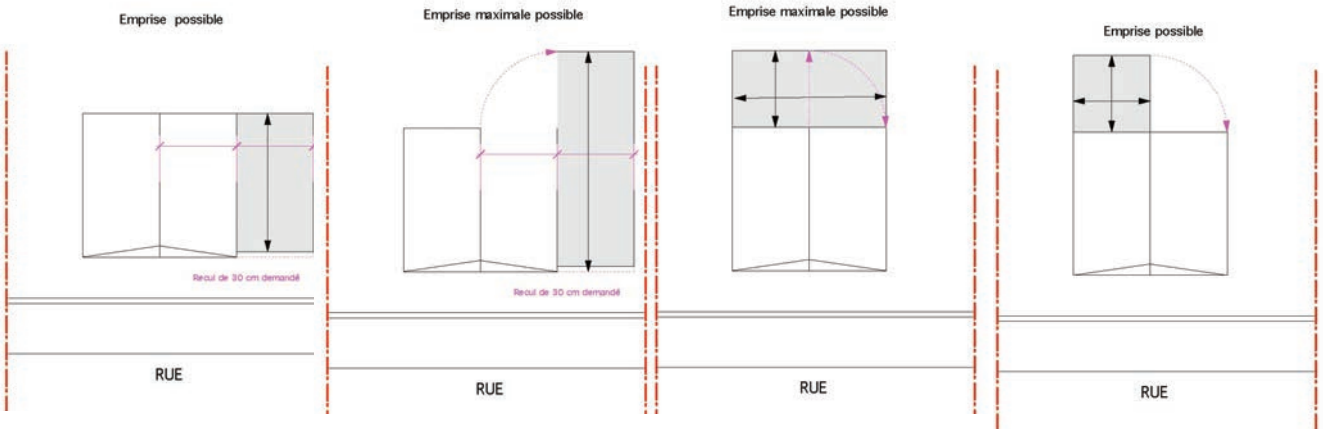

Ailanthus altissima

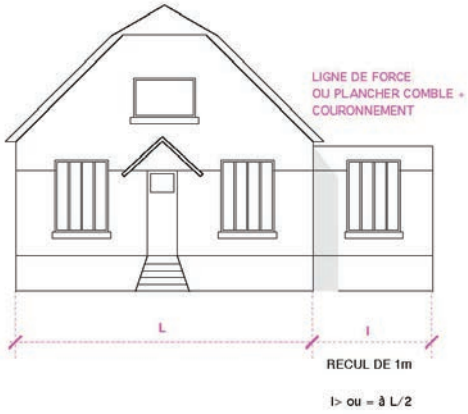

Ambrosia artemisiifolia

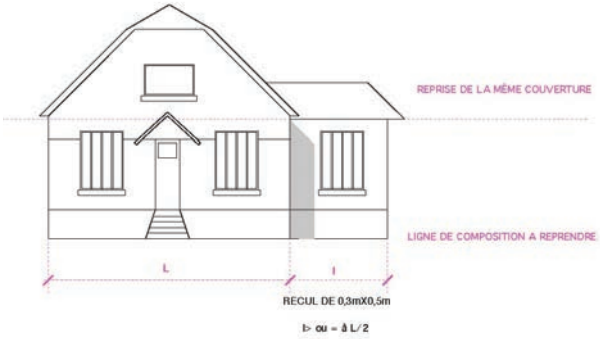

Heracleum mantegazzianum


Cortaderia selloana


Impatiens glandulifera







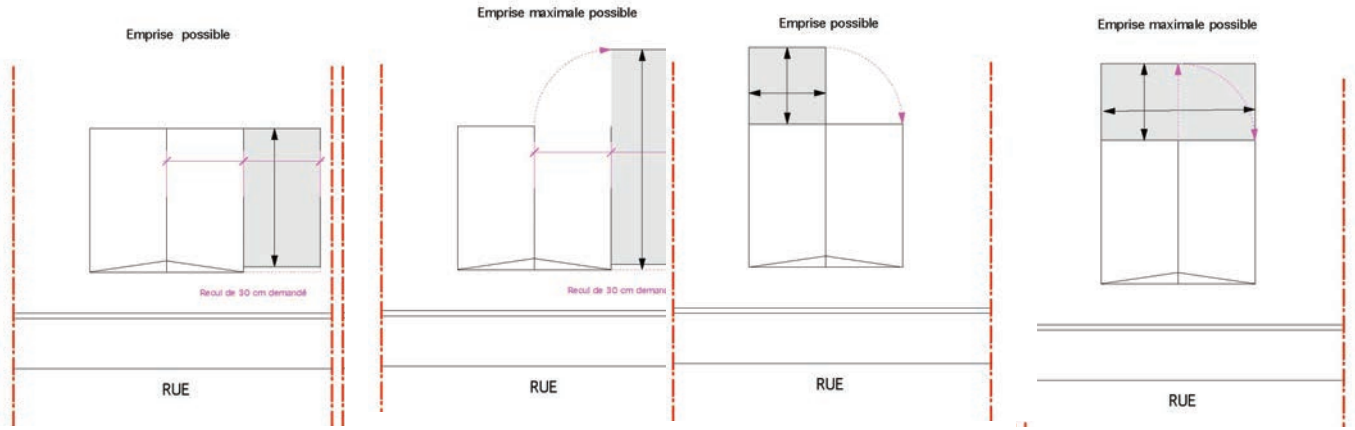
Type «Pavillon»



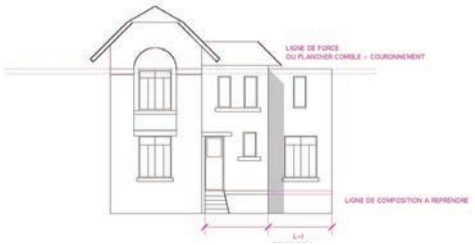
Ex d'extensions réalisées sur des constructions de type «pavillon»

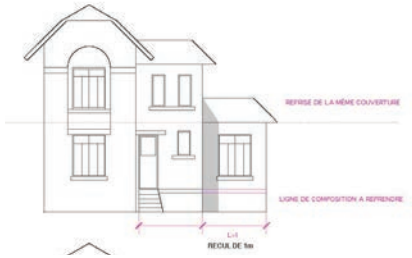












Type «Villa», «Villégiature»



Ex d'extensions réalisées sur des constructions de type «villa»





AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE BRUNOY

PLAN RÈGLEMENTAIRE

AIRES PATRIMONIALES

Aire AP1 - BOURG & HAMEAUX

- AP1a : coeur de bourg
- AP1ah : les hameaux
- AP1b : bourg du 19e siècle
- AP1c : développements urbains du bourg du 20es.
- AP1d : villa Angèle

Aire AP2 - AIRE DE LA RIVIERE ET DE SES ABORDS

- AP2a : site classé de la vallée de l'Yerres
- AP2b : parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources
- AP2c : linéaire de la RD 94

Aire AP3 - AIRE DES COTEAUX DE L'YERRES

- AP3a : Rue des Vallées et Rue du Réveillon
- AP3b : Villa Lionet, villa des Sources et Petit Château
- AP3c : Quartier des Ombrages et ses abords
- AP3d : Résidences de la vallée de l'Yerres

AIRES PATRIMONIALES TRANSVERSALES

- APM : domaine de Monmartel
- APC : domaine du Comte de Provence

SITE CLASSÉ

- Périmètre du site classé de la vallée de l'Yerres

ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE

1. Clôture : mur-bahut + ferronnerie
2. Clôture : mur haut maçonné
3. Clôture : mur béton
4. Portail
5. Cours- Sol pavé
6. Accès privatif
7. Séquence urbaine à maintenir
8. Alignement d'arbres
9. Espace paysager protégé : parc, jardin, parcelle maraîchère (symbole triangle blanc)
10. Arbre remarquable
11. Sentier
12. Vue structurante
13. Séquence urbaine déstructurante

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

- Domaine de Monmartel
- Extensions du Comte de Provence (Petit Château)
- Maison de bourg hameau
- Maison de bourg 17-18ème s.
- Maison de bourg 19ème s.
- Immeuble de bourg 19ème s.
- Immeuble de bourg 19-20 ème classique
- Immeuble de bourg 19-20 ème éclectique
- Villégiature, fin 19ème s.
- Bâti d'accompagnement
- Villa, fin 19ème- début 20ème s.
- Pavillon modèle, début 20ème s.
- Elément architectural remarquable
- Bâtiment hors contexte

Echelle : 1/5000è

N