

Ville de SCEAUX  
Département des Hauts-de-Seine

**ZONE DE PROTECTION  
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET  
PAYSAGER  
DE LA VILLE DE SCEAUX**

**REGLEMENT**

**ZPPAUP** approuvée par le Préfet des Hauts-de-Seine le 9 juillet 2010  
approuvée par le Conseil municipal le 6 octobre 2011  
mise en application par arrêté du Maire le

**Etude réalisée par :** Luc SAVONNET – architecte du patrimoine / urbaniste  
Yves DESHAYES - paysagiste

# SOMMAIRE

<b>1 - GÉNÉRALITÉS .....</b>	<b>3</b>
Portée du règlement .....	4
Autorisation d'occupation et d'utilisation du sol .....	4
Objectifs et périmètre de la ZPPAUP .....	5
Étendue du règlement .....	6
Étude patrimoniale .....	7
Application du règlement .....	7
<b>2 - PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU CENTRE ANCIEN.....</b>	<b>8</b>
Réseau viaire et aménagement des espaces publics.....	9
Insertion des constructions neuves et extension du bâti existant .....	11
Composantes architecturales.....	18
Clôtures et végétation .....	29
<b>3 - PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU TISSU PAVILLONNAIRE HOMOGENE.....</b>	<b>31</b>
Réseau viaire et aménagement des espaces publics .....	32
Insertion des constructions neuves et extension du bâti existant .....	34
Composantes architecturales.....	40
Clôtures et végétation .....	48
<b>4 - PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU LOTISSEMENT DU PARC DE SCEAUX .....</b>	<b>50</b>
Réseau viaire et aménagement des espaces publics .....	51
Insertion des constructions neuves et extension du bâti existant .....	53
Composantes architecturales.....	55
Clôtures et végétation .....	57
<b>5 - PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DE LA RESIDENCE DES BAS COUDRAIS .....</b>	<b>59</b>
Réseau viaire et aménagement des espaces libres .....	60
Insertion des constructions neuves et extension du bâti existant .....	62
<b>6 - PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ALLÉE D'HONNEUR.....</b>	<b>64</b>
Réseau viaire et aménagement des espaces publics.....	65
<b>7 - PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DES GRANDS LYCÉES.....</b>	<b>66</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>68</b>
Servitudes de protection État actuel	
Plan de périmètre	
Plan de délimitation des secteurs	
Planche inventaire Bailly	
Planche arbres remarquables	
Guide de la rénovation thermique	

# 1 - GENERALITES



PLAN DES SECTEURS DE LA ZPPAUP

## **1.1 - PORTÉE DU RÈGLEMENT**

Le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de Sceaux est établi en application des dispositions :

- de l'article 70 de la loi du 07.01.1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.
- de l'article 6 de la loi du 08.01.1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquête publique.

Les dispositions réglementaires et le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexées au P.L.U. conformément aux articles L 123.1 et L 126.1 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement de la Z.P.P.A.U.P. est indissociable des documents graphiques dont il est le complément.

Les dispositions du présent règlement :

- n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913.
- n'affectent ni le périmètre ni le régime d'autorisation des Sites Classés qui sont régis par les règles de protection édictées par la loi du 02.05.1930.
- suspendent les protections des abords des Monuments Historiques -art.13bis et 13ter de la loi du 31.12.1913- situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.
- suspendent les effets des Sites Inscrits -art.4 de la loi du 02.05.1930- pour la partie de ceux-ci qui se trouve incluse dans la Z.P.P.A.U.P.
- sont annexées au P.L.U. de la commune de Sceaux en application de la loi du 07.01.1983 et des articles L 123.1, L 126.1 et R 123.5 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions de la loi du 27.09.1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, et du décret du 05.02.1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, sont applicables à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

Les lycées Marie Curie et Lakanal sont inscrits, avec leurs parcs, à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques et sont soumis de ce fait à l'article 2 de la Loi du 31.12.1913 pour tous travaux. Il convient par ailleurs de laisser les vues se poursuivre à l'intérieur de chacun de ces îlots et d'affirmer le caractère boisé du parc Lakanal. Tout projet futur dans l'enceinte du lycée devra tenir compte des implantations prévues à l'origine de la construction du lycée.

## **1.2 - AUTORISATION D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

Tous les travaux situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. sont soumis à autorisation spéciale, conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi du 07.01.1983 modifiée le 08.01.1993 et du Code de l'Urbanisme relatifs :

- aux permis de construire,
- aux permis de démolir,
- aux déclarations de travaux,
- aux clôtures,
- aux installations et aux travaux divers,
- aux lotissements,
- aux déboisements,
- aux terrains de camping et de caravanning.

### 1.3 - OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE LA ZPPAUP

#### **Adapter la servitude des abords des monuments historiques**

La ZPPAUP permet de substituer à la servitude géométrique de protection des monuments historiques, rayon de 500m autour du monument, un périmètre adapté aux caractéristiques des monuments protégés et à leur environnement urbain et paysager.

#### **Renforcer la protection du patrimoine architectural, urbain et paysager**

Au delà de la protection ponctuelle d'édifices et de sites majeurs, édifices et sites classés et inscrits, la ZPPAUP permet de promouvoir une protection mieux adaptée aux caractères d'un territoire, alliant la conservation des éléments les plus significatifs du patrimoine à un aménagement respectueux des traces du passé.

#### **Donner à la commune un rôle actif dans la gestion et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager**

La ZPPAUP offre à la commune un moyen de prendre en charge, conjointement avec l'Etat, la protection de son patrimoine architectural, urbain et paysager, et de développer des projets de mise en valeur en cohérence avec les spécificités du territoire communal.

#### **Un patrimoine déjà largement reconnu et des servitudes de protection étendues**

Deux sites classés et de nombreux édifices protégés au titre des monuments historiques témoignent de la reconnaissance institutionnelle du patrimoine scéen.

Les deux sites classés, le Parc de Sceaux et le Jardin de la Ménagerie, couvrent près du tiers du territoire communal.

Outre les édifices situés à l'intérieur du Parc de Sceaux, de nombreux édifices protégés, incluant des éléments du patrimoine du 20ème siècle, sont répartis sur l'ensemble du territoire communal : église Saint Jean-Baptiste, ancien Marché aux bestiaux, lycées Lakanal et Marie Curie, le Chalet Blanc, villas Trapenard et Larrey. L'ensemble de ces protections génèrent des servitudes d'abords (rayons de 500m) qui couvrent pratiquement l'ensemble du territoire communal (cf. planche graphique Servitudes de protection Etat actuel).

#### **Les spécificités du patrimoine scéen**

Les études d'inventaire menées au cours des années 1990 ont identifié les éléments du patrimoine architectural et paysager sur l'ensemble du territoire communal.

Les investigations complémentaires menées dans le cadre de l'étude préalable ont permis de mesurer :

- la pérennité, la modification ou l'effacement des tracés et des éléments structurants du territoire communal,
- l'originalité, la diversité et l'évolution des formes urbaines et paysagères.

La compréhension de l'histoire de la ville à partir d'une périodisation de l'évolution du territoire communal depuis le 18ème siècle, a révélé les formes urbaines et paysagères caractéristiques du patrimoine scéen :

- un centre ancien hérité des deux bourgs, ville haute et ville basse, du 18ème siècle,
- un tissu pavillonnaire homogène le long des rues du Lycée et Bertron, témoin de l'installation d'une population aisée avec l'arrivée du chemin de fer (ligne de Sceaux) à la fin du 19ème siècle,
- le lotissement du Parc de Sceaux réalisés à partir des années 1920 sur une partie des terrains de l'ancien domaine,
- la résidence des Bas Coudrais, opération d'habitat collectif de grande envergure, réalisée dans les années 1950.

A ces formes urbaines spécifiques du patrimoine scéen s'ajoutent :

- les emprises des grands lycées, Lakanal et Marie Curie, équipements scolaires publics,
- la grande perspective paysagère que procure l'allée d'honneur du Parc de Sceaux.

## **Un périmètre révélateur de l'identité patrimoniale de la ville**

La délimitation du périmètre de la ZPPAUP (cf. planche graphique Plan de périmètre) repose sur la volonté communale, partagée par l'Etat, de mettre en exergue les formes urbaines et paysagères significatives de l'histoire de la ville et emblématiques de son identité.

Dans cette perspective, la vocation de la ZPPAUP est de :

- \* préserver et mettre en valeur les composantes architecturales, urbaines et paysagères des ces différents ensembles.
- \* permettre à ce que la connaissance du patrimoine scéen dans toutes ses composantes puisse servir de référence aux futurs projets d'aménagements et de créations contemporaines.

Les orientations règlementaires de la ZPPAUP ont pour objectif de maintenir et de valoriser les caractères propres de ces ensembles : tracés viaires, découpages parcellaires, modes de composition du bâti et des espaces libres, relations avec l'espace public, associations du végétal et du minéral, etc ...

### **La complémentarité avec le volet patrimonial du PLU**

Au regard de la délimitation du périmètre de la ZPPAUP et de l'étendue du patrimoine architectural sur la majeure partie du territoire communal, il apparaît nécessaire d'associer à la ZPPAUP un volet patrimonial au PLU en cours d'élaboration.

Ce volet patrimonial permettra de prendre en considération l'ensemble des éléments patrimoniaux identifiés dans les études d'inventaire des années 1990 et complétés par les repérages effectués dans le cadre du diagnostic de la ZPPAUP.

La complémentarité entre le document d'urbanisme (PLU) et la servitude d'utilité publique (ZPPAUP) qui lui est annexée, devra faciliter la compréhension par les habitants de la démarche patrimoniale engagée de longue date par la commune de Sceaux.

Cette action de protection et de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager s'inscrit dans un processus dynamique de développement durable du territoire de la commune.

## **1.4/ ÉTENDUE DU RÉGLEMENT**

L'évaluation de l'état de conservation du bâti a notamment mis en évidence la fragilité du bâti du centre ancien. Les altérations fréquemment rencontrées sur ce type de bâti sont :

- la modification du parement, avec piochage de l'enduit plâtre et suppression de la modénature ;
- l'emploi de produits inadaptés vecteurs de pathologies (ciment, mortiers industriels monocouches, peintures couvrantes, revêtements plastiques...)
- la modification du matériau de toiture, avec le remplacement de la tuile de terre cuite de petit moule par la tuile à emboîtement ;
- la dépose des portes charretières et autres contrevents;
- le remplacement des menuiseries extérieures en bois par des menuiseries en PVC et l'adjonction de volets roulants.

L'ensemble de ces altérations génère un appauvrissement architectural et une banalisation du paysage urbain.

Le bâti constitué par les immeubles de rapport, maisons de ville, villas, toutes époques confondues, présente quant à lui une relative conservation de ses dispositions d'origine. Les quelques altérations récurrentes portent essentiellement sur :

- la mise en peinture du parement et de la modénature
- le remplacement des menuiseries extérieures en bois par des menuiseries en PVC et l'adjonction de volets roulants
- la modification des garde-corps.

L'ensemble des règles prescrites pour la préservation du bâti ancien de Sceaux vise à mettre en valeur les dispositions architecturales anciennes du bâti. Les règles sont applicables au bâti ancien situé dans le périmètre de la ZPPAUP. Elles concernent toutes les parties du bâti : façades et toitures.

Toute disposition architecturale ancienne conservée sur un bâti servira de référence pour toute intervention concernant la volumétrie, les façades, les toitures, les menuiseries et les ferronneries.

## **1.5/ ÉTUDE PATRIMONIALE**

L'étude patrimoniale est un document qui devra être annexé à toute demande d'autorisation de travaux. Elle concerne l'ensemble des parcelles et bâtiments inclus dans le périmètre de la ZPPAUP.

Son objectif est d'assurer une bonne cohérence entre bâti ancien et intervention contemporaine, en accordant une certaine liberté à la création architecturale.

Le maître d'ouvrage devra présenter la manière dont son projet s'intégrera à l'environnement architectural et urbain, d'un point de vue patrimonial.

Dans le cas d'une extension contemporaine, le document présentera les motifs de l'extension ainsi que le choix de son implantation. Il justifiera ensuite, au regard de l'histoire du lieu, les continuités et les ruptures avec le bâti ancien existant, en termes de volumétrie, de structure et de matériaux.

Dans le cas d'une démolition/reconstruction, le document présentera la manière dont la parcelle sera occupée, puis justifiera ensuite, au regard de l'histoire du lieu, les continuités et les ruptures avec le bâti ancien existant, en termes de volumétrie, de structure et de matériaux.

Pour guider le maître d'ouvrage, la commune mettra à sa disposition les documents historiques nécessaires à la réalisation de l'étude patrimoniale. Ces documents permettront notamment d'apprécier le caractère d'ancienneté du bâti, les transformations successives intervenues sur la parcelle, ainsi que les éléments d'intérêt architectural à préserver.

## **1.6/ APPLICATION DU RÉGLEMENT**

Pour chaque secteur de la ZPPAUP, le règlement comprend les chapitres suivants:

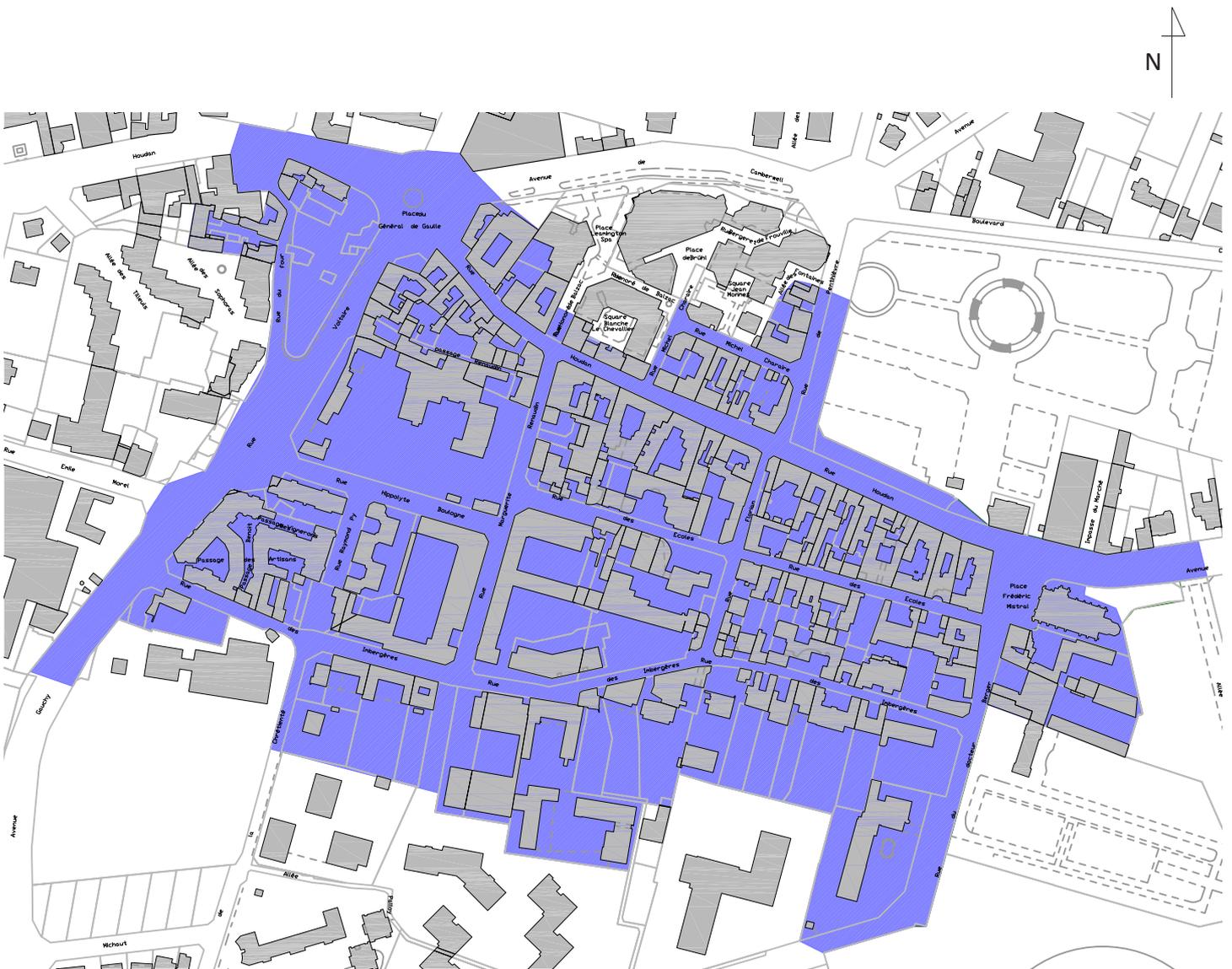
- réseau viaire et aménagement des espaces publics,
- insertion des constructions neuves et extension du bâti existant,
- composantes architecturales,
- clôtures et végétation.

Au sein de chaque chapitre, les planches du règlement sont formalisées de la manière suivante:

- le contexte présente l'argumentaire de la règle,
- la règle définit les modalités des prescriptions applicables,
- les illustrations montrent des exemples de principe d'application de la règle.

Les prescriptions réglementaires n'expriment pas une volonté normative afin de faciliter, pour toute intervention, une concertation nécessaire entre la ville, l'architecte des Bâtiments de France et le pétitionnaire. L'étude patrimoniale exigée à l'appui de toute demande d'autorisation de travaux doit permettre, dans cette perspective, de moduler le niveau d'exigence des prescriptions réglementaires.

## 2 - PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU CENTRE ANCIEN



SECTEUR CENTRE ANCIEN

## **RÉSEAU VIAIRE ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**

## CONTEXTE

Le réseau viaire du centre ancien résulte des usages de l'époque de la constitution de la commune. Les tracés sinuent selon les anciennes empreintes, les chaussées et trottoirs s'adaptent aux largeurs variables de l'espace public. Les rues étroites qui l'irriguent s'inscrivent dans un environnement fortement minéral où prédominent les matériaux qui restituent le caractère séculaire du bâti.

Les modes de déplacements contemporains, les activités commerciales, les moyens techniques et la multiplicité de matériaux disponibles menacent l'homogénéité de ces rues pittoresques qui qualifient le centre ancien.

## RÈGLE

La géométrie de l'aménagement doit donner la priorité aux piétons, les voiries mixtes étant à privilégier tout en maintenant la trace des anciens tracés. Les matériaux de revêtement de sols sont en pierre naturelle, seule les chaussées existantes non revêtues de pierre naturelle peuvent être recouvertes d'un matériau bitumineux rouge, les bordures et fils d'eau devant être en pierre.

Les émergences qui permettent d'accéder au seuil de chaque maison existante (marches, perron) doivent être conservées, leur rénovation doit employer les matériaux constitutifs du sol ou de la façade attenante.

L'accessibilité au bâti des personnes à mobilité réduite doit être établie dans la parcelle, en utilisant les matériaux de sol en usage dans la rue ou ceux du bâti desservi.

Les mobiliers ont les deux teintes en usage dans la commune (« rouge vin » RAL3005 et « gris fer » RAL7011), leur compacité est la plus limitée. Les trappes de sol et grilles d'arbres sont constituées par des cadres à remplissage avec le matériau en usage dans la rue, ou en fonte d'acier non peint.

Lorsque les emprises le permettent, les plantations sont réalisées dans le sol sans rehausse, les jardinières sont possibles en bacs en bois, en terre cuite ou imitation en résine.

## ILLUSTRATIONS

Marches en grès,  
flanc de l'escalier de même  
nature que la façade



Trottoir, bordure  
et chaussée en pavés de grès

Trappe de sol en fonte

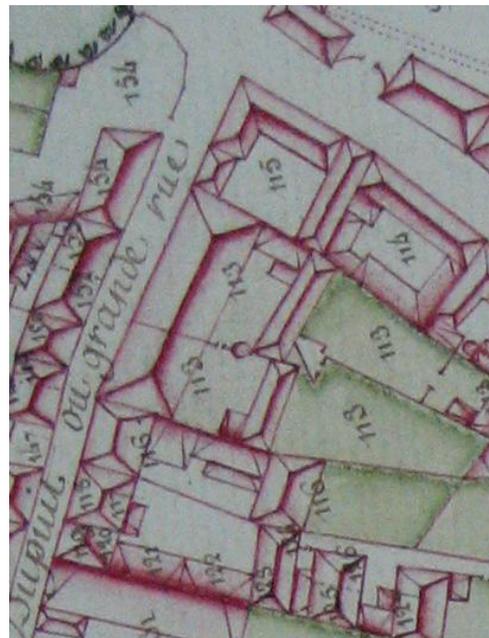


Stationnement des voitures enserré  
dans la végétation, dans le  
prolongement de celle du bâti

**INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSION DU  
BÂTI EXISTANT**

**PARCELLE AVEC BÂTI COMPOSÉ AUTOUR D'UNE COUR CENTRALE**

On rencontre ce type de parcelle essentiellement à l'endroit où était située l'ancienne "ville haute" (cf. Rapport de présentation). Il se caractérise par une cour fermée par plusieurs corps de bâtiment. Le front bâti sur la rue est occupé le plus souvent par un bâti comportant deux niveaux. Dans certains cas cette hauteur a pu être augmentée par l'adjonction d'étages supplémentaires. L'accès sur la cour depuis la rue s'effectue par une porte cochère et/ou une porte piétonne. L'une de ces deux portes a pu parfois être supprimée. Les côtés et le fond de la cour sont occupés par de petits corps de bâtiment à un ou deux niveaux.

**RÈGLE****Cour**

Le principe de composition du bâti autour de la cour sera autant que possible préservé et mis en valeur. Soit les corps de bâtiment existants en périphérie de la cour sont conservés, soit les nouvelles constructions, en cas de démolition partielle par exemple, s'implanteront de manière privilégiée sur les côtés de la cour.

Les extensions plus tardives, occupant une partie importante de la cour, pourront être supprimées dans la mesure où elles ne présentent aucun intérêt fonctionnel et nuisent à la lisibilité de la cour.

La couverture d'une partie ou de la totalité de la cour, si elle existe, sera autant que possible supprimée si elle nuit à la lisibilité de la cour. En revanche une installation transparente (verre) sur armature métallique couvrant de manière partielle la cour peut être envisagée.

Les accès d'origine à la cour (porte cochère et passage) seront autant que possible préservés. C'est également le cas des traces liées à l'ancienne fonction de ces cours (puits, pièces de fer, etc....)

**Bâti**

Les corps de bâtiment existants autour de la cour seront autant que possible préservés et mis en valeur dans la mesure où leur caractère « ancien » est avéré.

Dans le cas où le bâti correspond à une adjonction plus récente, sa démolition pourra être envisagée.

Les extensions des corps de bâtiment situés autour de la cour sont autorisées, sous réserve qu'elles s'effectuent par surélévation afin d'éviter l'empiètement sur la cour.

ILLUSTRATIONS



Rue Voltaire. Exemple de cour ancienne préservée, dont les corps de bâtiment sur cour ont été réhaussés sans envahir la cour.



Rue Houdan. Exemple d'un appentis construit contre la façade arrière du corps de bâtiment sur rue. Altération de la cour.

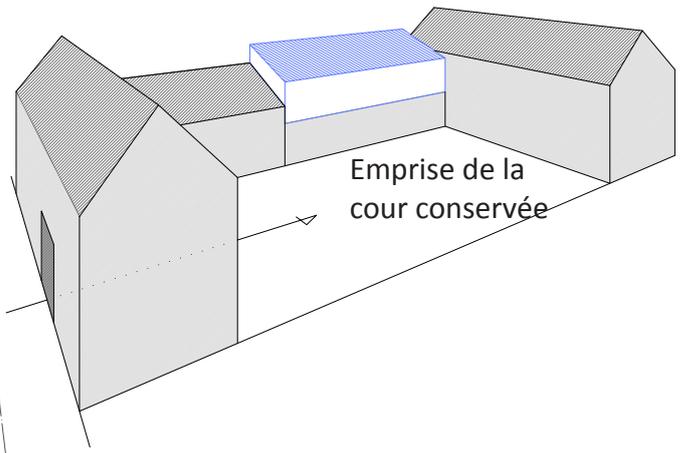


Rue Voltaire. Exemple d'élément ancien (puits) appartenant à la cour et nécessitant une préservation.



Accès à la cour par un passage cocher à conserver

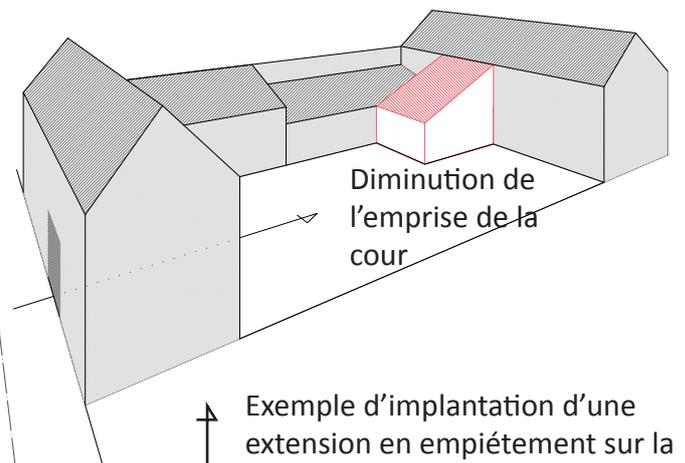
RUE



Exemple d'implantation d'une extension en surélévation du bâti conformément à la règle

Accès à la cour par un passage cocher à conserver

RUE



Exemple d'implantation d'une extension en empiétement sur la cour tel que cela est proscrit par la règle.

## PARCELLE AVEC BÂTI EN FRONT DE RUE

On retrouve ce type de parcelle en majeure partie dans la « ville basse » du centre ancien. La parcelle était à l'origine constituée d'une bande allongée s'étendant entre deux rues. La plupart du temps, ces parcelles ont aujourd'hui été recoupées en deux pour bâtir sur l'autre front de rue. Le bâti se caractérise généralement par une implantation à l'alignement sur la rue. La hauteur de ce bâti peut être variable, entre 2 et 5 niveaux. A l'arrière se trouvait un jardin qui a pu être conservé ou qui a été transformé en cour. Sur ce jardin des corps de bâtiment peu larges pouvaient être implantés latéralement, appuyé contre les limites séparatives.



## RÈGLE

### Occupation de la parcelle

Le principe est de préserver les deux ou trois composantes essentielles de ce type d'implantation : le bâti principal sur rue, le jardin et les corps de bâtiment secondaires latéraux. L'implantation des corps de bâtiment existants devra être, dans la mesure du possible, préservée. Les extensions tardives, lorsqu'elles ne présentent aucune cohérence avec le bâti ancien, pourront, dans la mesure du possible, être supprimées. On veillera à ne pas trop étendre la surface construite au détriment du jardin ou de la cour.

### Bâti

Tant pour le corps de bâtiment principal que pour les corps de bâtiment secondaires, les parties anciennes seront préservées et restaurées dans la mesure du possible.

Pour le cas de corps de bâtiment postérieurs ne possédant aucun intérêt architectural, la démolition peut être envisagée. Deux cas de figure se présentent. Soit la construction postérieure était implantée selon les dispositions d'origine, auquel cas la nouvelle construction sera édifiée en respectant la même implantation. Soit la construction postérieure avait adopté une implantation différente, la nouvelle construction pourra, de manière privilégiée, reprendre une forme ancienne d'occupation de la parcelle.

Dans le cas d'extension contemporaine, l'implantation devra s'adapter aux dispositions en place. On privilégiera par ordre décroissant :

- le prolongement des corps de bâtiments latéraux,
- la construction d'un corps de bâtiment latéral si aucun n'est déjà présent, et si la largeur de la parcelle le permet,
- la surélévation d'un niveau d'un corps de bâtiment secondaire.

Dans le parcellaire le plus étroit, il pourra être admis des extensions contemporaines parallèlement au corps de bâtiment sur rue. Dans ce cas on veillera à ne pas altérer la lisibilité du corps de bâtiment ancien en l'appuyant sur des principes de conception architecturale faisant appel aux matériaux contemporains.

ILLUSTRATIONS

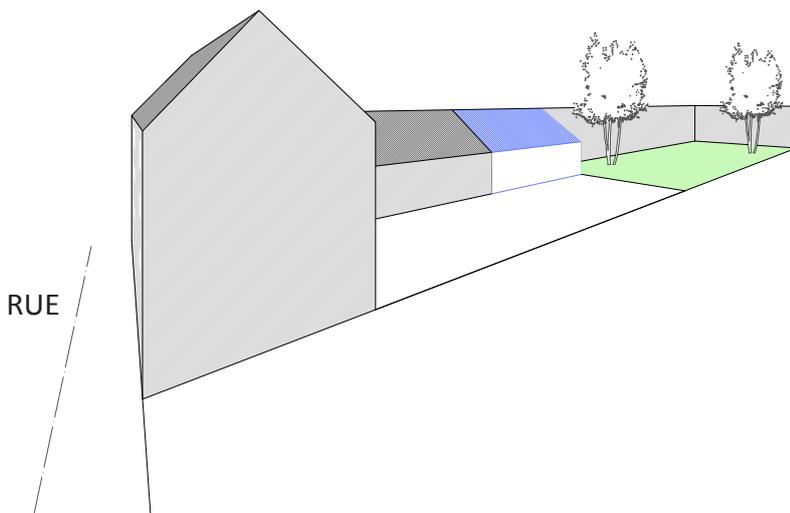


Exemple d'implantation d'une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment latéral.



RUE

**Rue des Imbergères.** Exemple d'une parcelle sur laquelle les dispositions anciennes n'ont pas été modifiées. La lecture de la cour et du jardin reste intacte.

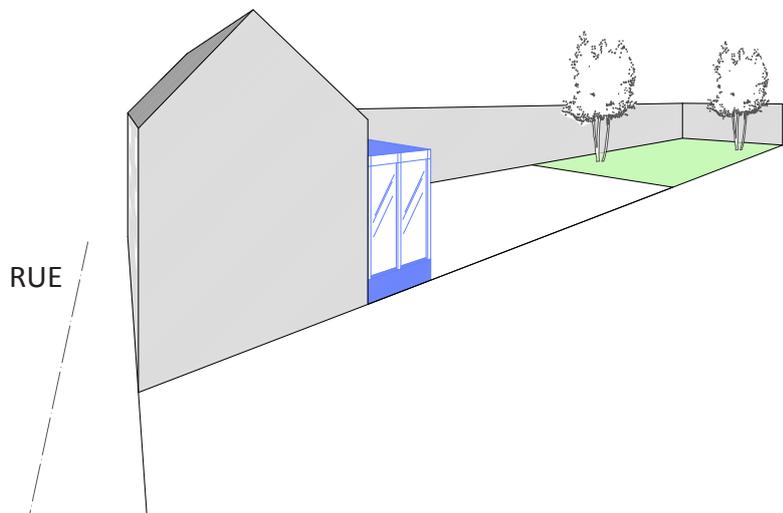


Exemple d'implantation d'une extension, parallèlement au bâtiment, bâti avec des structures légères, n'altérant pas la lisibilité du bâti ancien .



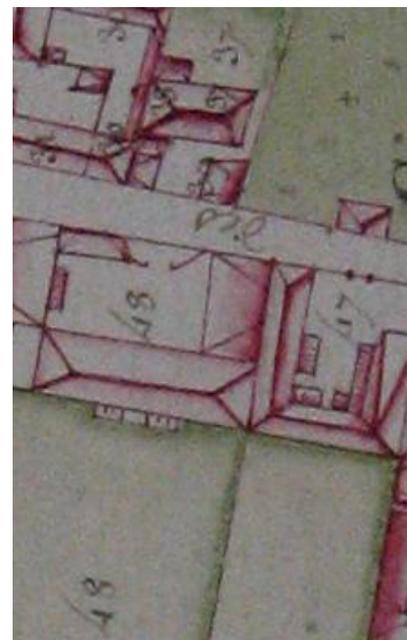
RUE

**Rue des Imbergères.** Exemple d'une parcelle sur laquelle les dispositions anciennes ont été altérées par une extension avec toit terrasse.



**PARCELLE AVEC BÂTI EN FOND DE COUR**

Comme pour le type précédent, les parcelles concernées se situent au niveau de la « ville basse », notamment le long de la rue des Imbergères. La parcelle est occupée par une cour sur rue, isolée par un mur de clôture et une grille d'entrée. Cette cour peut parfois être bordée de corps de bâtiment latéraux. Le bâti principal est situé en fond de cour. Il peut comporter entre 2 et 5 niveaux. A l'arrière de ce logis, un jardin, parfois transformé en cour, occupe le reste de la parcelle.

**RÈGLE****Occupation de la parcelle**

Les éléments constitutifs de ce type de parcelle doivent être préservés et mis en valeur. Il s'agit de la clôture présente entre la rue et la cour, la cour, le corps de bâtiment en fond de cour et le jardin. La clôture, lorsqu'elle présente un caractère ancien (haut mur de clôture, mur bahut surmonté d'une grille ajourée) ne doit pas être modifiée. L'emprise de la cour ne peut être diminuée, à l'exception des extensions traitées dans la partie suivante. Dans la mesure du possible, le corps de bâtiment en fond de cour ne pourra voir son emprise au sol augmenter, et le jardin verra son intégrité préservée. Les constructions postérieures ne possédant aucun intérêt architectural et s'accordant mal avec l'architecture ancienne pourront être supprimées.

**Bâti**

Il s'agit de la préservation des corps de bâtiment latéraux et du bâti en fond de cour. Le caractère ancien de ces constructions interdit toute destruction.

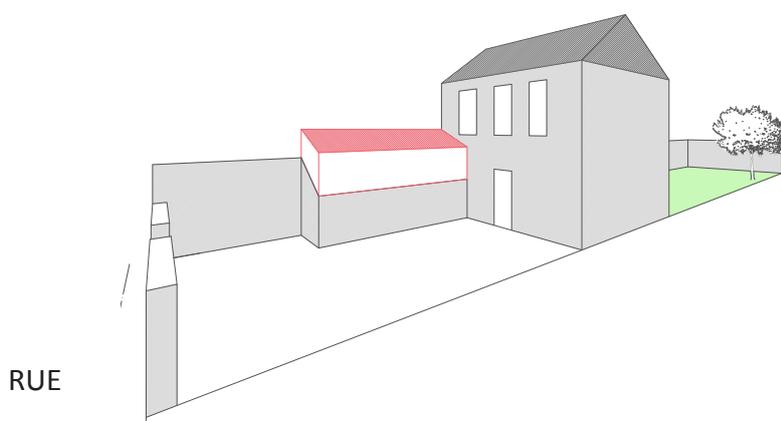
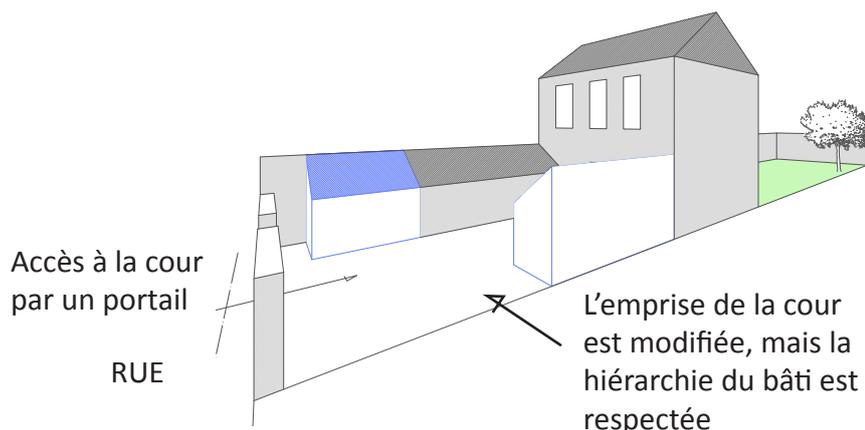
Pour les corps de bâtiment plus récents ne présentant pas d'intérêt architectural, une démolition/reconstruction peut être envisageable.

Selon la configuration de la parcelle, une extension contemporaine peut être envisagée dans la cour. Ces extensions s'effectueront de manière privilégiée dans le prolongement d'un corps de bâtiment latéral. Si la largeur de la cour le permet, ces extensions pourront prendre la forme d'une seconde aile, si elle n'existe pas. Les surélévations importantes, dans la mesure où elles pourraient masquer la hiérarchisation du bâti, ne sont pas autorisées.

Les extensions sur la façade arrière ne sont pas privilégiées. Elles peuvent cependant être envisagées en veillant à ne pas altérer le bâti ancien et en préférant l'utilisation de structures légères pour leur construction.

ILLUSTRATIONS

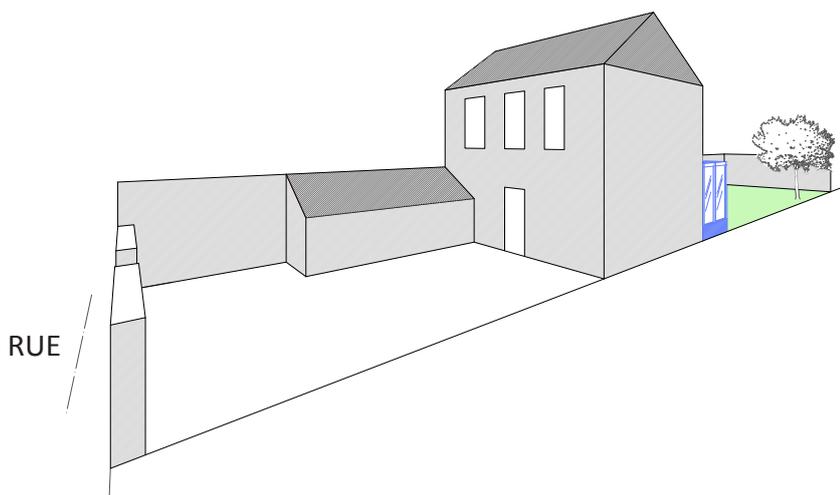
Exemples d'implantation d'une extension sur la cour en respectant la hiérarchie du bâti (**en haut**), et d'une extension en surélévation altérant fortement la hiérarchie du bâti (**en bas**)



Rue des Imbergères. Exemple d'une parcelle avec bâti principal en fond de cour. Dans ce cas, un jardin d'hiver a été construit au revers de la façade sans altérer le bâti.



Exemple d'implantation d'une extension sur la façade du côté du jardin d'une maison en fond de cour. La structure légère empiète peu sur l'espace du jardin.



## **COMPOSANTES ARCHITECTURALES**

## RÈGLE

Un bâti dont les dispositions architecturales anciennes ont été altérées, ne pourra pas faire l'objet de transformations ou modifications que si elles ne compromettent pas une restitution ultérieure des dispositions architecturales anciennes.

Ces travaux devront se réaliser, dans tous les cas, en harmonie de couleurs et de mise en oeuvre avec les matériaux traditionnels. La restitution des dispositions anciennes pourra être imposée.

Dans le cas des extensions du bâti existant, les constructions neuves devront:

- soit rester dans la volumétrie de l'architecture en place, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente,
- soit jouer sur le contraste de volumétrie et des matériaux afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.

## MATÉRIAUX - RÈGLE

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés avec un matériau et une mise en oeuvre traditionnels. Les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

L'isolation par l'extérieur constitue une intervention délicate sur le bâti ancien. Au delà de l'aspect esthétique, elle a pour effet de confiner les maçonneries traditionnelles anciennes en les empêchant de respirer et peut par conséquent générer des pathologies dont elle empêche la perception. L'isolation par l'extérieur sera en particulier à éviter dans les cas où les façades des maisons et immeubles sont en maçonnerie apparente, brique ou pierre, et présentent une modénature avec des effets décoratifs.

### **Façades d'anciennes fermes et de maisons enduites**

L'enduit sera réalisé en plâtre gros, de finition serrée et lissée, ou en chaux hydraulique ou aérienne naturelle de finition talochée ou brossée. La coloration de l'enduit pourra être déclinée suivant l'adjonction de sables de carrière ou de rivière et de sablons.

La modénature existante, très sobre, bandeau d'égout et encadrements de baie, sera conservée et traitée d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante. Le bandeau d'égout et les encadrements de baie seront au nu ou en très légère saillie de l'enduit en partie courante et de finition lissée.

### **Façades de maisons et immeubles en maçonnerie apparente (brique ou pierre)**

La restauration de la maçonnerie en partie courante s'effectuera par relancis. Lorsque la maçonnerie a fait l'objet d'un rejointoiement non conforme aux dispositions d'origine, le dégarnissage des joints sera réalisé avec soin pour éviter les épaufrures. Le mortier de rejointoiement sera compatible avec les dispositions anciennes encore en place.

Les effets décoratifs de la modénature en pierre de taille, en brique émaillée ou en céramique, seront conservés.

Le traitement des façades en meulière devra retrouver son aspect d'origine, tant par la polychromie de la meulière que par la couleur des joints, souvent teintés par la brique pilée, et parfois par le rajout d'éclats de meulière et de silex quand il s'agit de rocaillage.

### **Façades de maisons et immeubles en ciment ou enduit granito**

Les parties altérées seront restaurées avec un ciment et une mise en oeuvre identiques à celle d'origine. On veillera notamment à employer un ciment dont l'aspect, la finition et la couleur sont proches de celui d'origine. Les éventuels éléments de modénature moulés seront également conservés, restaurés voire restitués.

## ILLUSTRATIONS



Rue Voltaire et  
rue du Docteur  
Berger.  
Exemples  
d'altérations  
de la façade  
par un enduit  
ciment.



## PERCEMENTS - RÈGLE

Les percements d'origine, ainsi que ceux modifiés qui n'altèrent pas la composition de la façade, seront conservés.

Les percements profondément modifiés qui nuisent à la composition de la façade pourront être restitués d'après les traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, ou conformément aux dispositions relevées sur des édifices de référence.

Les modifications des percements d'origine, élargissement de la baie ou abaissement du niveau du linteau, seront interdites.

## RÉSEAUX DE DISTRIBUTION - RÈGLE

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF et de concessionnaires doivent être encastrés dans la maçonnerie de la façade lorsque celle-ci est à l'alignement sur rue.

Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la composition des matériaux et des couleurs de la façade.

## MUR DE CLÔTURE - RÈGLE

Les murs de clôture au même titre que les façades seront restaurés. Les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en oeuvre traditionnels : reprise de la brique en respectant sa nature et la nature des joints, relancis de moellons et rejointoiement au mortier de chaux...

Les chaperons, les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions anciennes.

Pour les cours, les murs de clôture seront d'une hauteur au moins égale à celle d'un niveau de bâti. On privilégiera la maçonnerie de moellon enduite.

## PROFIL- RÈGLE

Les dispositions anciennes de toiture ainsi que les toitures modifiées qui n'altèrent ni la volumétrie d'origine du bâti ni la composition de ses façades, seront conservées.

Les toitures profondément modifiées pourront être restituées conformément aux dispositions relevées sur un bâti du même type architectural, en particulier dans le cas d'un remplacement complet de la charpente.

## MATÉRIAUX- RÈGLE

Le choix du matériaux de couverture sera fait en fonction de la typologie architecturale et de l'époque de la construction.

### Tuile plate

Les couvertures existantes en tuile plate en terre cuite seront conservées et restaurées.

Dans le cas où la tuile plate a été remplacée par un autre matériau (type tuile mécanique), la tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) sera utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m<sup>2</sup> devra être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement.

Pour l'entretien et la restauration des couvertures en tuile plate en terre cuite, on privilégiera les techniques traditionnelles de mise en oeuvre de ce matériau : tuile faîtière, solin au mortier de chaux. Le faîtage sera réalisé au mortier de chaux teinté dans la masse, à embarrures et crêtes. Les arêtières seront réalisés au mortier de chaux teinté dans la masse. Les rives devront être scellées et réalisées par des ruellées au mortier de chaux teinté dans la masse.

Lors de la restauration d'une couverture en tuile en terre cuite, les tonalités des tuiles seront panachées. La pose des tuiles s'effectuera de manière aléatoire en respectant les proportions des différentes tonalités dont l'une sera dominante. La couleur dominante sera déclinée dans les tonalités du brun- rouge.

### Ardoise

Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.

L'entretien et la restauration des couvertures en ardoise naturelle seront exécutés avec des ardoises de même dimension et de même couleur.

### Zinc, cuivre, plomb

Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc prépatiné, le cuivre et le plomb.

### Capteurs solaires

La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficacité et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance qu'ils soient visibles ou non de l'espace public.

L'insertion des capteurs solaires dans l'environnement pourra notamment favoriser:

- le respect des pentes de toitures existantes,
- le respect des travées de façade sur lesquelles les panneaux de capteurs pourront être axés,
- une implantation en partie haute ou basse des versants,
- la recherche de solutions discrètes quant au choix des éléments de fixation. On évitera notamment les éléments de couleur blanche.

### **PERCEMENT- RÈGLE**

Les dispositions anciennes de lucarne seront conservées, restituées ou proposées pour redonner du caractère à un bâti dénaturé. Les lucarnes anciennes conservées serviront de référence.

Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, type velux, leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 78cm.

Leur implantation respectera le rythme des travées de la façade et leur nombre sera inférieur au nombre des travées. Elles ne devront pas être en saillie par rapport au plan de la toiture.

### **COLLECTE DES EAUX PLUVIALES - RÈGLE**

La collecte des eaux pluviales sera la plus rationnelle possible afin de ne pas multiplier les évacuations.

Collecte et évacuation des eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou fonte.

### **SOUCHES DE CHEMINÉE - RÈGLE**

Les souches traditionnelles seront conservées et restaurées dans leur dimension, forme et matériaux car elles participent de la qualité du paysage urbain.

### **ANTENNES - RÈGLE**

Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. Si cette implantation n'est pas possible, la discrétion maximale sera recherchée, par l'implantation, le matériau et la couleur.

Dans tous les cas, l'implantation en façade est proscrite.

## RÈGLE

Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans les tonalités des couleurs traditionnelles utilisées à Sceaux, les finitions bois, lazure ou vernis, étant proscrites.

### Fenêtres et portes

La restauration ou le remplacement des fenêtres et portes, s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence.

Les portes cochères devront être en bois.

Les menuiseries en matériau moderne de substitution seront autorisées sous réserve de respecter :

- les dispositions traditionnelles des fenêtres et des portes,
- les dimensions et les profils des menuiseries traditionnelles,
- les dimensions des clairs de vitrage.

La pose en rénovation est à proscrire.

### Contrevents

La restauration ou le remplacement des contrevents s'effectuera suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence.

Les volets roulants seront autorisés sous réserve que le tambour d'enroulement soit fixé à l'intérieur de la maçonnerie et ne soit pas en saillie dans le tableau de la baie. Il pourra être masqué par un lambrequin.

En l'absence de contrevent, on privilégiera pour l'occultation des baies, les persiennes métalliques se repliant dans le tableau de la baie. Les contrevents à écharpe seront interdits.

## ILLUSTRATIONS



Rue Houdan et rue des Ecoles.  
Exemples d'altération de la façade avec des menuiseries en PVC établis à la place des traditionnelles menuiserie en bois.



## **FERRONNERIE - RÈGLE**

La restauration des éléments altérés, le remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie s'effectuera suivant les dispositions anciennes conservées.

Après brossage, décapage et traitement anti-corrosion, les ouvrages de ferronnerie seront protégés par une peinture dont la tonalité sera choisie dans la palette des couleurs traditionnelles de Sceaux.

La mise en valeur de l'espace public et l'amélioration du cadre de vie sont étroitement liées au traitement des fronts de rue. Les alignements de façades le long des voies dans lesquelles s'insèrent les vitrines commerciales créent un ordre continu dans lequel des jeux de lignes verticales et horizontales définissent une trame. Aussi, l'aménagement des devantures commerciales, notamment dans le centre-ville, doit-il se faire dans le respect de l'immeuble dans lequel il s'insère et exige à ce titre d'être réglementé.

## RÈGLE

Tout projet de devanture commerciale devra être présenté sur l'immeuble support entièrement dessiné, et accompagné des photos des deux immeubles contigus.

En hauteur, l'emprise maximum sera limitée au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée. En largeur, dans le cas de percement des étages en travées régulières, l'emprise maximum sera limitée au niveau des fenêtres des dernières travées de l'étage. Dans le cas de percement irrégulier des étages, les devantures seront implantées au maximum à 30 cm pour les devantures en feuillure et à 15 cm pour les devantures en applique des limites latérales.

Dans le cas où plusieurs immeubles contigus sont affectés à une même activité, le rez-de-chaussée de chaque unité parcellaire sera traitée indépendamment pour laisser apparaître le rythme vertical du découpage parcellaire. La devanture sera recoupée par des éléments menuisés ou maçonnés afin de créer un rythme en harmonie avec les trumeaux et les baies des différentes façades.

Dans tous les cas où la maçonnerie du rez-de-chaussée de l'immeuble aura été réalisée pour être vue, les devantures seront réalisées en feuillure laissant apparents les piédroits et les piles de l'immeuble qui seront traités dans le même matériau et dans la continuité de la façade.

La devanture sera implantée dans l'épaisseur de la façade en retrait du nu de la façade, avec un minimum de 10 à 15 cm, afin de mettre en valeur le traitement de la maçonnerie.

Les encadrements seront réalisés soit en bois peint, soit en métal peint, dans des proportions en rapport avec celles des autres menuiseries de l'immeuble.

Dans ce cas, les caissons abritant une grille ou un store banne seront obligatoirement pris en tableau ou en intérieur. Les caissons en saillie par rapport à la maçonnerie de l'immeuble sont à proscrire.

Si la maçonnerie de l'immeuble n'a pas été réalisée pour être vue, la devanture sera appliquée sur la façade et sera constituée d'un ensemble menuisé, en bois ou en métal.

Elle sera implantée à 15 cm minimum des façades mitoyennes afin de dégager le passage d'une descente d'eaux pluviales et de marquer le rythme des façades successives.

La saillie maximum par rapport au nu de l'immeuble sera de 15 cm pour les pilastres et de 20 cm pour les entablements, bandeaux, caissons de volets roulants ou stores bannes.

Les appareils de conditionnement de l'air ne seront en aucun cas en saillie par rapport aux façades ou vitrines. Ils seront encastrés et dissimulés par une grille qui entre dans la composition du projet.

Pour les systèmes d'occultation et fermetures anti-effraction, on optera pour des systèmes ajourés (grilles en ferronnerie, rideaux métalliques ajourés...) laissant la vitrine visible et éclairée.

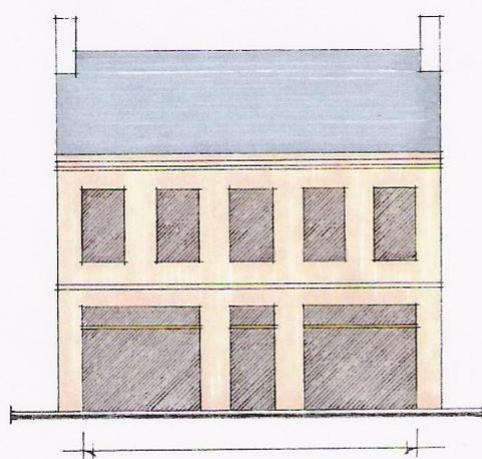
Les enseignes seront conformes au règlement local de publicité. Leur pose ne devra ni détruire, ni masquer la modénature et autres décors de la façade. Elles ne devront pas obstruer les ouvertures existantes.

La dimension de l'enseigne appliquée sur la façade n'excédera pas celle de la baie commerciale.

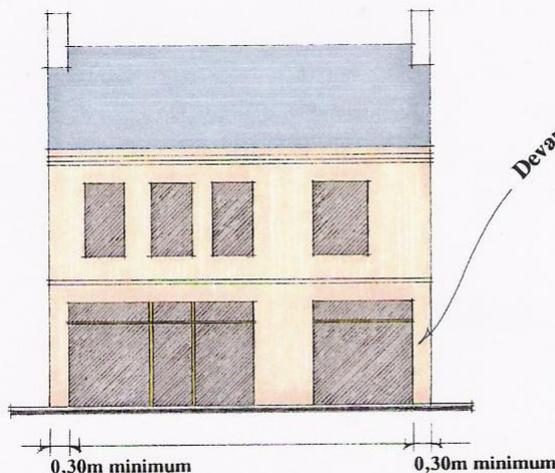
La limite supérieure de l'enseigne restera en dessous des appuis des baies du 1er étage.

Une seule enseigne en drapeau est autorisée par commerce (deux enseignes pour les bâtiments d'angle)

ILLUSTRATIONS

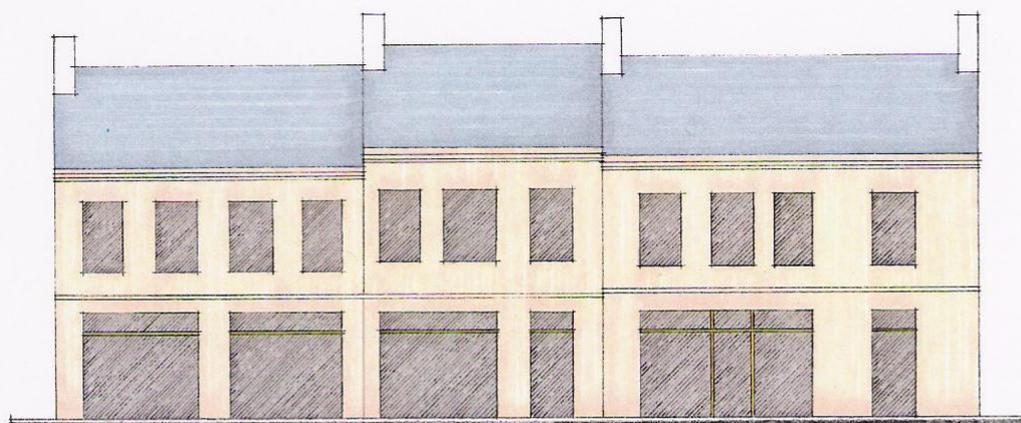


**Percements réguliers à l'étage**  
**Emprise maximum de la devanture**



**Percements irréguliers à l'étage**  
**Emprise maximum de la devanture**

*Devanture en feuillure*



**Respect des rythmes des percements d'étage**  
**Devanture commerciale en rez-de-chaussée**

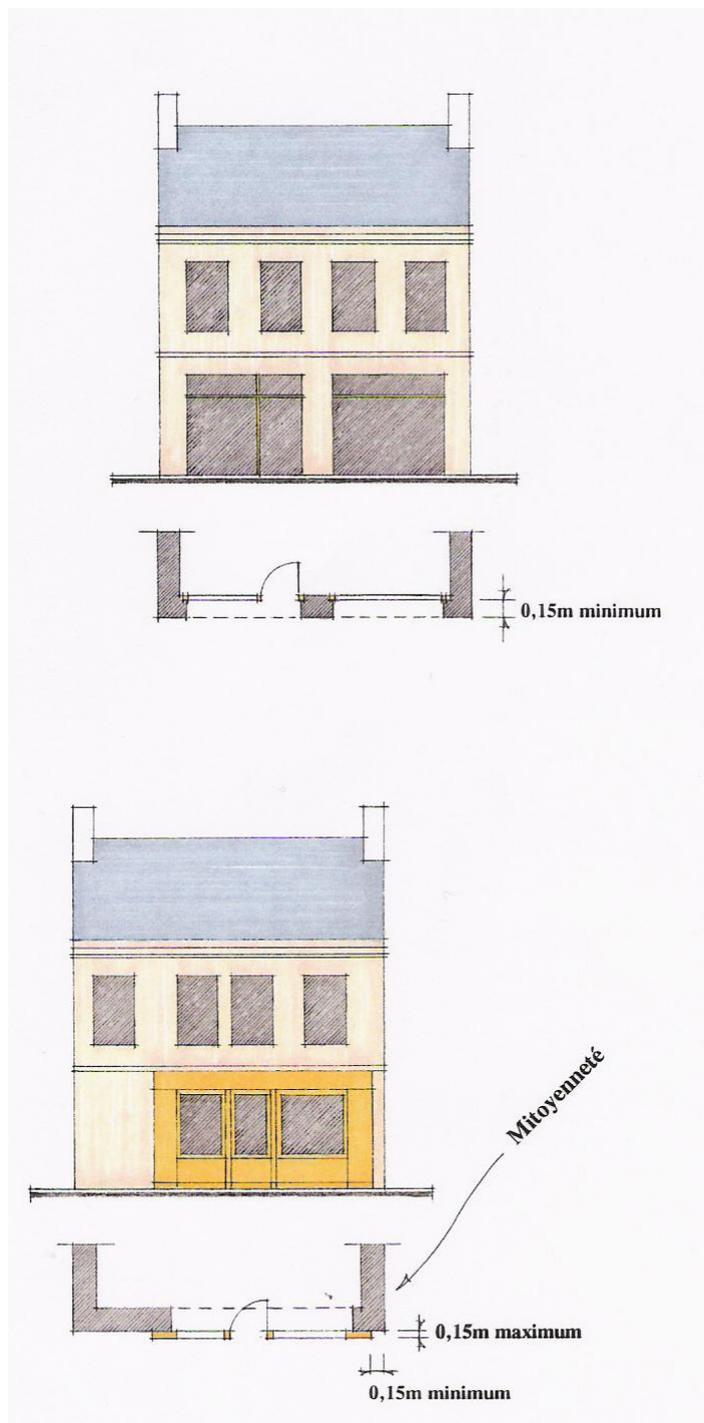
L'implantation des devantures commerciales contribue à la mise en valeur des immeubles de la rue en s'appuyant sur les lignes de composition de leurs façades. Pour concevoir une devanture en rapport avec l'architecture de l'immeuble, on pourra prendre en considération les principes de composition de la façade existante : proportions entre les pleins et les vides, positions des axes des fenêtres des étages. Le caractère de symétrie d'une façade pourra également être conforté par la composition de la devanture.

Le choix d'un type de devanture, en feuillure ou en applique, pourra s'apprécier en fonction du paysage général de la rue pour s'y insérer harmonieusement, et de la qualité de la façade de l'immeuble pour la mettre en valeur.

### Devanture en feuillure

devanture en feuillure est en retrait par rapport à la façade. Elle s'inscrit dans l'encadrement des ouvertures du rez-de-chaussée.

Pour conserver l'unité de la façade de l'immeuble, les parties pleines, maçonnées, se prolongent au rez-de-chaussée jusqu'au niveau du sol, et le traitement de la maçonnerie, texture et couleur, est homogène sur l'ensemble de la façade



### Devanture en applique

La devanture en applique est en saillie par rapport à la façade. Elle est constituée d'un habillage menuisé rapporté sur la façade.

La forme de la devanture s'appuie sur des rapports de proportion équilibrés entre les différents éléments : soubassement, pilastres ou caissons verticaux, bandeau ou entablement.

La devanture en applique ne masque pas le décor et la modénature de la façade. Elle prend place sous le bandeau-corniche et les appuis de fenêtre du premier étage de l'immeuble.

## **CLÔTURES ET VÉGÉTATION**

## CONTEXTE

Les clôtures sur les rues héritées de l'ancien bourg se caractérisent par des murs pleins maçonnés, ou par une grille barreaudée sur mur bahut.

La végétation en arrière plan de la clôture participe à l'occultation des vues de l'espace public vers la propriété privée, les plantes grimpantes pouvant coloniser la grille et déborder sur l'espace public en agrémentant le cadre de vie.

## RÈGLE

Les murs de clôture pleins maçonnés sont constitués à l'identique du mur de façade de la propriété, la tête de mur est constituée d'un chaperon en pierre, de tuiles ou d'un zinc. La hauteur du mur de clôture n'excède pas la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée attenant.

Les murs bahut surmontés d'une grille métallique ont une hauteur généralement comprise de 60 à 100cm constitué à l'identique du mur de façade de la propriété avec chaperon de pierre ou mortier. La grille barreaudée peut être doublée de panneaux de tôle festonné en partie haute, à la condition de maintenir un jour de 15cm au moins entre la tête de mur et le bas du panneau tandis que le dessus du panneau est à 15cm sous le dessus de la grille. Les remplissages avec d'autres matériaux sont exclus, les vues pouvant être limitées par la végétation taillée ou en forme libre plantée en arrière plan dans la propriété. La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2.00 mètres.

Les percements de nouveaux accès ne doivent pas être plus large de 140cm pour un accès piétons en maintenant l'intégrité du reste de la clôture existante, sous réserve que le linéaire de tous les ouvrants une fois les nouvelles ouvertures réalisées n'excède pas le tiers du linéaire de la clôture. Le percement du mur de clôture pour un accès automobile est à éviter.

## ILLUSTRATIONS



### 3 - PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU TISSU PAVILLONNAIRE HOMOGÈNE



SECTEUR TISSU PAVILLONNAIRE HOMOGÈNE

## **RÉSEAU VIAIRE ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**

## CONTEXTE

Le réseau viaire qui dessert le tissu pavillonnaire homogène de Sceaux a été constitué graduellement au début du XX<sup>e</sup> siècle et irrigue des parcelles de tailles limitées, qui s'établissent le long de voies étroites aux tracés pour la plupart rectilignes. La largeur réduite des trottoirs ne permet pas de plantations sur l'espace public. L'usage de la voiture occupe fortement l'espace public.

## RÈGLE

Les trottoirs sont en asphalte ou enrobé rouge entre la clôture et la bordure de trottoir, les passages charretiers y compris. La chaussée est en béton bitumineux rouge et les rampants des passages protégés sont en pavés ou en béton bitumineux.

La végétation est plantée dans le sol sans rehausse, les jardinières sont possibles en bacs en bois, en terre cuite ou imitation en résine.

Les mobiliers ont les deux teintes en usage dans la commune (« rouge vin » RAL3005 et « gris fer » RAL7011), leur compacité est la plus réduite possible, les poteaux de la signalisation directionnelle sont gris. Les trappes de sol et grilles d'arbres sont en fonte d'acier non peinte.

## ILLUSTRATIONS



Trottoir en  
enrobé rouge

Chaussée en béton  
bitumineux rouge

Plantations en  
pleine terre

Trappes de sol en  
fonte d'acier



**INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET  
EXTENSION DU BÂTI EXISTANT**

## PARCELLAIRE

La majorité des parcelles situées dans le tissu pavillonnaire homogène présente un plan rectangulaire allongé. Ce découpage parcellaire a eu lieu à la fin du 19ème siècle et au début du 20ème siècle. Certaines de ces parcelles sont traversantes (entre la rue Bertron et le boulevard Desgranges), d'autres comportent une limite mitoyenne en fond de parcelle (rue du Lycée). Si la régularité de la forme parcellaire est avérée, en revanche les formes architecturales sont diverses. Le bâti a été construit au coup par coup, à des époques différentes, et certaines parcelles ont aussi pu faire l'objet de démolition/reconstruction.



Parcelles traversantes



Parcelles avec fond de parcelle mitoyen

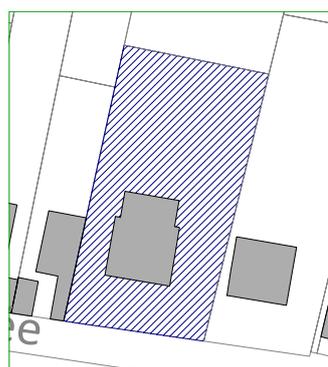
## TYPES D'IMPLANTATION DU BÂTI

Trois types d'implantation du bâti sur les parcelles ont pu être identifiées.

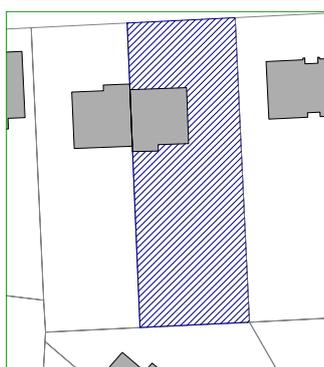
Le bâti principal n'est pas adossé aux limites séparatives latérales. Centré ou non, la maison permet une circulation sur son pourtour. Le plus souvent elle est placée en retrait par rapport à la rue. (Type 1)

Le bâti principal est adossé à l'une des limites séparatives latérales. Il peut être implanté en retrait par rapport à la rue ou être implanté à l'alignement sur la rue. (Type 2)

Le bâti principal est implanté d'une limite séparative latérale à l'autre. Il peut être implanté, dans de rares cas, à l'alignement sur la rue ou bien le plus souvent en retrait. (Type 3)



**Type 1.** Rue du Lycée, bâti centré.



**Type 2.** Rue Bertron, bâti adossé à une limite séparative latérale.



**Type 3.** Rue du Lycée, bâti entre limites séparatives latérales.

## RÈGLES GÉNÉRALES

Le principe de base de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine urbain et architectural dans le secteur pavillonnaire tient à l'implantation du bâti. La diversité représentée dans le secteur doit être maintenue.

Lorsque le bâti existant est conservé, la façade ne doit pas en être altérée. Toute extension doit être au minimum placée en retrait de la façade principale, afin de ne pas nuire à la lisibilité du bâti ancien.

### Rue du Lycée.

Exemple  
d'implantation  
de l'extension  
au devant de la  
façade, la lecture  
est ici totalement  
altérée.



De manière générale, les extensions contemporaines devront adopter de préférence des structures légères (acier, bois, verre, etc....) et éviter les structures maçonnées, hormis pour les fondations et soubassements. Ce principe est destiné à afficher une claire démarcation entre le bâti d'origine, généralement en maçonnerie, et le bâti contemporain et favoriser la création et l'innovation architecturale.

Exemple d'une structure  
légère, rue du Lycée.



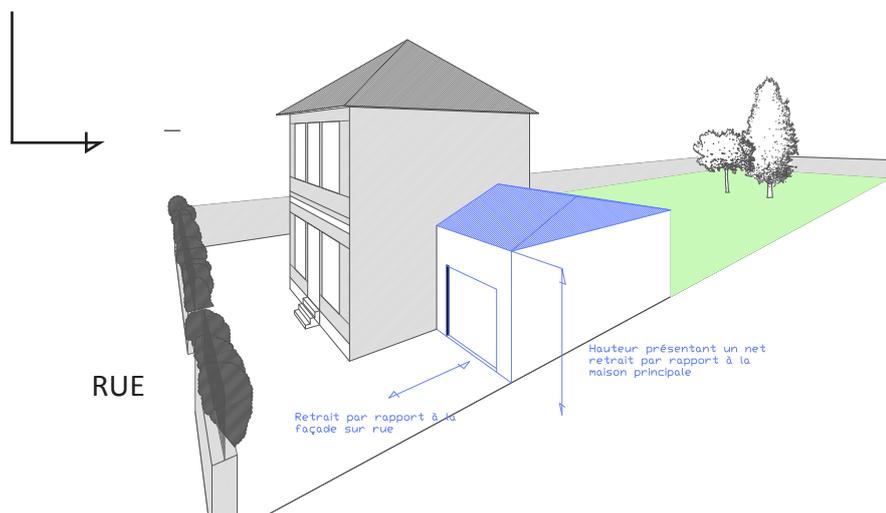
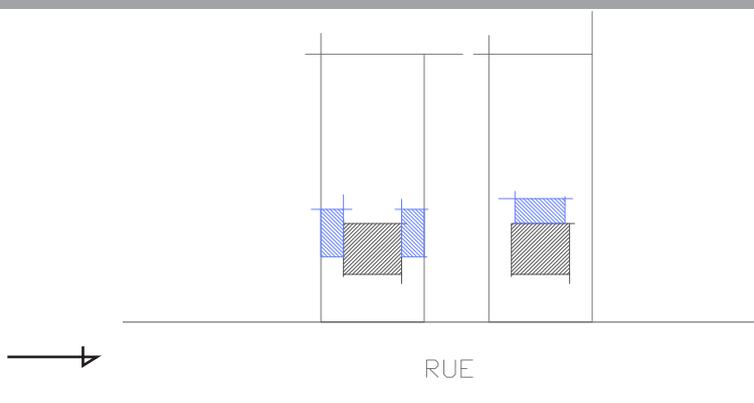
## RÈGLE POUR LES PARCELLES DU TYPE 1

Le type d'implantation n°1 concerne toutes les parcelles sur laquelle le bâti n'est adossée sur aucune limite séparative.

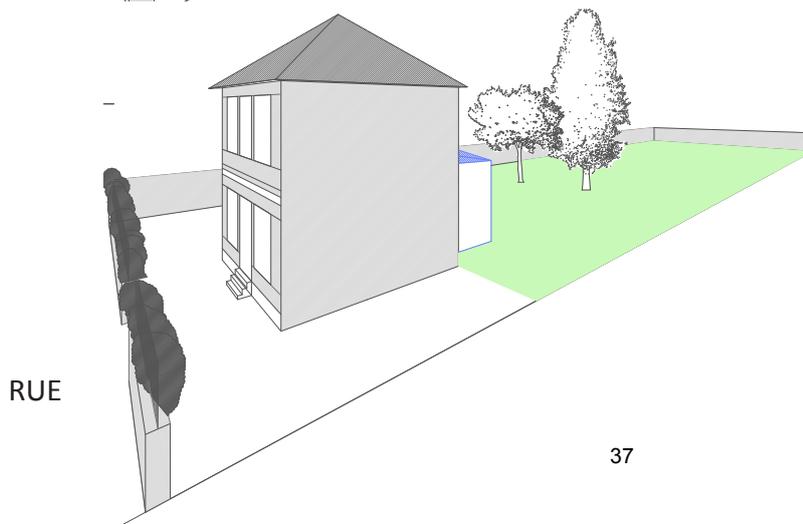
L'objectif essentiel est de préserver la composition, voire la symétrie qui peut exister dans l'implantation du bâti. La construction d'une extension se fera donc en préservant cette composition. Deux formes sont possibles. Soit les extensions sont disposées de part et d'autre de la maison principale avec retrait par rapport à la façade pour ne pas créer un ensemble monobloc. Soit elles sont construites sur la façade arrière de la maison, avec une largeur légèrement inférieure à celle de la maison principale pour préserver la lisibilité du bâti ancien.

## ILLUSTRATIONS

Croquis en plan et en perspectives axonométriques des types d'implantation possible pour une extension contemporaine.



**Rue du Lycée.** Exemple d'une extension contemporaine établie sur pilotis au revers de l'édifice ancien. La continuité est assurée, la lisibilité de la façade n'est pas altérée.



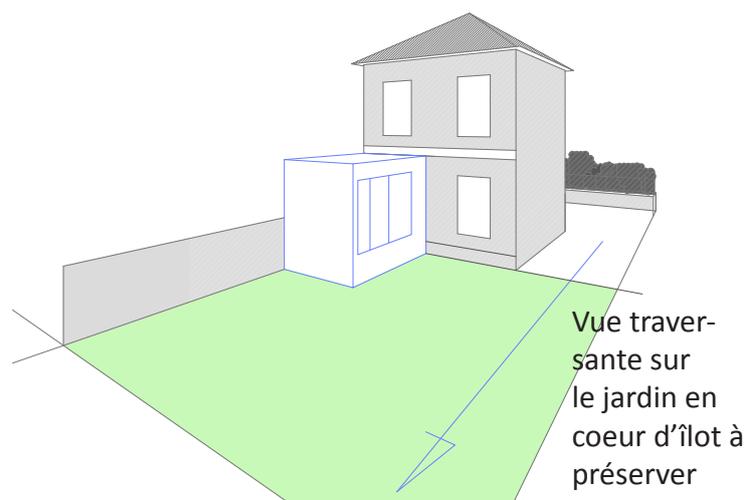
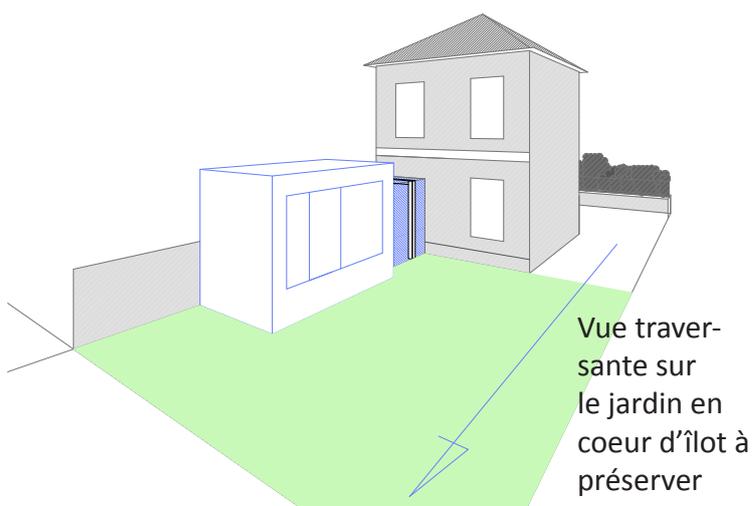
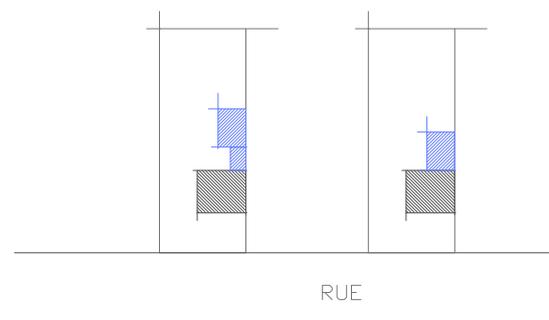
## RÈGLE POUR LES PARCELLES DU TYPE 2

Le type d'implantation n°2 concerne toute parcelle sur laquelle le bâti est adossé sur l'une des deux limites séparatives latérales. Le bâti peut être implanté à l'alignement ou en retrait par rapport à la rue.

La construction de l'extension dans ce cas de figure devra s'effectuer de manière privilégiée latéralement le long de la limite séparative contre laquelle le bâti existant est déjà adossé. Elle pourra se démarquer de la maison principale au moyen d'une galerie ou d'un espace de passage, afin de bien dissocier les deux ensembles. En revanche le passage laissé libre le long de l'autre limite séparative sera strictement préservé.

## ILLUSTRATIONS

Croquis en plan et en perspective axonométrique des types d'implantation privilégiés pour une extension contemporaine.



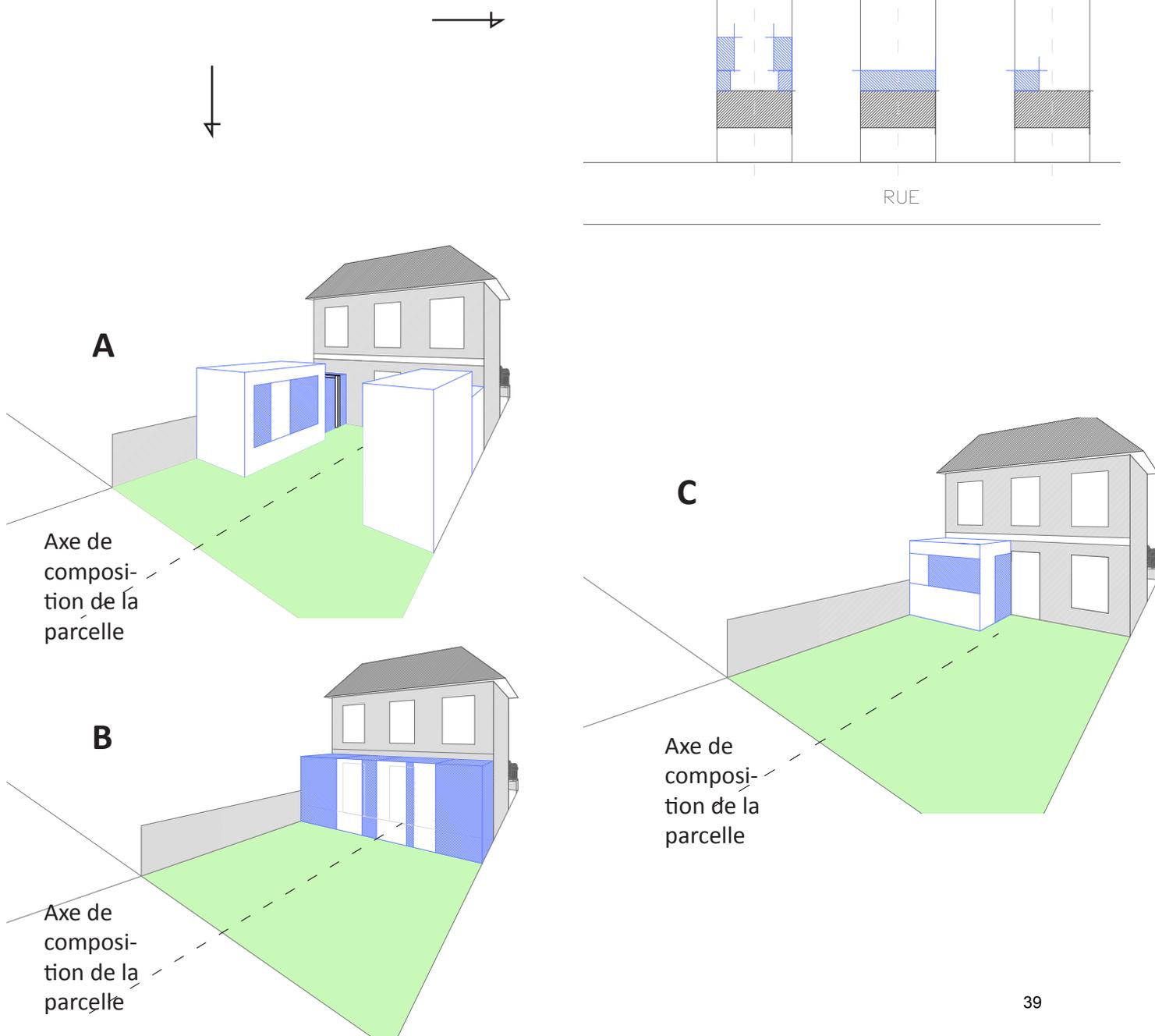
## RÈGLE POUR LES PARCELLES DU TYPE 3

Le type d'implantation n°3 concerne toute parcelle sur laquelle le bâti est implanté entre les deux limites séparatives latérales, il n'existe plus d'allée vers le fond de la parcelle. Le bâti peut être implanté à l'alignement sur rue ou en retrait.

L'extension sera établie en arrière du bâtiment principal. Elle devra respecter l'axe de composition du bâti, par conséquent son implantation pourra s'effectuer le long ou entre les limites séparatives latérales. La nouvelle construction pourra se démarquer de manière privilégiée du bâti principal par une galerie ou un espace de passage afin de dissocier les deux ensembles.

## ILLUSTRATIONS

Croquis en plans et en perspective axonométrique des types d'implantation possibles pour une extension contemporaine.



## **COMPOSANTES ARCHITECTURALES**

## RÈGLE

Un bâti dont les dispositions architecturales anciennes ont été altérées, ne pourra pas faire l'objet de transformations ou modifications que si elles ne compromettent pas une restitution ultérieure des dispositions architecturales anciennes.

Ces travaux devront se réaliser, dans tous les cas, en harmonie de couleurs et de mise en oeuvre avec les matériaux traditionnels. La restitution des dispositions anciennes pourra être imposée.

Dans le cas des extensions du bâti existant, les constructions neuves devront:

- soit rester dans la volumétrie de l'architecture en place, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente,
- soit jouer sur le contraste de volumétrie et des matériaux afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.

## MATÉRIAUX - RÈGLE

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés avec un matériau et une mise en oeuvre traditionnels. Les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

L'isolation par l'extérieur constitue une intervention délicate sur le bâti ancien. Au delà de l'aspect esthétique, elle a pour effet de confiner les maçonneries traditionnelles anciennes en les empêchant de respirer et peut par conséquent générer des pathologies dont elle empêche la perception. L'isolation par l'extérieur sera en particulier à éviter dans les cas où les façades des maisons et immeubles sont en maçonnerie apparente, brique ou pierre, et présentent une modénature avec des effets décoratifs.

### **Façades de maisons et immeubles en maçonnerie apparente (brique ou pierre)**

La restauration de la maçonnerie en partie courante s'effectuera par relancis. Lorsque la maçonnerie a fait l'objet d'un rejointoiement non conforme aux dispositions d'origine, le dégarnissage des joints sera réalisé avec soin pour éviter les épaufrures. Le mortier de rejointoiement sera compatible avec les dispositions anciennes encore en place.

Les effets décoratifs de la modénature en pierre de taille, en brique émaillée ou en céramique, seront conservés.

Le traitement des façades en meulière devra retrouver son aspect d'origine, tant par la polychromie de la meulière que par la couleur des joints, souvent teintés par la brique pilée, et parfois par le rajout d'éclats de meulière et de silex quand il s'agit de rocaillage.

### **Façades de maisons et immeubles en ciment ou enduit granito**

Les parties altérées seront restaurées avec un ciment et une mise en oeuvre identiques à celle d'origine. On veillera notamment à employer un ciment dont l'aspect, la finition et la couleur sont proches de celui d'origine. Les éventuels éléments de modénature moulés seront également conservés, restaurés voire restitués.

## PERCEMENTS - RÈGLE

Les percements d'origine, ainsi que ceux modifiés qui n'altèrent pas la composition de la façade, seront conservés.

Les percements profondément modifiés qui nuisent à la composition de la façade pourront être restitués d'après les traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, ou conformément aux dispositions relevées sur des édifices de référence.

Les modifications des percements d'origine, élargissement de la baie ou abaissement du niveau du linteau, seront interdites.

## RÉSEAUX DE DISTRIBUTION - RÈGLE

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF et de concessionnaires doivent être encastrés dans la maçonnerie de la façade lorsque celle-ci est à l'alignement sur rue.

Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la composition des matériaux et des couleurs de la façade.

## MUR DE CLÔTURE - RÈGLE

Les murs de clôtures au même titre que les façades seront restaurés. Les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en oeuvre traditionnels : reprise de la brique en respectant sa nature et la nature des joints, relancis de moellons et rejointoiement au mortier de chaux...

Les chaperons, les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions anciennes.

## PROFIL- RÈGLE

Les dispositions anciennes de toiture ainsi que les toitures modifiées qui n'altèrent ni la volumétrie d'origine du bâti ni la composition de ses façades, seront conservées.

Les toitures profondément modifiées pourront être restituées conformément aux dispositions relevées sur un bâti du même type architectural, en particulier dans le cas d'un remplacement complet de la charpente.

## MATÉRIAUX- RÈGLE

Le choix du matériaux de couverture sera fait en fonction de la typologie architecturale et de l'époque de la construction.

### Tuile plate

Les couvertures existantes en tuile plate en terre cuite seront conservées et restaurées.

Dans le cas où la tuile plate a été remplacée par un autre matériau (type tuile mécanique), la tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) sera utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m<sup>2</sup> devra être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement.

Pour l'entretien et la restauration des couvertures en tuile plate en terre cuite, on privilégiera les techniques traditionnelles de mise en oeuvre de ce matériau : tuile faîtière, solin au mortier de chaux. Le faîtage sera réalisé au mortier de chaux teinté dans la masse, à embarrures et crêtes. Les arêtières seront réalisés au mortier de chaux teinté dans la masse. Les rives devront être scellées et réalisées par des ruellées au mortier de chaux teinté dans la masse.

Lors de la restauration d'une couverture en tuile en terre cuite, les tonalités des tuiles seront panachées. La pose des tuiles s'effectuera de manière aléatoire en respectant les proportions des différentes tonalités dont l'une sera dominante. La couleur dominante sera déclinée dans les tonalités du brun- rouge.

### Ardoise

Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.

L'entretien et la restauration des couvertures en ardoise naturelle seront exécutés avec des ardoises de même dimension et de même couleur.

### Zinc, cuivre, plomb

Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc prépatiné, le cuivre et le plomb.

### Capteurs solaires

La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficacité et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance qu'ils soient visibles ou non de l'espace public.

L'insertion des capteurs solaires dans l'environnement pourra notamment favoriser:

- le respect des pentes de toitures existantes,
- le respect des travées de façade sur lesquelles les panneaux de capteurs pourront être axés,
- une implantation en partie haute ou basse des versants,
- la recherche de solutions discrètes quant au choix des éléments de fixation. On évitera notamment les éléments de couleur blanche.

### **PERCEMENT- RÈGLE**

Les dispositions anciennes de lucarne seront conservées, restituées ou proposées pour redonner du caractère à un bâti dénaturé. Les lucarnes anciennes conservées serviront de référence.

Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, type velux, leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 78cm.

Leur implantation respectera le rythme des travées de la façade et leur nombre sera inférieur au nombre des travées. Elles ne devront pas être en saillie par rapport au plan de la toiture.

### **COLLECTE DES EAUX PLUVIALES - RÈGLE**

La collecte des eaux pluviales sera la plus rationnelle possible afin de ne pas multiplier les évacuations.

Collecte et évacuation des eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou fonte.

### **SOUCHES DE CHEMINÉE - RÈGLE**

Les souches traditionnelles seront conservées et restaurées dans leur dimension, forme et matériaux car elles participent de la qualité du paysage urbain.

### **ANTENNES - RÈGLE**

Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. Si cette implantation n'est pas possible, la discrétion maximale sera recherchée, par l'implantation, le matériau et la couleur.

Dans tous les cas, l'implantation en façade est proscrite.

## RÈGLE

Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans les tonalités des couleurs traditionnelles utilisées à Sceaux, les finitions bois, lazure ou vernis, étant proscrites.

### **Fenêtres et portes**

La restauration ou le remplacement des fenêtres et portes, s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence.

Les menuiseries en matériau moderne de substitution seront autorisées sous réserve de respecter :

- les dispositions traditionnelles des fenêtres et des portes,
- les dimensions et les profils des menuiseries traditionnelles,
- les dimensions des clairs de vitrage.

La pose en rénovation est à proscrire.

### **Contrevents**

La restauration ou le remplacement des contrevents s'effectuera suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence.

Les volets roulants seront autorisés sous réserve que le tambour d'enroulement soit fixé à l'intérieur de la maçonnerie et ne soit pas en saillie dans le tableau de la baie. Il pourra être masqué par un lambrequin.

En l'absence de contrevent, on privilégiera pour l'occultation des baies, les persiennes métalliques se repliant dans le tableau de la baie. Les contrevents à écharpe seront interdits.

## FERRONNERIE - RÈGLE

La restauration des éléments altérés, le remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie s'effectuera suivant les dispositions anciennes conservées.

Après brossage, décapage et traitement anti-corrosion, les ouvrages de ferronnerie seront protégés par une peinture dont la tonalité sera choisie dans la palette des couleurs traditionnelles de Sceaux.

## MUR DE CLÔTURE - RÈGLE

Les murs de clôtures au même titre que les façades seront restaurés. Les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en oeuvre traditionnels : reprise de la brique en respectant sa nature et la nature des joints, relancis de moellons et rejointoiement au mortier de chaux...

Les chaperons, les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions anciennes.

Pour le bâti pavillonnaire isolé ou en lotissement, qui est implanté en retrait, on optera pour un mur bahut surmonté d'une grille ajourée. Dans les opérations d'habitat collectif, ce mur peut ne pas être surmonté d'une grille ou éventuellement se limiter à un grillage doublé de végétation.

Les percements d'origine des murs de clôture seront conservés. De nouveaux percements pourront être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité de nouvelles constructions. Dans ce cas, ils seront réalisés à l'alignement du mur de clôture et l'encadrement sera réalisé avec les matériaux du mur de clôture.

## **CLÔTURES ET VÉGÉTATION**

## CONTEXTE

Les clôtures sur les rues du tissu pavillonnaire homogène se caractérisent par un mur bahut surmonté d'une grille. La végétation en arrière plan de la clôture participe à l'occultation des vues de l'espace public vers la propriété privée, les plantes grimpantes pouvant coloniser la grille et déborder sur l'espace public en agrémentant le cadre de vie.

Les murs de soutènement participent à l'écriture architecturale du bâti.

Les rues peuvent être plantées d'arbres en alignement, taillés ou laissés en forme libre.

## RÈGLE

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur bahut, d'une hauteur généralement comprise de 50 à 100cm réalisé à l'identique du mur de façade de la propriété, la tête de mur est constituée d'un chaperon en pierre ou en mortier, surmonté d'une grille barreaudée qui peut être doublée de panneaux de tôle, à la condition de maintenir un jour de 15cm au moins entre la tête de mur et le bas du panneau tandis que le dessus du panneau est festonné et s'arrête à 15cm sous le dessus de la grille. Les remplissages avec d'autres matériaux sont exclus, les vues pouvant être limitées par la végétation taillée ou en forme libre plantée en arrière plan dans la propriété. La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 mètres.

Les murs de soutènement sont ouvragés avec la même typologie que le mur de la maison qu'il supportent et forment le socle de la propriété, le tout préfigurant le bâti qui se développe en contre-haut.

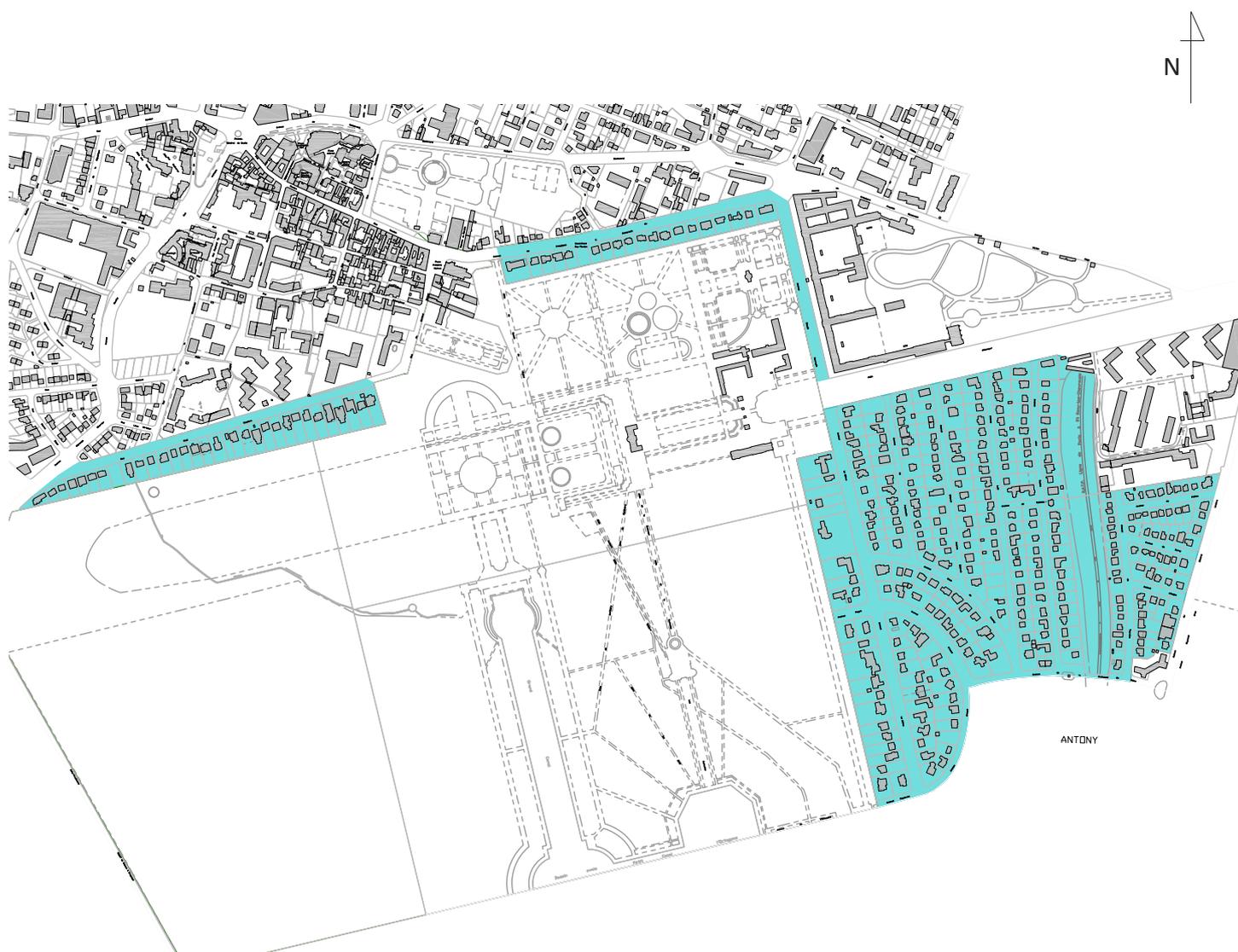
Les percements de nouveaux accès ne doivent pas être plus large de 140cm pour un accès piétons et 300cm pour un accès automobile en maintenant l'intégrité du reste de la clôture existante, sous réserve que le linéaire de tous les ouvrants une fois les nouvelles ouvertures réalisées n'excède pas le tiers du linéaire de la clôture.

Les plantes grimpantes ou les ramures des arbres des propriétés privées peuvent déborder sur le trottoir sans entraver le libre passage des piétons.

## ILLUSTRATIONS



## 4 - PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU LOTISSEMENT DU PARC DE SCEAUX



SECTEUR LOTISSEMENT DU PARC DE SCEAUX

## **RÉSEAU VIAIRE ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**

## CONTEXTE

Le réseau viaire qui dessert le lotissement du parc de Sceaux a été dessiné au début du XX<sup>e</sup> siècle pour desservir de grandes parcelles établies le long de voies aux tracés amples et dégagent de larges espaces viaires agrémentés d'alignements d'arbres de chaque côté des rues et avenues. La présence du végétal est permanente, constituée — outre les alignements d'arbres — de terres pleins engazonnés ou plantés, tandis que les clôtures sont elles-mêmes contre plantées sur l'espace public d'une végétation basse.

Les épaisseurs végétales de ces rues et avenues doivent prédominer tout en permettant les différents modes de déplacements.

## RÈGLE

Les trottoirs sont en enrobé rouge calés par une bordurette arasée et s'inscrivent entre la végétation basse (taillée ou en forme libre) présente contre le mur de clôture et l'alignement d'arbres sur terre plein planté ou engazonné. Les bordures de trottoirs sont en grès et les fils d'eau sont en pavés bâtards de grès jointoyés au mortier. La chaussée est en béton bitumineux rouge et les rampants des passages protégés sont en pavés.

Les arbres en alignement sont plantés dans le sol sans rehausse sur des terre-pleins engazonnés ou plantés de végétaux bas (plantes vivaces, plantes tapissantes), les bacs et jardinières sont exclus.

Les mobiliers ont les deux teintes en usage dans la commune (« rouge vin » RAL3005 et « gris fer » RAL7011), les poteaux de la signalisation directionnelle sont gris, les trappes de sol et grilles d'arbres sont en fonte d'acier non peint.

## ILLUSTRATIONS



Végétation basse  
contre la clôture

Trottoir en enrobé  
rouge calé par des  
bordures arasées

Alignement d'arbres  
sur terre plein planté  
(plantes vivaces)



Bordure de  
trottoir et fil  
d'eau en pavés  
de grès bâtards

**INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET  
EXTENSION DU BÂTI EXISTANT**

## ORIGINE DU LOTISSEMENT DU PARC DE SCEAUX

L'origine du lotissement du Parc de Sceaux remonte au rachat du domaine de Sceaux par l'Etat en 1923. Pour restaurer le château et le domaine, plusieurs parties du parc sont supprimées afin de créer un lotissement. Cette opération aura lieu en deux phases, la première concernant la partie Est du Parc le long de l'Allée d'Honneur, la seconde concerne deux bandes prises sur le parc le long de l'avenue Roosevelt et de la rue Paul Couderc. Ilots et parcelles sont découpés selon des formes très régulières. La grande majorité des maisons est implantée au centre de la parcelle, sans contact avec les limites séparatives latérales ou la limite séparative en fond de parcelle. L'architecture est le résultat d'initiatives privées d'ordre individuel favorisant une grande originalité et diversité stylistique. Le cahier des charges du lotissement date de 1930, il est aujourd'hui toujours en vigueur.



## RÈGLE

Le parcellaire doit être préservé puisqu'il est la caractéristique du lotissement du Parc de Sceaux. Les divisions parcellaires ne pourront avoir pour effet que de revenir au découpage parcellaire d'origine du lotissement. Chaque maison bâtie est conçue comme un objet architectural unique sans lien avec les maisons environnantes. Les extensions contemporaines doivent faire partie de cet objet architectural, intégrer ses volumes, son répertoire stylistique. Les extensions adossées aux limites séparatives sont proscrites.

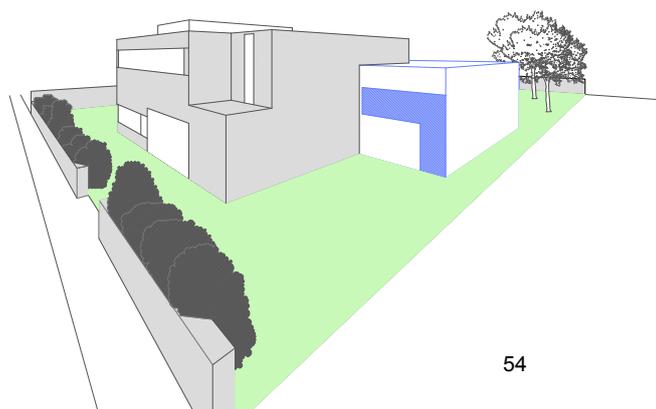
## ILLUSTRATIONS



**Avenue Le Nôtre.** Exemple d'extensions s'intégrant au bâti ancien en gardant l'unité de l'objet architectural.



Présentation d'un principe d'implantation d'extension en lien avec le bâti existant.



## **COMPOSANTES ARCHITECTURALES**

## CONTEXTE

L'ensemble des interventions sur le lotissement du parc de Sceaux est réglementé par le cahier des charges en date de 1930, toujours en vigueur. L'installation de capteurs solaires n'étant pas pris en compte par ce cahier des charges, une prescription réglementaire les concernant est établie dans le cadre de la ZPPAUP

## CAPTEURS SOLAIRES - RÈGLE

### **Capteurs solaires**

La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficacité et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance qu'ils soient visibles ou non de l'espace public.

L'insertion des capteurs solaires dans l'environnement pourra notamment favoriser:

- le respect des pentes de toitures existantes,
- le respect des travées de façade sur lesquelles les panneaux de capteurs pourront être axés,
- une implantation en partie haute ou basse des versants,
- la recherche de solutions discrètes quant au choix des éléments de fixation. On évitera notamment les éléments de couleur blanche.

## **CLÔTURES ET VÉGÉTATION**

## CONTEXTE

Les clôtures sur les rues et avenues des lotissements du parc de Sceaux se caractérisent par une grille barreaudée ajourée sur mur bahut. La végétation en arrière plan de la clôture participe à l'occultation des vues de l'espace public vers la propriété privée, les plantes grimpantes pouvant coloniser la grille et déborder sur l'espace public en agrémentant le cadre de vie.

Le plus souvent les voies sont plantées d'arbres en alignement, taillés ou laissés en forme libre.

## RÈGLE

Les clôtures sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre au-dessus du sol réalisé à l'identique du mur de façade de la propriété, la tête de mur est constituée d'un chaperon. Il est surmonté d'une grille à claire-voie ayant un mètre de hauteur au minimum et 1.50 mètre au maximum, qui doit être homogène sur l'ensemble de la clôture, avec ou sans pilastre en maçonnerie dont la largeur ne pourra en aucun cas excéder 1 mètre. Les lices horizontales sont possibles si elles reprennent des éléments du bâti, la clôture devant être en harmonie avec le caractère architectural de la maison, de sorte que le mur de clôture préfigure le bâti.

La végétation taillée ou en forme libre ainsi que les plantes grimpantes plantées en arrière plan dans la propriété agrémentent la clôture et peuvent déborder sur l'espace public dans la mesure où elles n'entravent pas le passage des personnes et des véhicules. Le pied de mur de clôture peut être planté d'une frange végétale basse du côté de l'espace public.

Le percement d'accès ne doit pas être plus large de 140cm pour un accès piétons et 300cm pour un passage charretier, en maintenant l'intégrité du reste de la clôture existante, sous réserve que le linéaire de tous les ouvrants une fois les nouvelles ouvertures réalisées n'excède pas le quart du linéaire de la clôture.

## ILLUSTRATIONS

Végétation en arrière plan dans la propriété privée

Mur bahut constitué à l'identique du mur de façade, surmonté d'une grille barreaudée

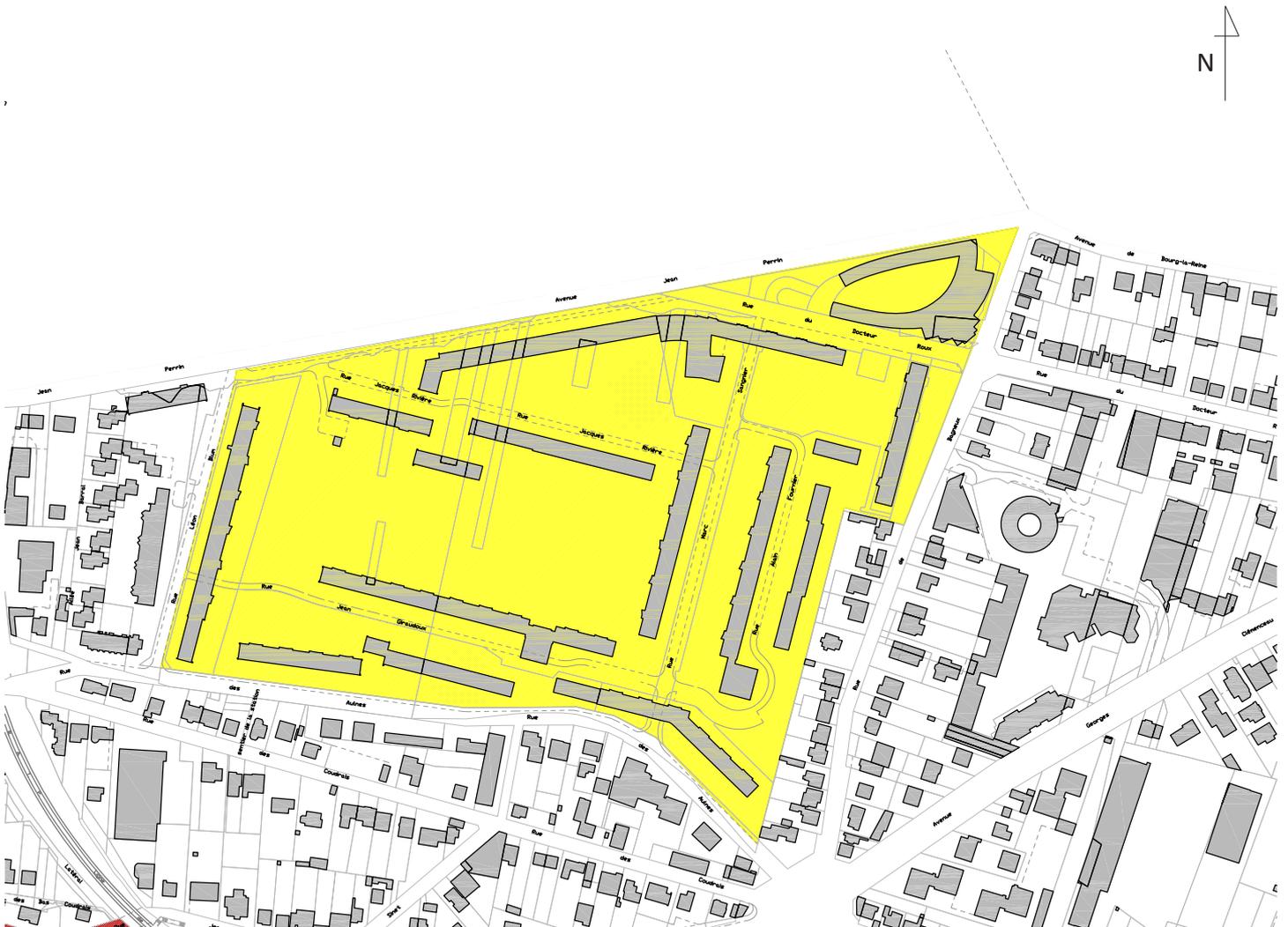
Frange végétale basse côté espace public



Plantation d'arbustes ou de plantes vivaces en pied de mur du côté de la rue, végétation de la propriété débordant sur l'espace public



## 5 - PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DE LA RÉSIDENTE DES BAS COUDRAIS



SECTEUR RÉSIDENCE DES BAS COUDRAIS

**INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSION DU  
BÂTI EXISTANT**

## CONTEXTE

La résidence des Bas-Coudrais forme un grand ensemble dont la composition du plan de masse associe diversité formelle du bâti et variété des espaces libres.

Les différentes typologies architecturales, tours, barres et maisons individuelles en bande s'inscrivent dans un équilibre de volumes qui rythment et ponctuent la composition urbaine d'ensemble.

Les espaces libres largement dimensionnés présentent une grande variété d'espaces de transition entre les volumes bâtis.

Les nombreux passages ménagés sous les immeubles favorisent les transparences visuelles, permettent de varier les cheminements et de rompre la linéarité des bâtiments.

## RÈGLE

La composition urbaine d'origine du grand ensemble devra être préservée.

Les espaces libres du grand ensemble sont inconstructibles sauf dans le cas:

- de nouvelles constructions à vocation d'équipement public qui ne remettent pas en cause les principes de composition d'origine du plan de masse.
- d'édicules d'accompagnement tels que local à ordures, à vélo, boîtes aux lettres...

## ILLUSTRATIONS



Diversité des formes architecturales: maisons en bande et barre. Variété des espaces libres: voie plantée et jardins ouverts. Passage sous immeuble: continuité du cheminement et transparence visuelle.

## **RÉSEAU VIAIRE ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

## CONTEXTE

Le réseau viaire de la résidence des Bas Coudrais s'inscrit sur un relief en légère déclivité, dessert les habitations et les équipements publics avec un jeu de dedans/dehors : les voiries vont graduellement de l'espace public communal vers l'intérieur de la résidence par des lieux très ouverts ou plus resserrés, des passages sous immeubles, et se ramifient au contact des constructions les plus basses. La circulation des voitures et des piétons s'effectue en parallèle sur des emprises différenciées. L'ensemble est accompagné d'une végétation polymorphe : pelouses ondulantes, bosquets de grands arbres, massifs d'arbustes au contact du bâti.

La mise en scène graduée des espaces extérieurs doit être ménagée, notamment lors des aménagements en relation avec les usages contemporains.

## RÈGLE

Les ondulations du relief doivent être maintenues, les ouvrages de soutènement sont à exclure au profit de mouvements de terrain en plis doux et arrondis, qui permettent de ménager les co-visibilités entre deux espaces contigus et vers les lointains.

Le cheminement des piétons emprunte des traces directes qui s'inscrivent sur cette topographie, la circulation des voitures devant économiser les surfaces disponibles avec des aires de stationnement en poches de verdure préservant l'intégrité des grandes surfaces plantées. Les voiries en béton bitumineux, les trottoirs et chemins en enrobés ou sable stabilisé sont exempts d'obstacle, leurs aménagements prennent en compte les normes relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les opérations de résidentialisation évitent la mise en place de clôture au droit de l'espace public.

Le patrimoine végétal doit être géré en maintenant les formes arborées isolées ou groupées, en proscrivant la minéralisation des sols à l'aplomb de la ramure avant élagages qui, s'ils sont inévitables, doivent être réalisés selon la taille douce. Lors du remplacement de sujets déperissants, les essences replantées sont choisies en fonction de leur développement par rapport à l'environnement bâti, minéral et aux cônes de vue. Les massifs d'arbustes à fleurs en formes libres, avec feuillages caducs et persistants, accompagnent les entrées d'immeubles, et sont taillés après la floraison de chaque pied, la taille systématique au taille-haie étant proscrite. Les clôtures sur la voie publique sont réalisées avec une lice normande double, contre plantée d'arbustes à fleurs ou de haies de végétaux persistants taillées.

Les mobiliers sont établis sur les sols minéraux en limite des espaces plantés, la poly-fonctionnalité doit être systématiquement recherchée, les teintes sont neutres. Les pares vues et abris sont accompagnés par la végétation, les clôtures et contrôles d'accès s'inscrivent en mettant en valeur la composition d'ensemble de la résidence, en évitant son morcellement.

## ILLUSTRATIONS



Vues qui se poursuivent

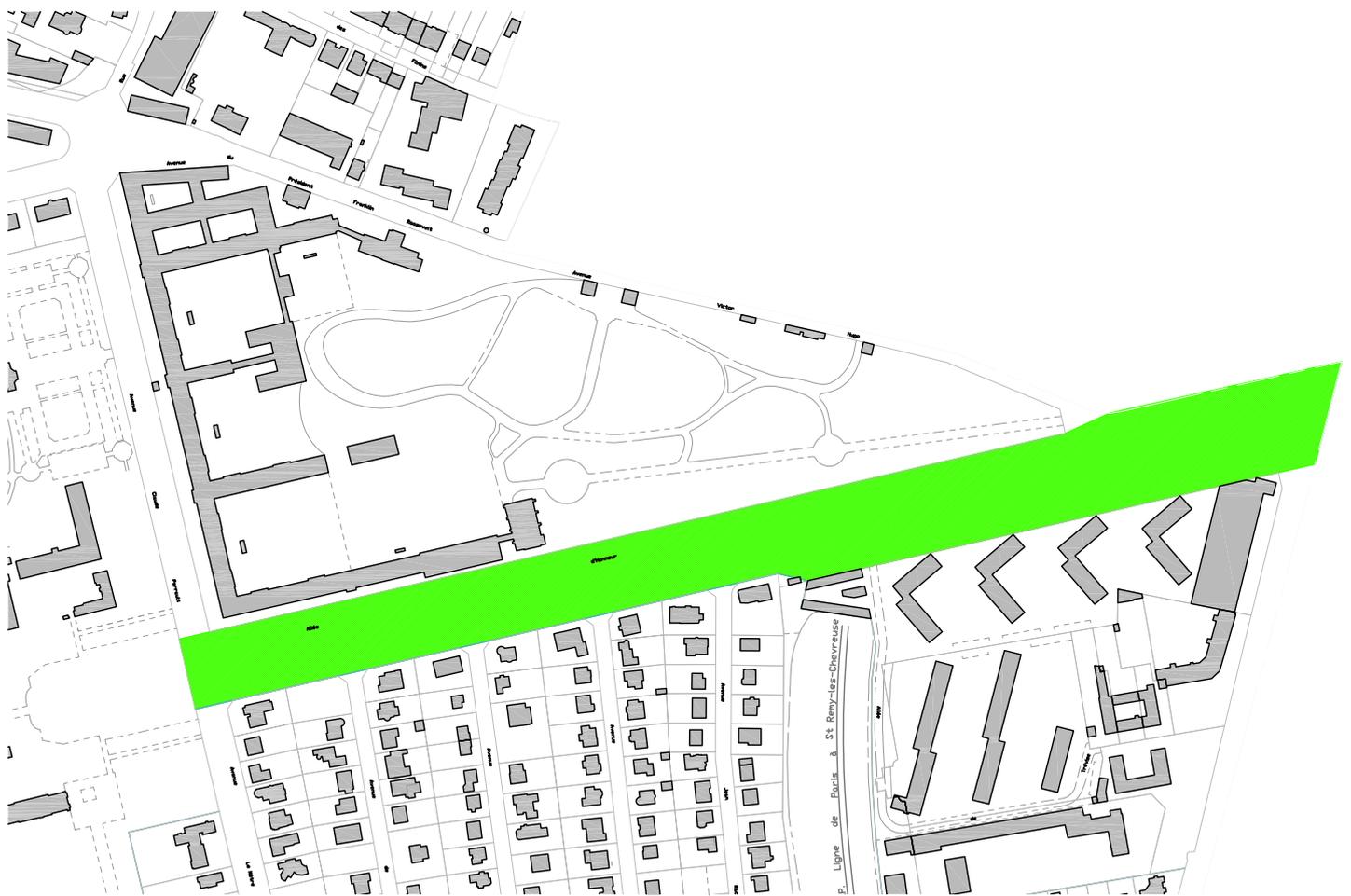


Accompagnement végétal des  
pieds de bâtiment



Formes arborées en groupes ou isolées  
et vastes pelouses ondulantes

## 6 - PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ALLÉE D'HONNEUR



SECTEUR ALLÉE D'HONNEUR

## CONTEXTE

Issue de la constitution du parc et du château de Sceaux, l'allée d'honneur annonce le parc comme elle le prolonge dans la ville. Cette réciprocité est établie par les alignements d'arbres taillés en marquise sur de vastes terre-pleins engazonnés, et doit être préservée.

## RÈGLE

Les alignements d'arbres taillés en marquise sont à maintenir, les emprises de terre végétale doivent être conservées entre chaque limite de propriété jusqu'au tréfonds, les bacs et jardinières sont exclus.

L'accroissement de la minéralisation des sols est interdite, les trottoirs sont en asphalte ou enrobé rouge, les bordures de trottoirs, fils d'eau et terre-plein central sont en grès de récupération, la chaussée en béton bitumineux rouge.

Les mobiliers sont de couleur bleue Sikken S 02020 complété par le mobilier spécifique du lieu en aluminium validé lors de son installation par l'Architecte des Bâtiments de France. Les trappes de sol et grilles d'arbres sont en fonte d'acier non peint.

L'allée d'Honneur faisant partie du domaine de Sceaux, un effet de porte au bas de l'allée est à rechercher pour annoncer le château et son parc depuis la ville.

La taille en marquise ramifie les rameaux des arbres en alignement de sorte que les ramures traitées de la sorte ont une forte compacité qui maintien leur volumétrie même en hiver lorsqu'il n'y a plus de feuilles.

## ILLUSTRATIONS





SECTEUR DES GRANDS LYCÉES

## CONTEXTE

Les lycées Marie-Curie et Lakanal sont inscrits, avec leurs parcs, à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques et sont soumis de ce fait à l'article 2 de la loi du 31.12.1913 pour tous travaux.

Il convient par ailleurs de laisser les vues se poursuivre à l'intérieur de chacun de ces îlots et d'affirmer le caractère boidé du parc Lakanal. Tout projet futur dans l'enceinte du lycée devra tenir compte de ces implantations prévues à l'origine de la construction du lycée.

SERVITUDES DE PROTECTION - ETAT ACTUEL

PLAN DE PÉRIMÈTRE

PLAN DE DÉLIMITATION DES SECTEURS

PLANCHE INVENTAIRE BAILLY

PLANCHE ARBRES REMARQUABLES

GUIDE DE LA RÉNOVATION THERMIQUE

# VILLE DE SCEAUX

## Servitudes de protection des monuments historiques

Etat actuel

PLESSIS ROBINSON

CHATENAY-MALABRY

BOURG - LA - REINE

ANTONY

-  Abords Monuments Historiques classés (en sites classés et hors territoire communal)
-  Abords Monuments Historiques inscrits (en sites classés et hors territoire communal)
-  Sites classés
-  Périmètre de protection modifié

### Édifices protégés au titre des Monuments Historiques

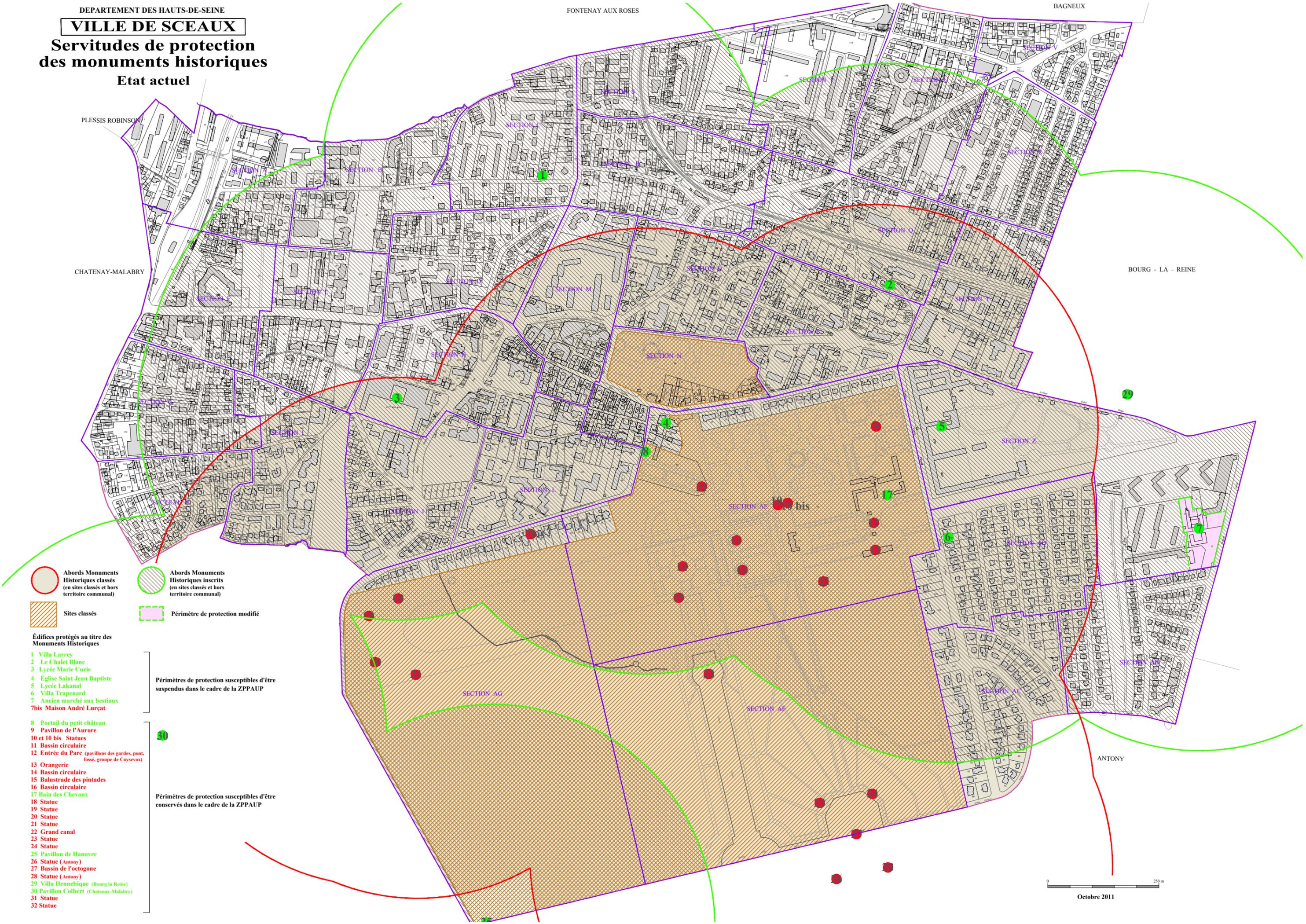
- 1 Villa Larrey
- 2 Le Chalet Blanc
- 3 Lycée Marie Curie
- 4 Église Saint Jean Baptiste
- 5 Lycée Lakanal
- 6 Villa Trapenard
- 7 Ancien marché aux bestiaux
- 7bis Maison André Lurçat
- 8 Portail du petit château
- 9 Pavillon de l'Aurore
- 10 et 10 bis Statues
- 11 Bassin circulaire
- 12 Entrée du Parc (pavillons des gardes, pont, fossé, groupe de Coysevox)
- 13 Orangerie
- 14 Bassin circulaire
- 15 Balustrade des pintades
- 16 Bassin circulaire
- 17 Bain des Chevaux
- 18 Statue
- 19 Statue
- 20 Statue
- 21 Statue
- 22 Grand canal
- 23 Statue
- 24 Statue
- 25 Pavillon de Hanovre
- 26 Statue (Antony)
- 27 Bassin de l'octogone
- 28 Statue (Antony)
- 29 Villa Hennebique (Bourg la Reine)
- 30 Pavillon Colbert (Chatenay-Malabry)
- 31 Statue
- 32 Statue

Périmètres de protection susceptibles d'être suspendus dans le cadre de la ZPPAUP

Périmètres de protection susceptibles d'être conservés dans le cadre de la ZPPAUP



Octobre 2011



# VILLE DE SCEAUX

## Servitudes de protection des monuments historiques

### ZPPAUP

PLESSIS ROBINSON

CHATENAY-MALABRY

BOURG - LA - REINE

ANTONY

-  Périmètre ZPPAUP
-  Abords Monuments Historiques classés (en sites classés et hors territoire communal)
-  Abords Monuments Historiques inscrits (en sites classés et hors territoire communal)
-  Sites classés
-  Périmètre de protection modifié

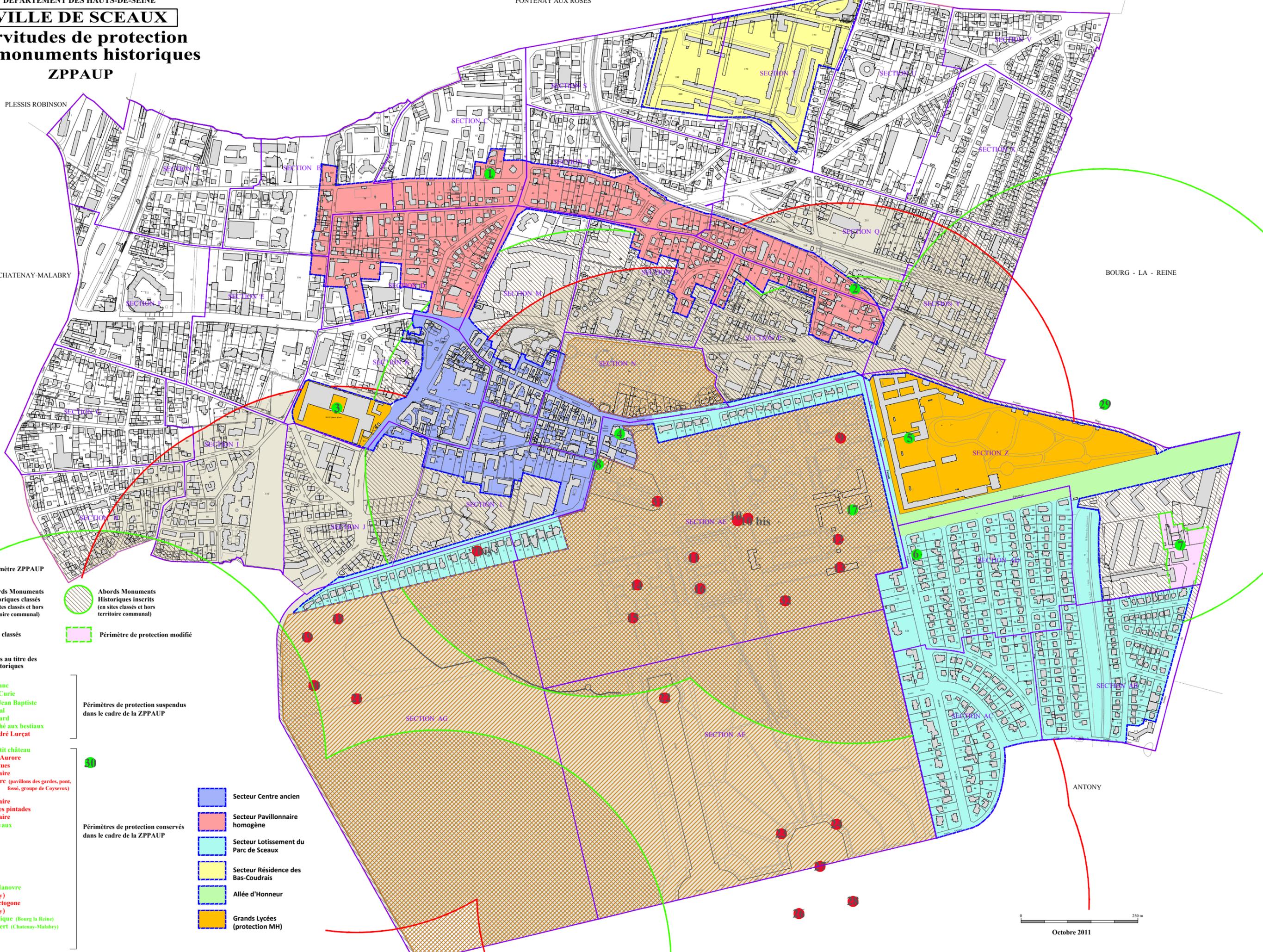
#### Édifices protégés au titre des Monuments Historiques

- 1 Villa Larrey
- 2 Le Chalet Blanc
- 3 Lycée Marie Curie
- 4 Église Saint Jean Baptiste
- 5 Lycée Lakanal
- 6 Villa Trapenard
- 7 Ancien marché aux bestiaux
- 7bis Maison André Lurçat
- 8 Portail du petit château
- 9 Pavillon de l'Aurore
- 10 et 10 bis Statues
- 11 Bassin circulaire
- 12 Entrée du Parc (pavillons des gardes, pont, fossé, groupe de Coysevox)
- 13 Orangerie
- 14 Bassin circulaire
- 15 Balustrade des pintades
- 16 Bassin circulaire
- 17 Bain des Chevaux
- 18 Statue
- 19 Statue
- 20 Statue
- 21 Statue
- 22 Grand canal
- 23 Statue
- 24 Statue
- 25 Pavillon de Hanovre
- 26 Statue (Antony)
- 27 Bassin de l'octogone
- 28 Statue (Antony)
- 29 Villa Hennebique (Bourg la Reine)
- 30 Pavillon Colbert (Chatenay-Malabry)
- 31 Statue
- 32 Statue

Périmètres de protection suspendus dans le cadre de la ZPPAUP

Périmètres de protection conservés dans le cadre de la ZPPAUP

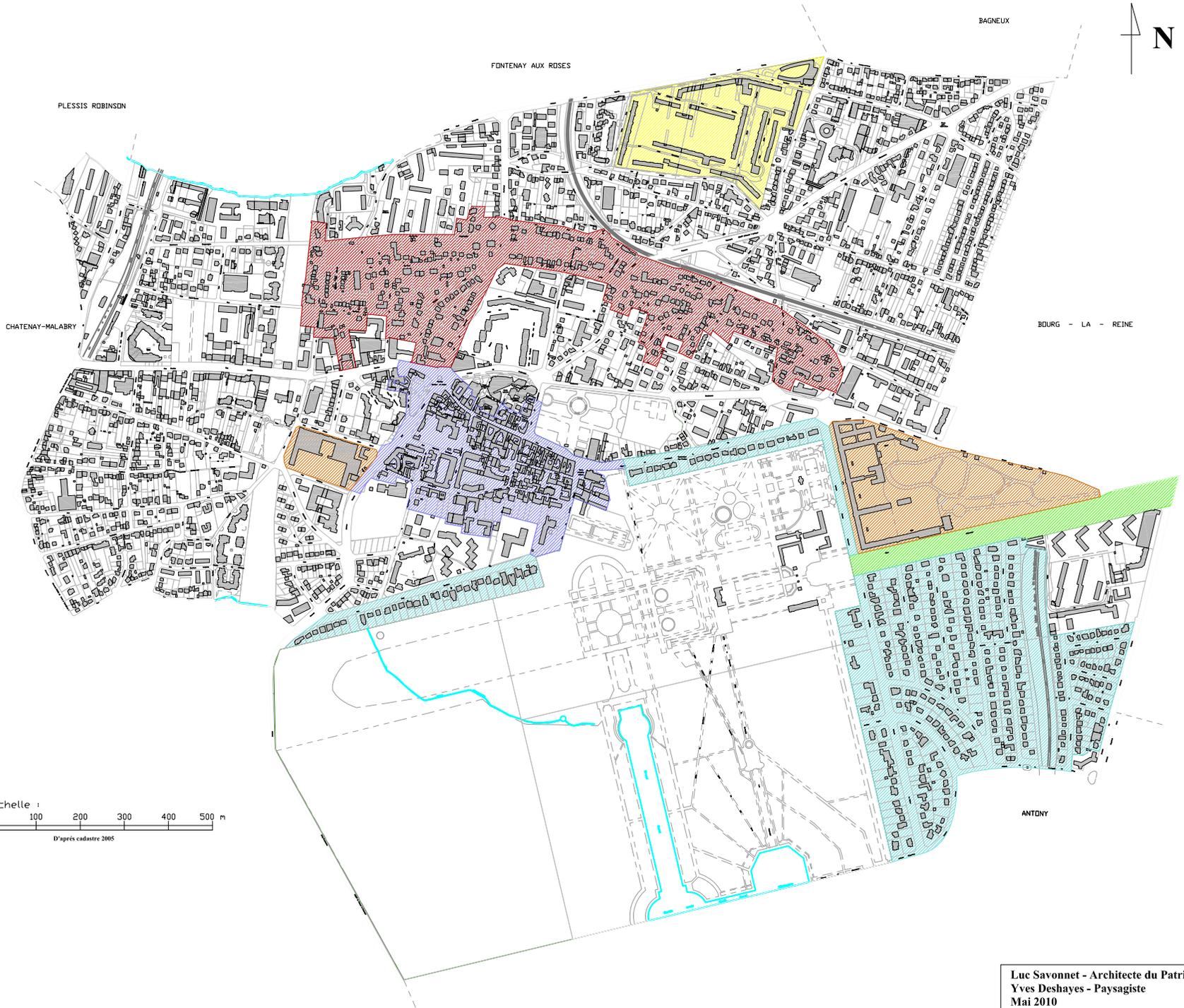
-  Secteur Centre ancien
-  Secteur Pavillonnaire homogène
-  Secteur Lotissement du Parc de Sceaux
-  Secteur Résidence des Bas-Coudrais
-  Allée d'Honneur
-  Grands Lycées (protection MH)



# Périmètre des secteurs de la ZPPAUP

-  Secteur Centre ancien
-  Secteur Pavillonnaire homogène
-  Secteur Lotissement du Parc de Sceaux
-  Secteur Résidence des Bas-Coudrais
-  Allée d'Honneur
-  Grands Lycées (protection MH)

Echelle :  
0 100 200 300 400 500 m  
D'après cadastre 2005



# VILLE DE SCEAUX

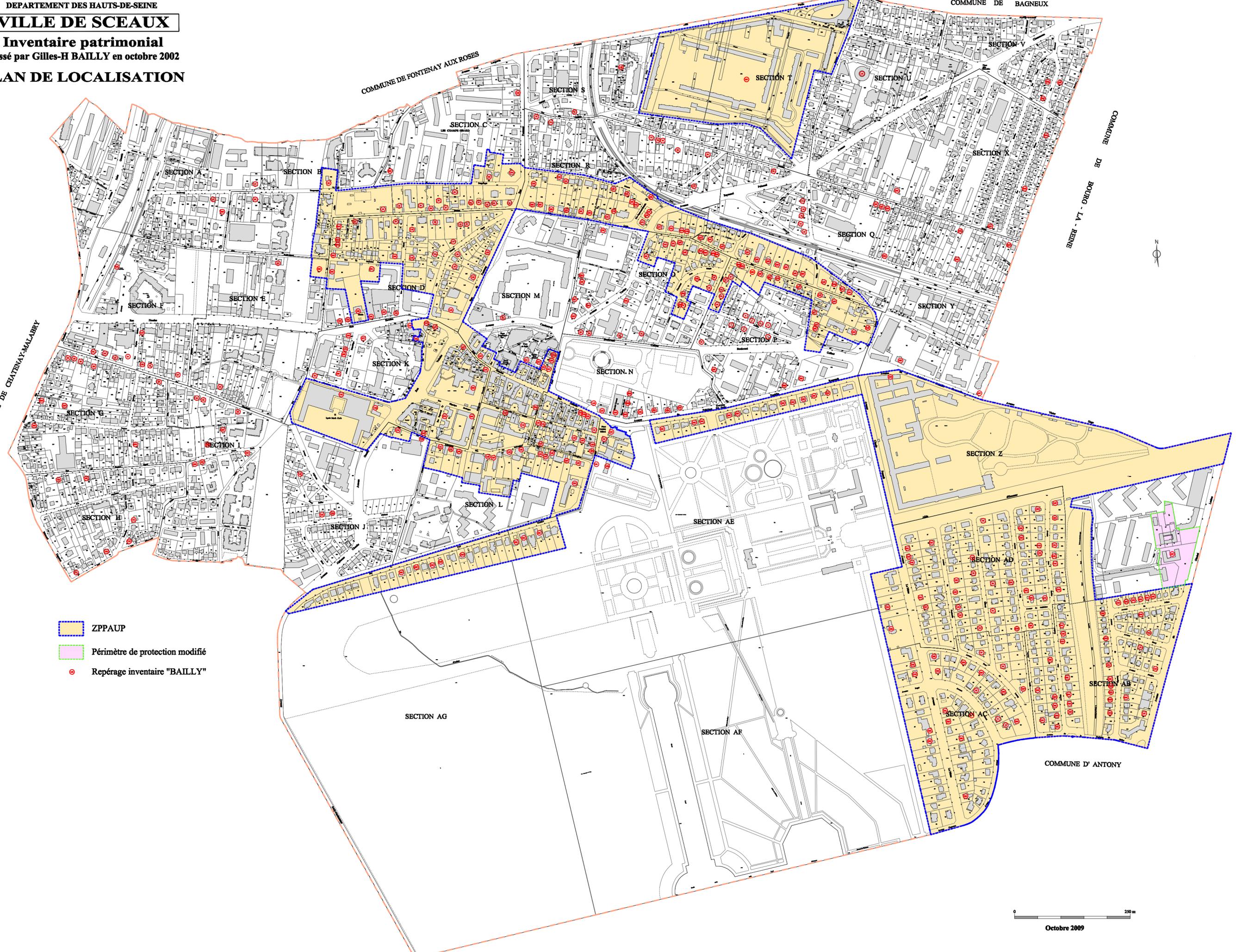
Inventaire patrimonial  
dressé par Gilles-H BAILLY en octobre 2002

## PLAN DE LOCALISATION

COMMUNE DE FONTENAY AUX ROSES

COMMUNE DE  
BOULOGNE-BILLANCOURT  
BOULEVARD LA REINE

COMMUNE DE CHATELAIN-MALABRY



- ZPPAUP
- Périmètre de protection modifié
- Repérage inventaire "BAILLY"



- Arbre remarquable
- Arbre en alignement



# **PLAN LOCAL D'URBANISME, ZPPAUP**

## **GUIDE A LA RENOVATION THERMIQUE DU BÂTI EXISTANT**

*ANNEXE NON REGLEMENTAIRE*

Simon BISET  
SDAP des Hauts de Seine

## **Les enjeux scéens**

Du marché aux bestiaux de l'époque de Colbert aux réalisations d'aujourd'hui, en passant par des constructions des architectes tels que Lurçat ou Guimard, la ville de Sceaux est un lieu où la qualité architecturale et sa variété ont été exceptionnelles. Cette diversité est reprise à l'échelle des formes urbaines et les ensembles ainsi créés participent à la qualité des espaces qu'offre la commune.

Dans le secteur du bâtiment, les enjeux thermiques sont aujourd'hui prépondérants. Ils ne doivent néanmoins pas conduire à la perte du patrimoine architectural scéen à la suite de travaux réalisés dans la précipitation. Étant données les problématiques environnementales, il n'est pas envisagé de figer le bâti existant afin d'en préserver le souvenir. Il faut profiter de l'opportunité que constituent les travaux de rénovation thermique pour s'arrêter sur la qualité de notre patrimoine et trouver des solutions adaptées, intégrant une véritable réflexion autour de l'architecture.

## **Le guide de la rénovation thermique.**

Ce guide propose une approche de la rénovation thermique à travers l'architecture. Le but n'est pas d'imposer un modèle, mais de rappeler les obligations réglementaires et d'accompagner les projets à travers le respect de ce qui existe. Il se concentre uniquement sur le traitement du bâti existant et n'aborde pas le thème de la construction neuve.

Il vise à établir une bonne communication autour des projets de rénovation thermique, qui sont également des projets architecturaux, entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre d'une part et le Service de l'Urbanisme de la ville d'autre part.

## *De l'importance de l'architecture.*

---

Un projet de rénovation thermique constitue une réflexion sur l'enveloppe d'un bâtiment. Le travail consiste alors à améliorer les performances thermiques de certaines parois, parties de paroi ou de leur totalité. Il s'agit donc d'un travail sur les matériaux et leur mise en œuvre sur une construction existante. Un projet de rénovation thermique est donc nécessairement un projet architectural.

L'architecture est l'art de concevoir et réaliser les bâtiments et ouvrages utiles à l'homme. A travers l'agencement des volumes, le travail des matériaux, la gestion des pleins et des vides, des ombres et des lumières, la réussite d'une œuvre architecturale se définit par le rapport des proportions, le jeu des couleurs et les relations à l'environnement. Ces règles servent l'appréciation de toute réalisation pour un œil expert ou non.

Dans ce souci qualitatif, les façades constituent l'élément prépondérant d'une maison ou d'un appartement. Elles sont la signature de l'œuvre ainsi exposée. Il convient donc d'y apporter une attention particulière et de veiller à ce que tout élément ajouté s'intègre au mieux à l'unité architecturale existante.

Le but de la démarche n'est pas uniquement un travail sur l'esthétique, bien que cela reste important. La lunette de l'architecture est un véritable apport au niveau du choix des matériaux, des techniques de construction et de la mise en œuvre. Le domaine de compétence de l'architecture ne se limite pas à un travail plastique, mais s'étend à toutes les méthodes et phases de construction.

La notion de visuel et de rendu d'une façade est communément partagée. Entreprendre une rénovation thermique, c'est travailler le côté fonctionnel de la paroi. L'architecture est à l'articulation des aspects structurel, fonctionnel et esthétique de l'enveloppe du bâti. Un projet de rénovation thermique se focalise sur le côté fonctionnel mais ne doit pas ignorer les deux autres. La réussite du projet passe par un équilibre et une cohérence de l'ensemble.

# Rénovation thermique

Afin d'intégrer au mieux les différentes dimensions d'un projet, il s'agit de connaître les normes en vigueur. Tout projet de rénovation thermique est aujourd'hui soumis à la réglementation thermique existante dite RT existante. Cette dernière fixe des seuils minimaux de performances à atteindre dans le cas d'un projet de rénovation thermique.

Le respect de ces seuils s'impose à tous les maîtres d'ouvrage ayant décidé d'entreprendre des travaux influant les performances du bâtiment. Il ne s'agit en aucun cas d'une obligation réglementaire applicable à tous les bâtiments.

La réglementation se divise en deux sous-sections qui sont :

- la **RT existante globale**.
- la **RT existante par éléments**.

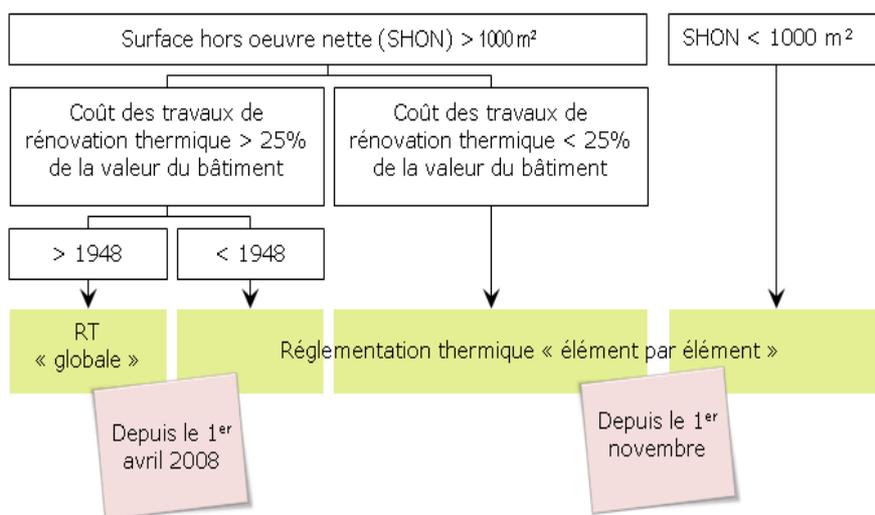
La **RT existante globale** s'applique dans l'unique cas où les trois conditions suivantes sont réunies :

- le bâtiment concerné par les travaux est d'une SHON (Surface Hors Œuvre Net) supérieure à 1000m<sup>2</sup>.
- le bâtiment a été achevé après le 1er janvier 1948.
- Les travaux de rénovation thermique entrepris sont "lourds".

(Sont dits lourds les travaux de rénovation dont le coût décidé par le maître d'ouvrage de la seule tranche relative aux améliorations des performances énergétiques est supérieur à 25% de la valeur hors foncier du bâtiment. Cette dernière est calculée forfaitairement à hauteur de 322€ HT/m<sup>2</sup> pour les logements et 275€ HT/m<sup>2</sup> pour les locaux non résidentiels.)

Dans tous les autres cas, le régime en vigueur est celui de la **RT existante par éléments**.

On obtient une distinction de la réglementation comme suit :



© source [www.rt-batiments.fr](http://www.rt-batiments.fr)

### La RT existant globale.

La RT existant globale est fixée par le décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.

Elle impose la réalisation d'une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie. Cette étude économique et technique intègre le recours aux énergies renouvelables ainsi qu'aux solutions les plus performantes.

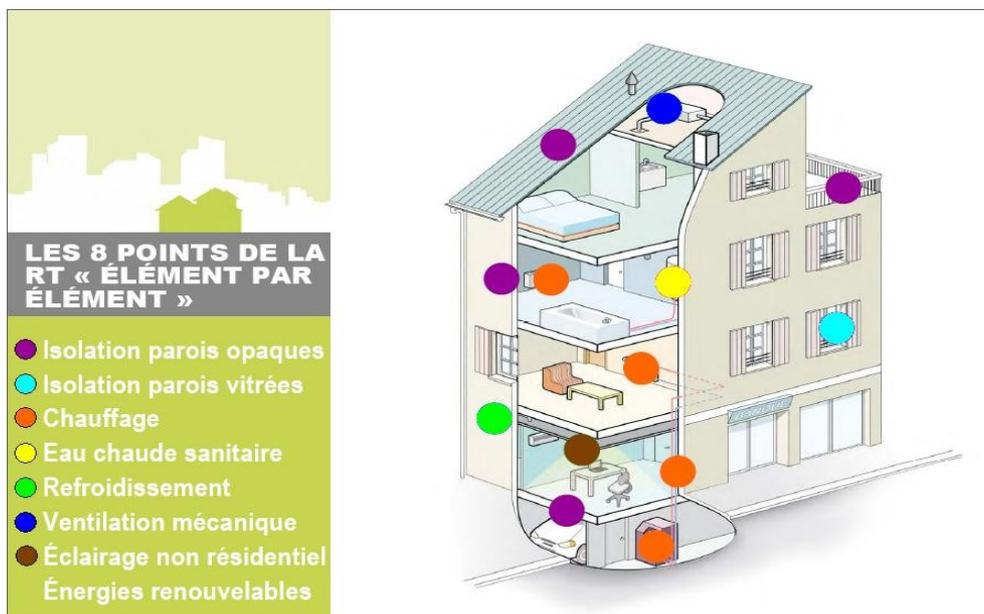
Elle impose également une consommation globale en énergie inférieure à une valeur de référence calculée pour chaque bâtiment. Autorisant les compensations entre certains postes de consommation, elle fixe des seuils maximaux pour chacun de ces postes.

Elle concerne les travaux dont la date de dépôt de la demande des permis de construire, ou à défaut de permis de la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés est postérieure au 31 mars 2008.

### La RT existant par élément.

La RT existant élément par élément est définie par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Elle fixe des exigences minimales pour chacun des huit postes développés ci après :



© source ADEME

Ces exigences sont à considérer séparément pour chaque poste. Les valeurs seuils sont détaillées dans l'arrêté du 3 mai 2007.

Elle s'applique à tous les travaux dont la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés, ou à défaut la date d'acquisition des matériels visés est postérieure au 31 octobre 2007.

## Les acteurs et ressources à solliciter.

---

Un projet de rénovation thermique est un projet dont le coût est estimé entre 5 000€ et 60 000€\* pour une maison individuelle. Il s'agit donc d'un projet conséquent qui mérite un soin particulier dans la réalisation.

Le premier acteur compétent est alors l'architecte. Ce dernier s'insère parfaitement dans la démarche que nous conseillons et apporte une véritable expertise technique. Il est à même de faire les choix les plus cohérents par rapport au bâti et aux objectifs de consommation poursuivis. Il est le seul acteur à pouvoir vous accompagner de la conception à l'achèvement des travaux. Il aura le soin de faire les opérations adéquates et intégrera spontanément les réalités du bâtiment concerné.

De nombreuses opérations de rénovation thermique ont à ce jour été entreprises. Qu'elles aient été le fait de professionnels ou non, certaines ont montré que les pathologies induites pouvaient être très largement dommageables au bâti. Engager un professionnel, c'est se prémunir de certaines de ces erreurs passées et constitue un gage de durabilité et de retour sur investissement.

Dans le cas où vous choisiriez de monter votre propre projet, quelque soit sa taille, la consultation des nombreux sites traitant du sujet constitue un premier support. Plusieurs sites officiels ont été mis en place parmi lesquels vous trouverez :

[www.rt-batiments.fr](http://www.rt-batiments.fr)

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

Le premier vous renseignera de manière plus détaillée sur la réglementation. Le second propose de nombreux guides à la rénovation ainsi que des informations sur les aides et crédits d'impôt possibles. Ces informations sont téléchargeables gratuitement et se trouvent dans la rubrique des publications.

Vous pouvez également rencontrer les acteurs suivants. Ils ont chacun un rôle de conseil et peuvent vous permettre de croiser les approches. Sachez néanmoins qu'ils ne sont là ni pour concevoir intégralement vos projets, ni vous assister sur site en phase chantier.

Des conseillers, rattachés à l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie), sont disponibles sur rendez vous pour vous assister au montage de projets. Ils peuvent vous conseiller gratuitement sur certaines orientations à prendre, sur le choix de matériaux, sur les acteurs du bâtiment à solliciter, etc.

Vous pouvez les retrouver dans les espaces **info-énergie**. L'espace concerné par la commune de Sceaux est l'espace info-énergie dont les coordonnées sont les suivantes :

EIE 92 - IDEMU

8/10 Rue Eugène Baudouin

92170 Vanves

Tél. : 01.46.38.13.53

Mail : [delphine.gaston@idemu.org](mailto:delphine.gaston@idemu.org)

---

\* Source Ministère de l'Énergie, de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

Les services de l'urbanisme ont également les ressources pour vous assister. Ils vous rencontrent dans leurs locaux :

Mairie de Sceaux  
Services techniques – Urbanisme  
122 rue Houdan  
92330 Sceaux

Dans le cadre de la ZPPAUP, l'Architecte des Bâtiments de France peut apporter sa contribution sur la dimension architecturale. Au même titre que n'importe quelle déclaration préalable, vous pouvez le rencontrer sur rendez-vous. Ce dernier juge de la qualité architecturale du projet et vous apporte son expertise et ses conseils. Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine des Hauts de Seine est situé au :

Domaine National de Saint Cloud  
92210 Saint Cloud  
Tél. : 01.46.02.03.96

Les architectes-urbanistes du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) des Hauts de Seine peuvent également être consultés gratuitement. Ayant mission de conseil, ils peuvent vous apporter un quatrième regard. Leurs coordonnées sont les suivantes :

Petit Château  
9, rue du Docteur Berger  
92330 Sceaux  
Tél. : 01.41.87.04.40

## L'isolation par l'extérieur

---

L'isolation par l'extérieur, dans un projet de réhabilitation, n'est pas toujours justifiée, tant sur le plan thermique qu'économique. Les projets, s'ils sont réalisés pour leurs seules performances, occasionnent souvent des incohérences architecturales qui dégradent la qualité des espaces urbains. De plus, l'isolation des parois opaques est une opération lourde et parfois inutile. C'est une possibilité à retenir en cas de nécessité et de compatibilité avec le bâtiment.

Il s'agit d'une solution dont les résultats sont aujourd'hui reconnus dans le cadre de constructions neuves. Cela implique cependant que leur intégration soit pensée dès le début du projet.

Réputée pour éviter les ponts thermiques, elle permet effectivement le traitement plus aisé de certains d'entre eux, notamment au niveau des planchers et refends. Elle ne les supprime cependant pas tous et dans leur totalité et n'est pas toujours indiquée. En effet, selon les techniques constructives, les ponts thermiques au niveau des planchers et poutres de toiture peuvent être faibles.

Elle implique que soit effectué en parallèle un ravalement. Le coût de la tranche d'isolation est de 50 à 100€ HT par m<sup>2</sup> d'isolant\*. Lors de ce type d'opération, le lot d'échafaudage est un lot financièrement conséquent.

La nécessité d'un ravalement complet des façades considérées appelle un traitement de surface simplifié en termes de volumétrie et de matériau. Cela se traduit souvent par l'applique d'un enduit qui lisse et uniformise l'ensemble de la façade. L'impact esthétique est alors fort et l'on peut perdre des éléments d'architecture ayant un rôle fonctionnel. Les encadrements de baies, les appuis de fenêtre et les corniches influent ainsi sur les ruissellements. En modifiant ces écoulements, certaines pathologies peuvent naître d'une stagnation inopportune des eaux.

Comparée à l'isolation par l'intérieur, les interventions par l'extérieur autorisent une mise en œuvre en situation d'occupation des locaux et n'entraînent pas de perte de surface habitable. Elles n'ont pas de contre-indications techniques contrairement à l'isolation par l'intérieur qui ne doit pas être appliquée sur une paroi humide et est déconseillée sur les parois exposées au Sud dont l'inertie thermique est lourde (problème de confort d'été.). L'isolation par l'extérieur demande un travail fin des tableaux de fenêtres ainsi que des balcons et autres éléments saillants. Dans certains cas, selon l'épaisseur ajoutée, des reprises de toiture sont nécessaires. L'isolation par l'intérieur appelle quant à elle une reprise des peintures et de l'électricité. Néanmoins, l'isolation par l'intérieur coûte en moyenne 30 à 40€ HT par m<sup>2</sup> d'isolant\*\*, et sa durabilité est supérieure à celle d'une isolation par l'extérieur souvent protégée des intempéries par une fine couche.

En conclusion, il faut parfois penser les façades séparément. L'isolation par l'extérieur est particulièrement indiquée pour les pignons aveugles, mais ne constitue en aucun cas une solution universelle.

---

*Sur cet exemple scéen isolé intégralement par l'extérieur, les ouvertures de baies ne travaillent plus ensemble, les volets sont traités de manière hétéroclite de sorte que l'on ne trouve plus la cohérence des façades. Le ravalement lisse complètement ces façades et l'on perd l'identité du bâtiment en créant un effet de masse dommageable à l'image de la maison.*

---

\*prix comprenant la fourniture et la pose hors enduit de façade et échafaudage.

\*\*prix comprenant la fourniture et la pose



# Menuiseries

---

Les menuiseries PVC remplacent aujourd'hui de nombreuses menuiseries, et notamment des menuiseries bois. Ces changements occasionnent des dégradations visuelles à travers des modifications de teinte ou de profil.

On observe ainsi un épaississement des huisseries qui bouleverse les rapports entre les pleins et les vides d'une façade. Les éléments de détails des menuiseries ne sont pas systématiquement repris. Le recours à des fenêtres de dimension standard amène parfois à modifier considérablement les baies et le rapport qu'elles entretiennent avec les menuiseries. Cela porte donc atteinte à l'architecture du bâtiment. Du point de vue du propriétaire, cela a pour conséquence une perte de surface vitrée et de source de lumière.

Le PVC est souvent retenu au titre de son coût d'entretien et de sa durée de vie. Cette dernière est de dix ans là où une menuiserie bois correctement entretenue a une durée de vie de plusieurs dizaines d'années. Les réparations sur les menuiseries en PVC sont impossibles et demandent presque systématiquement leur changement, ce qui n'est pas le cas de celles en bois. L'entretien des menuiseries bois est réputé comme devant être annuel ou biennuel. Cependant l'utilisation d'une peinture micro poreuse appliquée soigneusement en plusieurs couches après grattage des anciennes peintures permet un entretien décennal. Dans le cas où l'entretien reste régulier, le retour sur investissement se retrouve sur la durée de vie des menuiseries.

Les menuiseries PVC sont des ouvrages rigides qui laissent peu de place aux mouvements de vie d'un bâtiment. Les menuiseries bois sont quant à elles beaucoup plus souples.

Les menuiseries PVC n'autorisent pas les nuances dans les teintes. Colorées dans la masse, le PVC ne peut être repeint ni à l'achat ni une fois les menuiseries vieilles et décolorées. Dans une perspective d'évolution, la qualité du rendu ne peut donc qu'aller en se dégradant.

Enfin, dans une optique de développement durable, il faut savoir que le cycle de vie des menuiseries PVC est catastrophique pour l'environnement. Leur production fait appel aux industries pétrochimiques et leur recyclage est l'un des plus difficiles concernant les produits synthétiques.

Concernant les performances des deux types de menuiseries ont des performances proches bien que meilleures en moyenne pour le PVC.

Les menuiseries métalliques ont quant à elles des performances inférieures et demandent un traitement avec rupture de pont thermique. Elles sont néanmoins appréciées pour leurs performances mécaniques et la finesse des ouvrages rendue possible. Le choix du matériau est également en corrélation avec l'architecture du bâtiment associé.

La disparition des menuiseries d'origine, et notamment des menuiseries bois, doit être limitée autant que possible. Il est recommandé de les maintenir.



---

*Sur cet exemple scén, les menuiseries de la maison de droite sont en PVC et celles de la maison de gauche en bois. Les montants centraux des deux types de menuiserie sont de taille comparable. Les encadrements des menuiseries PVC non intégrés aux maçonneries sont cependant nettement plus saillants : cela change les dimensions de vitrage et donne une impression de baies plus petites. Sur les menuiseries du rez-de-chaussé de la maison de droite, les dormants ne sont pas restitués : le rendu de verticalité est perdu et les proportions des fenêtres de la maison ne sont donc plus homogènes.*