

5.3.5. Chartes et autres guides

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Territoire
du 11 décembre 2024 approuvant le projet de PLUi

Mis à jour par arrêté du 02 décembre 2025

Préambule

Cette annexe a vocation à regrouper les différentes chartes et autres guides élaborés par les communes.

Ces documents contiennent différentes préconisations et recommandations à destination des pétitionnaires, afin de les aider dans la conception de projets présentant une insertion urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de qualité.

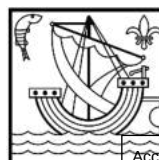
Quoiqu'il en soit, le projet devra respecter les pièces réglementaires du PLUi : pièces écrites et graphiques du Règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PLUi est consultable à l'adresse suivante : <https://www.seineouest.fr/vos-services/urbanisme/plui>

Guide des matériaux de Boulogne-Billancourt

Guide des matériaux

Ville de Boulogne-Billancourt



VILLE DE
BOULOGNE-
BILLANCOURT

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

"Vous ne vous formaliserez pas, j'en suis sûr, de la liberté qu'il a prise et vous examinerez ses croquis comme je les ai examinés moi-même, parce qu'il est bon d'examiner toutes les idées".

André Morizet, Maire de Boulogne-Billancourt.
Lettre à Tony Garnier, architecte, 1928.

. Objectifs	p. 3
-------------	------

0. Le rôle de la modénature	p. 6
-----------------------------	------

Matériaux de la façade

1. Béton	p. 7
----------	------

2. Pierre	p. 11
-----------	-------

3. Brique	p. 15
-----------	-------

4. Verre	p. 19
----------	-------

5. Bois	p. 23
---------	-------

Éléments de la façade

6. Toiture & édicules techniques	p. 27
----------------------------------	-------

7. Balcons, loggias & sous-faces	p. 29
----------------------------------	-------

8. Huisseries	p. 34
---------------	-------

. Projet architectural et matériaux	p. 37
-------------------------------------	-------

. Chronologie du patrimoine architectural	p. 38
--	-------

. bibliographie	p. 40
-----------------	-------

objectifs

1920
Hôtel particulier,
18bis av. Robert-
Schuman,
L. Faure-Dujarric
arch.

La monotonie stéréotypée

Les constructions des années 1970-90 ont marqué brutalement la ville de Boulogne-Billancourt. Une certaine indigence architecturale alliée au désarroi urbain de cette époque ont conduit à la production d'immeubles stéréotypés avec balcons proliférants, où la pierre agrafée a succédé au béton architecturé, où les verres sont souvent réfléchissants.

Cette situation ne doit pas nous conduire par réaction à la seule référence au béton lisse des villas-ateliers des années 30 ... mais nous conduire à promouvoir une expression architecturale contemporaine de qualité.

1926
Maison Collinet,
8 rue Denfert-
Rochereau,
R. Mallet-Stevens
arch.

1926-27
Villa Cook,
6 rue Denfert-
Rochereau,
Le Corbusier
& P. Jeanneret
arch.

1926-27
Résidence-
atelier,
9 rue du
Belvédère,
A. Lurçat arch.

Le Guide des Matériaux

Il propose un conseil architectural ; il veille à ne pas imposer un modèle dans une ville où la qualité de l'architecture et sa diversité ont été exceptionnelles.

Il vise à établir une bonne communication autour du projet d'architecture entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre d'une part et la Direction de l'Urbanisme d'autre part.

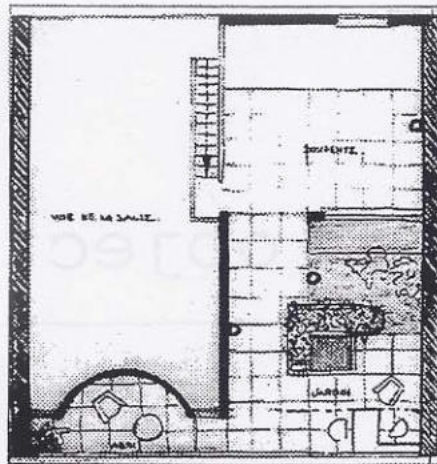
1928-32
Habitations à
Bon Marché,
Quai du
Point du Jour,
J. Bassompierre,
P. de Rutté,
P. Sirvin arch.

1928
Résidence-
Atelier,
18 rue de la
Clément,
J. B. Clément
arch.

Accusé de réception en préfecture
092-260057974-20251202-A2025-09-2-A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

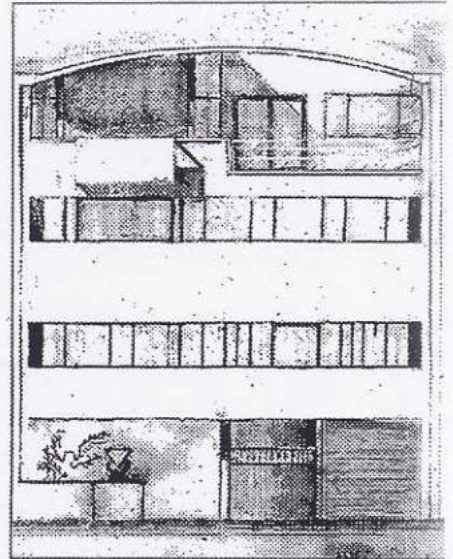
1929

Résidence-atelier,
21 rue du
Belvédère,
A. & G. Perret
arch.



1929

Immeuble de
rapport,
3 rue du
Belvédère,
C. Lefranc arch.



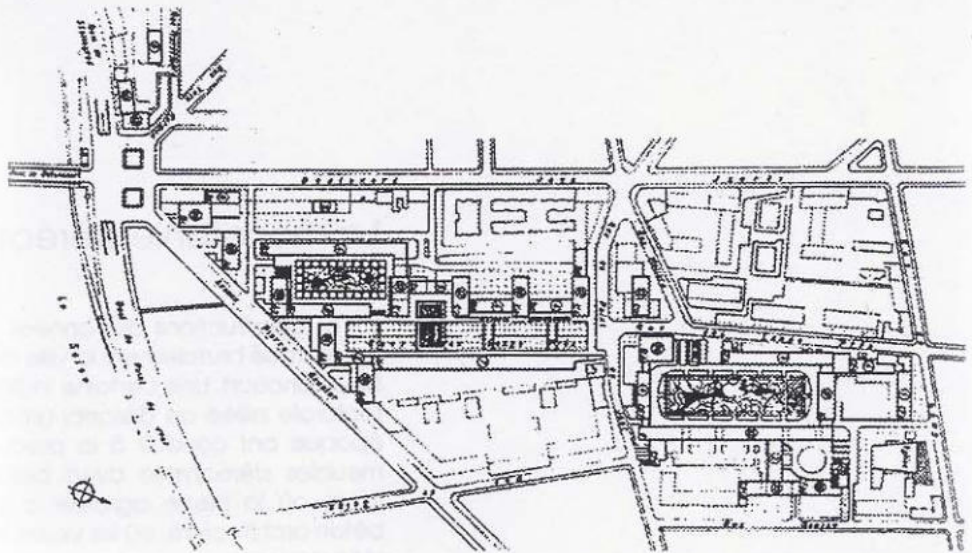
1931-34

Hôtel de Ville,
Tony Garnier
arch.

Villa Cook, 6 rue Denfert-Rochereau, 1926-27,
Le Corbusier & P. Jeanneret architectes.

1931-34

Immeuble
Molitor,
24 rue Nungesser
et Coli,
Le Corbusier
arch.



1931-34

Habitations à
Bon Marché,
21 av. du Gal
Leclerc,
J. Debat-Ponsan
arch.

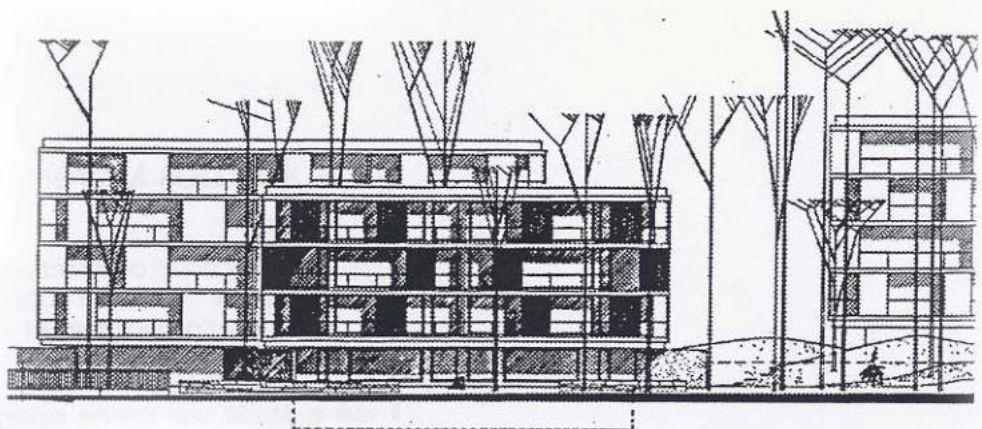
1933-36

Immeuble
de rapport,
5 rue Denfert-
Rochereau,
G.-H. Pingusson
arch.

Logements, Quartier du Point du Jour, 1958-62,
F. Pouillon architecte.

1958-62

Ensemble
résidentiel,
Quartier
du Point du Jour,
F. Pouillon arch.



1968-70

Logements
Quai du Quatre
Septembre,
G. Benoit &
F. Mayer arch.

1981-84

Atelier 57 Métal,
C. Vasconi arch.

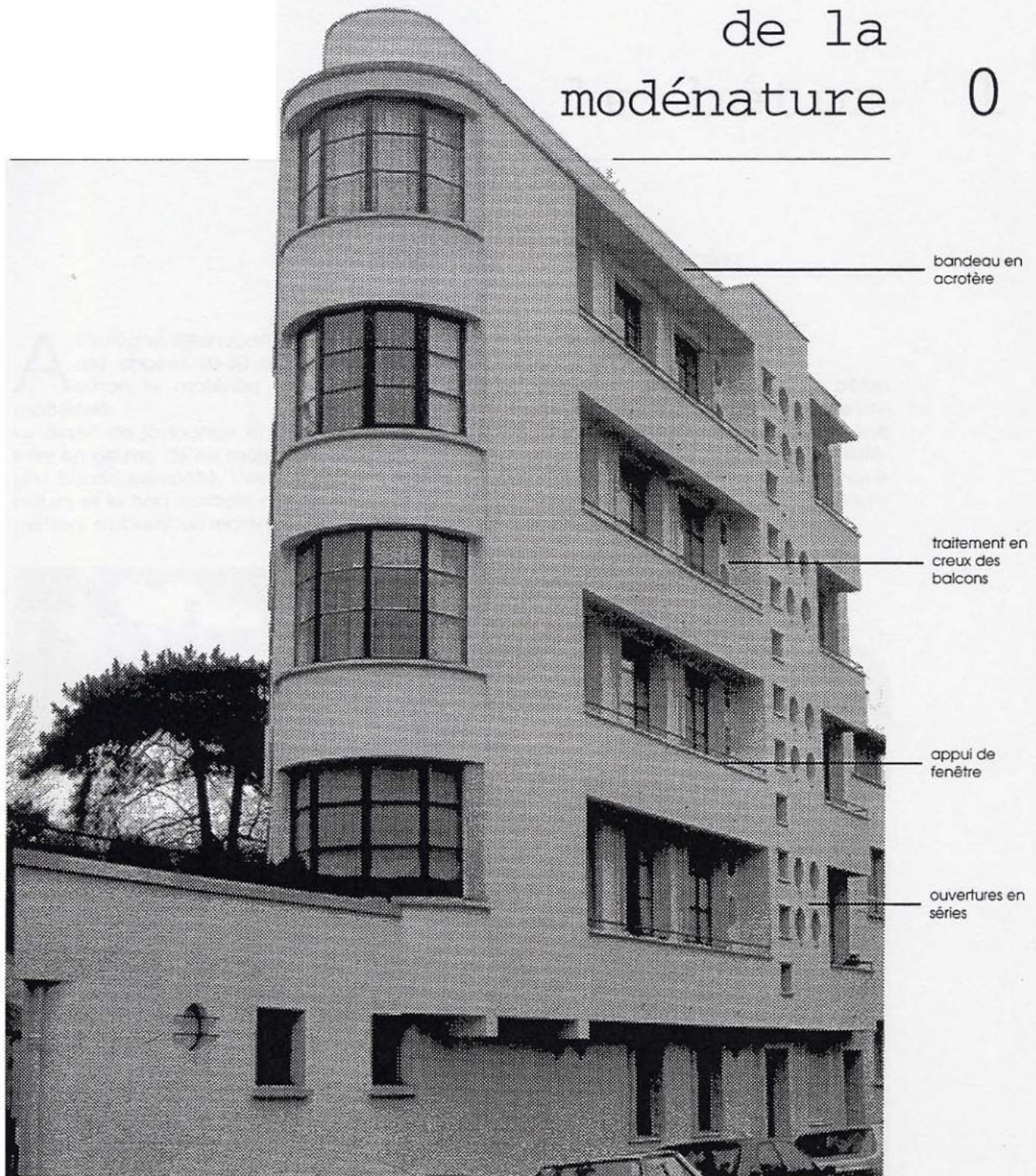
Logements, 12-17 Quai du Quatre Septembre, 1970,
G. Benoit & F. Mayer architectes.

Accusé de réception en préfecture
092-206057974-20251202-A2025-09-1-A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025



L'architecture en projet :
Les studios de Boulogne-Billancourt, Quai du Point du Jour, 1996-99, C. de Portzamparc architecte.

le rôle de la modénature 0



La bonne conception d'une paroi nécessite différents éléments de modénature et de protection (acrotère, balcons, appui de fenêtre...) qui revêtent un double rôle: D'une part, celui de rythmer le dessin du bâtiment et de qualifier et dessiner les limites de

la paroi: la composition et l'architecture de la façade.

D'autre part celui de constituer la meilleure prévention au vieillissement par la canalisation du ruissellement des eaux. C'est à dire la mise en oeuvre des

Immeuble de
rapport,
5 rue Denfert-
Rochereau,
1933-36,
J. L. LANGEVIN
architecte.

Accusé de réception en préfecture
092-290957974/2025-1202-A2025-0912-4
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025



le béton 1

La façade unitaire

A Boulogne-Billancourt, l'architecture des années 20-30 a trouvé dans le béton le matériau privilégié de la modernité.

Le dessin de la façade et la maîtrise de la mise en oeuvre de ce matériau garantissent une bonne pérennité. L'évolution des techniques et le bon contrôle des agrégats permettent d'obtenir un matériau de qualité.

Le béton Moderne

Les façades au béton apparent ou béton enduit permettent d'obtenir une façade unitaire, que la plasticité du matériau rend monolithique. Ainsi, parois, structure, et matériau sont fusionnés en un tout. Le patrimoine de Boulogne offre de nombreuses illustrations de la qualité obtenue.



Hôtel Particulier,
4 rue du
Belvédère,
1927,

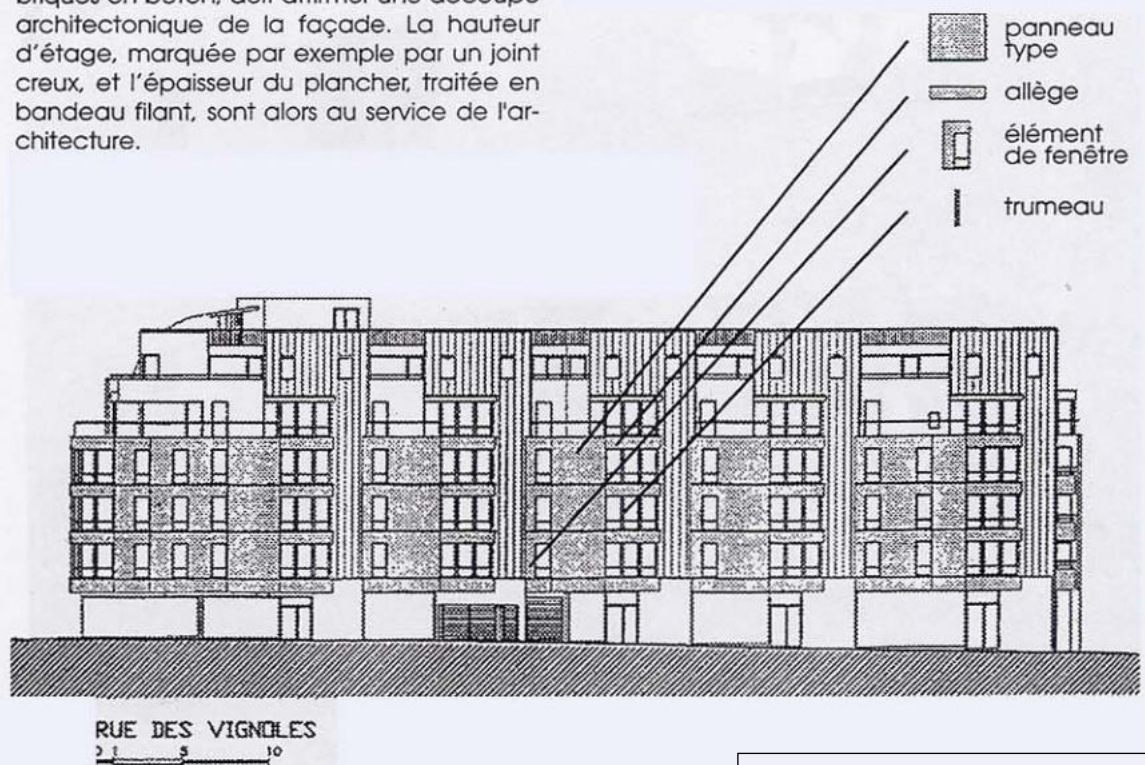
Date de réception en préfecture : 16/12/2025
Date de réévaluation : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025
L.R. Fischer
architecte.



Panneaux
de béton
préfabriqués.
Logements.
Place de la
Réunion
Paris XXème Arr.,
1994.
E. Girard
architecte.

La façade découpée

La façade, composée de panneaux préfabriqués en béton, doit affirmer une découpe architectonique de la façade. La hauteur d'étage, marquée par exemple par un joint creux, et l'épaisseur du plancher, traitée en bandeau filant, sont alors au service de l'architecture.

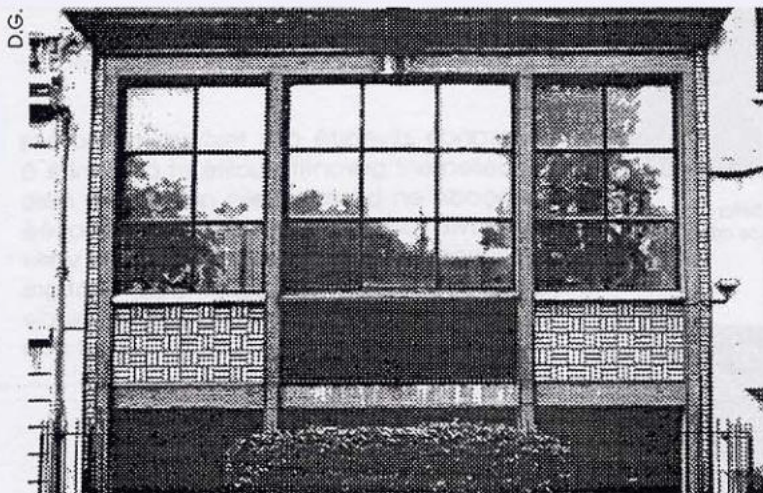


Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

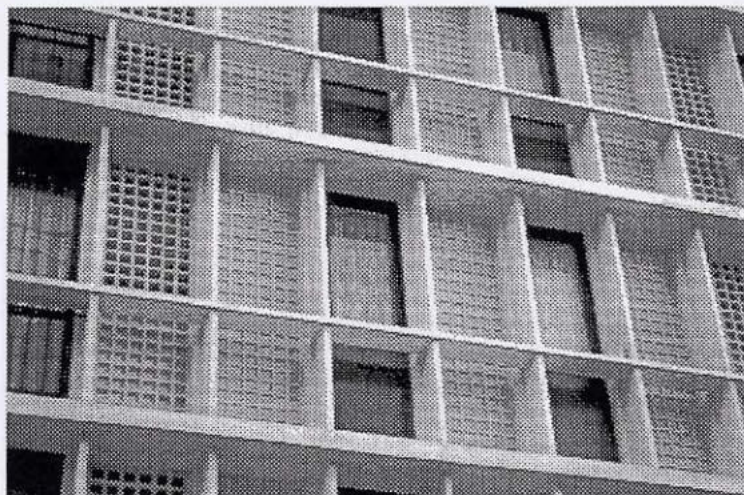
Expression de l'ossature

La volonté architecturale, liée au plan libre moderne, a conduit à exploiter les possibilités structurelles du béton armé. L'ossature du bâtiment, dégagée du plan de la façade, affirme et signifie l'architectonique, de même qu'elle confère une plasticité et de l'épaisseur à la façade.

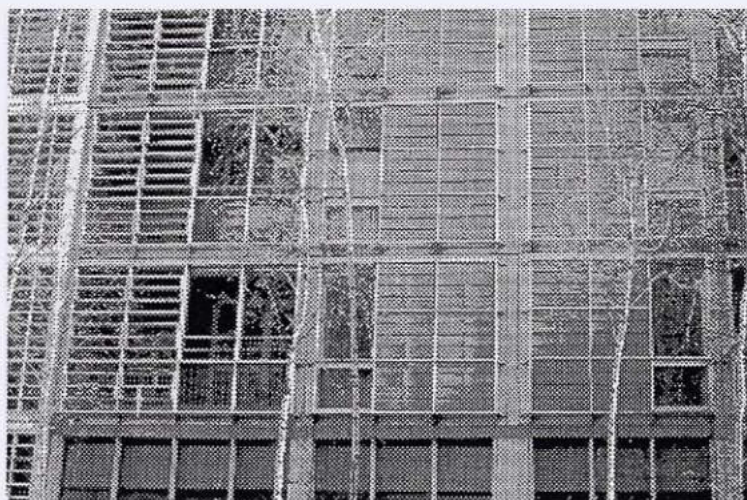
Actuellement, le béton, auquel sont adjointes des fibres naturelles ou synthétiques, dispose alors de propriétés mécaniques très performantes. L'opération de logements menée par l'architecte Renzo Piano présente un aspect innovant dans l'usage de panneaux de façade en béton de fibre de verre. La finesse des sections permet d'obtenir une résille de béton ayant l'usage de brise-soleil persienné.



Résidence-atelier, 21 rue du Belvédère, 1929, A. & G. PERRET architectes.

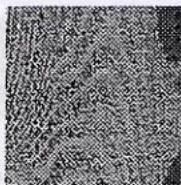


Ensemble résidentiel, 103bis rue du Point du Jour, 1958-62.
F. POUILLON architecte.



Logements, 64-66 rue de Meaux, 1991, R. Piano architecte.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



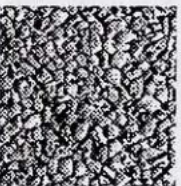
Béton brut
de décoffrage



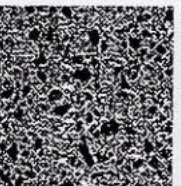
Béton bouchardé



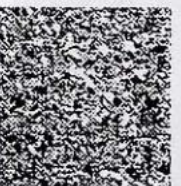
Béton sablé



Béton lavé



Béton poli



Béton désactivé

Les textures du béton

La grande diversité des textures proposées actuellement garantit qualité et pérennité à la façade en béton quelle que soit sa mise en oeuvre (coulée en place ou préfabriquée en panneaux). L'apparence du béton varie avec le choix des composants (le ciment gris ou blanc, le sable déterminant la teinte de fond, les granulats rendus apparents ou non par le traitement de surface):

Le béton brut de décoffrage

Lorsque les bétons restent bruts, le coffrage joue un rôle essentiel dans l'aspect de parement. Une définition exacte de la texture recherchée préside au choix du coffrage et du matériau qui le constitue.

Les coffrages bois permettent d'exploiter la profondeur du veinage du bois et de calepiner le joint des planches du coffrage.

Les coffrages de contreplaqués, eux, sont bien adaptés aux surfaces lisses.

"Le béton, sorti du décoffrage, est tout vibrant de ces sortes de cannelures que lui impriment les planches de son moule".

Auguste Perret.

Les bétons traités en surface

Ils rendent apparents les granulats.

Le béton bouchardé

Le parement, après durcissement, est attaqué à la boucharde manuelle ou pneumatique. Ces deux techniques permettent d'obtenir des textures différentes suivant l'aspect recherché.

Le béton sablé

Il consiste à attaquer le béton durci avec un jet de sable afin de dégarnir plus ou moins les granulats qui, selon leur dureté, sont plus ou moins arrondis.

Le béton lavé

Ce traitement courant, met en valeur les granulats généralement roulés, est employé autant pour les éléments préfabriqués que pour le béton coulé en place. Le béton frais est finement lavé à très faible pression; l'eau enlève la laitance superficielle.

Le béton poli

Ce traitement permet d'obtenir une surface à la texture lisse et brillante. Le béton est poli à l'aide de meules à grains de plus en plus fins. Ce travail fait ressortir la texture du béton dans la masse, par la mise en évidence de la coloration des granulats. Les couleurs varient en fonction de la provenance des granulats (noir et vert des Alpes, le rouge du porphyre de Montauté, le quartz de Vendée...). Il est possible de pousser le procédé jusqu'à obtenir une finition «marbrière» avec lustrage.

Le béton désactivé

Par l'application d'un retardateur de prise sur le coffrage avant le coulage, la peau du béton peut ainsi être enlevée par un lavage au jet d'eau. Ce procédé rend apparent les granulats dans leur aspect d'origine.

Le béton enduit

Les enduits occultent la réalité du matériau de structure et de remplissage, en revanche ils apportent une protection à la façade.

L'enduit lisse de couleur blanche appliqué au béton est le traitement privilégié de l'architecture Moderne, jusqu'à devenir le signe de sa modernité. Bien qu'il le dissimule, l'enduit met en avant la plasticité et l'homogénéité du béton.

L'enduit granuleux, de par sa composition et son épaisseur, permet à la lumière de s'accrocher en lui conférant un léger relief.

Les revêtements épais à base de poussière de marbre offrent de multiples couleurs et textures d'une grande qualité, capables d'exprimer la profondeur d'une couleur. L'aspect translucide, proche du glacié, confère à la paroi une finition et une durabilité très satisfaisantes.

La coloration du béton

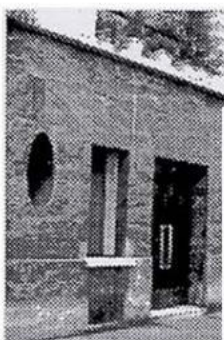
La coloration du béton dans la masse

La teinte générale du béton peut être modifiée par adjonction au mortier de pigments minéraux naturels et synthétiques (oxydes de métaux).

Les bétons lasurés

Les lasures teignent, valorisent le béton sans le dissimuler et le protègent des différentes agressions extérieures. Elles autorisent l'emploi de certaines nuances pouvant jouer avec différentes couleurs.

Accusé de réception en préfecture
093200674400002-20250301
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



la pierre 2

Lorsque l'architecture est sans qualités, la pierre en façade ne suffit pas à "former" le projet et à transformer une simple construction en ouvrage architectural.

Si l'emploi de la pierre en façade n'est qu'une peau rapportée sans qualité ni lien avec la conception architecturale, elle reste alors anonyme et son intérêt très discutable.



"Outrage architectural",
25 rue de Paris

rivalité entre
la dimension
des dalles et
celles des
ouvertures

variation sans
intérêt de la
teinte de la
pierre

calepinage
sans lien
avec
l'ossature

fragilité des
cubasse-

Acquie de réception en préfecture
09/2/2005 7974-20251202-A2025-09-2-A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

La dimension des dalles est limitée par rapport à celle des ouvertures, elle est d'une parfaite régularité. Logements, rue de Pommard, Paris 12ème Arr., 1994, Chaix & Morel architectes

Pierre agrafée, Façade fracturée

La pierre agrafée tracture l'unité de la façade. Sa dimension n'étant pas élémentaire comme celle de la brique, elle rentre en concurrence d'échelle avec les ouvertures de la façade. Le calepinage généralement inerte et irrégulier trahit l'architectonique et la vérité structurelle de l'ossature. Cette incohérence est soulignée par l'ombre du joint vide entre les dalles de pierres.

C'est pourquoi les revêtements en dalles de pierre agrafée doivent généralement être abandonnés. En cas d'utilisation, ils doivent répondre impérativement à trois critères:

brique

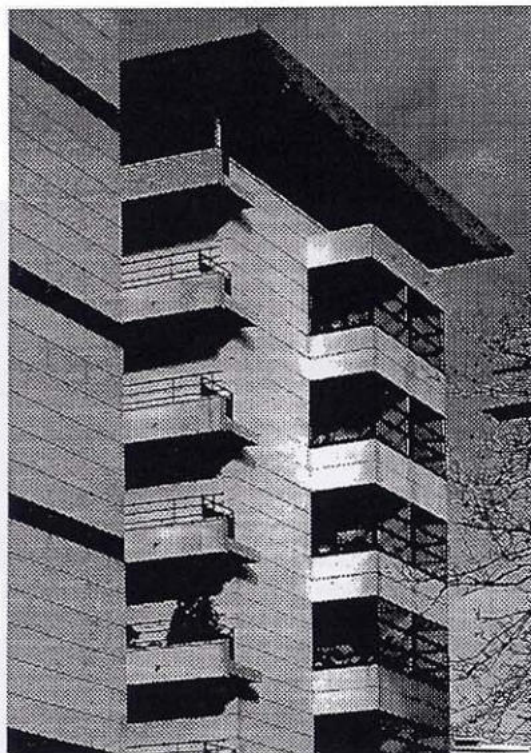
pierre agrafée
dimension
recommandée

pierre agrafée
dimension
interdite

- Ce dispositif, technique de revêtement sec agrafé à la structure du bâtiment, ne doit être utilisé que s'il sert à révéler l'architectonique de la façade dans une relation de correspondance et de transparence virtuelle.

- Une dimension réduite et une forme régulière de la dalle de pierre doivent agir en faveur de la continuité, de l'unité, et du dessin (dessin) de la façade: obtention de panneau, bandeau...

- Les joints seront de préférence remplis afin d'obtenir une unité de la façade plutôt qu'une juxtaposition d'éléments.



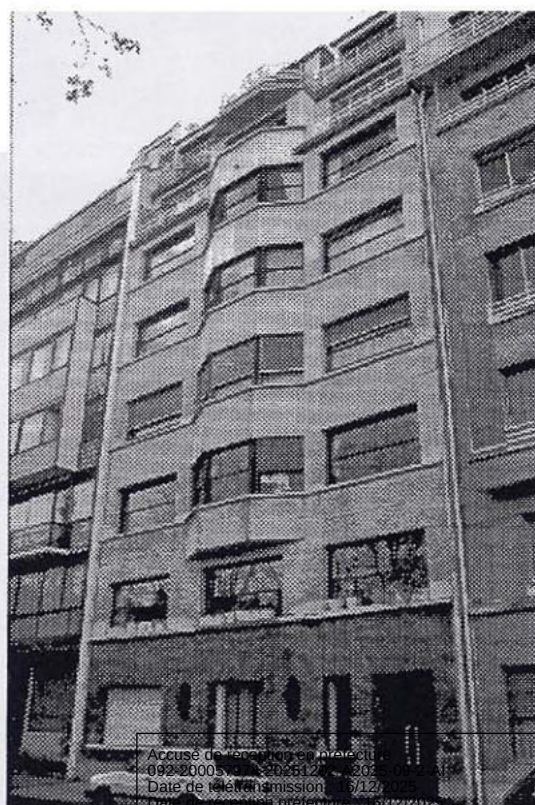
Pierre scellée, Façade unitaire

La pierre scellée massive (ou la pierre agrafée à joint rempli) fait de la paroi une surface unitaire. Elle peut être exprimée par:

- l'unité de la hauteur d'étage rythmée par un bandeau ou par des balcons.
- l'unité déployée sur la hauteur de l'immeuble dans laquelle prennent place les percements.

La pierre scellée révèle alors le dessin de l'ossature dans un rapport de connivence et d'honnêteté avec l'architectonique du bâtiment. C'est pourquoi, bien que le matériau soit opaque, l'idée de transparence reste fondamentale entre conception architecturale et réalité du matériau.

Pierre scellée en façade. Le traitement du rez-de-chaussée, avec une pierre de très haute qualité, est associé à la façade entière. Immeuble de rapport, 22 rue Nungesser et Coli, 1931, M. Roux-Spitz architecte.





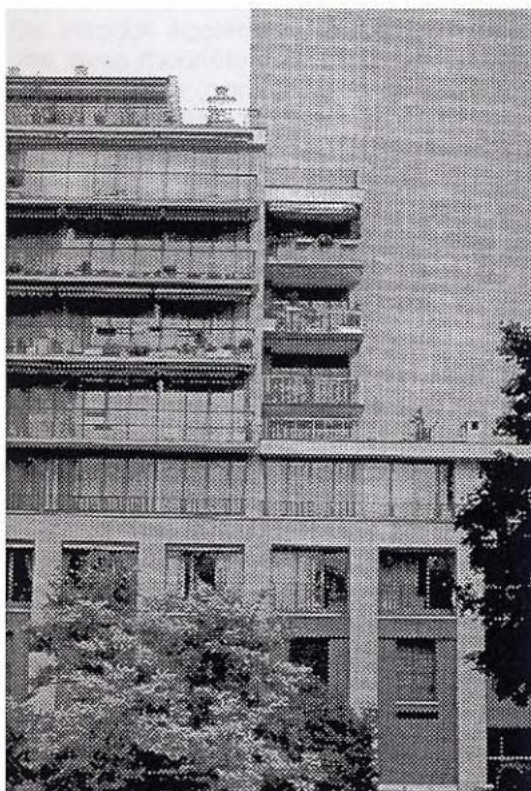
Immeuble de
rapport, 2 rue du
Château,
1935,
Louis Faure-
Dujarric
architecte.

La ville de Boulogne dispose d'un patrimoine important de bâtiments utilisant la pierre en façade.

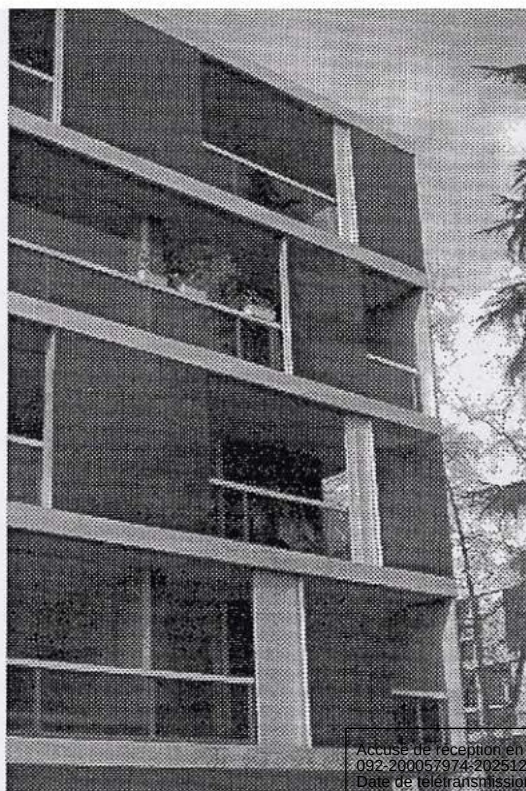
La production architecturale des années 20 à 70 révèle une qualité architecturale et constructive exemplaire liée à l'utilisation de la pierre: les immeubles de rapport de Louis Faure-Dujarric, les immeubles de luxe de Michel Roux-Spitz, mais aussi les logements

plus sociaux de Fernand Pouillon dans le quartier du Point du Jour et la résidence construite par les architectes G.Benoît & F.Mayer.

Ces architectes ont donné à la ville des ouvrages capables de générer une réelle identité locale.



Mur pignon en
pierre calcaire
adoucie,
103 bis rue du
Point du Jour,
1958-62,
Fernand Pouillon,
architecte.



Granit noir,
Logements,
12-17 Quai du 4
Septembre &
33-37 rue Anna
Jacquin, 1970,
G.Benoît &
F.Mayer
architectes.

Acte de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

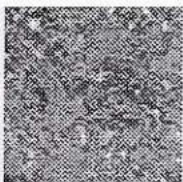
Qualité et diversité de la pierre



Villebois gris
adouci

L'origine géologique donne à la pierre naturelle ses caractéristiques: grain et couleur.

De porosité et de dureté variées, les calcaires sont de loin les pierres françaises les plus utilisées. Il existe trois bassins d'extraction: le bassin aquitain, le bassin parisien et le bassin du Rhône. Leur couleur va du beige crème au gris clair et leur surface peut être coquillée, à grain ou polie.

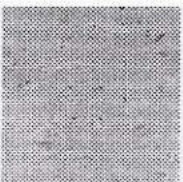


Villebois gris
flammé

Le granit se caractérise par sa dureté, sa faible porosité, et sa résistance à l'usure.

La gamme de couleur est large: noir, gris, gris-bleu, rose... Le grain est variable ainsi que le mouchetage par une autre couleur.

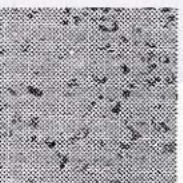
Un granit peut être poli, adouci, bouchardé, grenailé, ou flammé.



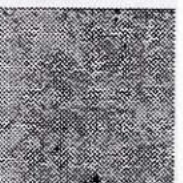
Hauteville
adoucie

Les marbres se caractérisent par leur très faible porosité, leur extrême dureté, ce qui leur confère une grande aptitude à prendre le poli.

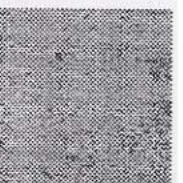
La gamme de couleur est très vaste: gamme de rouge acajou, de rose, de gris, de marron, de brun, de blanc, de noir... avec des veines, des rubans ou des taches de couleurs différentes.



Hauteville
flammée



Villebois jaune
adouci



Villebois jaune
flammé



la brique 3

La brique dispose de qualités dont la ville ne doit pas se priver.

Logements,
64-66 rue de
Meaux,
Paris XIXème Arr.,
1991.
R. Piano
architecte.

Un matériau de qualité

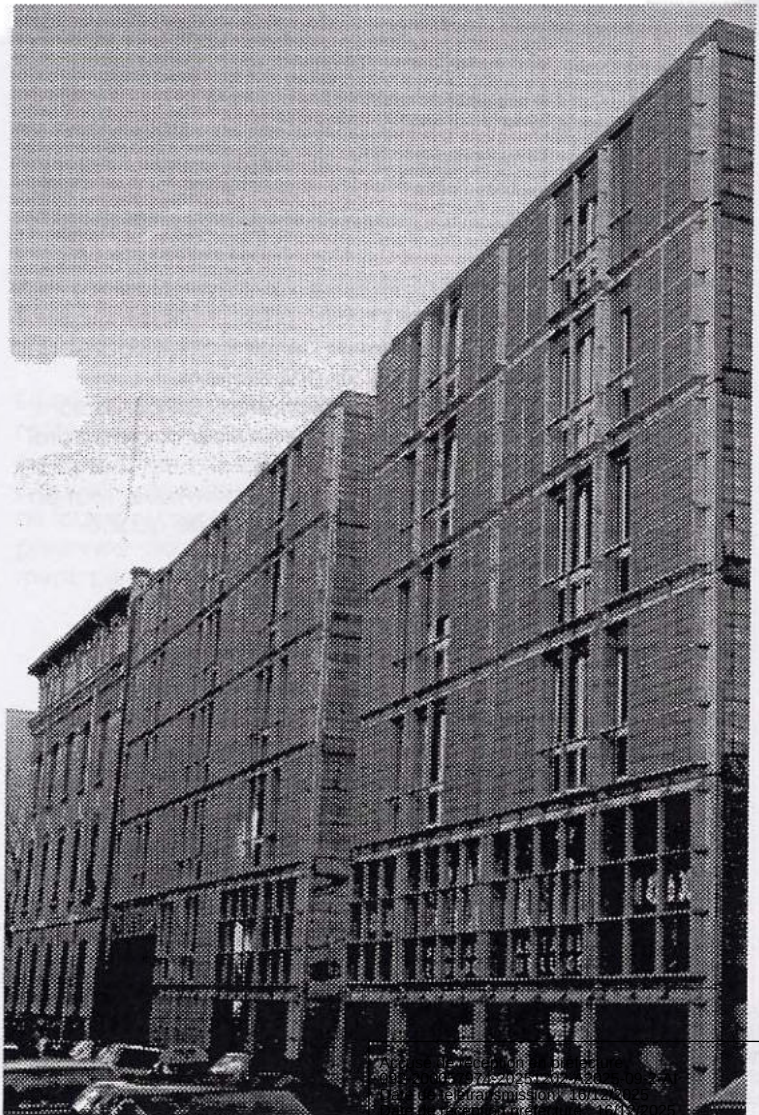
Que la brique ait le rôle de structure, de doublage ou de remplissage, elle permet l'unité, par la multiplication d'un élément identique composant la façade: elle permet la variation par l'éventail d'appareillages possibles, par les traitements de modénature et par les types de mises en oeuvre toujours renouvelées.

Elle introduit également la couleur dans la ville, avec l'honnêteté du matériau. Sa couleur intrinsèque (gamme de rouges, d'ocres, de blancs...) alliée au traitement de sa surface (brute, vernissée...) permet d'obtenir une surface renforçant la plasticité du matériau. La brique se distingue par sa pérennité, par son absence d'entretien, et par ses bonnes propriétés comme isolant thermique.

Un matériau d'actualité

Plusieurs réalisations contemporaines témoignent de l'actualité de la brique. Elle utilise le principe du mur double.

L'architecte Renzo Piano a développé un système de bardage de céramique. Il ne s'agit pas réellement de briques, même si son aspect en est dérivé, ni même de plaquettes mais d'une sorte de tuile plate de 20 par 42 cm accrochée à sec sur des tenons.





Habitations à
Bon Marché,
21, Av. du Gal
Leclerc.
1931-34,
J. Debat-Ponsan
architecte.

Le mur double La double peau

Dans les Habitations à Bon Marché ci-dessus, la brique est utilisée comme doublage de l'ossature en béton armé. La solidarisation des deux épaisseurs se fait par les cadres de béton préfabriqués des fenêtres. Actuellement, la brique étant un bon isolant, il est possible de réintroduire ce type de paroi mixte à lame d'air. Celle-ci peut contenir éventuellement un isolant thermique, tout en conférant à la paroi une grande qualité.

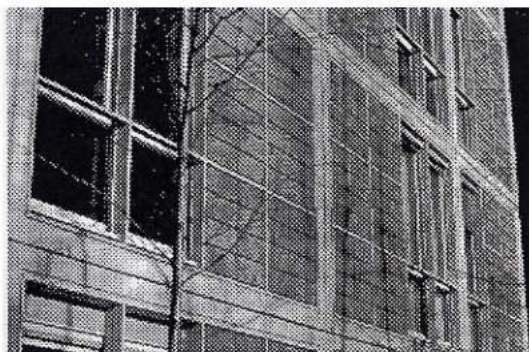
La brique comme remplissage

Cette conception confère au bâtiment une grande lisibilité de son architecture et de la dialectique structure/remplissage. Le jeu entre les différents matériaux et leur rôle dans l'édifice est la base possible d'un vocabulaire où échelle, couleur et réalité constructive conduisent l'expression du projet.

Logements
44 rue Carnot,
après 1950
architecte
inconnu.

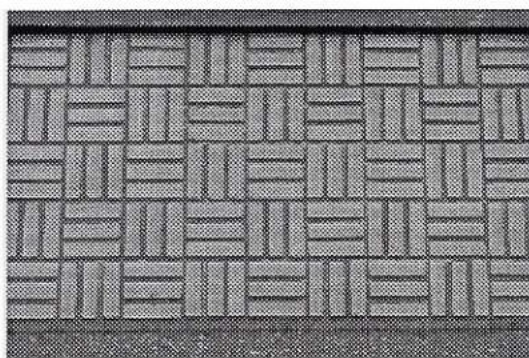


Vérifiée de réception en préfecture
05-25-00057974-2025-1202-A2025-09-2-A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

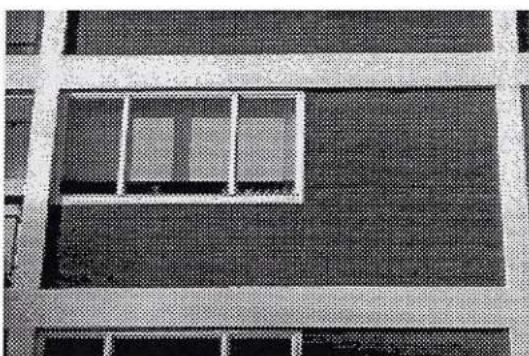


Détails:

Logements,
64-66 rue de
Meaux,
Paris XIXème Arr.,
1991,
R. Piano
architecte.

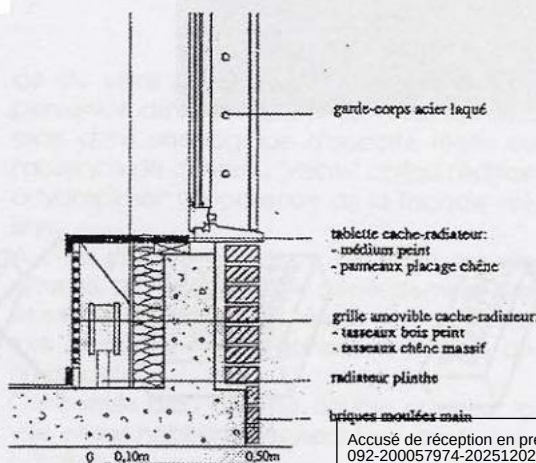
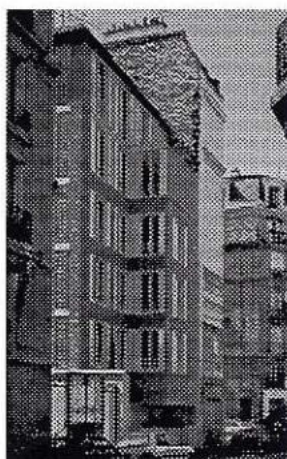


Résidence-
atelier,
21 rue du
Belvédère,
1929,
A. & G. PERRET
architectes.



Logements
44 rue Carnot,
après 1950
architecte
inconnu..

La brique massive traditionnelle doit rester un matériau de référence du fait de ses qualités exceptionnelles et par exigence de vérité. La plaquette de brique, produit de substitution, ne fournit ni l'aspect fidèle, ni les garanties de pérennité de l'original (risque de décollement, principe du pastiche...).

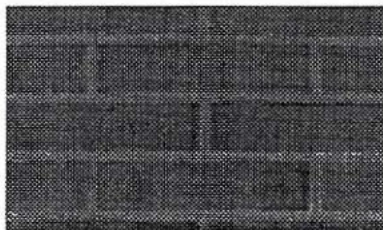


Logements,
13 rue Liancourt,
Paris XIVème Arr.,
1997,
Y. Lion architecte.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI idem,
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

**COULEURS
DE LA BRIQUE:**

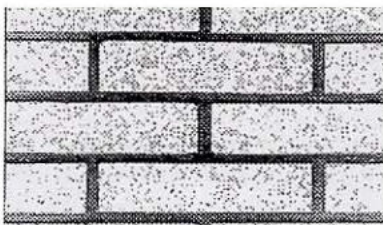
rouge, brune



jaune, grise



blanche

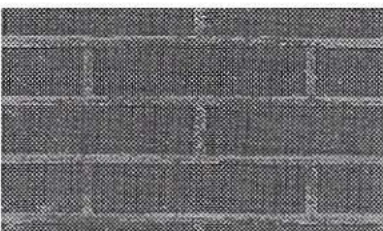


**TEXTURES
DE LA BRIQUE:**

à l'ancienne

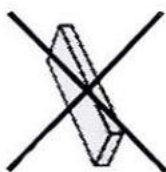
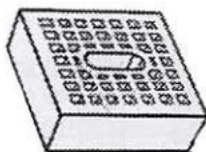


vernissée



**FORMES
DE LA BRIQUE:**

standard
grand format
plaquette
(proscrite)



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



le verre 4

toiture-terrasse
avec édicules
techniques
visibles

pignon
apparent et
rupture avec
le contexte

façade lisse
et verre
réfléchissant

placage de
"modénature"

absence de
traitement du
soubassement
et de l'entrée

Indigence
architecturale.

Une perversion de la transparence

Au titre architectural, la façade-miroir procède d'un même système de destruction de la continuité de la ville que les implantations autonomes des années 60-70 l'ont fait au titre urbain. Contrairement au verre transparent, le verre réfléchissant ne permet pas la lecture de la profondeur du bâtiment ni celle des plans successifs qui le composent. Il témoigne d'une incompréhension de l'usage

du verre jusqu'à devenir une forme de perversion de la transparence. Nous sommes alors dans une logique d'opacité réelle où l'absence de contenu "visible" oblige l'édifice à "vampiriser" l'apparence de la façade voisine.

A cela s'ajoute l'absence de transparence virtuelle. La façade-miroir, généralement lisse et sans événement, ne révèle rien de l'ossature ni du mode d'organisation interne de l'immeuble.

Confrontés alors à cette double opacité, la ville et ses habitants refusent ces objets célebataires:

Le verre réfléchissant doit être

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date d'accusé de réception : 16/12/2025

Le débat récent à propos de la "transparence" a rendu inévitable une réflexion sur le verre et sa mise en oeuvre. Prescriptions architecturales, description des matériaux et recommandations de mise en oeuvre seront associées.

Le mur-rideau

A Boulogne, l'architecture moderne fournit des exemples de la bonne compréhension de l'usage de la transparence du matériau.

Les ouvertures peuvent s'étendre jusqu'à la façade entière. Elles disposent de dimensions dont l'échelle doit être maîtrisée dans son rapport au bâtiment, à la voie et à la ville.

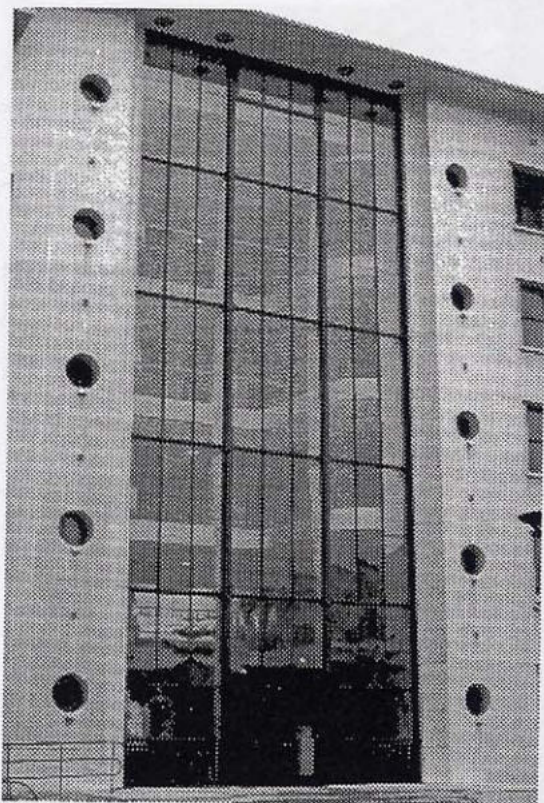
Un mur-rideau, réalisé en verre "transparent", est capable de révéler la profondeur de l'édifice, de rendre lisible son organisation et de mettre en évidence son architecture. Le dessin de la paroi de verre (mur-rideau ou verrière), le choix des profilés, aluminium ou acier, et la nature du verre choisi participent d'une même cohérence que celle requise pour la constitution d'une paroi opaque.

Le verre structuré

Il correspond à des programmes exceptionnels. Sa capacité à créer une véritable paroi de verre le réserve aux halls monumentaux, aux équipements publics...

Le verre structuré utilise la résistance et la flexibilité du verre trempé pour constituer une paroi de verre. Les panneaux de verre sont fixés sur une structure secondaire interne ou externe (raidisseurs ou système de câble + patte de fixation) afin de réduire au maximum les éléments porteurs du verre.

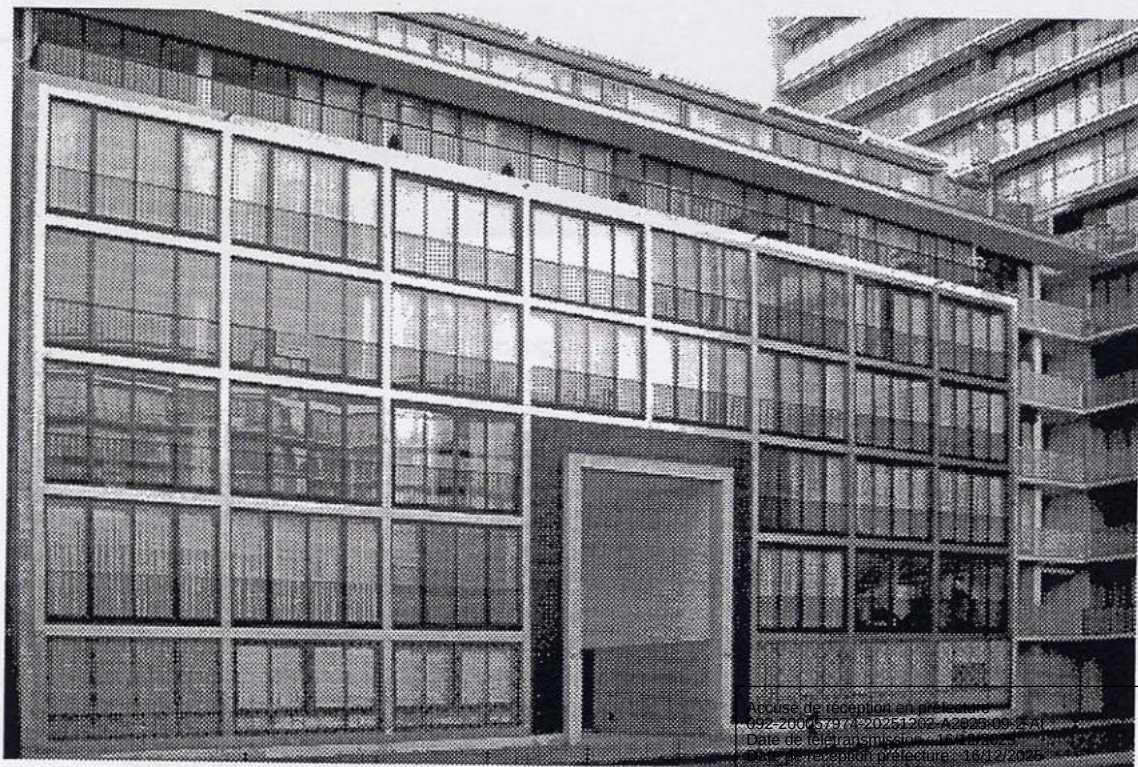
Mur-rideau de l'ex-Centre d'Hygiène Sociale, 1938-46. R.Hummel architecte.



"La transparence peut être une propriété inhérente au matériau, comme dans le cas d'un mur rideau par exemple, ou bien la transparence est une qualité particulière du mode d'organisation. Il est donc possible de distinguer entre une transparence réelle ou figurée et une transparence virtuelle ou transposée".

Colin Rowe & Robert Slutzky, Transparence réelle et virtuelle, Paris, 1992, p.38.

Logements, 103 bis rue du Point du Jour, 1958-62, F.Pouillon architecte.



Accuse de réception en préfecture
092-20005797-20251202-A2025109-5A1
Date de télétransmission: 16/12/2025
Date de réception préfecture: 16/12/2025



Immeuble de
rapport "Molitor",
24, rue Nungesser
et Coli, 1934,
Le Corbusier
architecte.

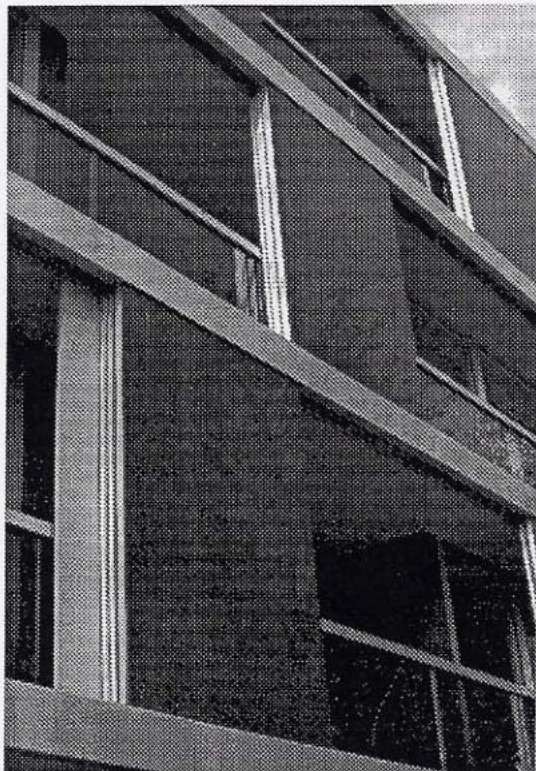
Le pavé de verre

Sa dimension constante et répétitive, à l'image de la brique, permet de composer des éléments de façades (allèges...) ou certains types d'espaces (cages d'escaliers) profitant alors de la lumière naturelle sans la transparence totale.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Logements,
12-17 Quai du 4
Septembre &
33-37 rue Anna
Jacquin, 1970,
G.Benoît & F.Mayer
architectes.

Rez-de-chaussée
de l'immeuble
Molitor,
24 rue Nungesser
et Coli, 1934,
Le Corbusier
architecte.



La nature du verre

- Le verre miroir ou réfléchissant dispose d'un revêtement réfléchissant pouvant être appliqué sur une glace claire ou teintée. Son utilisation est interdite.

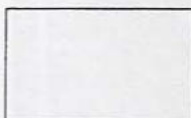
- Le verre teinté dans la masse permet de moduler la protection solaire et l'intensité de la teinte selon son épaisseur. Les verres réfléchissants et teintés sont à priori interdits pour les baies. En règle générale, leur utilisation n'est admissible que pour les allèges des ouvertures s'ils servent à l'expression d'une façade de qualité en cohérence avec le site et le contexte.

- Le verre sablé, translucide, offre une surface d'un aspect opalescent et laiteux.

- Le verre sérigraphié permet d'obtenir des motifs choisis sur la surface du verre.

- Le verre armé est muni d'un treillis métallique interne augmentant sa résistance aux impacts, et l'une de ses faces est dépolie, le rendant alors translucide.

transparent



teinté



sablé

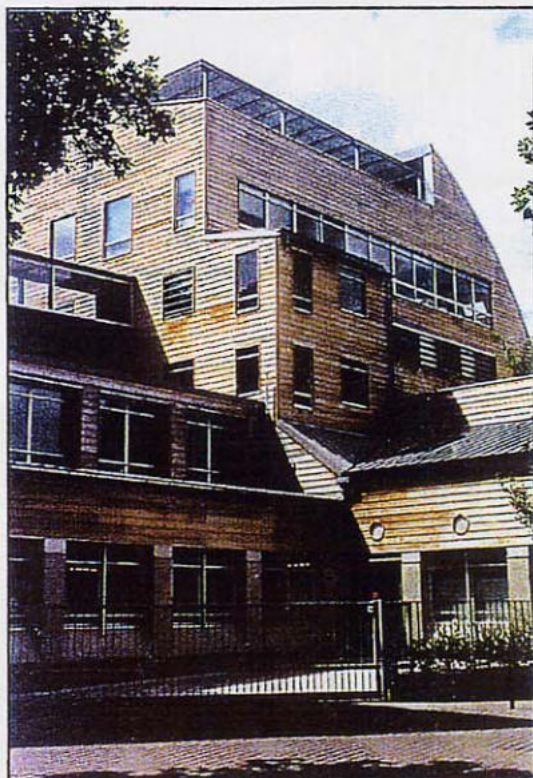


réfléchissant





le bois 5



*Architecture
proliférante,
emballée par un
bardage bois qui
se dégrade très
vite.
Immeuble sans
qualité.*

Actuellement le bois réapparaît dans l'architecture de la ville. D'abord limité aux éléments traditionnels tels que les volets et les fenêtres des maisons et immeubles, il gagne souvent les façades qu'il revêt de lames ou de panneaux. Le bâtiment se détache alors du corps maçonné des façades de la rue comme un objet singulier de la ville :
- objet, kitsch ou précieux, revisitant l'image d'une maison,
équipement public dont le matériau évoque l'activité intérieure.
Dans ces 2 cas d'exception, la ville y gagne en événement et en complexité.

La maîtrise de ce matériau naturel et de sa mise en œuvre est très exigeante pour garantir une bonne pérennité. L'évolution des savoir-faire, le recours à des entreprises spécialisées et l'implication d'un bureau de contrôle permettent d'assurer une bonne durabilité au matériau.

Emballage et cache-misère :

Le bardage bois nécessite un emploi exceptionnel sinon il choque le passant qui ne l'assimile pas dans le paysage continu de la ville.

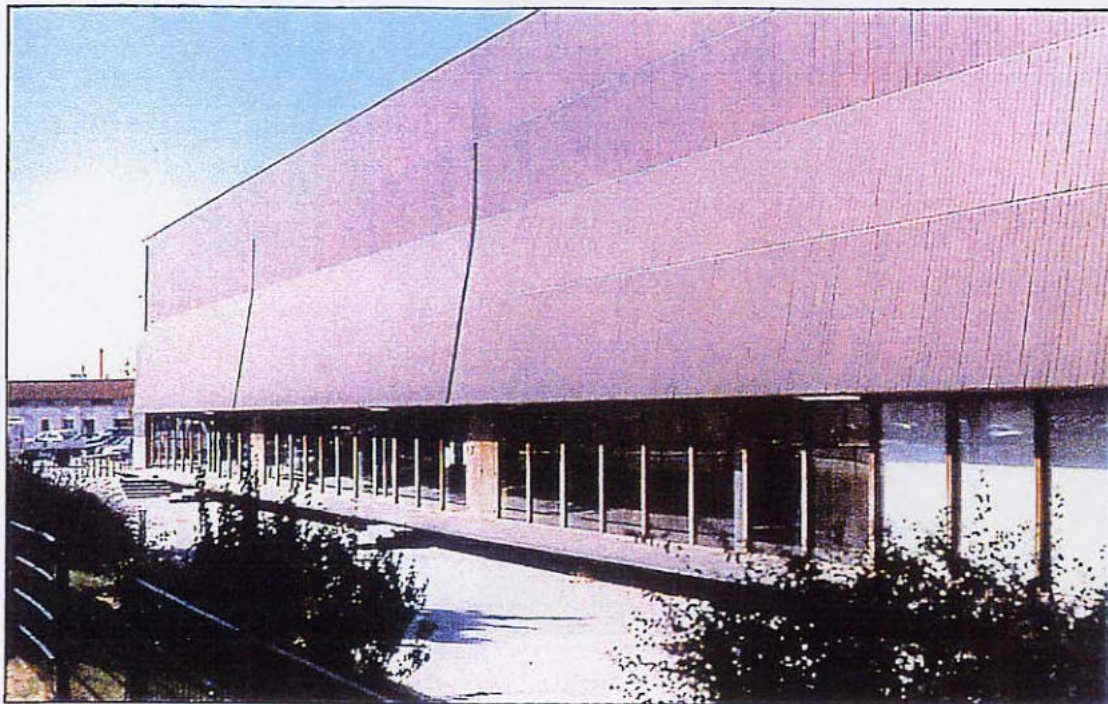
Il doit répondre à une logique rigoureuse de conception adaptée à l'élément de bois choisi, clin ou panneau.

Il demande un dessin technique rigoureux des arêtes sinon il se tord, se décloue, devient lépreux avant de se dégrader irrémédiablement et rapidement.

La ventilation du revêtement est nécessaire à la pérennité du bois tout comme la protection contre l'humidité des parties hautes et basses par des dispositifs efficaces.

Les détails de pose s'ils doivent être techniquement réglés constituent des lieux d'expression architecturale.

Apposé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de transmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Expression architecturale remarquable de l'équipement public où le bois révèle toute ses qualités : structurelles, de revêtement léger, qualité de finition, qualité acoustique, color, etc.

Dojo,
patrick Berger
architecte.

Structure bois :

Charpente traditionnelle ou industrielle en bois massif, structure en lamellé collé des équipements sportifs ou culturels, le bois permet le déploiement de structures élancées dans l'espace.

Matériau réputé économique et chaleureux, il possède des qualités thermiques et acoustiques exceptionnelles qui permettent de le laisser apparent.

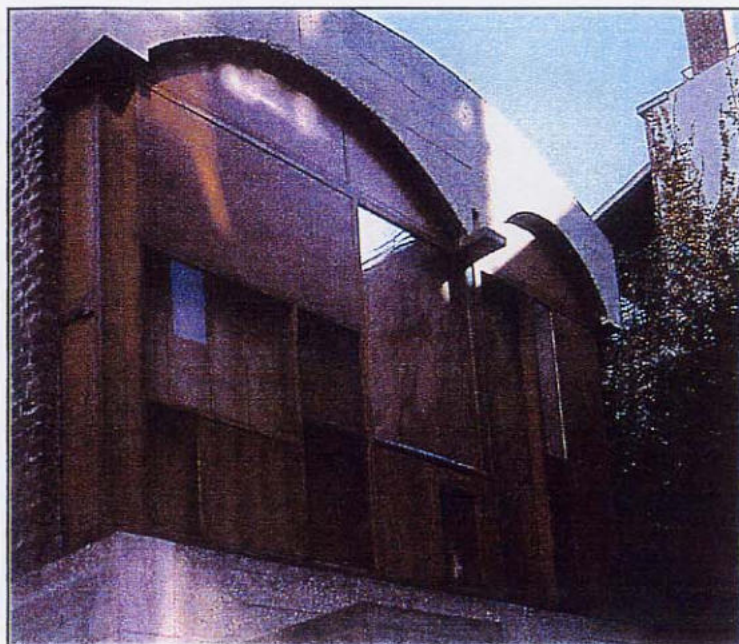
Une esthétique intérieure

qui offre d'emblée une qualité de finition :

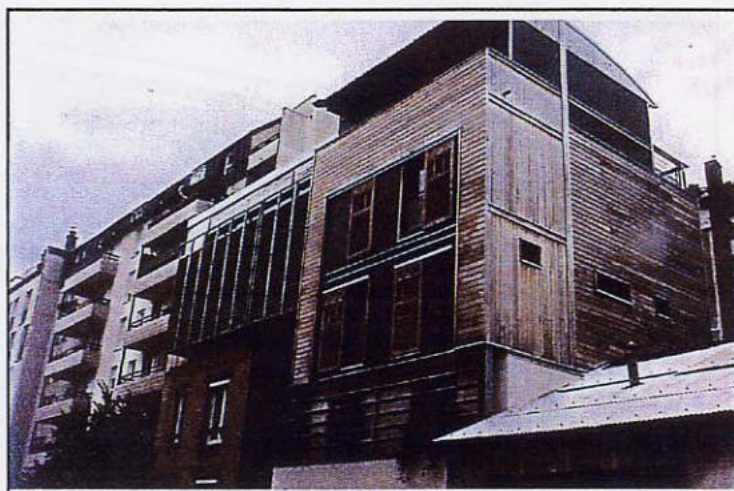
Parquets, Panneaux acoustiques perforés en plafond ou en parois, panneaux de fibres pressés, triply ou médium utilisés pour l'aménagement intérieur, la qualité esthétique du bois utilisé en intérieur est exceptionnelle.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Un matériau naturel, le bois, est utilisé pour la construction de la villa. Les volumes sont abstraits, les lignes sont droites, le design est épuré. Le bois est traité avec une résine pour le protéger des intempéries. Les volumes sont abstraits, les lignes sont droites, le design est épuré. Le bois est traité avec une résine pour le protéger des intempéries. Les volumes sont abstraits, les lignes sont droites, le design est épuré. Le bois est traité avec une résine pour le protéger des intempéries.



Villa Jaoul, Neuilly sur Seine, Le Corbusier architecte.



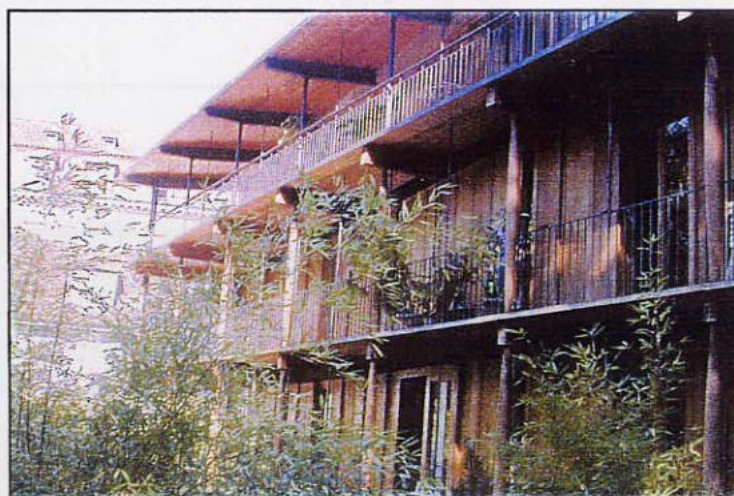
Maison, rue Traversière, Boulogne-Billancourt-1999,

Une paroi légère :

En clins, la paroi joue avec le sens des lames de bois et leur claire-voie inscrivant le percement des baies, les volets, etc, dans un dessin d'ensemble :

plans coulissants et pliage des plans conduisent à une abstraction des volumes caractéristique de l'architecture contemporaine.

En panneaux, la paroi met en scène les baies de dimension similaire à celle des panneaux à la manière d'un tableau abstrait ou d'une façade intérieure.

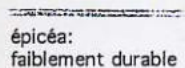


Logements sur cour, Bâle, Herzog et De Meuron architectes.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



sapin :
faiblement durable



épicéa :
faiblement durable



douglas :
moyennement
durable



mélèze :
moyennement
durable



pins :
moyennement
durable



western red cedar :
durable



chêne :
durable



châtaignier :
moyennement
durable



okoumé :
moyennement
durable



iroko :
très durable
à durable

Un matériau naturel :

En extérieur qu'il soit résineux, feuillu ou exotique, le choix des essences est essentiel : l'iroko, le châtaignier, le chêne, le western red cedar ne nécessitent aucun traitement en vieillissant ils se patinent et prennent une couleur gris argenté à moins de procéder à un traitement.

Le douglas, l'épicéa, le mélèze, le sapin, le pin, l'okoumé nécessitent une lasure transparente ou teintée, une peinture ou une résine qui protègent le bois mais également lui donnent une autre matérialité souvent très plastique.

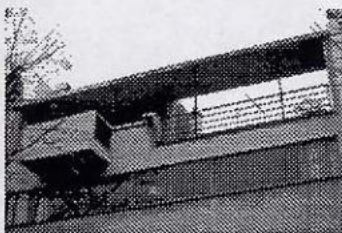
Des éléments caractéristiques de l'habitation :

Volets - ouvrants ou coulissants, fenêtres à la française, basculantes ou oscillo-battantes, portes d'entrée et portes cochères constituent les éléments traditionnels d'occultation des baies qui avec l'architecture contemporaine peuvent constituer la thématique essentielle d'un bâtiment.

Laissés naturels, ces éléments révèlent la qualité innée du bois ; peints ils permettent l'expression individuelle - vitrines, portes d'entrées, volets.



Accusé de réception en préfecture
092 0057974 20251203 A9035-00-3-A1
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



la toiture & les édicules techniques

6

La cinquième façade

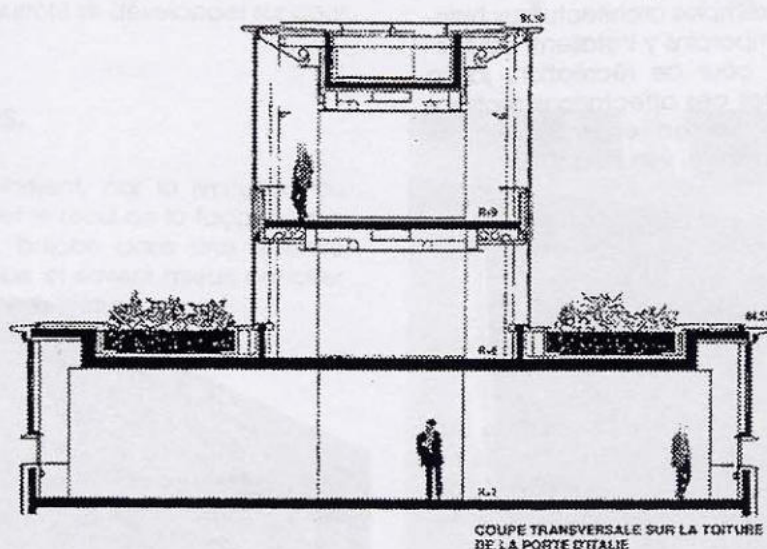
Villa Cook,
6 rue Denfert-
Rochereau,
:1926-27,
Le Corbusier &
P. Jeanneret
architectes.

La toiture doit redevenir un élément de paysage et de programmation architecturale.

Les impératifs techniques

La toiture n'est pas seulement une couverture, ni une des coulisses du bâtiment. C'est une façade horizontale vue depuis le ciel ou depuis des points hauts. La toiture-terrasse doit intégrer un certain nombre d'impératifs techniques: machineries VMC et ascenseur, conduits d'évacuation de

fumée, dispositifs d'accès à la toiture, et une nouvelle réglementation liée à l'entretien des toitures imposant une hauteur d'un mètre pour l'acrotère ou le garde-corps... Ces contraintes techniques doivent être intégrées dans le projet architectural.



Coupe sur
terrasse répartie
sur deux niveaux.
Les émergences
techniques sont
invisibles, le toit
étant traité par
un plan régulier.

Immeuble de
bureaux,
Porte d'Italie,

1993,
Y. Lion
architecte.
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Logements,
Parc de Bercy,
Paris XIIème Arr.

Le toit-terrasse

L'important patrimoine architectural des années 1920-30 constitue une réelle base de réflexion.

Pour les architectes Modernes, le toit-terrasse était un lieu clef du bâtiment. Ils surent constituer, à l'intérieur d'une vision globale cohérente, un vocabulaire et des réponses spécifiques pour la toiture: traitement architectural des accès, retournement de plans, bandeau périphérique, garde-corps...

Bien qu'appartenant à un contexte architectural et historique spécifiques, ces réponses peuvent constituer la base d'une réflexion et d'une relecture contemporaines absorbant les éléments techniques dans la conception architecturale.

Le traitement de la toiture et de ses édicules techniques permet de poser une plus large question: Quel est le rôle, en terme de programmation, de la toiture?

De nombreux exemples architecturaux historiques et contemporains y installent: équipement, solarium, cour de récréation, jardin accessible... Toutes ces affectations profitent alors d'un rare confort en milieu urbain dense: lumière, silence, vue dégagée...

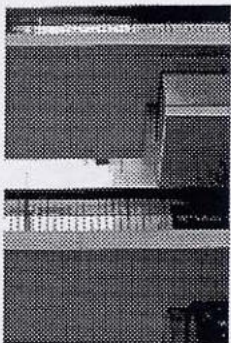
La toiture en pente

Toiture en pente
avec couverture
zinc.
Logements,
Place de la
Réunion,
Paris XXème Arr.,
1996,
E. Girard
architecte.

La réalisation d'une toiture en pente est avant tout une réponse au contexte. Elle ne préfigure pas une expression traditionnelle ou contemporaine. Qualité esthétique, solidité et matériaux de couverture sont reconnus. Le zinc concerne les immeubles d'habitation. La tuile est employée généralement pour le pavillonnaire et l'habitat individuel.



Accusé de réception en préfecture
092-200057074-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



balcons, loggias & sous-faces

7

Une question de programme

Les balcons:

Le recours systématique aux balcons, comme prolongement indispensable au "logement boulonnais", n'est pas justifié:

D'une part, l'orientation et la vue en limite naturellement le bien-fondé et le recours systématique.

D'autre part, l'usage des balcons de chambres et de cuisines comme débarras est bien connu.

La profondeur des balcons est, elle aussi, l'expression de ces programmes. Le débord actuel est compris entre 1.20 et 1.40 mètre, alors qu'avant 1950, il variait entre 0.60 et 1 mètre.

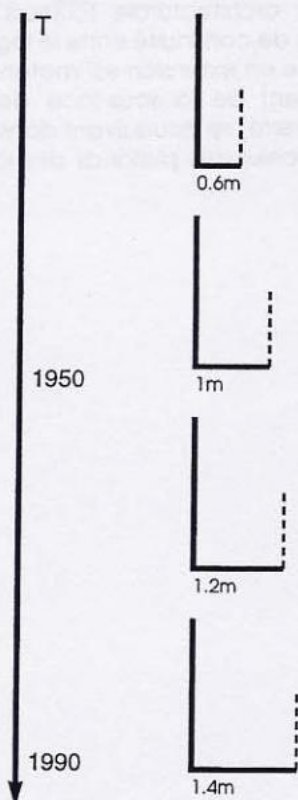
Il nous semble qu'un mode de vie "urbain" sur rue doit être promu avec ses nécessaires limitations à la création de balcons profonds, sauf sur certaines rues particulières. En revanche, ils pourront se développer sur cour et jardin.

Les loggias:

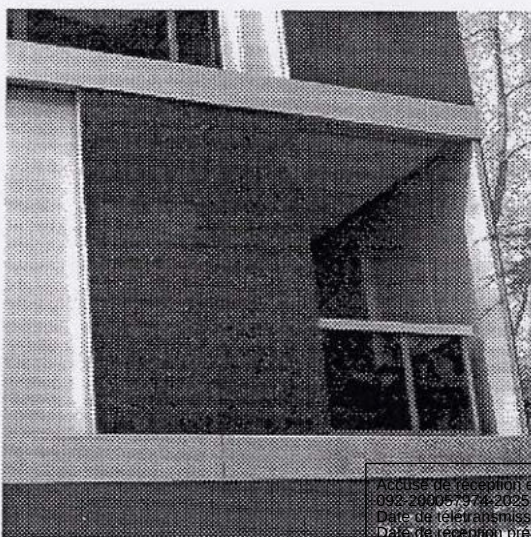
Les loggias autorisent, par la limitation du débord sur rue et le recul de la façade, une profondeur du balcon dans une écriture urbaine contenue et savent mieux concilier programme et architecture.

Un choix architectural:

Les balcons et loggias sont des éléments de composition de la façade. La qualité de l'ensemble dépend de leur dessin, du choix des matériaux et de leur mise en oeuvre. Les balcons réalisent en saillie ce que les loggias réalisent en creux dans le plan et l'épaisseur de la façade.



Evolution dans le temps de la profondeur des balcons



Loggia.
Logements,
12-17 Quai du 4
Septembre &
33-37 rue Anna
Jacquin, 1970.

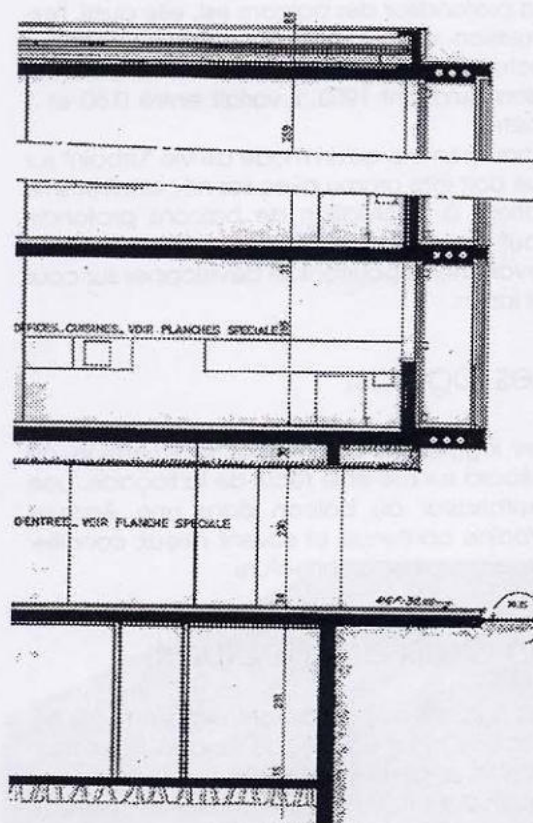
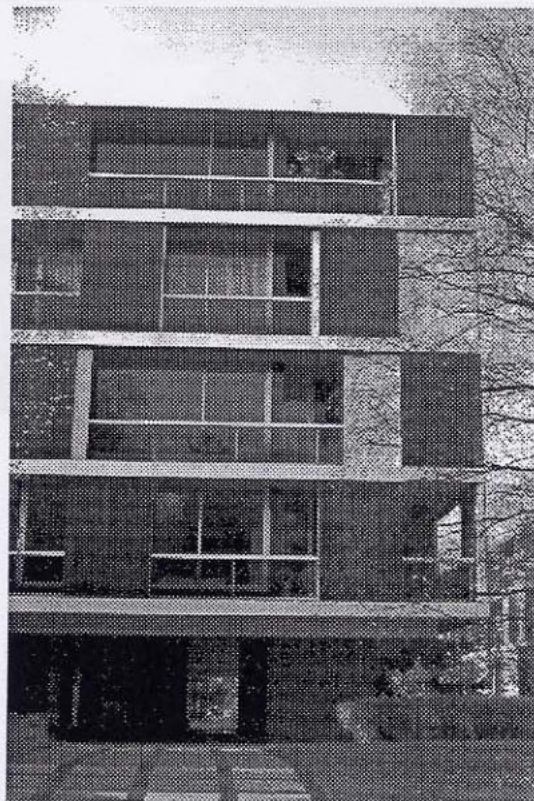
G. Benoît &
F. Mayer
architectes.
Date de réception en préfecture : 16/12/2025
Date de réception : 16/12/2025

Les loggias
devenues un
système de
façade.
Logements,
12-17 Quai du 4
Septembre &
33-37 rue Anna
Jacquin, 1970,
G.Benoît &
F.Mayer
architectes.

Le dessin des loggias

Dans la résidence de grand luxe, Quai du Quatre Septembre, les architectes G.Benoît & F.Mayer proposent une solution exceptionnelle d'une grande qualité:

Les possibilités de la loggia sont exploitées jusqu'à créer une double façade, chaque plan disposant de qualités distinctes. La relation intérieur/extérieur se fait par transition à travers différents filtres (baie vitrée coulissante en aluminium, panneau en pierre scellée de granit noir, volet toute hauteur coulissant en aluminium, garde-corps en verre securité fumé). La qualité d'abstraction et le dessin des ouvertures et des différents plans sont remarquables et caractérisent une recherche architecturale toujours actuelle. La volonté de continuité entre le logement et cet espace en extension est matérialisée par le traitement de la sous-face des loggias (pâte de verre) se poursuivant dans le même plan que celui des plafonds des logements (plâtre).



Coupe
technique
sur les loggias.
Logements,
12-17 Quai du 4
Septembre &
33-37 rue Anna
Jacquin, 1970,
G.Benoît &
F.Mayer
architectes.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

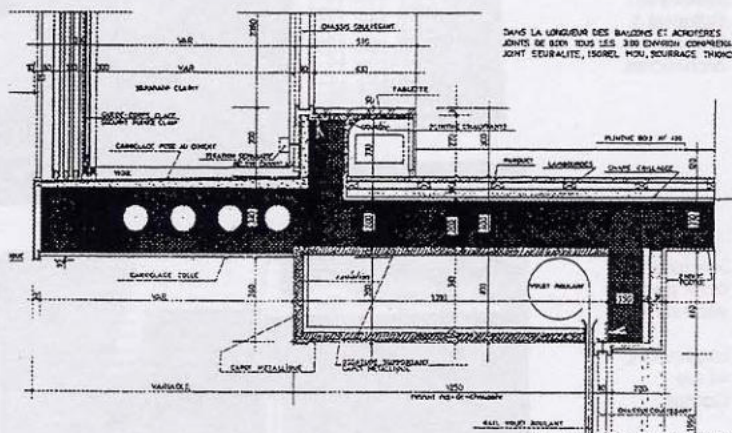
Les sous-faces

La vision depuis la rue ou depuis l'étage inférieur rend indispensable un traitement de qualité des sous-faces :

Le dessin n'a pas obligation à être résolu dans une volumétrie cubiste, mais peut au contraire mettre en avant les éléments constructifs (voir le principe de poutraison du porte-à-faux à l'Hôtel de Ville de Tony Garnier).

Pour les matériaux, un simple flocage est à proscrire du fait de sa fragilité et de son aspect insatisfaisant. De même, les lames métalliques sont souvent associées à la mauvaise architecture (absence de maîtrise de l'échelle du matériau et des détails).

Les matériaux, dont le niveau de détail supporte une vision rapprochée et présentant une bonne stabilité dans le temps, sont recommandés. Le patrimoine architectural de Boulogne fournit différents exemples de traitement : béton enduit, pâte de verre...

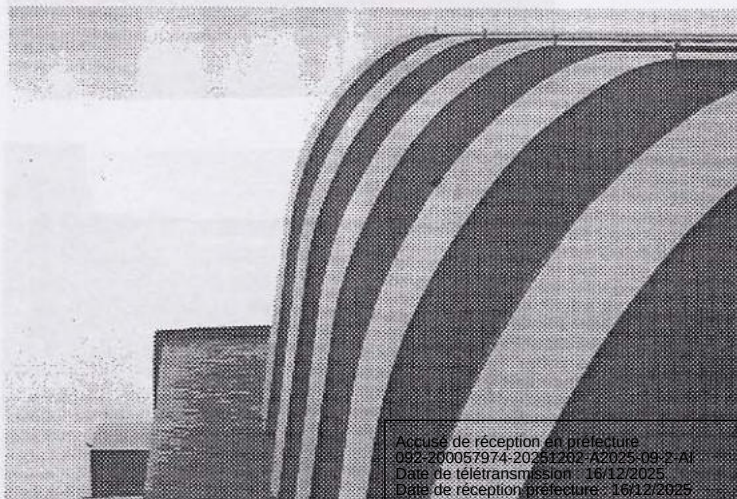


La complexité et la qualité des loggias permettent d'intégrer : volets coulissants, volets roulants, système d'évacuation des eaux, et seuils. Logements, 12-17 Quai du 4 Septembre & 33-37 rue Anna Jacquin, 1970. G. Benoît & F. Mayer architectes.

La modénature de la sous-face fait "goutte d'eau" assurant une pérennité au béton. Habitations à Bon Marché, 21 Av. du Gal Leclerc, 1931-34. J. Debat-Ponsan architecte.

Le dessin des balcons

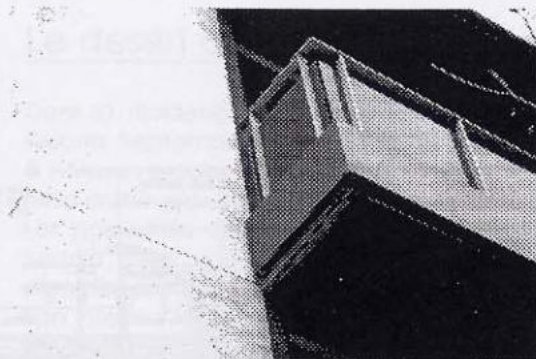
Dans les Habitations à Bon Marché de l'architecte Jacques Debat-Ponsan, les balcons, par leur forme massive et leur couleur en contraste, sont les éléments forts de la façade. Par leur dessin et leur position, ils qualifient l'angle des deux rues et signifie cette fonction urbaine particulière.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-A1
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

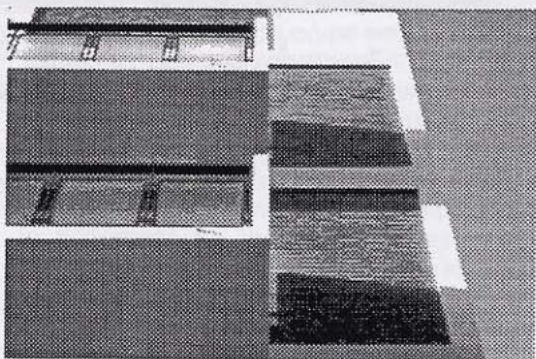
Serrurerie
aluminium et
verre teinté.

Logements,
99 bis-105 rue de
Bellevue,
G.Benoît &
F.Mayer
architectes.



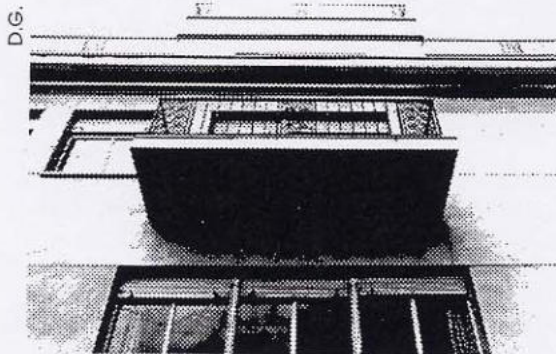
Serrurerie en
acier peint et
verre armé.

Logements,
44 rue
Carnot.



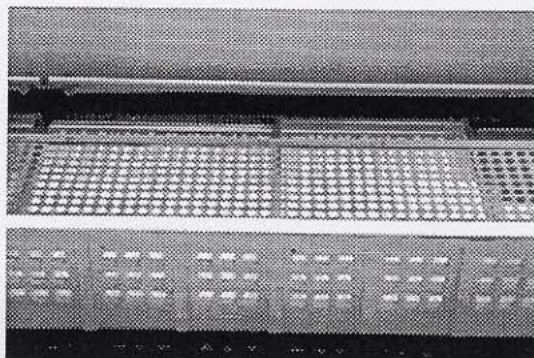
Ferronnerie acier.

Hôtel particulier,
18 bis av. Robert-
Schuman & rue
Salomon-
Reinach, 1928-30,
L. Faure-Dujarric
architecte.



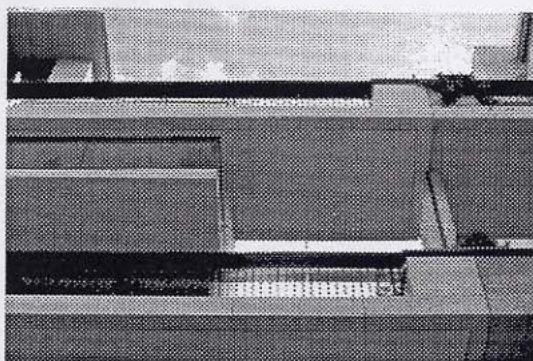
Tôle perforée.

Immeuble de
rapport "Molitor",
24, rue Nungesser
et Coli, 1934,
Le Corbusier
architecte.



Serrurerie acier
laqué. Main-cou-
rante bois.

Logement,
Rue de
l'Ambroisie, 1994,
Paris XII^{ème} Arr.
J.P. Buffi
architecte.



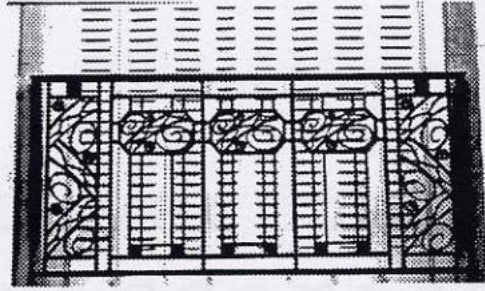
Qualité expressive des matériaux

• Les balcons en serrurerie, en tôle perforée ou en métal déployé permettent une architecture du détail très appréciable dans le dessin d'une façade.

• Des panneaux de verre armé ou teinté maintenus par des éléments métalliques constituent également une bonne réponse, s'ils sont dessinés dans un rapport d'intelligence et de mesure avec la façade.

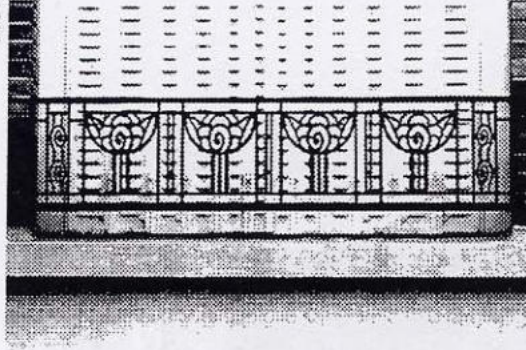
• Les balcons pleins et leur mise en oeuvre donnent de l'épaisseur à la façade. Le principe des bacs à plantes n'est pas considéré comme une réponse satisfaisante.

D.G.

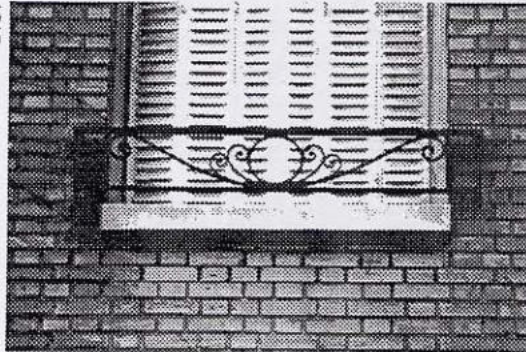


Une écriture de proximité qui valorise les passages, ruelles, ... caractéristiques de certains quartiers.

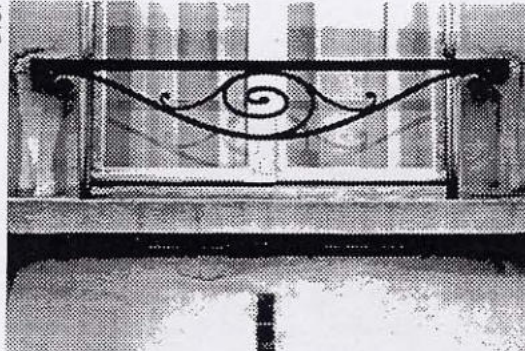
D.G.



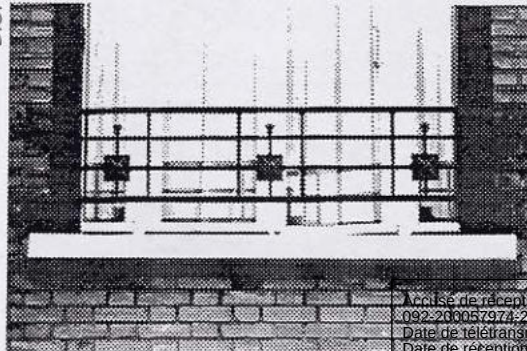
D.G.



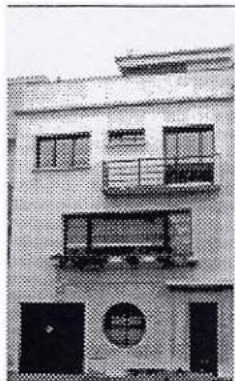
D.G.



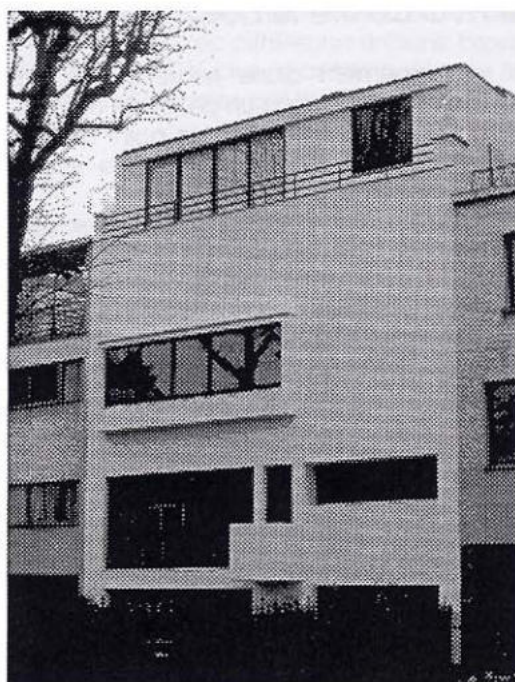
D.G.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

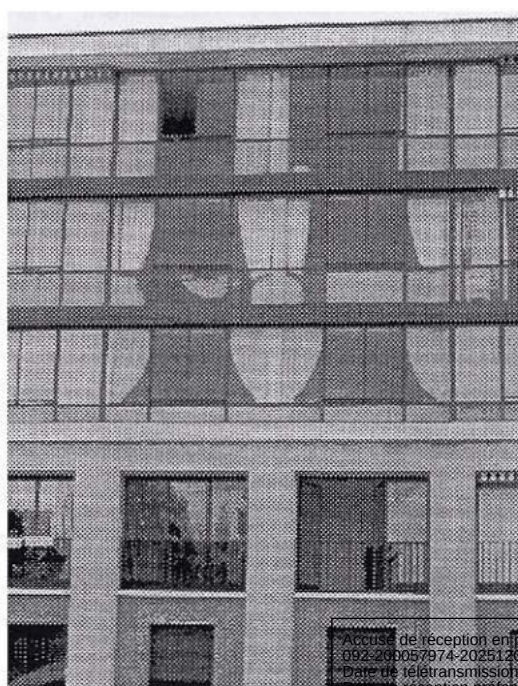


ouvertures & huisseries 8



Fenêtre
en bandeau.
Hôtel particulier,
4 rue Denfert-
Rochereau,
1927-29,
L. R. Fischer
architecte.

Ouvertures
sérielles.
Immeuble de
rapport,
3,3bis,3ter
av. J.B.Clément,
1934,
Julien M.
& Duhayon L.
architectes.



Bow-window.
Immeuble de
rapport,
22 rue Nungesser
et Coli.
1931,
M. Roux-Spitz
architecte.

Façade vitrée.
Logements,
103 bis rue du

Point du Jour,
1958-62,
F. Pouillon



Huisseries bois.
Immeuble de
rapport,
3, 3bis, 3ter
av. J. B. Clément,
1934,
M. Julien
& L. Duhaion
architectes.

Il existe différents types d'ouvertures, correspondant soit à un mode de conception traditionnelle (la fenêtre), soit à une conception moderniste de l'architecture (la baie, la fenêtre en bandeau). Ces dénominations renvoient à des règles consensuelles de conception. Elles régissent notamment les rapports qu'entretiennent les ouvertures avec la façade mais aussi avec l'architecture du bâtiment.

La fenêtre traditionnelle s'inscrit dans une façade généralement porteuse et unitaire. La fenêtre en bandeau, "moderne", intervient dans une façade non-porteuse et met en évidence l'architecture: hauteur d'étage, poteau structurel en retrait de la façade. La verrière ou la façade-rideau nécessite la même désolidarisation des fonctions de la façade où fermeture et descente de charges sont distinctes. La façade peut être alors entièrement vitrée.

De ce fait, les relations entre formes, dimensions et implications constructives des différents types d'ouvertures nécessitent une réflexion sur le choix pertinent des huisseries.

Les huisseries

Elles participent au dessin de l'ouverture: matériau, dimensions, aspect et couleur.

Le Bois

Les menuiseries bois, généralement utilisées pour les fenêtres traditionnelles, disposent d'un aspect naturel verni soit d'une peinture. Le bois présente l'avantage d'être plus "familier" que d'autres matériaux.

D'une part son vieillissement (qui ne signifie par forcément dégradation) n'est pas mal vécu; d'autre part, la peinture est appliquée de manière traditionnelle.

Certaines réalisations récentes de logements collectifs prescrivent les huisseries bois, ce qui correspond à des prestations de qualité.

Le PVC contre le bois

Le remplacement d'une huisserie bois par une huisserie PVC dans un projet de réhabilitation n'est pas justifié, ni d'un point de vue économique, ni d'un point de vue esthétique. Il devrait être interdit.

Les huisseries PVC remplacent de plus en plus les huisseries bois, que ce soit en réhabilitation ou en construction neuve.

A coût sensiblement égal, c'est le coût d'entretien, évalué moindre pour le PVC, qui oriente le choix du Maître d'Ouvrage.

En réhabilitation, l'étude comparative des deux matériaux fait apparaître:

D'une part, l'épaississement des huisseries PVC dans un rapport de 3/2 comparative-ment au bois, modifiant l'équilibre de proportion entre les parties pleines et le vitrage. Ainsi, le PVC dénature le dessin des anciennes menuiseries dans le dessin général de la façade à réhabiliter.

La disparition des menuiseries bois lors d'une réhabilitation doit être limitée. Il est recommandé de les maintenir, voire de les réparer.

Les sections des profilés PVC, étant épaisses par nature, vouloir les affiner s'avère difficile. Toutefois, il est possible d'exploiter leurs caractéristiques et leurs dimensions naturelles dans un projet neuf. Un résultat satisfaisant consistera à opérer un amincissement visuel du profilés par inclusion et recouvrement partiel du cadre dormant lors de sa mise en oeuvre.

Par obligation technique, la couleur du PVC est le blanc ou des teintes claires, sauf s'il reçoit un placage (bois, aluminium thermo-laqué, acier inoxydable).



BOIS



PVC

Les huisseries métalliques

Les propriétés mécaniques des huisseries métalliques font qu'elles sont très appréciées pour leurs hautes performances en profil mince à coupeure thermique.

Aluminium

Sa teinte d'origine gris clair permet de travailler avec l'aspect du matériau brut. Il peut être anodisé avec différentes finitions: brossé, poli, satiné... De plus, d'autres types de finition sont réalisables par l'emploi de systèmes mixtes.

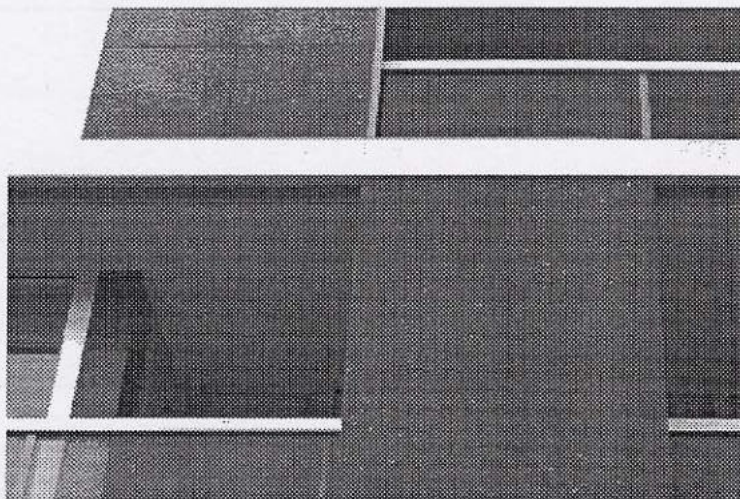
Acier

Les huisseries en acier sont utilisées pour tous les types d'ouvertures pour leur qualité esthétique, leur section fine, leur solidité et leur rôle coupe-feu.

L'acier inoxydable est d'aspect brillant.

La meilleure protection anti-corrosion est la cataphorèse. La galvanisation, souvent employée, peut connaître des risques de décollement de la peinture.

L'acier peut être thermo-laqué, ce qui offre une qualité et une résistance supérieure à l'application de peinture traditionnelle.



Huisseries en aluminium.
Logements,
12-17 Quai du 4
Septembre &
33-37 rue Anna
Jacquin, 1970,
G.Benoît &
F.Mayer
architectes.



Porte d'entrée
en acier.
Immeuble de
rapport, 2 rue du
Chateau,
1935,
Louis Faure-
Dujarric
architecte.



Accusé de réception en préfecture
092-20005797-20251202-A7-25-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025

projet architectural et matériaux

«La vérité structurelle intéresse-t-elle encore quelqu'un?
Les recettes ne sont-elles pas usées? Ou alors perdues?
Les archétypes n'ont-ils pas été ridiculisés par les mauvais simulacres?
L'architecture s'intéresse de plus en plus au vivant.
L'architecture capte, retient les signes de la vie.(...)»

Ses nouvelles dimensions sont interactives: les temps (les vitesses), les lumières
(les intensités), les matières (les touchers), les signes (les images).

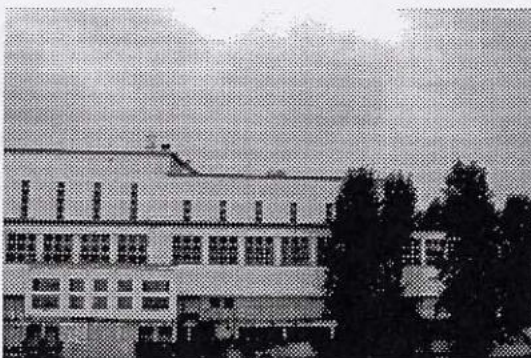
Si l'architecture mute, c'est pour continuer à vivre, pour pouvoir désintégrer les espaces, les volumes, (...)

Etre architecte au vingtième siècle ce fut, sur la table rase, inventer le réel.(...)»

Jean Nouvel,
A Venir,
in Architecture
d'Aujourd'hui
n°296, déc.1994,
p.50.



Usine Renault
ateliers N1 et N2,
Quai de
Stalingrad,
1916,
Service Entretien-
Outillage.



Usine Renault
ateliers n°27,
Ile Seguin,
1933-47,
A.Laprade
architecte.



Atelier 57 Métal,
Ile Seguin,
1963,
A.Laprade
architecte.

Quelle que soit la démarche architecturale, le projet se construit dans le choix des matériaux, leur association particulière, participe à la qualification des lieux.

Dans les sites industriels en transformation, une lecture attentive des matériaux est plus que jamais nécessaire. Elle incite à leur reconduction, qu'elle soit réhabilitation ou nouvelle installation.

chronologie

adresse	architecte	année
ANNEES 20-30		
3, rue du Belvédère	Lefranc C.	1929
4, rue du Belvédère	Fischer L.R.	1927
9, rue du Belvédère	Lurçat A.	1926-27
11, rue du Belvédère	Fischer L.-R.	1927-28
21, rue du Belvédère	Perret A.&G.	1929
4, rue Denfert-Rochereau	Fischer L.-R.	1927-29
5, rue Denfert-Rochereau	Pingusson G.-H.	1933-36
6, rue Denfert-Rochereau	Le Corbusier & Jeanneret P.	1926-27
8, rue Denfert-Rochereau	Mallet-Stevens R.	1926
14, rue Nungesser et Coli	Fider J.&Poliakoff A.	1929-30
20, rue Nungesser et Coli	Fider J.&Poliakoff A.	1932
22, rue Nungesser et Coli	Roux-Spitz M.	1931
24, rue Nungesser et Coli	Le Corbusier	1934
3, rue Gambetta	Niermans J.	1935
4, rue Gambetta	Fischer L.-R.	1928
8, rue Gambetta	Julien M.&Duhayon L.	
9, rue Gambetta	Julien M.&Duhayon L.	
10, rue Gambetta	Julien M.&Duhayon L.	
12, rue Gambetta	Julien M.&Duhayon L.	
14, rue Gambetta	Julien M.&Duhayon L.	
1, Av. J.B. Clément	Patout P.	1928
3, 3bis, 3ter Av. J.B. Clément	Julien M.&Duhayon L.	1934
54-56, Quai du Point du Jour	Bassompierre J., Sirvin X. & Derutté	1928-32
1, rue du Chateau	Faure-Dujarric L.	1935
2, rue du Chateau	Faure-Dujarric L.	1934

Accusé de réception en préfecture
092-200057974/2025-02-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

bibliographie

18, bis Av. Robert-Schuman	Faure-Dujarric L.	1928-30
14bis, rue du Pavillon	Ardoin J.&Lemaistre F.	1938
14ter-16, rue du Pavillon	Ardoin J.&Lemaistre F.	1938
21, Av. du Gal Leclerc	Debat-Ponsan J.	1931-34
32bis, rue de la Tourelle	Guilgot M.-V.	
50, rue Georges Sorel	Barbaud J.R.	1930
140, Av. Jean Jaurès	Bimen	1934
Poste	Giroud C.	1937-38
Ex-Centre d'Hygiène sociale	Hummel R.	1938-46
Hôtel de Ville	Garnier T.	1931-34
ANNEES 60		
103bis, rue du Point du Jour	Pouillon F.	1958-62
ANNEES 70		
99bis-105, rue de Bellevue	Benoît&Mayer	
44, rue Carnot		
33-37, rue Anna Jacquin	Benoît&Mayer	1970
12-17 Quai du 4 Septembre		

N.B.: Les éléments notés en gras sont utilisés dans le présent ouvrage.

bibliographie

Ouvrages

- IFA, Boulogne-Billancourt-Ville des Temps Modernes, Liège, 1992.
- Connaissance des Arts, Boulogne-Billancourt, N° Spécial, 1994.
- Benton T., Les Villas de Le Corbusier 1920-30, Paris, 1987.
- Delorme J.-C., Chair P., L'Ecole de Paris, Paris, 1990.
- Marrey B., Dumont M.-J., La Brique à Paris, Paris, 1991.
- Leclercq F., Simon P., les Toits de Paris, Paris, 1994.
- Rowe C., Slutzky R., Transparence réelle et virtuelle, Paris, 1992.
- Bernstein D., Champetier J.-P., Peiffer F., la Maçonnerie sans fard, Paris, 1982.
- Techniques & Architectures, Bétons, Matières d'architectures, Paris, 1991.

Revue

- Techniques des Travaux, L'ensemble résidentiel Boulogne-Point du Jour, n°1, 1961.
- Construction Moderne, Bétons, Formes, Matières, Liberté, Hors-Série N°2, 1993.
- AMC, Les Pierres Françaises, n°41, 1993.

Documentations Entreprises & Organismes

- Collection Technique: Les Bétons apparents, Cimbéton.
- Fiches techniques, Cimbéton.
- Documentation Pilkington.

Conception scientifique de l'ouvrage:

Muriel Pagès architecte-urbaniste assisté de Frank Minnaërt.

Reportage photographique:

Les photographies ont été réalisées par:

- Atelier d'Architecture et d'Urbanisme M. Pagès
99 rue du faubourg du Temple 75010 Paris.

à l'exception des photographies notées "D.G." réalisées par:

- D. Gaonac'h, photographe.

Remerciements:

Direction et Services de la Ville de Boulogne:

Direction de l'Urbanisme-Service d'Application du Droits des Sols.

Les archives du Musée des Années 30.

Aux architectes: G.Benoît & F.Mayer, J.P. Buffi, P.Chaix & J.P.Morel, E. Girard, Y. Lion, R. Piano.

Charte architecturale, paysagère et environnementale

Pour la ville de Chaville



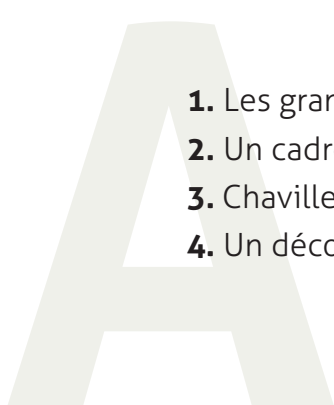
Charte architecturale, paysagère et environnementale pour la ville de Chaville

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Sommaire

Préambule : contexte historique et paysager de Chaville

P.

- 
1. Les grandes étapes d'urbanisation
 2. Un cadre aux horizons boisés
 3. Chaville, depuis le hameau jusqu'à aujourd'hui
 4. Un découpage par secteur

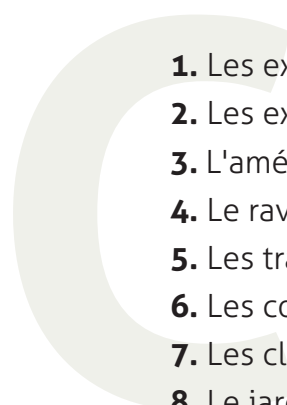
Caractéristiques architecturales et paysagères des 5 secteurs

P.

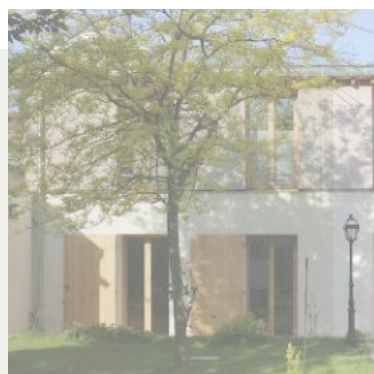
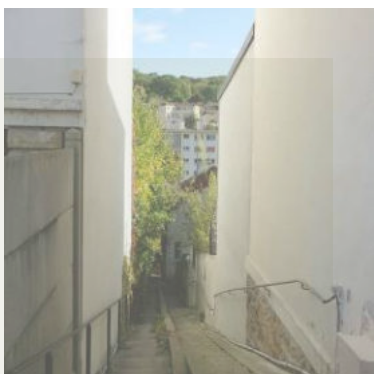
- 
1. Petit-Bois Haut Mesnil
 2. Ursine
 3. Petit Viroflay
 4. Rive Droite
 5. Parc Fourchon Mare Adam

Les préconisations générales communes aux 5 secteurs

P.

- 
1. Les extensions horizontales
 2. Les extensions verticales
 3. L'aménagement des garages
 4. Le ravalement, l'entretien
 5. Les travaux de réhabilitation thermique
 6. Les constructions neuves
 7. Les clôtures
 8. Le jardin - Perméabilité et sols
 9. Biodiversité - Continuités écologiques

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



- Les grandes étapes d'urbanisation
- Un cadre aux horizons boisés
- Chaville, depuis le hameau jusqu'à aujourd'hui
- Un découpage par secteur

—
CONTEXTE
HISTORIQUE
ET PAYSAGER
DE CHAVILLE

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



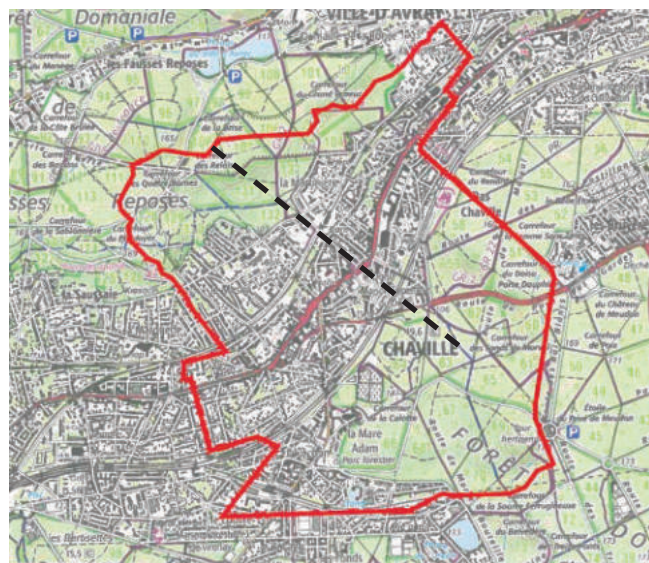
Vue aérienne de Chaville. Source : Google Maps

Un cadre aux horizons boisés

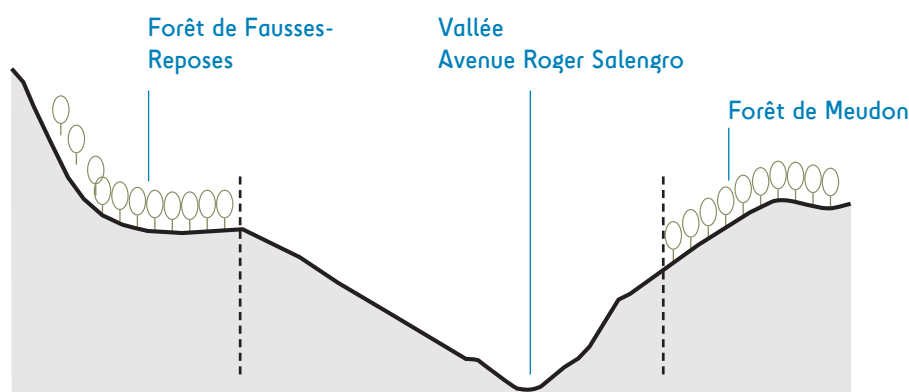
Située au sud-ouest de Paris, Chaville s'étend sur 355 hectares et partage cinq limites communales : Ville d'Avray, Meudon, Sèvres, Viroflay et Vélizy-Villacoublay.

La commune est encadrée par des massifs boisés importants à l'échelle du département : la forêt de Fausses-Reposes et la forêt de Meudon. La ville s'étale sur les coteaux de part et d'autre du fond de la vallée [avenue Roger Salengro], tandis que les plateaux sont occupés par les forêts. Le point haut culmine à 170m et certaines pentes peuvent avoir un dénivelé de 22%.

La présence très importante des forêts offre des percées visuelles nombreuses sur le grand paysage et participe au sentiment de nature dans la ville.



Carte IGN de Chaville avec trait de coupe © AEI



Coupe schématisique du relief de Chaville selon l'axe Nord-Ouest/Sud-Est du territoire



Vue aérienne de la ville © Ville de Chaville

De même, les forts dénivelés depuis le fond de la vallée permettent des visions

de l'ensemble du coteau à l'échelle du département.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025

Chaville, depuis le hameau jusqu'à aujourd'hui

Début IXe siècle

C'est à Ursine qu'un premier hameau voit le jour autour d'une métairie fondée par l'évêque de Paris pour y soigner les convalescents de l'Hôtel-Dieu de Paris. Le lieu est choisi pour sa proximité avec la forêt de Meudon ainsi que pour la présence d'un ru. Les domaines agricoles appartenant à l'église protègent les paysans et le village se développe autour de cette zone dite de la «Mare Adam» autour d'une rue principale qui est l'actuelle rue Anatole France.

De nombreux seigneurs se succèdent dès 1129.

Au XIV^{ème} siècle, le fief du Doisu est implanté à proximité du ru Marivel. C'est au XVI^{ème} siècle qu'un seigneur de Chaville, Michel Le Tellier, marquis de Louvois, va marquer la ville de son empreinte : il fait détruire le vieil hôtel seigneurial et le remplace par un nouveau château tout en acquérant le domaine de la métairie pour agrandir son domaine (situé approximativement entre les rues Anatole France et Saint Paul). En 1673, Le Tellier fait raser le village d'Ursine pour créer un réseau d'étangs destiné à l'alimentation des fontaines de son jardin. Dans le quartier d'Ursine subsiste une partie de l'étang de Brisemiche, tandis que l'étang d'Ursine se trouve sur la commune de Vélizy-Villacoublay.

XVIIe siècle

Deux axes routiers majeurs vont structurer la ville : en 1657 création de la route du Pavé des Gardes à l'instigation d'un successeur de Michel Le Tellier sur son domaine et en 1686 ouverture de la voie royale (actuelle avenue Roger Salengro) qui va de Paris à Versailles par le pont de Sèvres.

L'habitat se densifie le long de cet axe et progressivement le centre ville se déplace de la Mare Adam vers cette nouvelle route (la Grande rue). En 1710, la réalisation de la route du Pavé de Meudon relie le château de Meudon au château de Versailles et structure la ville.

La métairie disparaît au cours du XVIII^{ème} siècle. Après la révolution française des constructions apparaissent le long de la voie royale. Les habitants se répartissent entre le Haut-Chaville (vieux village), le Doisu, le Bas-Chaville et le hameau Petit Chaville.



Plan d'intendance 1786 © Archives départementales 92

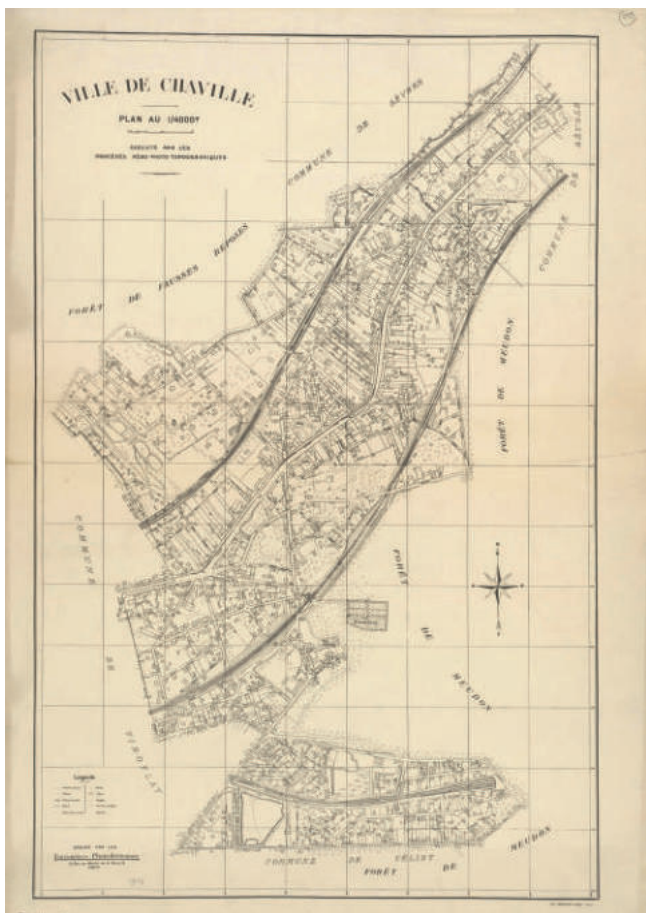
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

L'essor de Chaville

Le XIX^{ème} siècle aura amené plus de 3.000 habitants à Chaville grâce en partie à l'ouverture de deux lignes de chemin de fer : en 1839 la ligne Saint-Lazare / Versailles rive droite et en 1840 la ligne Montparnasse / Versailles rive gauche.

Quelques industries se développent telles que des brasseries, des tanneries, des fours à chaux ou encore des carrières de calcaire mais ce sont les blanchisseries qui sont les plus répandues, avec 1/3 des Chavillois qui y travaillent regroupé dans le quartier du Doisu. Le ru de Marivel est comblé afin de réduire les maladies liées en grande partie à l'insalubrité de l'eau.

La présence des étangs, de l'eau et des forêts, ainsi que l'ouverture des lignes de chemin de fer vont entraîner l'essor des activités de loisir pour les parisiens : guinguettes, restaurants, cafés...



Plan de 1934 © Archives départementales 92

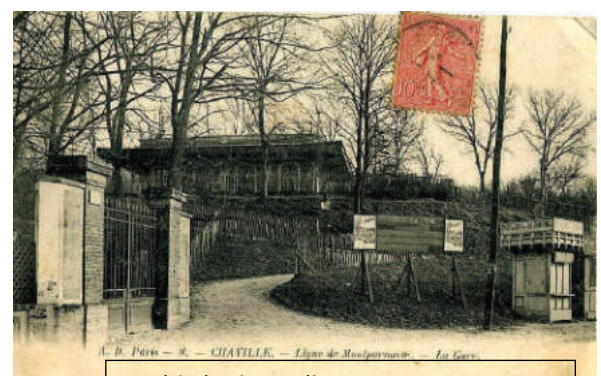
L'histoire urbaine de Chaville est liée aux grandes infrastructures routières et ferrées qui structurent le territoire : trois lignes de chemins de fer, des axes majeurs avec l'avenue Roger Salengro, la rue Anatole France ou encore la rue du Pavé des Gardes.



Hôtel-restaurant des Tilleuls © ARCHE



Gare rive droite © ARCHE



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Chaville - Gare de Montparnasse © ARCHE

La période de morcellement des grandes parcelles

La fin du XIXème siècle et la première moitié du XXème sont des périodes de morcellement des grandes propriétés et des grands domaines à des fins de lotissement.

Dès 1883, la propriété Fourchon est lotie. En 1909 c'est la partie sud et le parc Lefèbvre, en 1923 le Clos de la Source, en 1925 le lotissement des Coteaux de Chaville, en 1930 le lotissement du Petit Bois, de 1903 à 1935 quatre lotissements sont réalisés dans le quartier d'Ursine, en 1932 c'est le lotissement du Bouquet qui est réalisé tandis que le Parc Mesnil est loti entre 1935 et 1939.

La création de ces lotissements sont aussi l'occasion d'ouvrir de nouvelles voies pour la desserte des terrains et ainsi de structurer la ville et de figer son urbanisme. Néanmoins, ce sont des parties de ville réservées à l'habitat individuel qui accueillent pas ou peu de commerces et d'équipements.



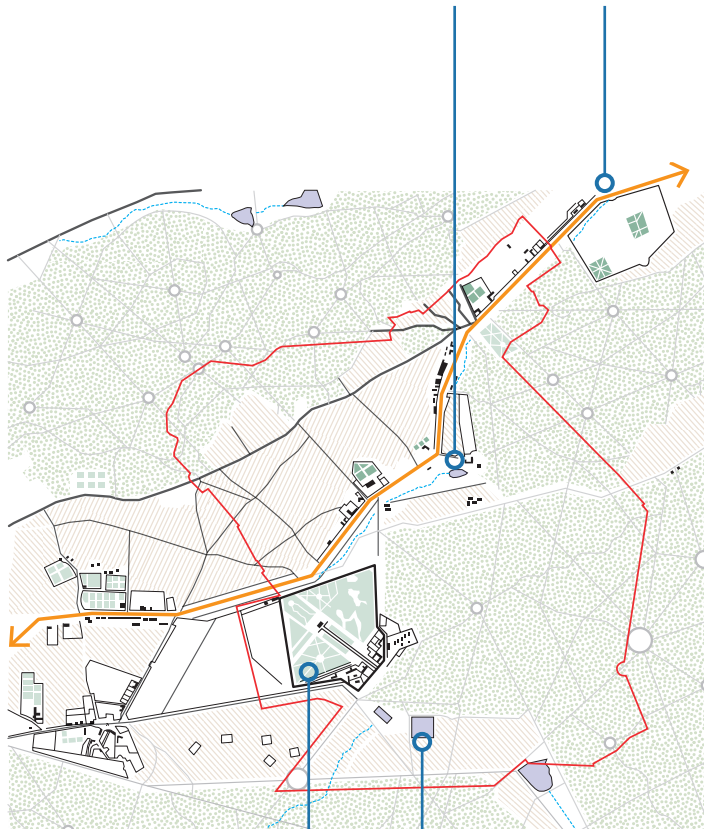
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025
Joinsu © Ville de Chaville

Les grandes étapes d'urbanisation

Activité de blanchisserie

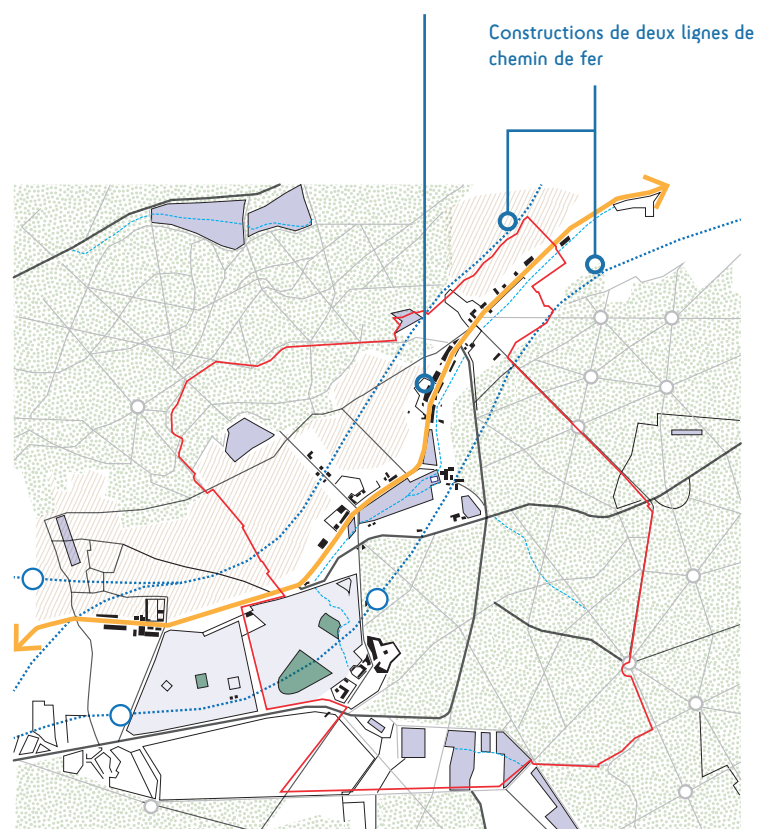
Voie royale permettant de relier rapidement Paris au Château de Versailles.

Rive gauche, le ru de Marivel est à ciel ouvert ; les constructions s'implantent donc majoritairement rive droite.



Domaine du Château de Boullée pour le Comte et la Comtesse de Tessé.

Le village d'Ursine est détruit par Le Tellier pour créer un réseau d'étangs et alimenter en eau les fontaines de ses jardins [1673]



Constructions de deux lignes de chemin de fer

Chaville est un village de 525 habitants réparti autour d'un vieux village sur le Haut Chaville, à proximité de l'ancien château de Tessé.
Le tiers de la commune est cultivé, le reste est en forêt domaniale.
En 1686 la voie royale est ouverte à l'instigation de Louis XIV.

1764-1807

Chaville village

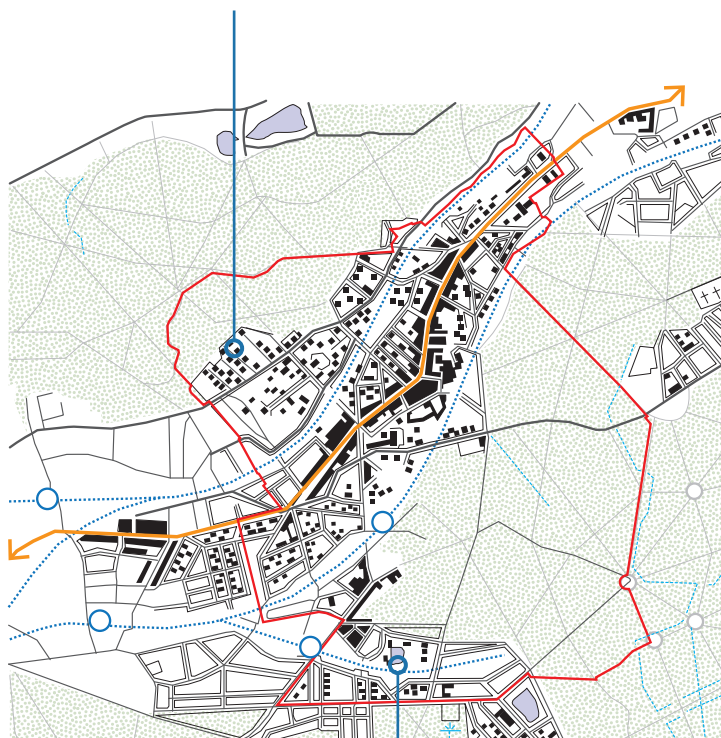
Les parisiens peuvent désormais profiter des espaces de nature de Chaville grâce à l'ouverture de deux lignes de chemin de fer, Paris-Saint-Lazare>Versailles Rive Droite et Paris-Montparnasse>Versailles Rive-Gauche.
Elles favorisent le développement économique d'activités de loisirs, les guinguettes.
Le comblement du ru de Marivel à la fin du XIXe siècle permet de lutter contre les maladies contagieuses causées par son insalubrité.
Des grandes propriétés vont progressivement s'implanter sur les terrains agricoles marquant la première phase d'urbanisation des coteaux.
Le lotissement Petit Bois est construit et comprend 9 lots.

1820-1866

L'arrivée du chemin de fer

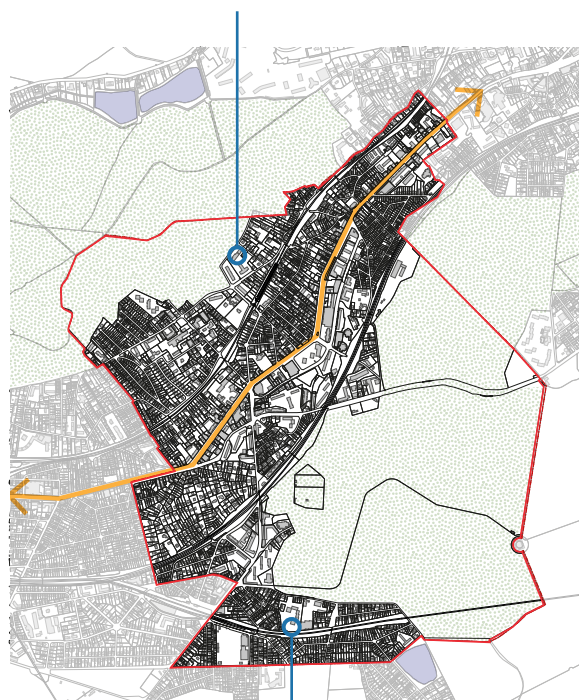
Accusé de réception en préfecture
en 2006
1202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les flans de coteaux s'urbanisent progressivement et se recouvrent de petits pavillons.



L'étang de Brisemichie perd de sa surface

Quelques résidences paysagères s'inscrivent dans les secteurs pavillonnaires



Autour de l'étang de Brisemichie, une résidence de logements collectif

Les voies ferrées ont scindé le parc du château de Chaville en deux ; de nouvelles avenues sont créées dont l'avenue Talamon et l'avenue Louvois.

La propriété Fourchon est mise en vente par lots en 1883.

Le morcellement des grandes propriétés confortent l'implantation de lotissements.

Sur les coteaux, les grands domaines autrefois occupés par des bâtisses prestigieuses, se couvrent de petits pavillons sur des parcelles de tailles moyennes (apogée entre 1920 et 1935).

1909 : lotissement du parc Lefebvre, autour de l'actuelle mairie

1923 : lotissement du Clos de la Source

1932 : lotissement du Bouquet, composé d'habitations types Loi Loucheur

1935-1939 : lotissement du quartier le Mesnil.

1924-1947

Des pavillons et lotissements

Chaville aujourd'hui est caractérisée par l'implantation de logements collectifs sur l'avenue Roger Salengro et des quartiers de maisons sur les 2 coteaux.

Une ambiance singulière se dégage depuis les quartiers pavillonnaires, mis à distance de la voie royale par la forte topographie.

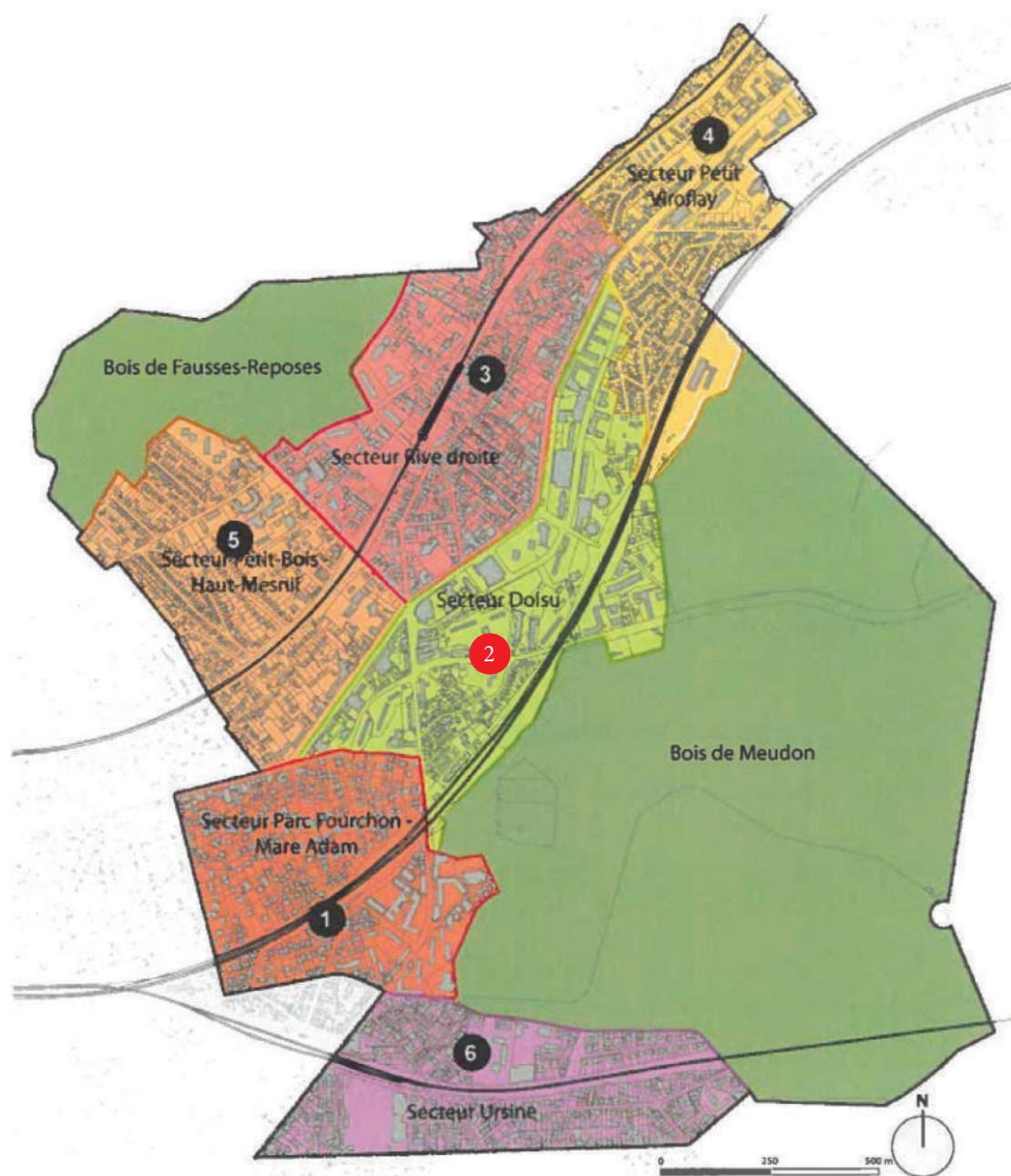
Les deux forêts de part et d'autre de la ville confortent les limites communales.

2020

Des résidences paysagères

Accusé de réception en préfecture
09/12/2025-2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

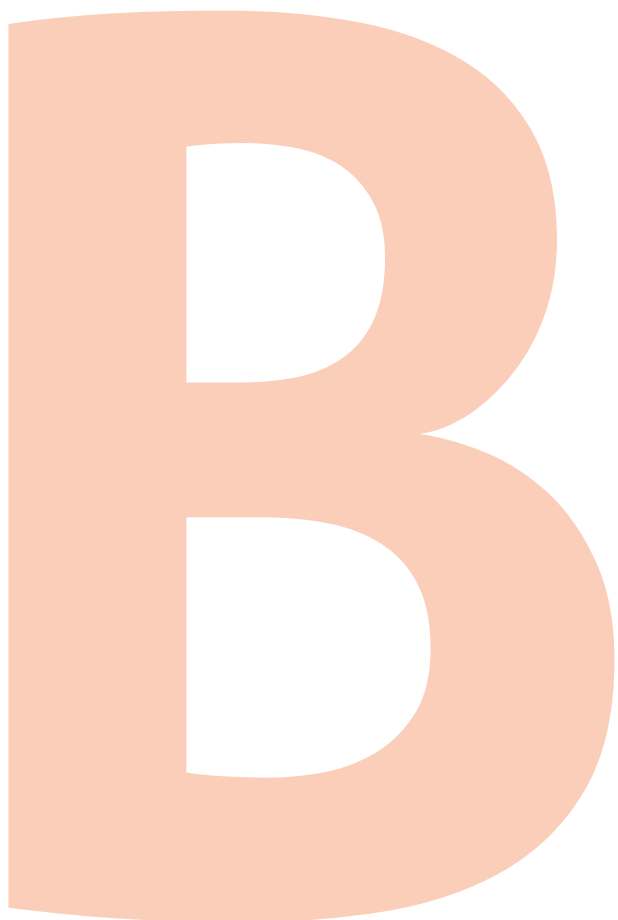
Un découpage et une analyse par secteurs



Carte de Chaville avec découpage par secteurs © AEI

- 1 Parc Fourchon - Mare Adam
- 2 Doisu (non concerné par la présente charte)
- 3 Rive droite
- 4 Petit Viroflay
- 5 Petit Bois-Haut Mesnil
- 6 Ursine

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



– CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES DES 5 SECTEURS

1– Petits Bois – Haut Mesnil

DESCRIPTION DU SECTEUR

1- Petits Bois - Haut Mesnil

- Un secteur "lotissements"
 - Le paysage au fil du temps
 - Les typologies urbaines
 - Des outils : le PLUi, l'Atlas des patrimoines
 - Le parcellaire
 - La voirie
 - Exemples d'îlots et d'ambiances urbaines
-



Situation du *Petits Bois – Haut Mesnil* à l'échelle de la ville.

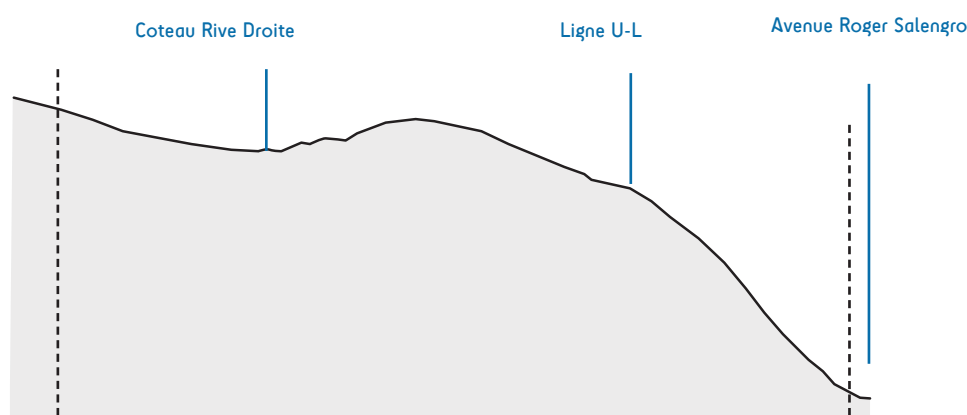
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Un secteur "lotissement"

Situé à l'ouest de Chaville, le secteur Petits Bois – Haut Mesnil s'adosse à la forêt de Fausses Reposes et est limitrophe de Viroflay au sud-ouest et encadré par l'avenue de la Résistance et l'avenue Roger Salengro. En forme de trapèze d'environ cinquante neuf hectares, il descend en pente douce vers l'avenue Roger Salengro.

Quartier longtemps réservé à l'agriculture, la population, peu nombreuse, occupe une petite frange le long de voie Paris-Versailles (av Roger Salengro) à partir du XVIIIème siècle.

Le chemin des Petits Bois est l'une des plus ancienne voie de Chaville. Elle suivait la limite de la forêt avant que le quartier ne s'étende sur des terrains gagnés sur les bois.



Coupe schématique du relief de Chaville selon l'axe Nord-Ouest/Sud-Est du territoire



Trait de coupe dans le secteur Rive Droite



Vue aérienne du secteur

Le paysage au fil du temps

L'arrivée du chemin de fer sur Chaville avec la ligne Paris-Versailles qui traverse le quartier va modifier l'usage de cette partie de la ville pour en faire peu à peu une zone résidentielle.

Ouverte en 1839, la voie ferrée permet aux parisiens de profiter de la campagne dans les guinguettes et restaurants de Chaville mais également, entre 1850 et 1920, d'implanter de grandes propriétés, résidences secondaires de riches familles citadines. Le premier lotissement apparaît en 1865, «Villa Montgobert» [avenue Sainte Marie] mais le quartier reste majoritairement à vocation agricole.



Parcelles en culture.



Urbanisation de la route de Versailles.



Création de la Villa Montgobert.
Développement du réseau viaire secondaire.



Développement des lotissements.

1765

1816

1893

1933

Le paysage au fil du temps

La carte Napoléonienne met en évidence un parcellaire en lanière.

On retrouve les axes majeurs dont la rue des Petits-Bois et l'avenue Roger Salengro.

Le lieu-dit *Les clos* présente un parcellaire plus élargi.



Cadastre Napoléonien - 1807 © Open data - Hauts-de-Seine



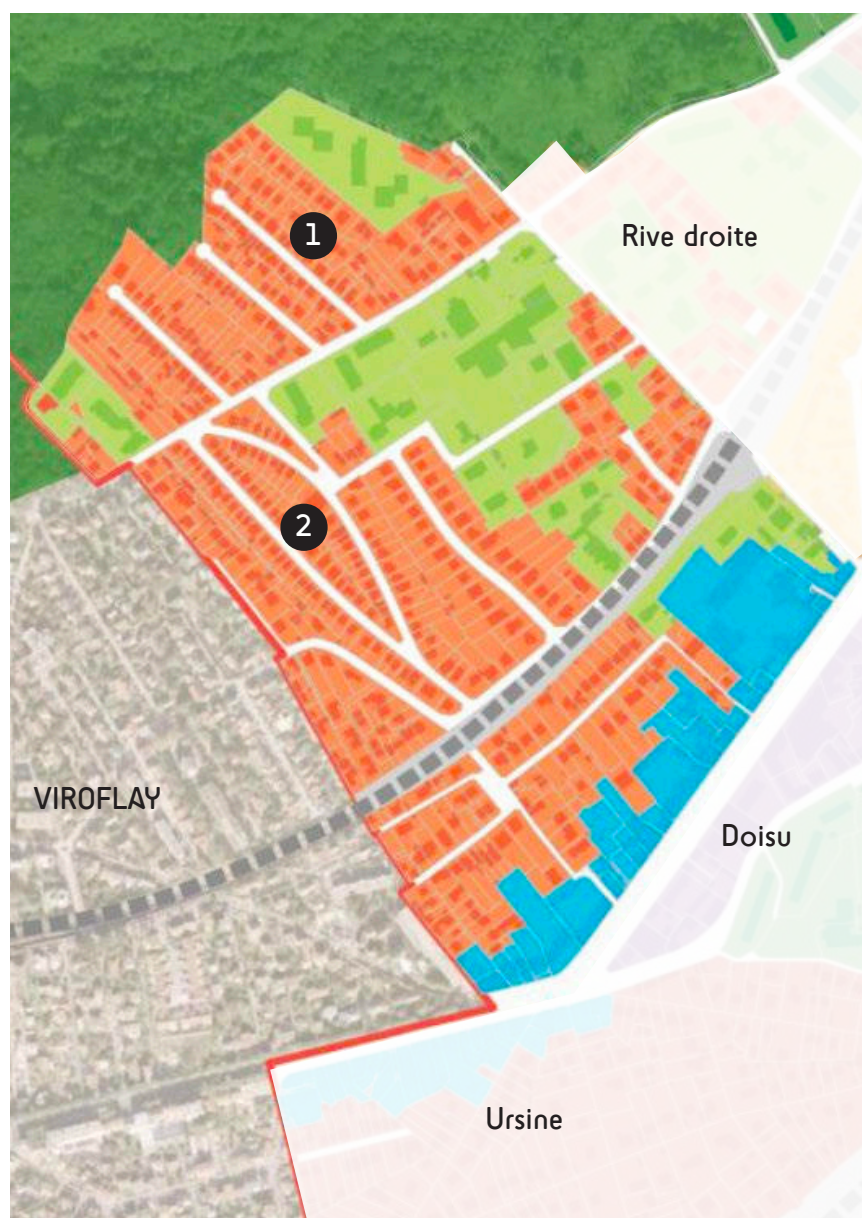
Carte postale début XXe - Delcampe



Aujourd'hui

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les typologies urbaines



Carte des typologies urbaines - Extrait du *Rapport de présentation - État initial*

1 Lotissement Petits Bois

2 Lotissement Parc le Mesnil

Tissu pavillonnaire individuel strict sur moyennes parcelles

Tissu de petits collectifs

Tissu de faubourg

Grandes infrastructures de transport ferroviaire



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Des outils, le PLUi

Le secteur Petits Bois – Haut Mesnil correspond aux zones U1-B, U3-A, U3-C-3 U4-A.

La zone U1 correspond aux différentes zones de centralités, qui se caractérisent notamment par une intensité importante et une grande mixité des fonctions.

Elle comporte le(s) secteur(s) suivant(s) :

- U1-B correspondant aux secteurs d'animation et de d'intensification par rapport à l'existant, autour des gares de Chaville.

La zone U3 correspond à une zone à dominante d'habitat pavillonnaire, souvent individuel. Sa vocation est à dominante résidentielle, sans exclure une certaine forme de mixité fonctionnelle.

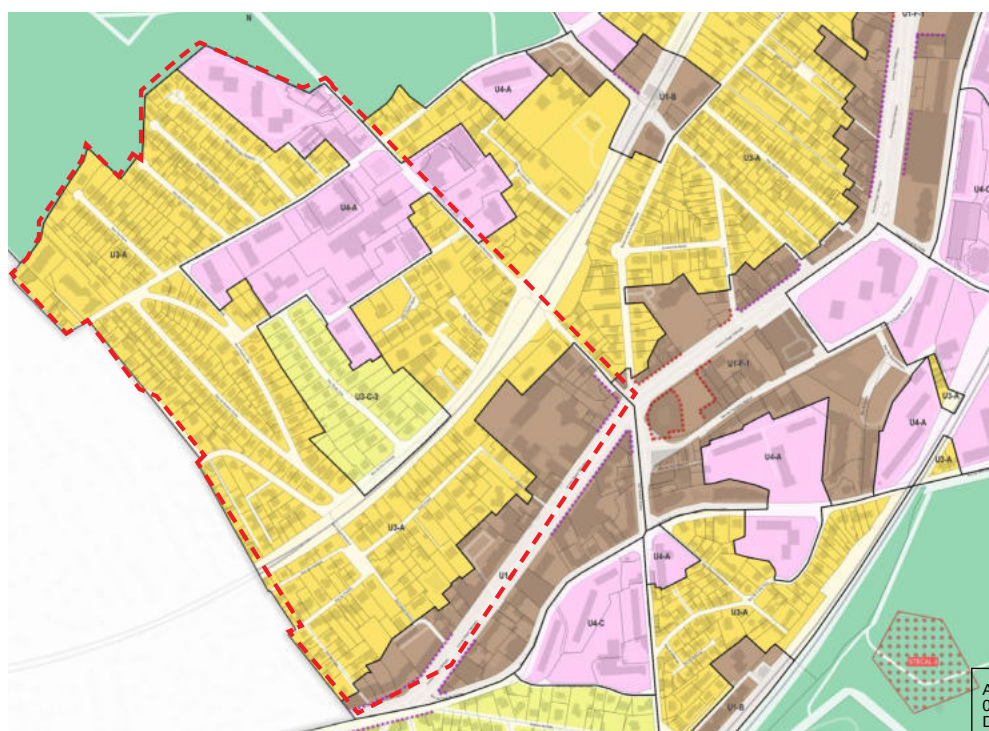
Elle comporte le(s) secteur(s) suivant(s) :

- U3-A correspondant aux principaux secteurs à dominante pavillonnaire ;
- U3-C correspondant aux secteurs pavillonnaires spécifiques. Il se compose de 15 sous-secteurs :
- U3-C-3 correspondant au quartier Le Mesnil à Chaville.

La zone U4 est une zone à dominante résidentielle qui comprend également des secteurs de mixité fonctionnelle. Elle intègre des quartiers de résidences d'habitat collectif et des ensembles tertiaires.

Elle comporte le(s) secteur(s) suivant(s) :

- U4-A correspondant aux secteurs de hauteur limitée.



Extrait du plan de zonage du règlement PLUi - Zonage en vigueur à la date du 25 juin 2025

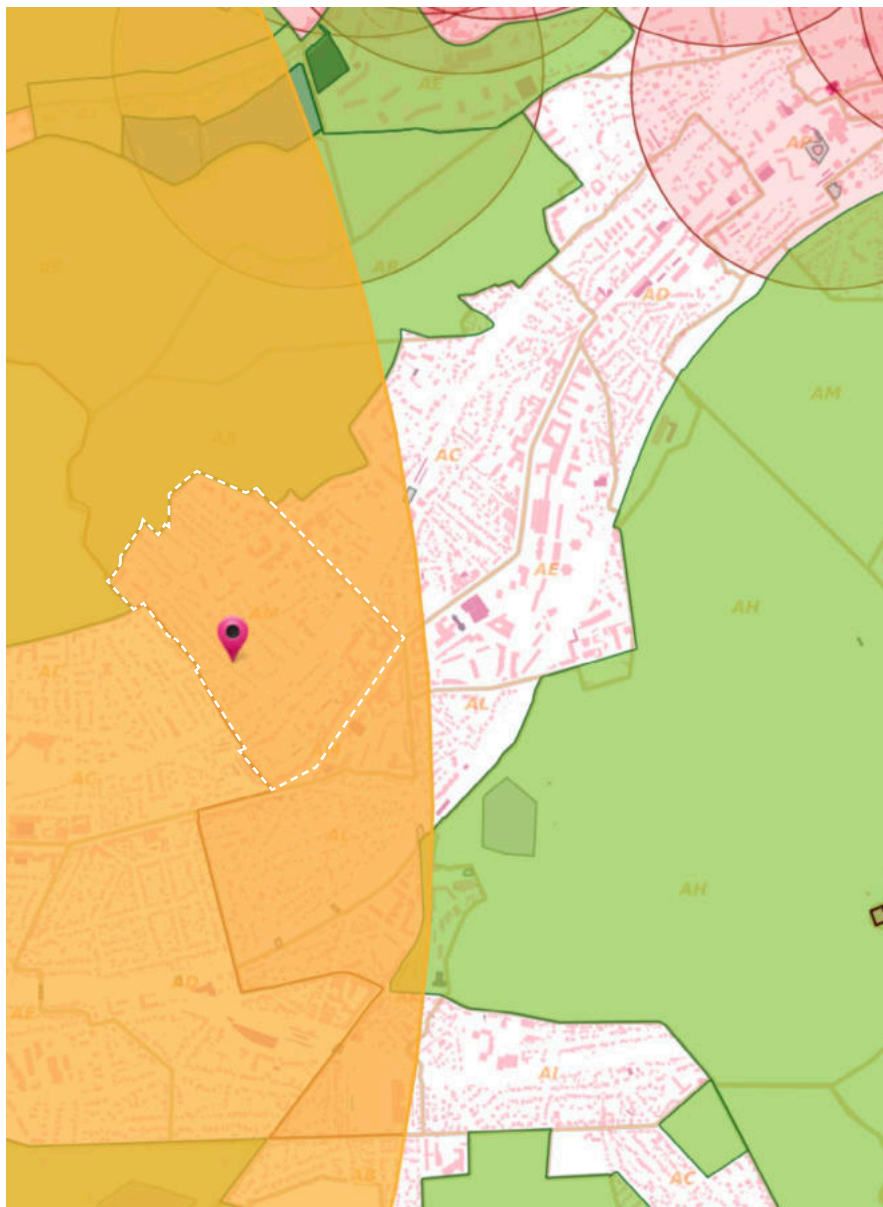
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Des outils, l'Atlas des patrimoines

L'Atlas des patrimoines est un outil national qui permet à partir d'une adresse donnée et à l'aide de couches informées de situer son projet/sa maison au regard des différentes protections patrimoniales:

- SPR,
- protection au titre des monuments historiques (MH),
- PDA,
- sites inscrits,
- sites classés.

La totalité du secteur est située dans l'emprise surfacique du *Palais et Parc de Versailles* ainsi que dans le périmètre MH généré par le *Domaine national de Versailles et de Trianon*.



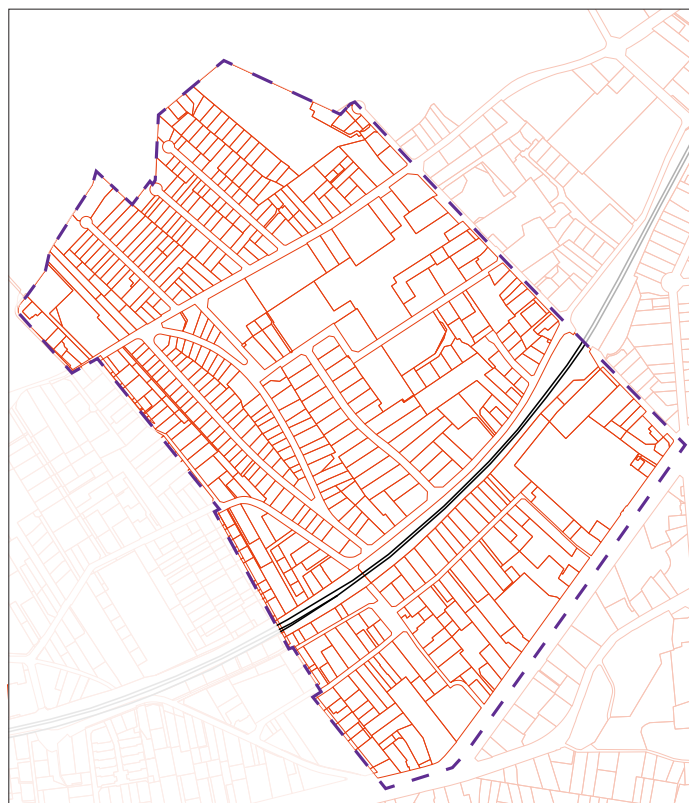
Le parcellaire

Le développement des lotissements a progressivement transformé le parcellaire en lanière d'origine avec un nouveau système viaire.

Les résidences paysagères et équipements sont implantés sur des parcelles réunies.

Les parcelles sont assez régulières dans leur forme et de tailles moyennes.

Sur l'avenue Roger Salengro, le parcellaire est hétérogène.



Parcellaire du secteur Petits Bois-Haut Mesnil

La voirie

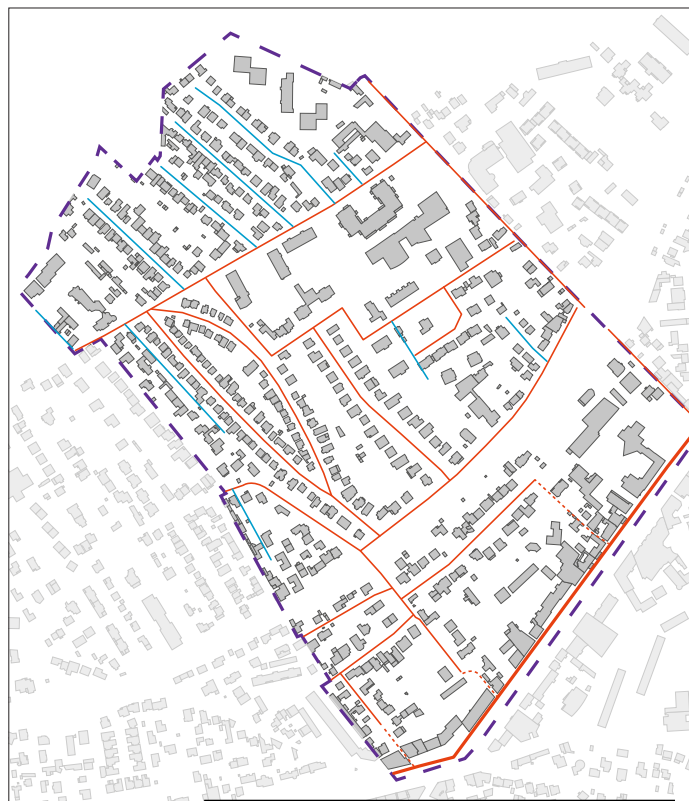
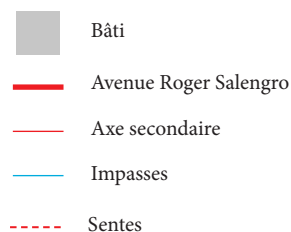
Le réseau viaire est bien développé avec un nombre important de voies en impasse, principalement au Nord, en direction de la forêt.

Trois grands axes desservent le secteur horizontalement : l'avenue Roger Salengro, la rue Père Komitas et la rue des petits-Bois.

L'avenue de la résistance relie le secteur avec Rive droite.

La sente piétonne Castel est l'une des sentes du secteur.

Piétonne depuis l'avenue elle devient carrossable plus loin pour rejoindre la rue Joseph Renucci.



Voirie du secteur Petits Bois-Haut Mesnil

Accusé de réception en préfecture
16/12/2025
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Exemples d'îlots et d'ambiances urbaines

L'approche à l'échelle de l'îlot permet de mieux visualiser les implantations des constructions vis-à-vis des limites. Tantôt traversant, à géométrie variable, ayant subi ou non des divisions parcellaires, l'îlot génère des systèmes urbains qui occasionnent des ambiances paysagères singulières qu'ils est toujours intéressant de relever.



46, 44 rue du Dr Darin

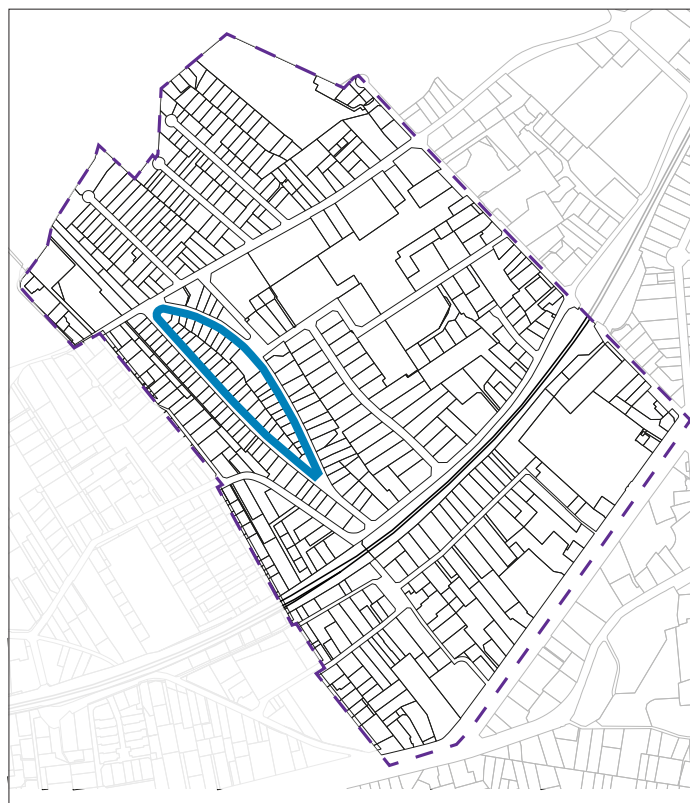


22, rue de la Porte Dauphine



14, rue du Dr Darin (maison d'angle avec un bel arbre repère).

Zoom 1



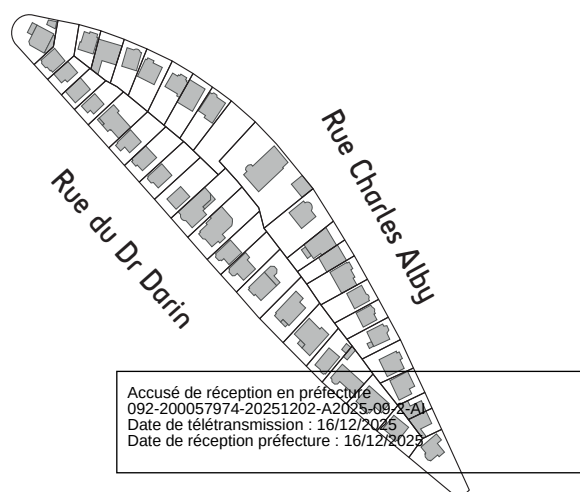
Les rues concernées

Rue du Dr Darin
Rue Charles Alby

Ambiances

Les deux rues desservent de part et d'autre des parcelles d'environ 200 m².

Sauf pour les maisons jumelées, les pavillons sont éloignés des limites séparatives et en léger recul par rapport à l'alignement. Ils forment cependant un front bâti cohérent avec des clôtures basses qui révèlent l'architecture. Deux maisons d'angle marquent les pointes de l'îlot.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-A1
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

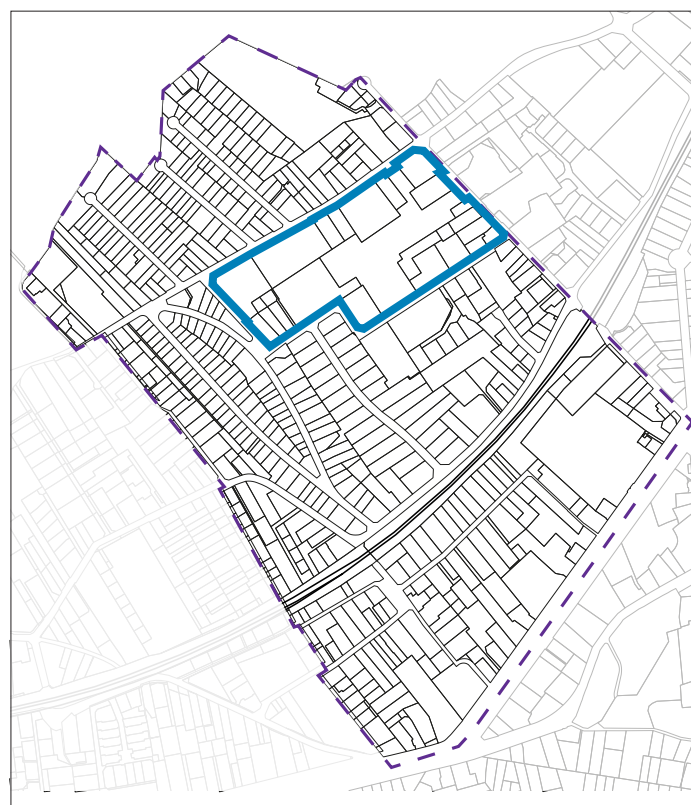
Zoom 2

Les rues concernées

Avenue Sainte-Marie,
Avenue Sainte-Adélaïde
Rue des Petits-Bois
Avenue de la Résistance



1, avenue Sainte-Adélaïde

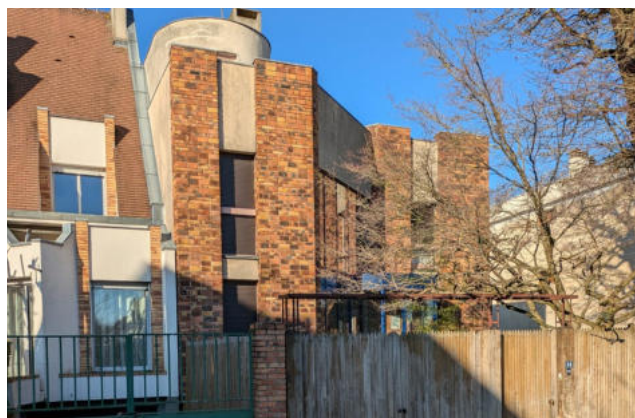


Ambiances

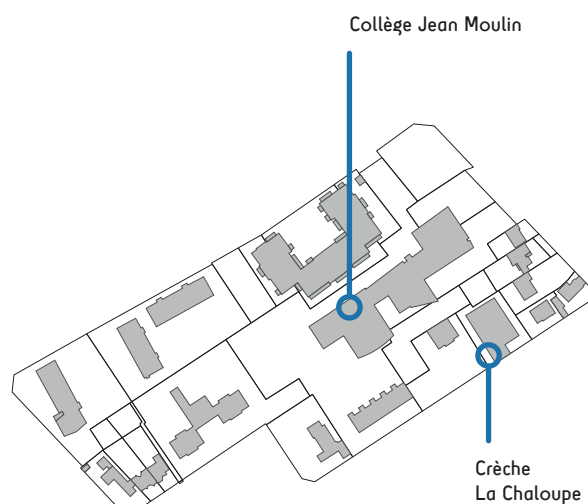
L'îlot est majoritairement occupé par des équipements et des résidences aux abords généreusement plantés.
Le cœur d'îlot est peu végétalisé du fait des surfaces de stationnement du collège Jean Moulin.



12, avenue Saint-Marie



14, avenue Sainte-Marie



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

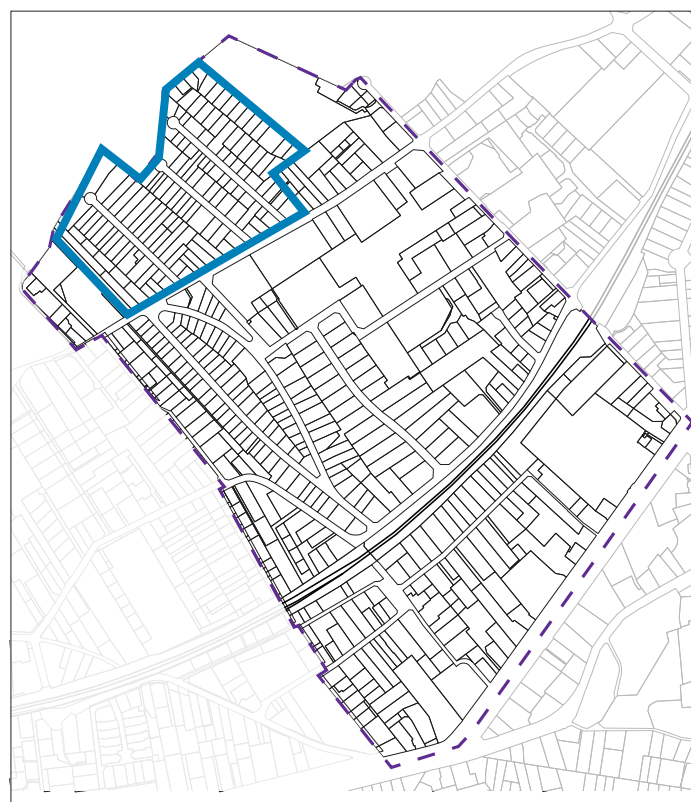
Zoom 3

Les rues concernées

Rue Paul Bert [impasse]
Rue des Prés Aubry [impasse]
Rue des combattants [impasse]
Allée des Fausses-Reposes [impasse]
Rue des Petits Bois



22, rue de la Porte Dauphine



Ambiances

L'îlot correspond au lotissement des Petits Bois.

Les parcelles allongées, de petites tailles ou moyennes, accueillent des maisons en retrait par rapport à la rue ; les jardins se déploient à l'arrière de la maison.

L'alignement des façades sur rue qualifie le paysage et apporte une belle homogénéité.

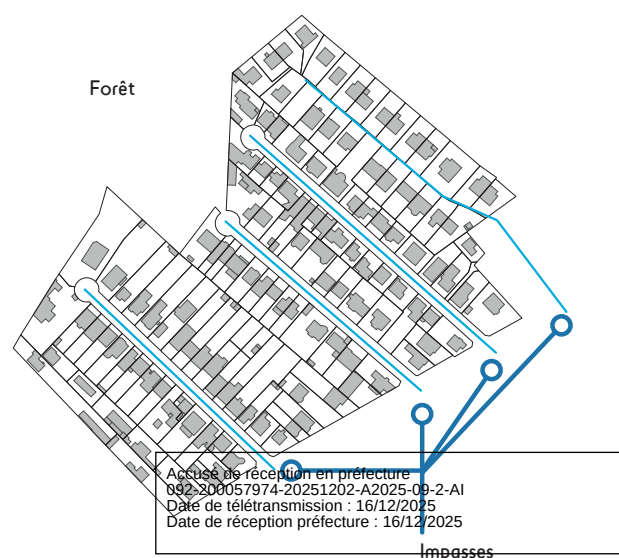
Sans règlement de lotissement, chaque propriétaire a fait construire son pavillon en fonction de ses goûts et de ses moyens.



13, rue des Charmeuses



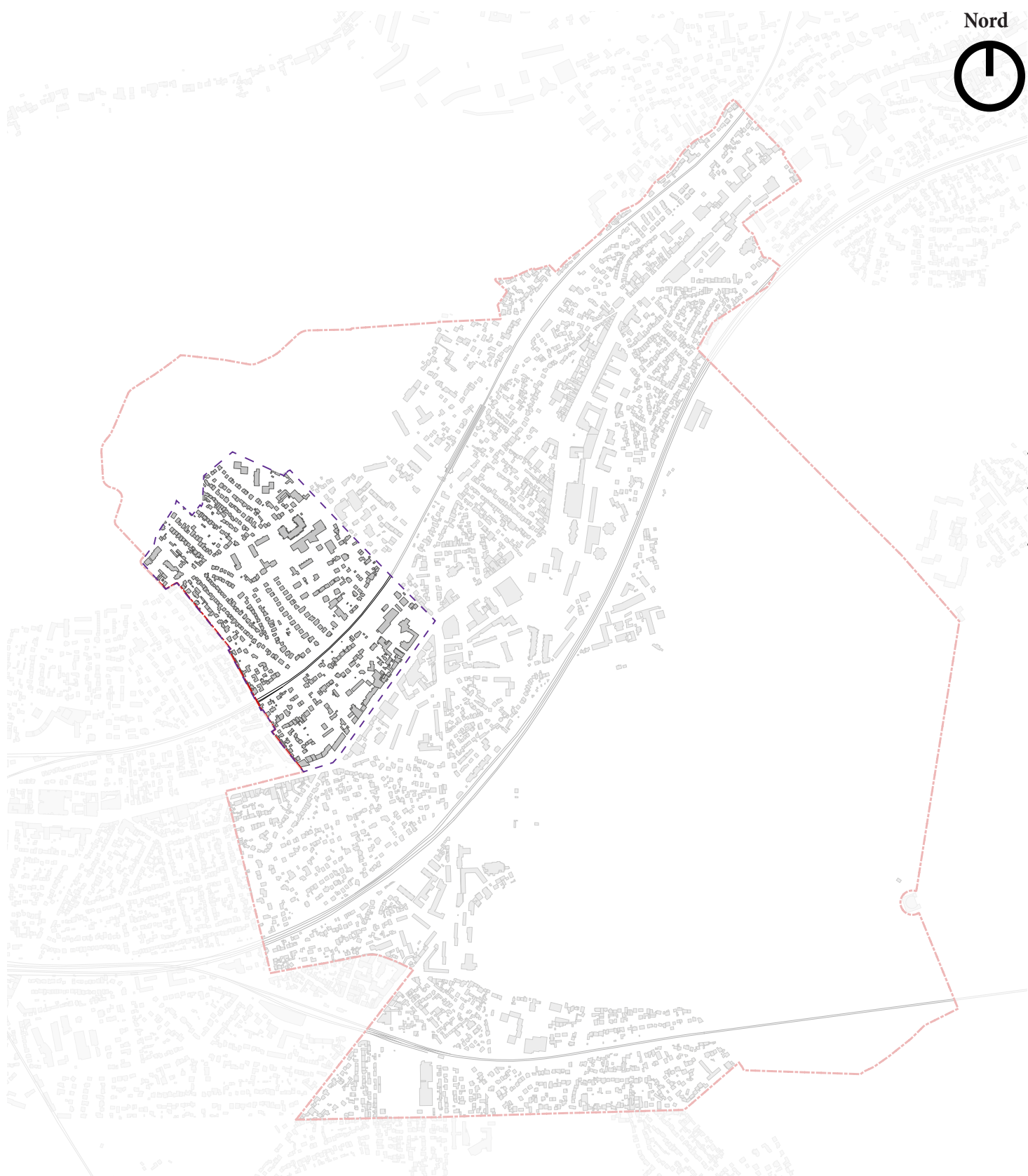
5, rue des Charmeuses



LES SITUATIONS SINGULIÈRES

Petits Bois – Haut Mesnil

- Les séquences urbaines :
les lotissements
- Les séquences urbaines :
les maisons jumelées
- Les percées visuelles sur le
grand paysage
- Les motifs paysagers des
jardins privés
- La forêt comme point de fuite
- L'insertion de petits collectifs
dans le tissu pavillonnaire
- Les immeubles de la vallée :
une perspective
- Les maisons, une diversité
architecturale



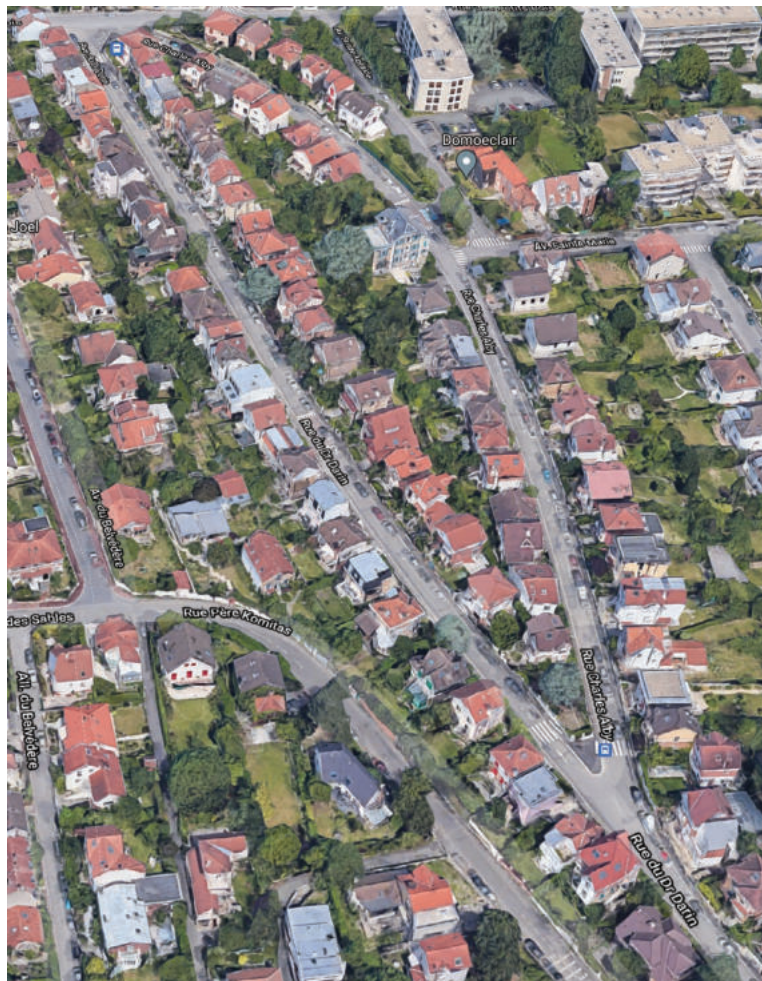
Situation du *Petits Bois – Haut Mesnil* à l'échelle de la ville.

Accusé de réception en préfecture
 092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
 Date de télétransmission : 16/12/2025
 Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les séquences urbaines, les lotissements

Le secteur Petit Bois-Haut Mesnil porte le nom de deux lotissements dont la régularité marque le paysage urbain. La régularité des parcelles et des implantations, les volumétries et les caractéristiques architecturales des maisons participent à la qualité du secteur.

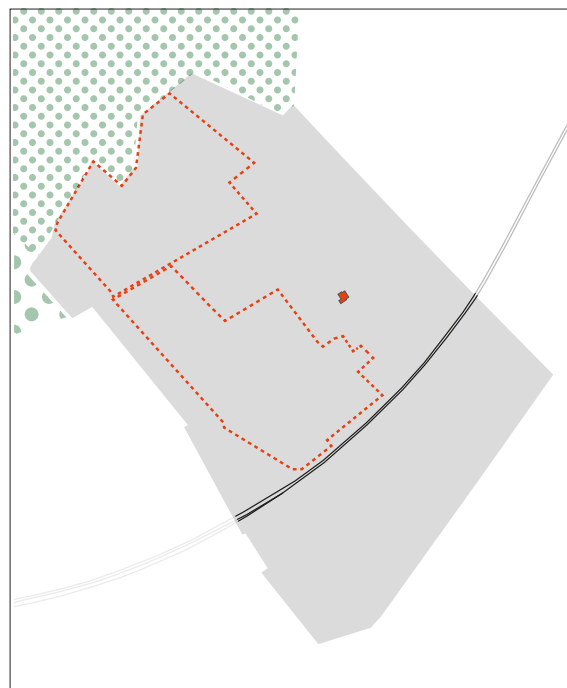
Le lotissement Parc-Le-Mesnil



Vue aérienne du lotissement Parc-Le Mesnil



Rue du Dr Darin



Localisation dans le secteur

Les maisons du lotissement présentent des caractéristiques communes :

- la présence de bow-windows, traités en fonction du style architectural : avec toiture en tuiles, arrondis, surmontés ou non d'une petite terrasse.
- l'entrée abritée : porche ou corniche en saillie
- les bandeaux : signifiés par une différence de couleur d'enduit, une différence de matériaux ou une frise carellées,
- les toitures en tuiles excepté pour le numéro 9, avec son style Art déco, sa couleur rouge et son toit-terrasse,
- le traitement des ouvertures avec des appuis de fenêtre très travaillés et des ferronneries de qualité,
- les clôtures, basses, en harmonie avec l'architecture de la maison.

Le Conseil régional d'Île-de-France a intégré ce lotissement à l'inventaire général du patrimoine culturel en 1988.

Malgré des variations, les maisons du lotissement ont toutes des caractéristiques identiques.

Accusé de réception en préfecture
092-200987974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de dépôt en préfecture : 16/12/2025

Lotissement Petits Bois



Vue aérienne du lotissement Petit Bois



7 et 9 Allées des Fausses Reposes



9, rue des Combattants



8, rue des Petits Bois

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les séquences urbaines, les maisons jumelées

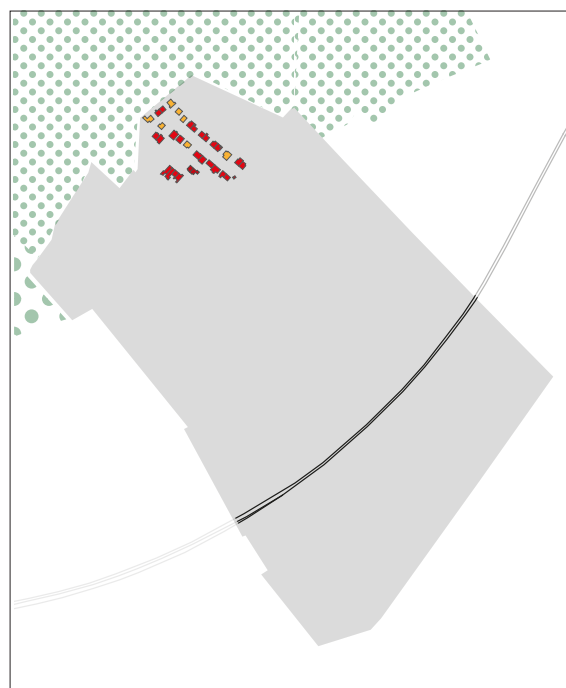
L'allée de Fausses Reposes abrite un ensemble de maisons jumelées et isolées dont les caractéristiques architecturales créent un ensemble cohérent de grande qualité. Cet ensemble cohérent des années 50 crée le paysage de l'impasse.



16, 18 et 20 allée des Fausses Reposes.



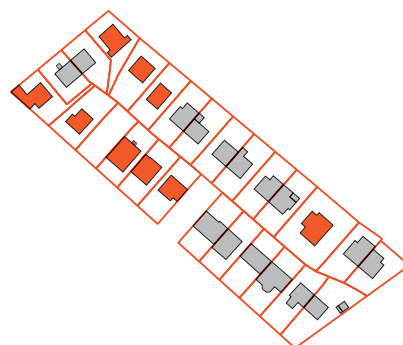
16, 18 et 20 allée des Fausses Reposes.



Situation à l'échelle du secteur

Les maisons présentent des caractéristiques communes

- un plan carré,
- un soubassement en pierre meulière,
- un corps de bâtiment (rez-de-chaussée surélevé + 1 étage) en enduit façon pierre de taille
- une toiture à quatre pentes en tuiles brunes.
- des gardes-corps en acier tubulaire
- des encadrements de baies maçonnés,
- la présence de débords de toit
- des persiennes métalliques

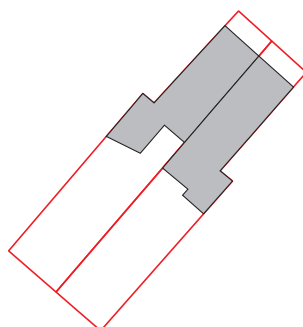


En orange, les maisons isolées.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



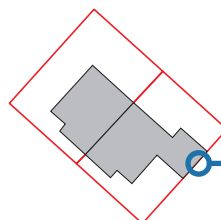
21 et 21bis , rue des Combattants



> Ces deux maisons ont un double accès (rue des Combattants, rue des Prés Aubry). Côté Pré Aubry, des extensions sont visibles sur le jardin. Côté Combattants, les proportions restent inchangées. Seuls les enduits et les clôtures varient. Le soubassement est traité en meulière d'un linteau blanc.



18 et 18bis, rue des Combattants



> Ces maisons jumelées ont la même toiture (absence de distinction en vue aérienne). Une extension latérale accompagne la maison du 18. L'homogénéité persiste grâce au jeu de teintes, aux détails de la toiture.

Extension latérale

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les percées visuelles sur le grand paysage

Une distance entre deux constructions, une maison sur un seul niveau ou encore une implantation géographique en contrebas, tout autant de situations singulières permettant de dégager des vues sur les franges boisées des coteaux et qui constituent cet effet de végétation foisonnante. Ce sont également les masses végétales des jardins privés qui participent à la qualité paysagère des rues du secteur.



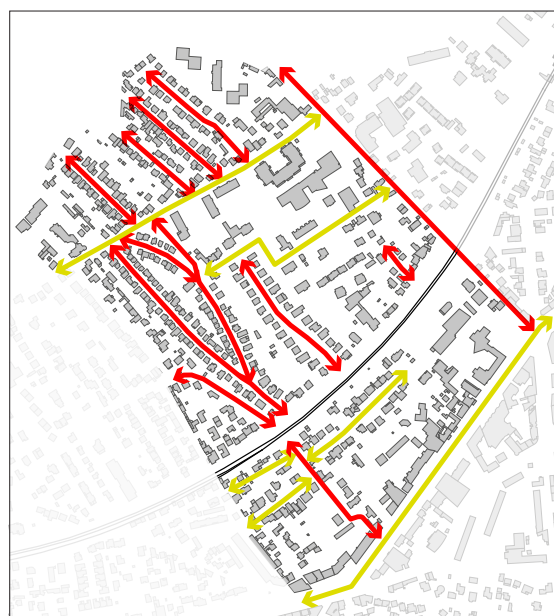
Rue du Dr Darin vers la forêt de Fausses-Reposes



Rue Émile Zola, vers la forêt de Meudon



Rue Joseph Renucci



Situation à l'échelle du secteur

Voies perpendiculaires 
Voies parallèles 



Rue Père Komitas vers la forêt de Meudon

Les rues **perpendiculaires** à l'avenue Roger Salengro permettent des percées visuelles transversales sur coteaux.

Les points hauts des rues Père Komitas, du Dr Darin, Émile Zola et les nombreuses impasses au Nord offrent des respirations agréables,

Accusé de réception en préfecture
09220006793-20241204-002-001-A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025



Rue Père Komitas vers la forêt de Meudon



La sente Castel

Les rues **parallèles** offrent des percées occasionnelles, au gré des implantations et des masses bâties et végétales. Ces «failles» créent des effets de surprise dans la déambulation du piéton. La hauteur, la volumétrie, l'implantation peuvent nuire aux respirations visuelles. L'espace dégagé par les voies ferrées permet une respiration et une ouverture visuelle lointaine.

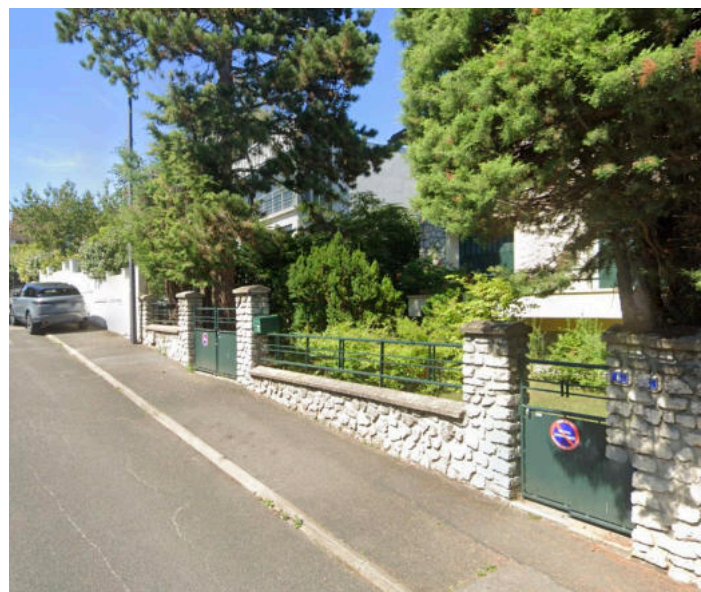
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les motifs paysagers des jardins privés

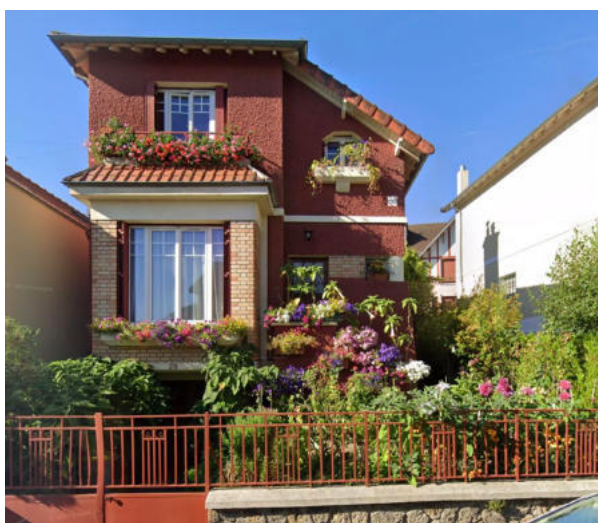
En dehors de la forêt, des talus de la voie de chemin de fer et des plantations sur l'espace public, ce sont les espaces plantés privés qui mettent en valeur les espaces publics et leur donnent un réel statut de patrimoine végétal. Une couronne d'arbres qui débord sur l'espace public, une clôture ajourée couplée à une haie végétalisée, tout autant de dispositifs permettant d'animer et de qualifier les rues du secteur. Les plantations privées renforcent la trame verte des secteurs.



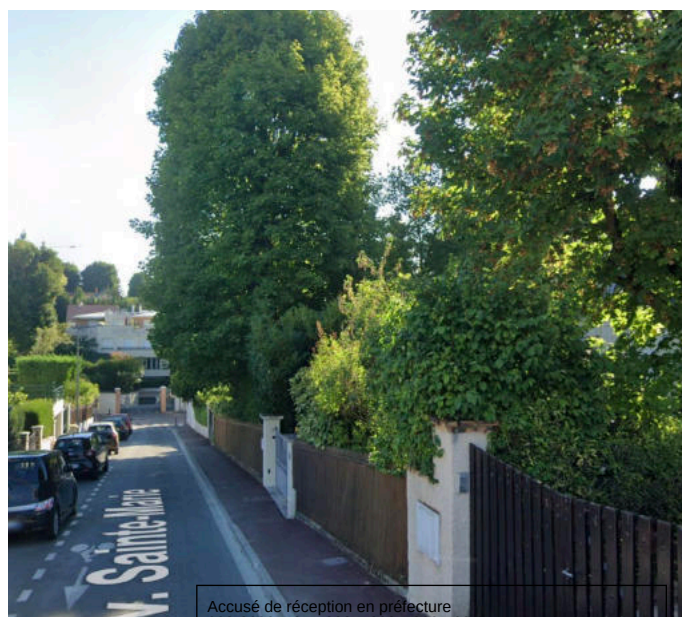
18, rue Charles Alby



3, rue Emile Zola



29, rue Charles Alby



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025, avenue Sainte-Marie

Les arbres, un patrimoine végétal

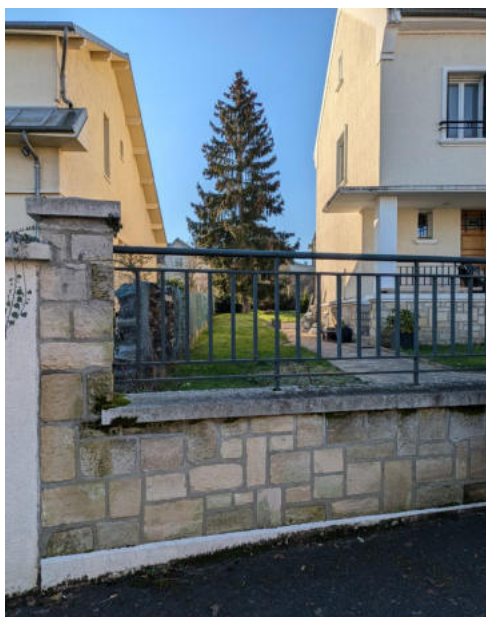
La situation géographique privilégiée de la ville, protégée de deux forêts et à flanc de coteaux confère une ambiance qualitative, végétale, ponctuée d'arbres de belle taille qui permettent au piéton de se repérer dans la ville.



Depuis l'avenue Sainte-Marie, vue sur le cœur d'îlot



11, rue Père Komitas



13, rue Émile Zola



14, rue du Dr Darin

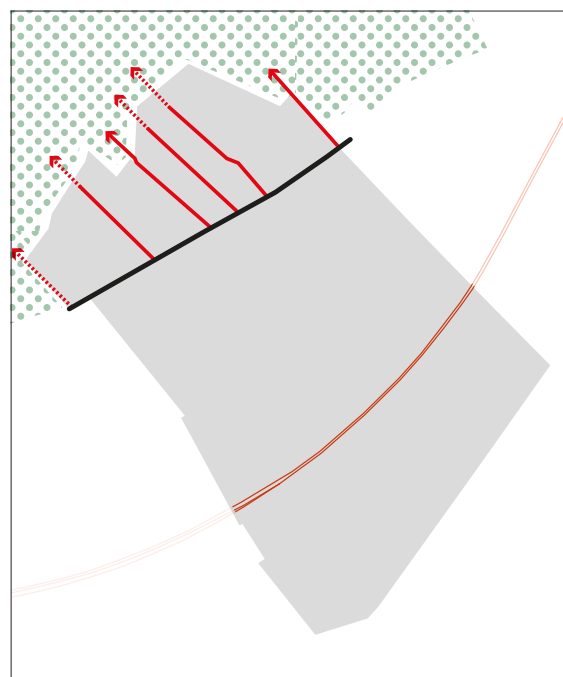


Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025

Impasses et forêt

La partie nord du secteur est directement adossée à la forêt de Fausses-Reposes. Les impasses du secteur Petit Bois débouchent toutes sur la forêt dont la perspective qualifie l'espace public. Une sensation de campagne se dégage et est appréciable.

La topographie et les percées visuelles permettent par instants de percevoir la forêt de Meudon depuis ces impasses. La forêt est accessible depuis la route de Jardy, la rue des Prés Aubry et l'avenue de la Résistance



Situation à l'échelle du secteur

La voirie, en forme de peigne dévoile les franges boisées de la forêt de Fausses-Reposes.



Rue Paul Bert



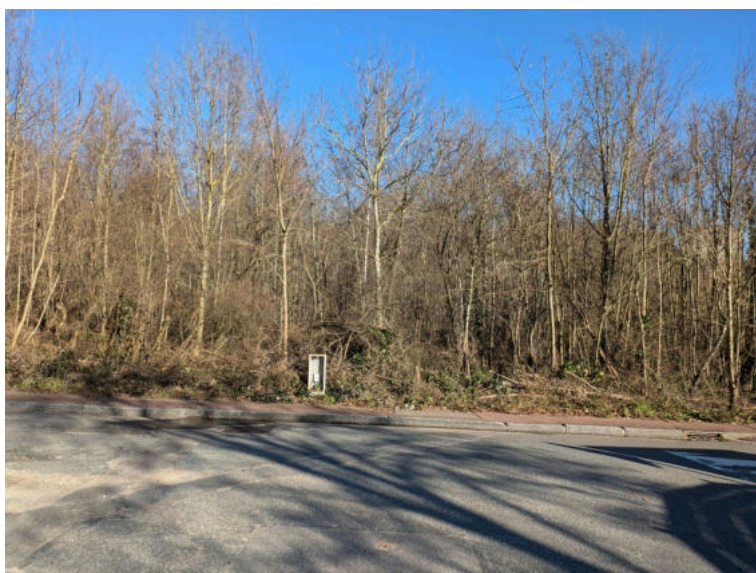
Rue des Prés Aubry - Accès à la forêt

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Allée des Petits Bois

L'avenue de la Résistance se poursuit jusque dans la forêt de Fausses-Reposes. Les arbres de la forêt se joignent à ceux des jardins privés.



Avenue de la Résistance



Rue des Combattants



Allée des Fausses Reposes

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les clôtures, un patrimoine

La grande diversité des clôtures présente sur le secteur est un gage de diversité du paysage urbain de la ville. Elles sont les témoins d'époques antérieures et doivent être conservées. Certaines clôtures sont en harmonie avec les garde-corps des façades.



29, rue Charles Alby



17, rue Emile Zola



18, rue Emile Zola



33, rue Charles Alby



19, rue Emile Zola

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



30, rue Charles Alby



Accusé de réception en préfecture
092-200680377-2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

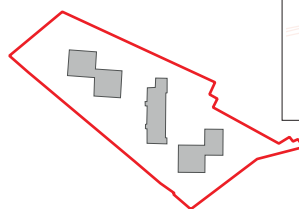
* Attention certaines clôtures existantes peuvent ne pas être conformes au règlement du PLUi

L'insertion de petits collectifs dans le tissu pavillonnaire

Dans ce quartier à dominante pavillonnaire, on trouve quelques petites résidences dont le gabarit raisonné et l'architecture ne viennent pas perturber l'échelle du quartier. Ces résidences sont majoritairement implantées sur de grandes parcelles végétalisées avec un stationnement en surface. Ces immeubles datent des années 1960-1970.



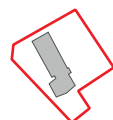
Résidence des Petits-Bois - R+3 en toit-terrasse



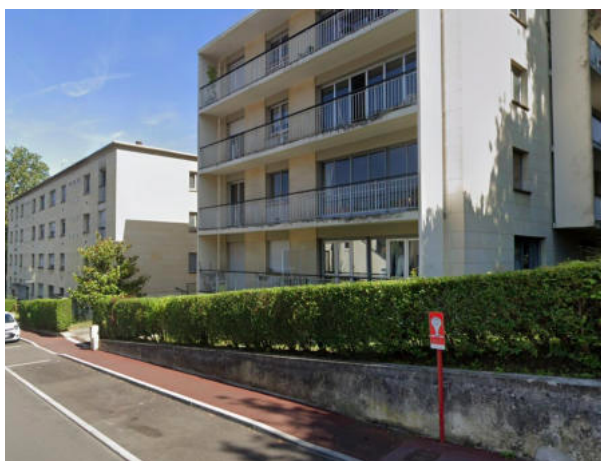
Situation à l'échelle du secteur



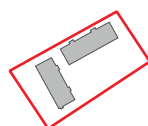
Résidence angle avenue Sainte-Adélaïde - rue des Petits Bois



Le volume en retrait depuis la rue et en toit-terrasse est revêtu de façades en pierre de parement. Les menuiseries en bois se fondent dans la végétation environnante. L'absence de clôture apporte une respiration depuis l'espace public.



Résidence rue des Petits Bois

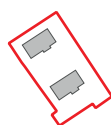


Composée de deux bâtiments en R+3 et toit-terrasse, son implantation dégage un espace généreux en cœur d'îlot, planté. Le parking en fond de parcelle est légèrement surélevé. Toit-terrasse.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



11, avenue Sainte-Marie



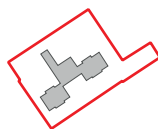
La résidence Sainte-Marie est composée de deux immeubles vêtus d'émaux de céramique bleutés, les appartements ont tous un prolongement extérieur.

Les deux bâtiments sont reliés par un espace vert planté de belle qualité.

Toit-terrasse



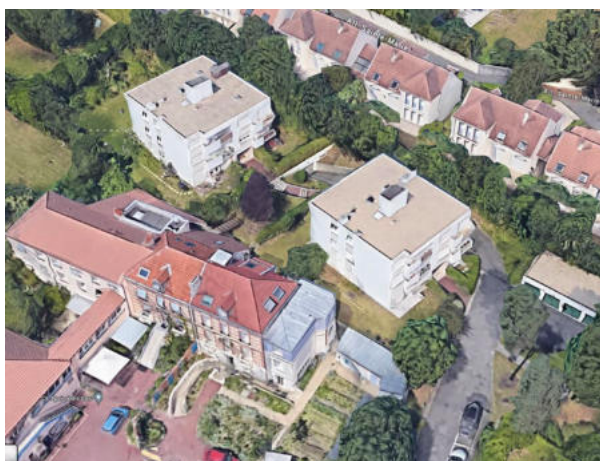
12, avenue Sainte-Marie



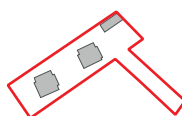
Les trois volumes disposés en quinconce animent le paysage de la rue et mettent en scène l'entrée principale.

Le bâtiment central est mis en valeur par un escalier qui suit la topographie du site.

Toit-terrasse



16, rue Père Komitas - Résidence Les Sablons



Les deux bâtiments en forme de plots à R+2, sont implantés au bout d'une allée.

Toit-terrasse

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les immeubles de la vallée, une perspective

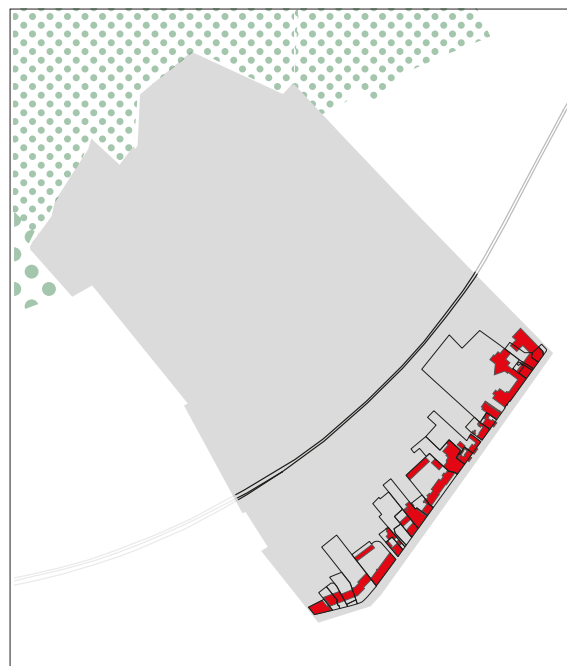
L'avenue Roger Salengro est créée en 1886 et permet de relier Paris à Versailles ; Louis XIV vient de s'installer avec la cour.

Les façades des immeubles des années 1960-1970, situés majoritairement au Sud de l'avenue, créent un effet de masque sur le coteau.

L'architecture de ces années est caractérisée par des façades élevées avec des prolongements extérieurs (balcons filants, loggias).

Les immeubles plus anciens ont une hauteur plus réduite et présentent des façades enduites ou en meulière avec des toits à double pente, sans prolongement extérieurs.

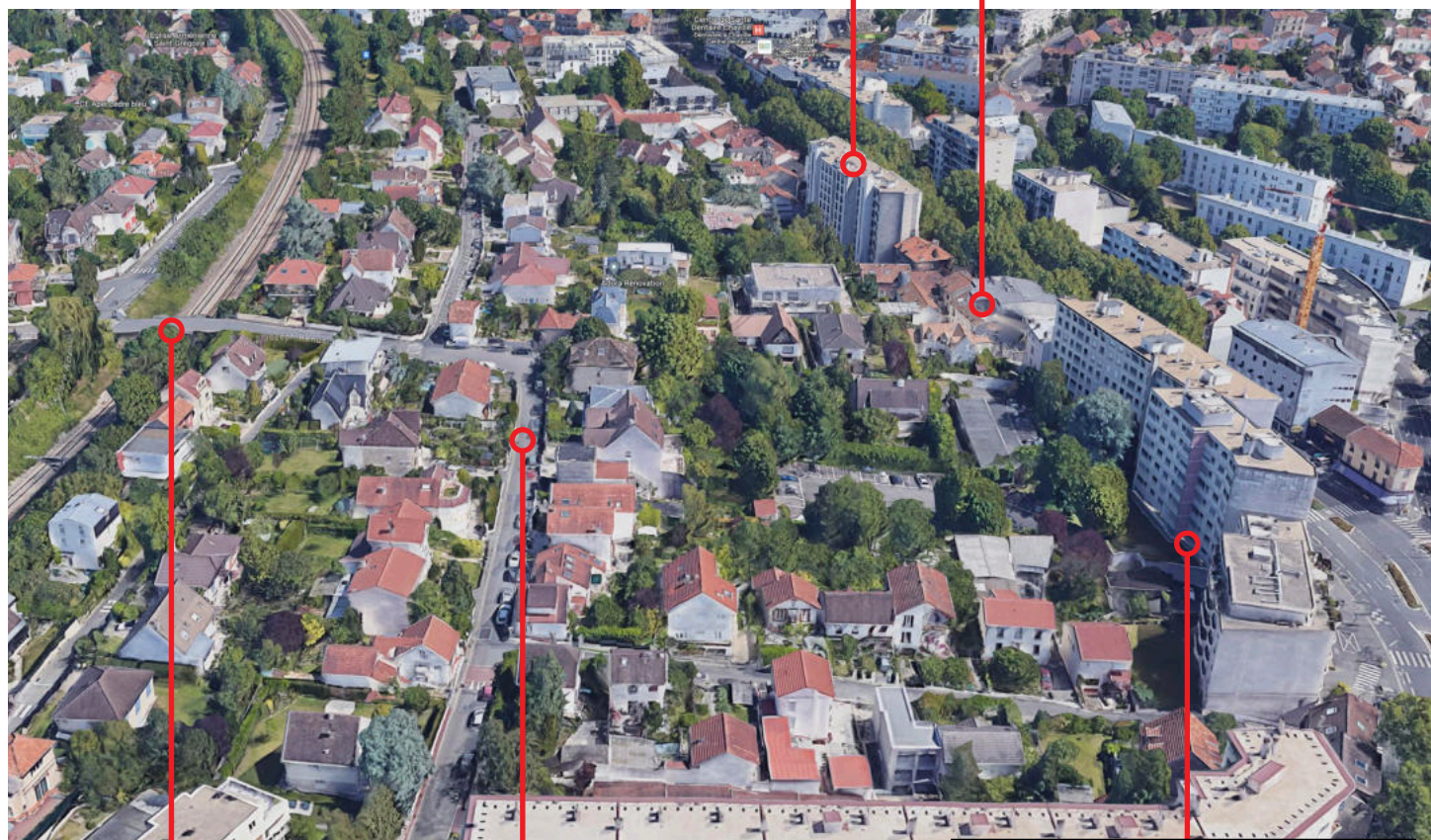
Depuis les coteaux, les toits de ces immeubles sont peu perceptibles.



Situation à l'échelle du secteur

Immeuble deuxième moitié XXe

Construction fin XIX-début XXe



Au-dessus des voies

La rue des Lilas

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025
Immeuble deuxième moitié XXe



La largeur de l'avenue met en valeur les façades des immeubles.

Immeubles deuxième moitié XXe



La faible hauteur de certains immeubles permet d'apercevoir les arbres des coteaux comme ici au 212 de l'avenue Roger Salengro.

Immeubles fin XIX-début XXe

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les maisons, une diversité architecturale

Chaque époque de construction a donné naissance à des typologies de maisons singulières dont la volumétrie, l'implantation sur la parcelle, la clôture, les matériaux, la forme de toit, le type d'enduit, caractérisent chacune de ses époques.

La diversité des constructions sur le secteur favorise une ambiance riche et animée, de qualité.



1, rue du Dr Darin



31, rue du Dr Darin

Ensemble de maisons des années 50, identifiables par leur volumétrie simple, l'enduit épais et boursouflé, une pierre apparente en revêtement, des encadrements de baies maçonnées, une clôture en harmonie avec la maison.



4, rue Marcel Sembat



18, rue Émile Zola



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-A1
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



6, rue du Dr Darin



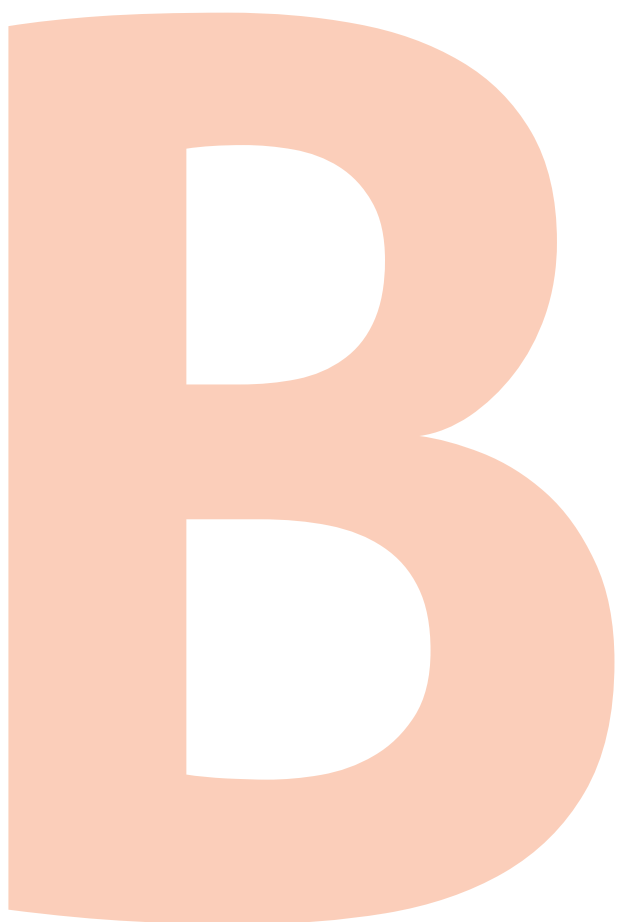
rue Émile Zola



6, rue Joseph Renucci

Façade en meulière avec une riche ornementation: briques vernissées, persiennes colorées, décors en céramiques en partie haute.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



— CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES DES 5 SECTEURS

2– Ursine

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

— DESCRIPTION DU SECTEUR

2– Ursine

- Un secteur allongé aux allures boisées
 - Le paysage au fil du temps
 - Les typologies urbaines
 - Des outils : le PLUi, l'Atlas des patrimoines
 - Le parcellaire
 - La voirie
 - Exemples d'îlots et d'ambiances urbaines
-

Nord



Situation de Ursine à l'échelle de la ville.

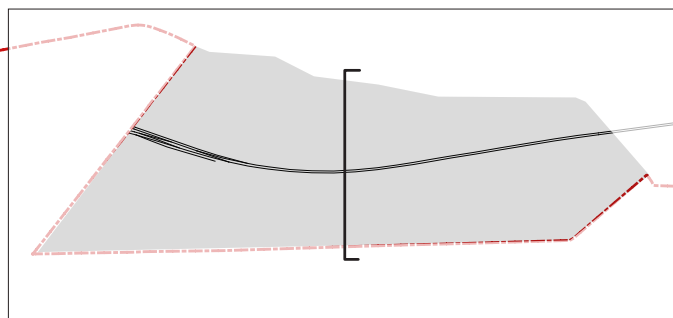
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Un secteur allongé aux allures boisés

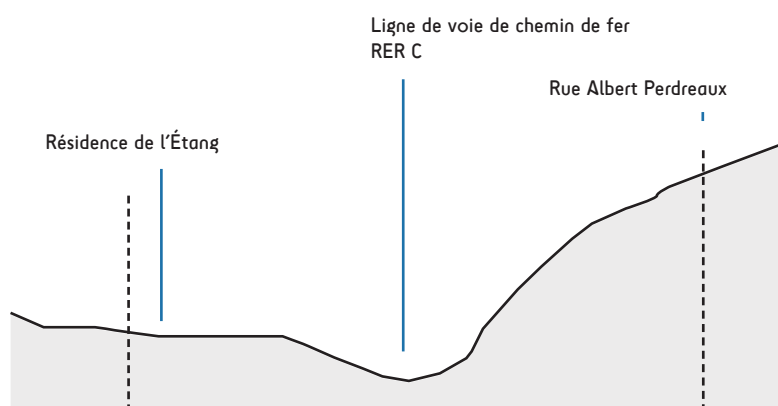
Situé au sud-est de Chaville, Ursine présente une forme allongée d'est en ouest et est un peu excentré. Il s'adosse au bois de Meudon et est limitrophe de Vélizy-Villacoublay et Viroflay.

Il est bordé par les rues Alexis Maneyrol (ancienne route forestière qui menait du pavé de Meudon à l'étang d'Ursine), rue Albert Perdreux et rue de Jouy .

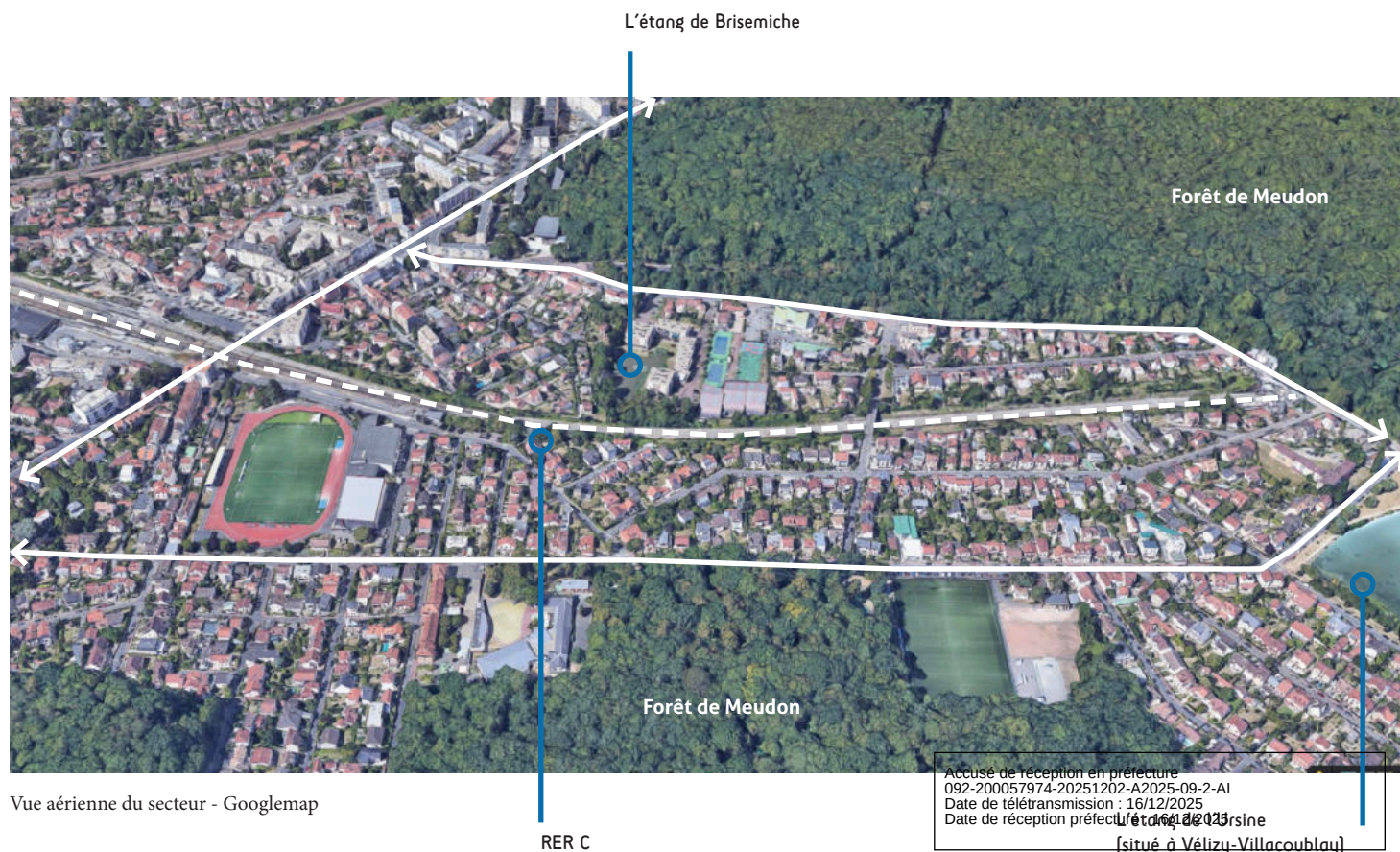
L'étang de l'Ursine, qui donne son nom au quartier, se situe sur le territoire de Vélizy-Villacoublay.



Trait de coupe dans le secteur Ursine



Coupe schématique du relief de Chaville selon l'axe Nord-Ouest/Sud-Est du territoire
Source : Géoportail



Vue aérienne du secteur - Googlemap

Le paysage au fil du temps

Au moyen-âge, le village de l'Ursine où vivent une centaine d'habitants se situe approximativement à l'emplacement actuel de l'étang. Vers 1674, le village d'ursine est détruit sur l'ordre de Michel Le Tellier, seigneur de Chaville, qui vient d'acquérir le fief d'Ursine pour la réalisation d'un grand parc de chasse autour de son château et la création d'étangs artificiels qui servent de réservoirs pour les jeux d'eau.

Vers 1870, un restaurant-guinguette est construit sur le bord de l'étang.

Jusqu'en 1880, il y a peu d'habitations pérennes et le quartier est essentiellement constitué de pâturages.

En 1900, le quartier de l'Ursine est encore peu développé, une vingtaine de maisons, principalement en meulière, abritent cent dix personnes. En 1930 la population atteint 2.000 habitants.

La construction de la ligne des Invalides (futur RER C) coupe le quartier en deux mais le développement du transport ferroviaire avec la gare de Chaville-Vélizy permet aux parisiens de venir prendre l'air autour de l'étang et en forêt. La présence de guinguettes va engendrer un afflux de population durant les week-ends.

Le territoire n'étant plus viable pour les activités agricoles, il se densifie par sous quartiers avec la création de nombreux lotissements :

- 1903 : lotissement de la Société Civile Foncière de Chaville Vélizy
- 1925 : lotissement des Gaillons
- 1927 : lotissement du Petit Bocage
- 1935 : lotissement Brise-Miche créé lors du comblement partiel de l'étang.

ÉVOLUTION DU QUARTIER



Mise en place d'un réseau hydraulique à des fins d'alimentation des dix-neuf bassins et cinquante fontaines du château de Chaville, aujourd'hui disparu.

1800



Premières constructions le long des axes principaux. L'étang de Brisemiche diminue en surface.

1893



Urbanisation importante du secteur par la création de voies nouvelles. L'étang de Brisemiche diminue encore en surface et sa forme évolue.

1930



L'emprise SNCF va délimiter la création de lotissements 1943 d'un côté vers la rue Lamennais et de l'autre vers la rue Michelet. Les parcelles, modelées par l'emprise des voies, ne sont pas toutes de forme et de superficie identiques.

1943

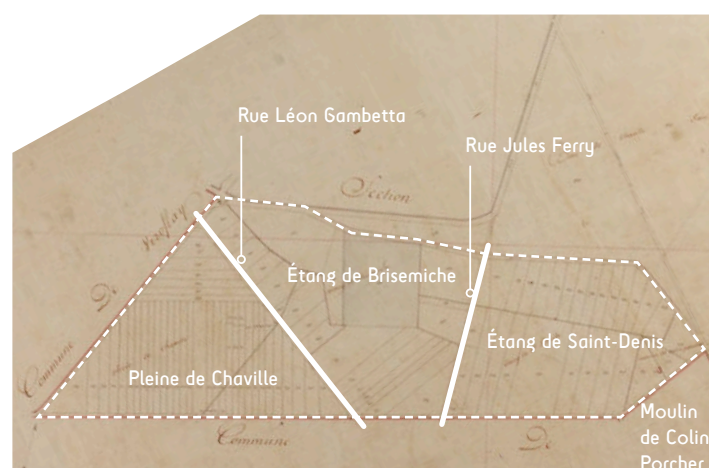
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Le paysage au fil du temps

Le parcellaire est en lanière.

Deux axes majeurs traversent le secteur : le chemin de Chaville à Velizy et le chemin de l'étang de St Denis [qui n'existe plus aujourd'hui].

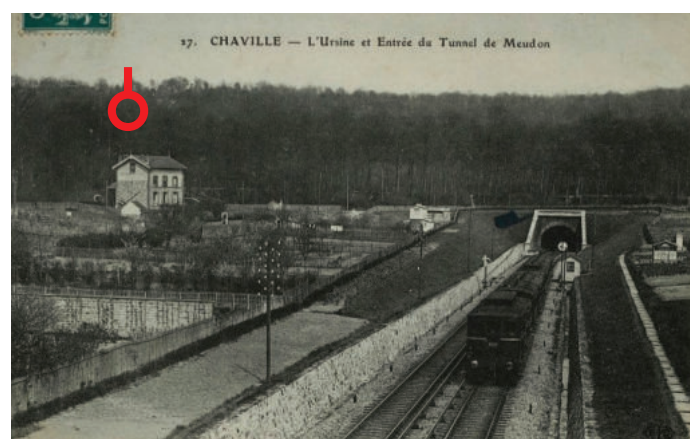
Auparavant pavillon de chasse, le Moulin de Porcher signale la fin du secteur Sud de Chaville.



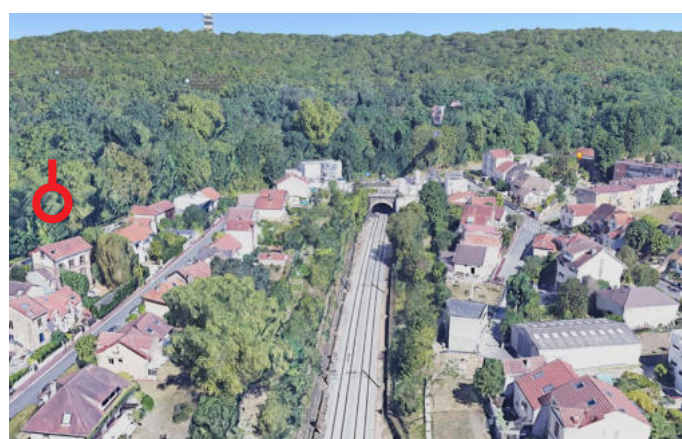
Cadastral Napoléonien - 1807 - Source Open data - Hauts-de-Seine



Carte postale - Route de l'Ursine - Angle Alexis Maneyrol/rue de Michele
Source : Delcampe



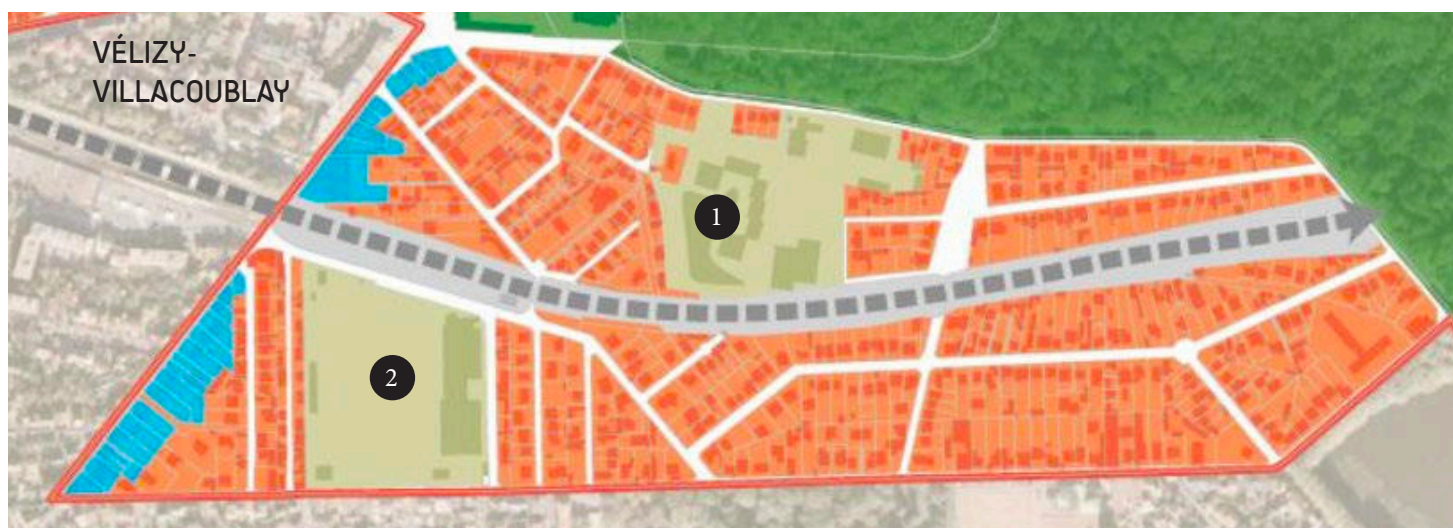
Carte postale - L'Ursine, et entrée du tunnel de Meudon
Source : Delcampe



Vue aérienne actuelle

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les typologies urbaines



Carte des typologies urbaines - Extrait du *Rapport de présentation - État initial*

1 Étang de Brisemiche

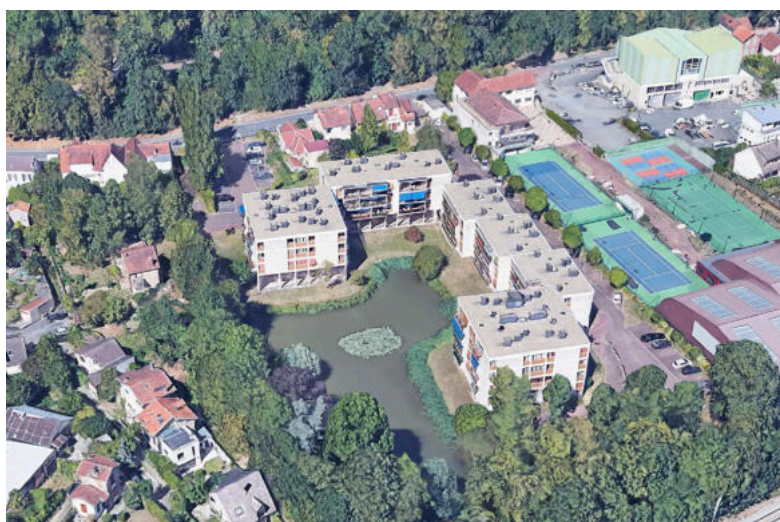
2 Centre sportif Léo Lagrange

 Tissu pavillonnaire individuel strict sur moyennes parcelles

 Grands espaces sportifs ouverts

 Tissu de faubourg

 Grandes infrastructures de transport ferroviaire



Vue aérienne actuelle

1



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-2-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Des outils, le PLUi

Le secteur Ursine correspond aux zones U1-B, U3-A, U3-C-5 et U4-A du PLUi.

La zone U1 correspond aux différentes zones de centralités, qui se caractérisent notamment par une intensité importante et une grande mixité des fonctions.

Elle comporte le(s) secteur(s) suivant(s) :

- U1-B correspondant aux secteurs d'animation et de d'intensification par rapport à l'existant, autour des gares de Chaville.

La zone U3 correspond à une zone à dominante d'habitat pavillonnaire, souvent individuel. Sa vocation est à dominante résidentielle, sans exclure une certaine forme de mixité fonctionnelle.

Elle comporte le(s) secteur(s) suivant(s) :

- U3-A correspondant aux principaux secteurs à dominante pavillonnaire ;
- U3-C correspondant aux secteurs pavillonnaires spécifiques.

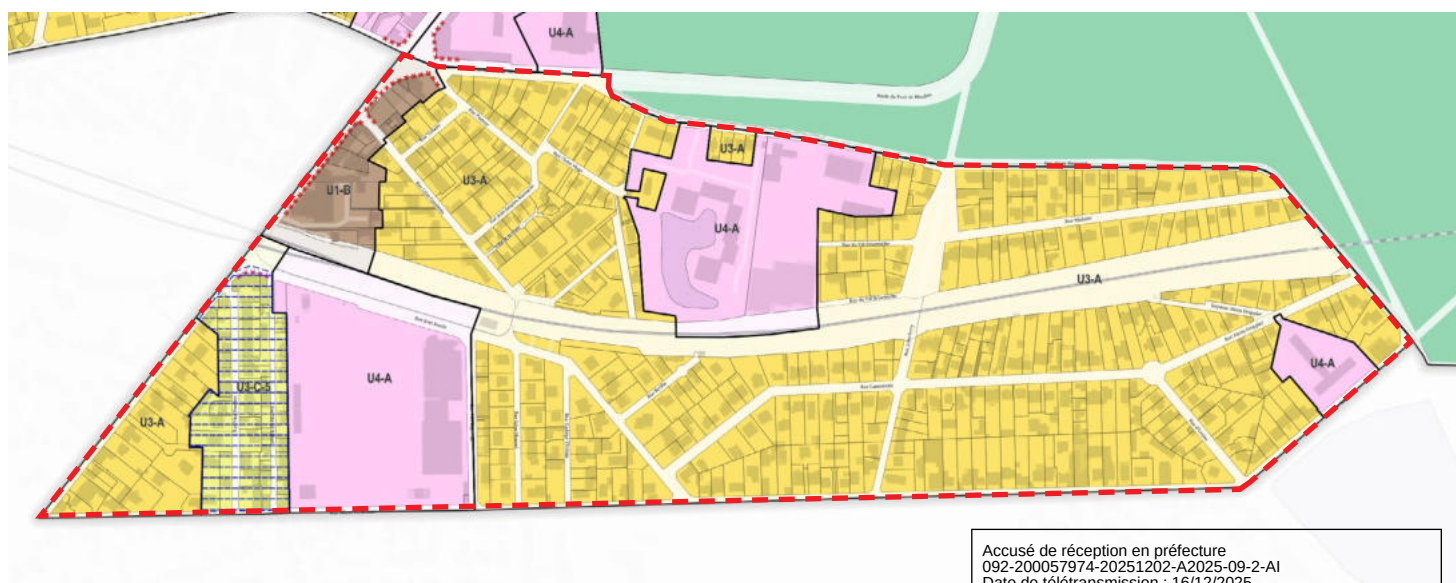
Il se compose de 15 sous-secteurs :

- U3-C-5 correspondant au secteur Foucher-Rebard dans le quartier des Ursines à Chaville soumis à plan-masse.

La zone U4 est une zone à dominante résidentielle qui comprend également des secteurs de mixité fonctionnelle. Elle intègre des quartiers de résidences d'habitat collectif et des ensembles tertiaires.

Elle comporte le(s) secteur(s) suivant(s) :

- U4-A correspondant aux secteurs de hauteur limitée.

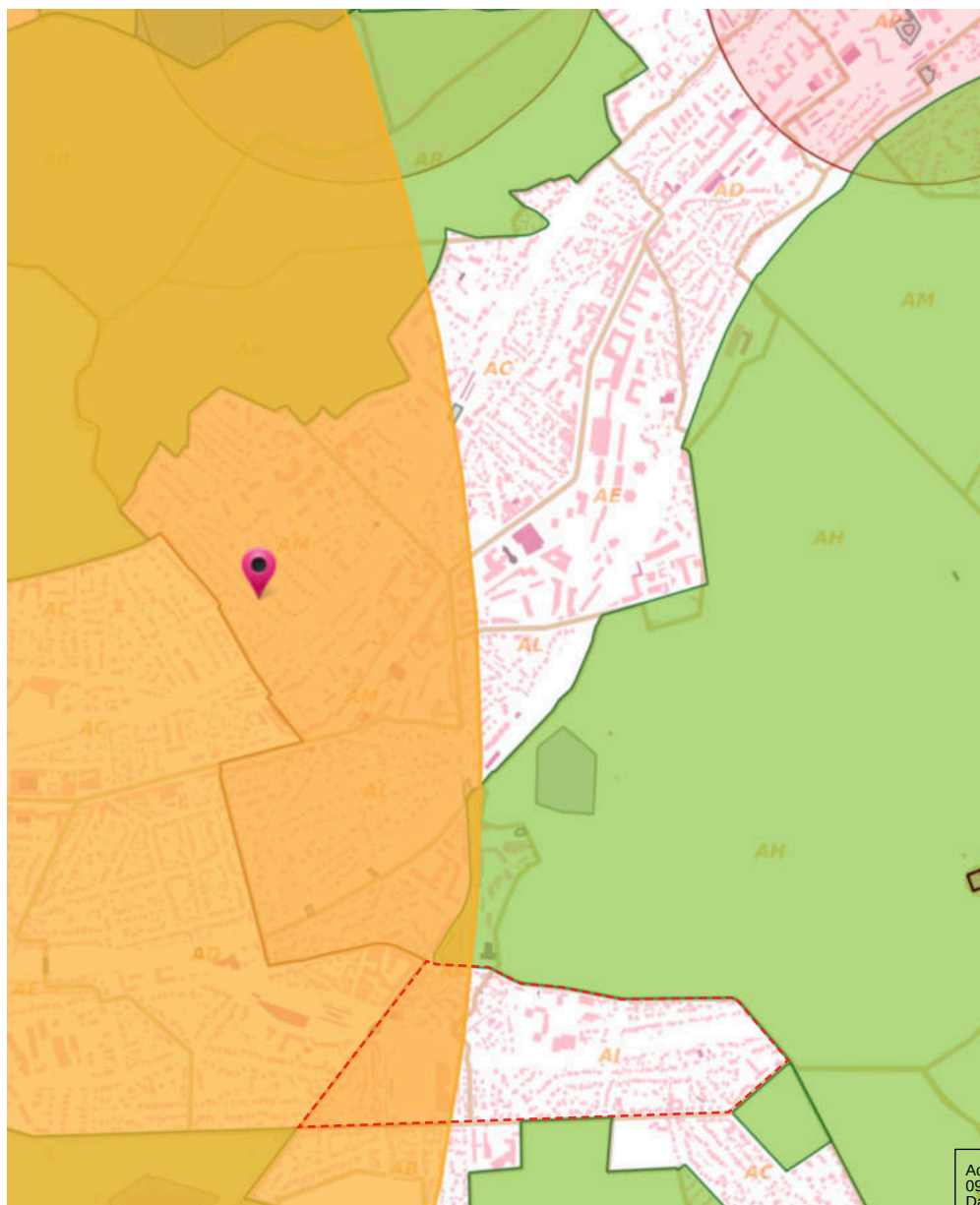


Des outils, l'Atlas des patrimoines

L'Atlas des patrimoines est un outil national qui permet à partir d'une adresse donnée et à l'aide de couches informées de situer son projet/sa maison au regard des différentes protections patrimoniales

- SPR,
- protection au titre des monuments historiques (MH),
- PDA,
- sites inscrits,
- sites classés.

La partie Ouest est située dans l'emprise surfacique du Palais et Parc de Versailles ainsi que dans le périmètre MH généré par le Domaine national de Versailles et de Trianon.



Le parcellaire

Les parcelles du secteur ont des tailles moyennes occupées en grande partie par de l'habitat individuel.

Les grandes parcelles abritent les résidences de logements collectifs et les équipements sportif.

Le phénomène de divisions parcellaires est visible sur ce secteur, ayant permis d'augmenter la constructibilité d'une parcelle et de fait son artificialisation.

 Parcellaire



Parcellaire du secteur Ursine

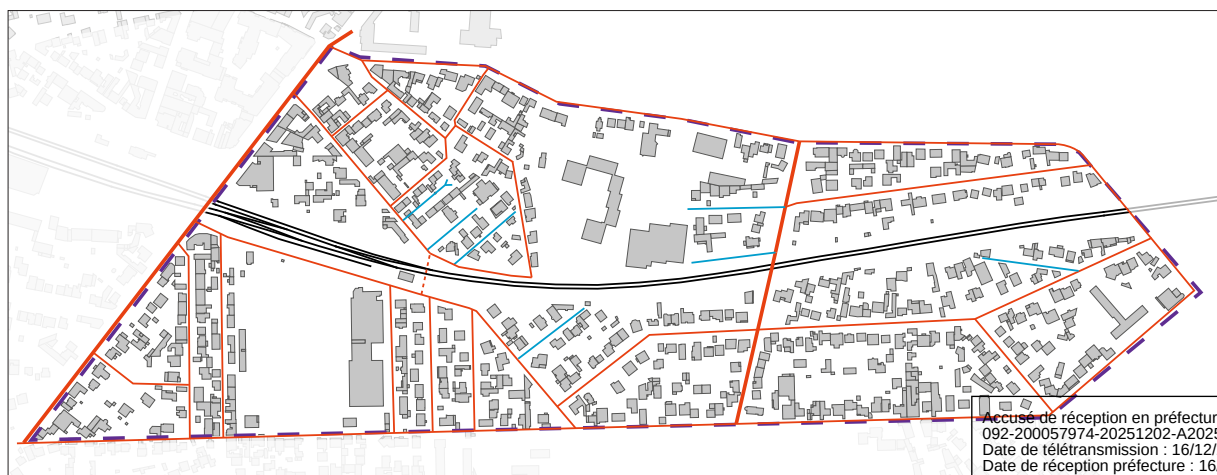
La voirie

Le secteur est ceinturé par les voies Alexis Maneyrol, Albert Perdreux et de Jouy.

L'intérieur est desservi par un réseau d'impasses et de voies secondaires.

Deux passages, tunnel et en pont, permettent de franchir les voies ferrées.

 Bâti  Avenue Roger Salengro  Axe secondaire  Impasses  Passage sous les voies ferrées



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Voirie du secteur Ursine

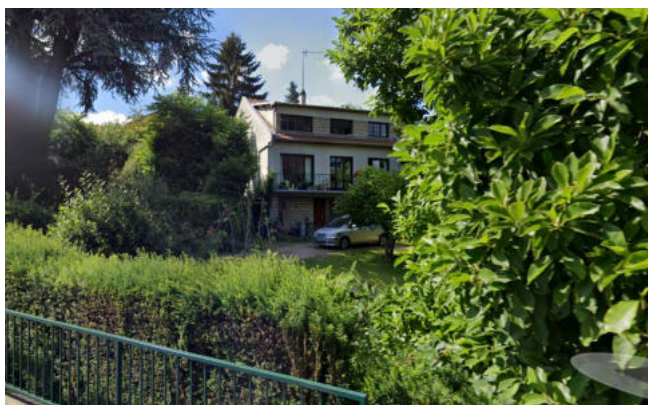
Exemples d'îlots et d'ambiances urbaines

Une approche à l'échelle de l'îlot permet de comprendre les différentes implantations.

Tantôt traversant, à géométrie variable, ayant subi ou non des divisions parcellaires, l'îlot génère des systèmes urbains qui occasionnent des ambiances paysagères singulières.



18, rue Vital Foucher



7, rue Albert Perdreux



Accès du 57bis, rue de Jouy

Zoom 1



Les rues concernées

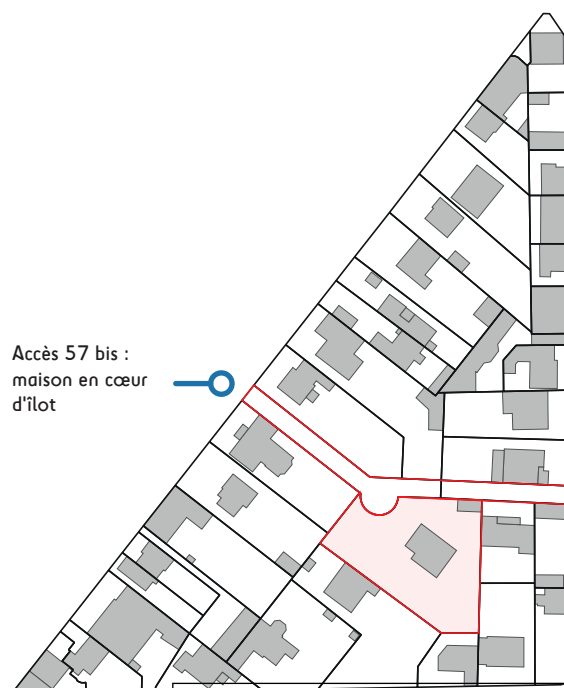
Rue Albert Perdreux
Rue de Jouy
Rue Vital Foucher

Ambiances

Les implantations sont aléatoires, tantôt à l'alignement tantôt en retrait. Quelques constructions en cœur d'îlot mais c'est principalement un cœur d'îlot planté.

Le 57 bis de la rue de Jouy, situé au centre de l'îlot est desservi par une allée privée qui coupe l'îlot en deux.

Cet espace, matérialisé par un couvert végétal généreux qualifie le secteur.



Accès 57 bis :
maison en cœur
d'îlot

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Zoom 2

Les rues concernées

Rue Léo Lagrange
Rue Léon Honoré
Rue Jean Jaurès
Rue Albert Perdreux



Ambiances

L'ilot est scindé en deux : une bande Ouest, avec des constructions implantées à l'alignement de la rue Léo Lagrange et une bande Est, avec des constructions en retrait de la rue Léon Honoré.



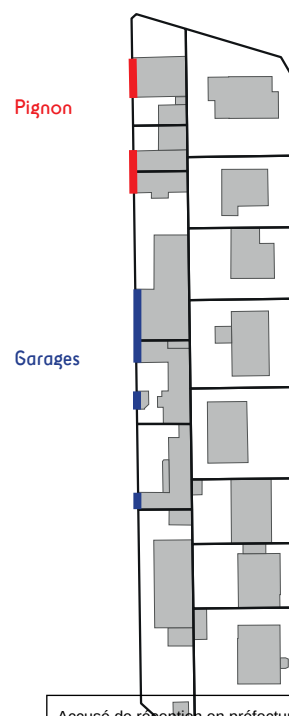
9, rue Léo Lagrange



2, rue Léon Honoré



2, rue Jean Jaurès



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Zoom 3

Les rues concernées

Rue Albert Perdreux
Rue Marcel Rebard
Rue Albert Perdreux
Rue Léo Lagrange



Ambiances

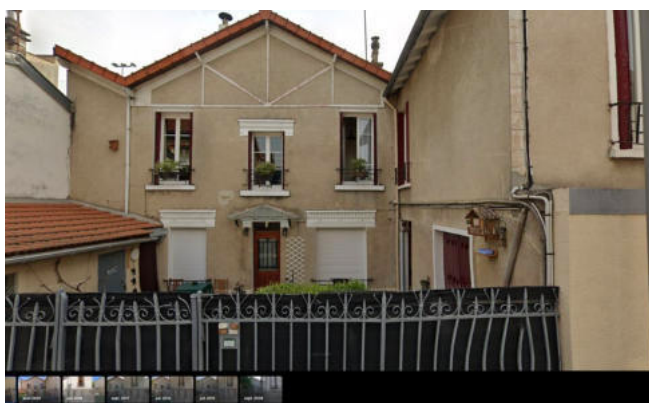
Îlot majoritairement dédié au sport.
Une fine bande à l'Ouest est bâtie.
Un talus met à distance l'équipement des maisons.



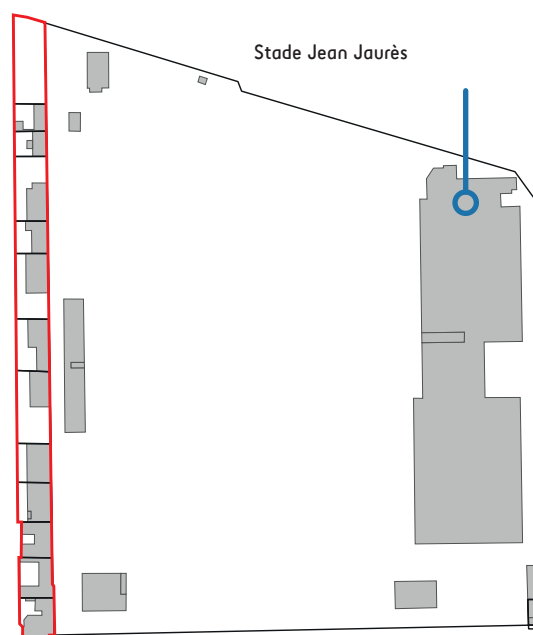
3, rue Marcel rebard



7, rue Marcel rebard



21 rue Marcel rebard



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Zoom 4

Les rues concernées

Rue Jules Ferry
Rue Lamennais
Impasse Alexis Drappier



Ambiances

L'ilot se situe entre la rue Lamennais et les voies ferrées. Les parcelles étroites s'étirent sur toute la profondeur. Des divisions parcellaires ont permis de bâtir l'arrière des parcelles. L'impasse Alexis Drappier permet de desservir l'ilot. Les constructions sont majoritairement implantées sur une ou les deux limites séparatives.



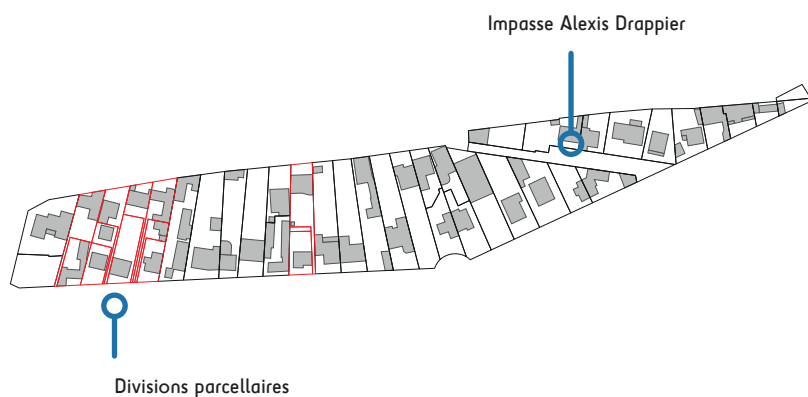
34, rue Lamennais



53, rue Lamennais



8, impasse Alexis Drappier



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Zoom 5

Les rues concernées

Rue Jules Ferry
Rue Lamennais
Rue de l'Ursine
Rue Albert Perdreux



Ambiances

L'ilot est épais avec des constructions majoritairement implantées côté rue. Le 83 rue Albert Perdreux est plus dense, sur toute la longueur avec la présence d'un petit collectif.

Le coeur d'ilot est arboré.



11 rue Jules Ferry



32, rue Lamennais



7, rue de l'Ursine



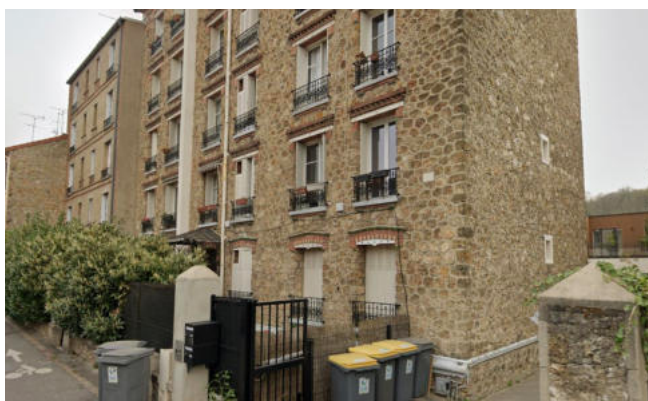
Résidence SOHP
Albet Perdreux

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Zoom 6

Les rues concernées

Rue Voltaire
Rue Léon Gambetta
Rue Pasteur
Rue Jan-Jacques Rousseau



11B, rue Léon Gambetta



9, rue Voltaire

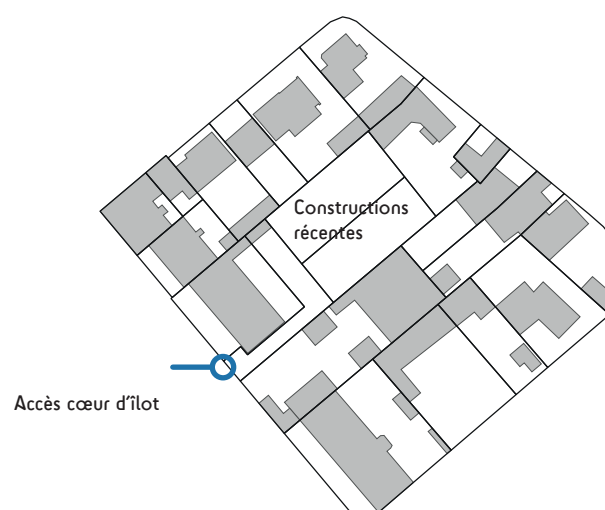


12, rue Pasteur

Ambiances

Des immeubles de logements collectifs sont implantés le long de la rue Léon Gambetta. Ailleurs, on trouve du logement individuel.

Le cœur d'îlot est bâti avec deux constructions récentes dont l'accès se fait à droite de l'immeuble.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les rues concernées

Villa de la Gare



Ambiances

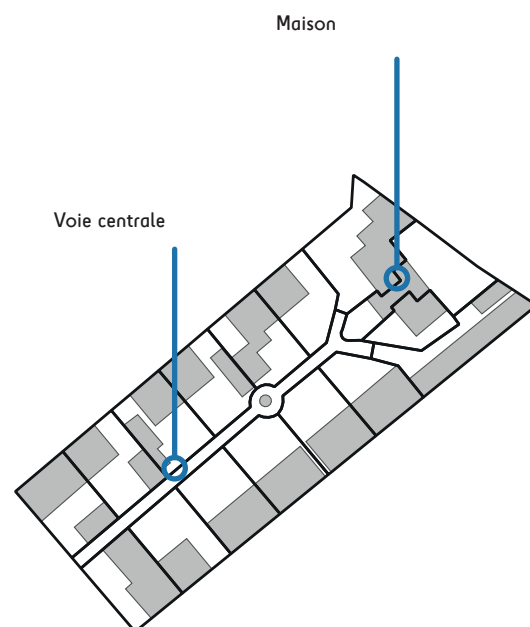
Les accès des maisons se font tous par une voie secondaire intérieure. Implantées en fond de parcelle avec quelques garages à l'alignement, une maison est compée en bout d'allée.



1, avenue Sainte-Adélaïde



14, avenue Sainte-Marie



LES SITUATIONS SINGULIÈRES

Ursine

- La forêt en point de fuite
- Un paysage de campagne
- L'insertion de petits collectifs dans le tissu pavillonnaire
- Les motifs paysagers des jardins privés
- Les arbres, un patrimoine végétal
- Des séquences urbaines: les ensembles cohérents
- Les lotissements
- Les clôtures : un patrimoine
- Les garages sur rue
- Les maisons, une diversité architecturale



Situation d'Ursine à l'échelle de la ville.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

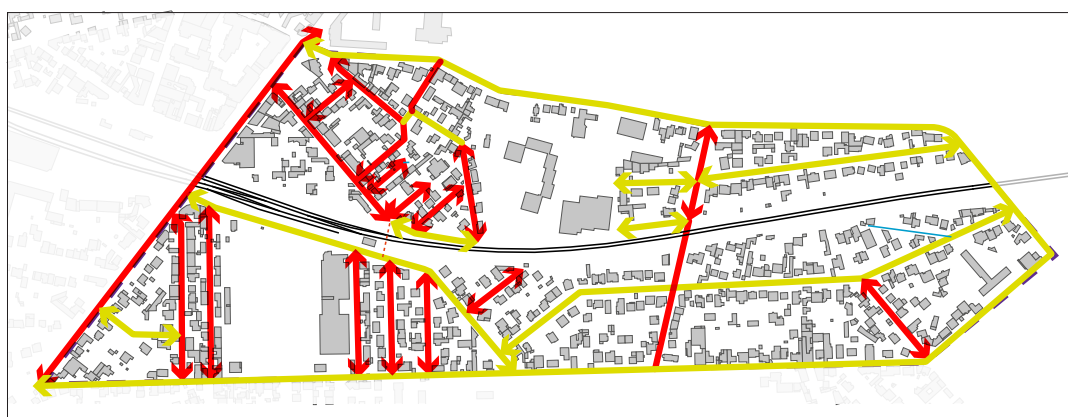
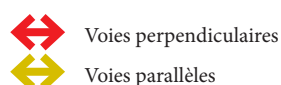
La forêt comme point de fuite

Une topographie favorable, une distance entre deux constructions, une maison sur un seul niveau ou encore une implantation géographique en contrebas, tout autant de situations singulières permettant de dégager des vues sur les franges boisées de la forêt de Meudon qui constitue cet effet de végétation foisonnante.

Ce sont également les masses végétales des jardins privés qui participent à la qualité paysagère des rues du secteur.



Rue Marcel Rebard



Le réseau viaire du secteur Ursine

Les rues **perpendiculaires** aux voies ferrées permettent des percées visuelles directes sur la forêt de Meudon. La rue Jules Ferry traverse le secteur du Nord au Sud et offre un panorama agréable.



Rue d'Ursine



Rue Elphège Thomas

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Entre le 68bis et le 70 rue Alexis Maneyrol



63, rue Lamennais

Les rues **parallèles** offrent des percées occasionnelles, au gré des implantations et des masses bâties et végétales. Ces «failles» créent des effets de surprise dans la déambulation du piéton. Le passage aérien des voies ferrées permet une vue dégagée Ouest et Est avec d'un côté la forêt de Meudon et de l'autre la forêt de Vélizy Villacoublay, au loin.

La Tour Hertzienne dans la forêt de Meudon



Au loin la forêt de Vélizy Villacoublay.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Un paysage de campagne

À l'inverse des autres secteurs, Ursine est celui qui présente le moins d'espaces végétalisés ouvert au public [il existe un petit square à l'angle des rues Jean Jaurès et Marcel Rebard]. Les talus des voies SNCF jouent un rôle essentiel en offrant une véritable respiration végétalisée et un corridor écologique pour la conservation de la faune et de la flore.

Ursine revêt malgré tout un aspect largement verdoyant, en raison notamment :

- des jardins privés bien perceptibles depuis l'espace public,
- des nombreux arbres de belle taille dans les espace privés,
- des nombreuses sentes, ruelles et impasses peu larges et très végétalisées qui offrent un paysage de «campagne».
- de la forêt de Meudon qui borde 3 côtés du secteur.



Impasse de la prairie



Ruelle Gaillon



Passage piétons sous voie SNCF depuis la rue Jean Jaurès vers la rue Léon Gambetta

**Les constructions
situées
en bordure de forêt
jouissent d'un cadre
privilegié.
La frange boisée de
la forêt fait écho à la
végétation
des jardins.**



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-A1
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Rue Alexis Maneyrol

L'insertion de petits collectifs dans le tissu pavillonnaire

À l'Ouest de Ursine, quelques immeubles de logements collectifs datés fin XIXe, début XXe, sont implantés principalement le long de la rue de Jouy ou situés proche de l'entrée du secteur.

Ailleurs, on retrouve des résidences des années 70, implantées dans un cadre paysager davantage végétalisé.



Localisation des immeubles de logements collectifs à l'échelle du secteur

Les immeubles sur rue



9 et 11 rue Léon Gambetta

Pierre meulière fin XIXe début du XXe siècle, Façade dans le prolongements des façades voisines.



15 rue Léon Gambetta

Brique sur rue et enduit sur cour
Style Art déco - années 30.
Façade mise en scène par le retrait végétalisé



3, 5 et 7 rue Vital Foucher

Un paysage urbain cohérent qualifié par l'alignement des petits immeubles.

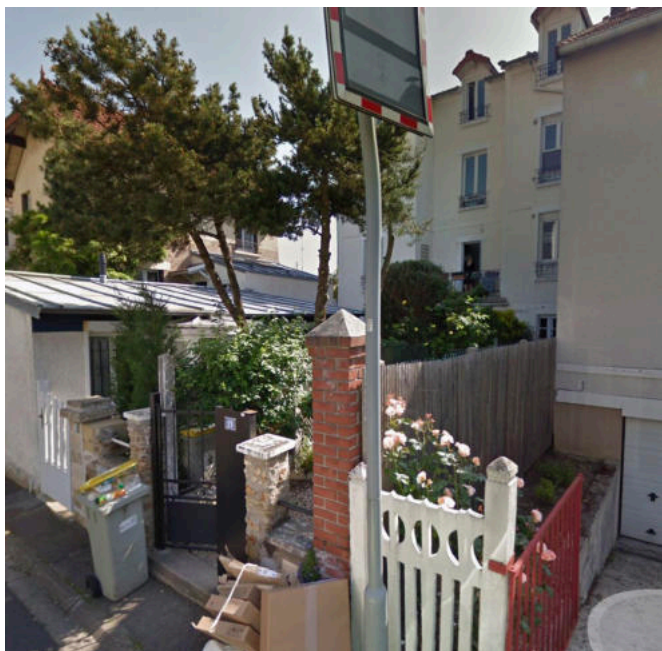
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

La résidence de l'Étang de Brisemiche



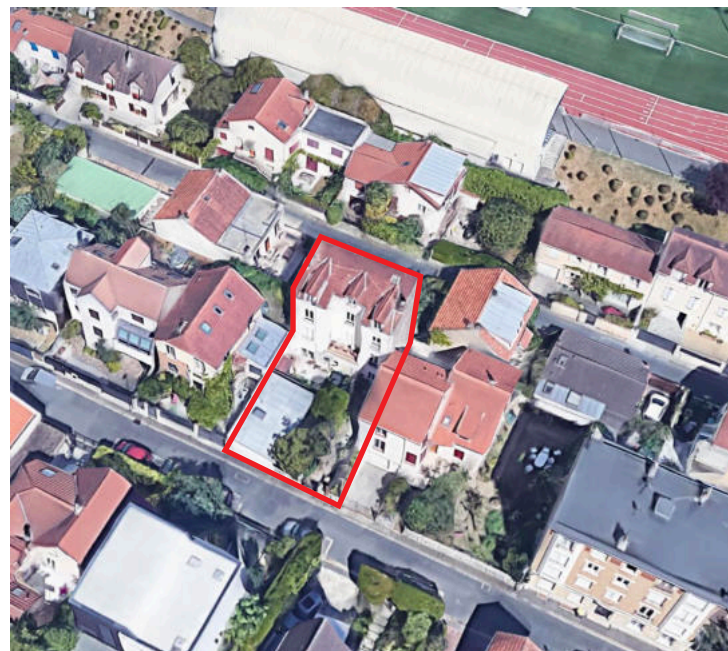
20, rue Alexis Maneyrolle

La résidence de l'Étang de Brisemiche



19, rue Vital Foucher

Construite en 1966, la matérialité des façades, tournées vers l'étang, les nombreux prolongements extérieurs des logements et l'environnement arboré et végétalisé, participent à la qualité de cet ensemble.



La silhouette étroite de cet immeuble se démarque dans le paysage par son important retrait depuis la rue dégageant ses deux pignons.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les motifs paysagers des jardins privés

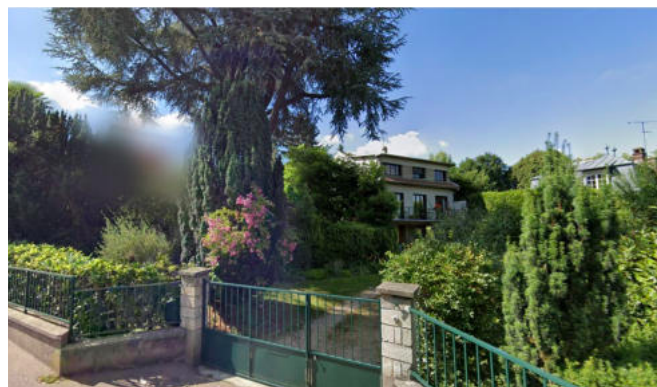
En dehors de la forêt, des talus de la voie de chemin de fer et des plantations sur l'espace public, ce sont les espaces plantés privés qui mettent en valeur les espaces publics et leur donnent un réel statut de patrimoine végétal. Une couronne d'arbres qui débord sur l'espace public, une clôture ajourée couplée à une haie végétalisée, tout autant de dispositifs permettant d'animer et de qualifier les rues du secteur. Les plantations privées renforcent la trame verte des secteurs.



Rue Elphège Thomas



9, rue Elphège Thomas



7, rue Albert Perdreux



La rue du Val Brisemiché depuis la rue Jules Ferry

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les arbres, un patrimoine végétal

Les arbres plantés dans les jardins privés sont visibles depuis l'espace public dans des rues ne bénéficiant pas d'alignement d'arbres. Ils participent à la qualité paysagère du secteur et présentent un véritable atout pour le développement de la petite faune.



Vers la rue Michelet



Rue Jean Jaurès

Sur une parcelle adossée aux voies ferrées, un groupement d'arbres renforce le caractère végétalisé de la rue et complète la trame arborée du talus.



Rue Jean Jaurès



Rue Victor Hugo



21, rue Léon Gambetta

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Des séquences urbaines, les ensembles cohérents

Plusieurs séquences urbaines de qualités sont visibles sur le secteur.

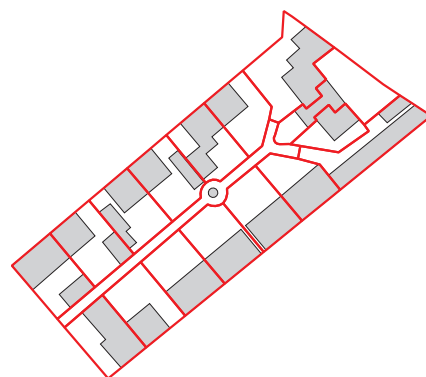
À l'échelle de la rue, elles créent des paysages singuliers qu'il est important de préserver en faveur de la qualité architecturale et paysagère de la ville de Chaville, notamment dans le cas de travaux thermiques ou de surélévation.



Vue aérienne de l'ensemble

La villa de la Gare

- Ensemble formant une impasse
- Implantations sur la limite de fond de parcelle
- Les maisons fonctionnent par groupe de deux excepté celle au bout de l'allée
- La continuité des jardins crée un cœur d'îlot végétalisé



Chaville, Villa de la Gare, Pavillon Margeot - Delcampe

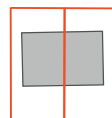


Accuse de réception en préfecture
092-200067974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Aujourd'hui



Rue Alexis Maneyrolle

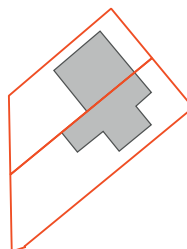


Les maisons jumelées

> Ces maisons jumelles sont symétriques. Les décrochés en toiture caractérisent l'ensemble.
À gauche, on note une variation dans le traitement de la rive de toit du décroché.



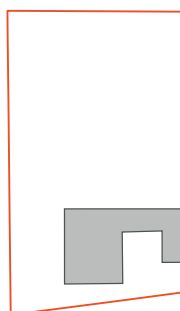
11 et 13 rue de l'Ursine



> Malgré une asymétrie avec un décroché et une intervention thermique par l'extérieur sur la maison rose, le traitement des façades et la forme de la toiture, renforcent l'harmonie de ces deux maisons.



11 et 13 rue de l'Ursine



La maison est coupée en deux dans la longueur : les façades principales donnent sur le côté. La texture d'enduit et le traitement des clôtures délimitent les deux propriétés.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Des séquences urbaines, les lotissements

L'urbanisation d'Ursine est majoritairement issue de la constitution de petits lotissements.

Les implantations sont homogènes et les maisons sont très diversifiées.

L'homogénéité de l'ensemble est donnée par le traitement des clôtures continues et très végétalisées.



La rue Elphège Thomas

- Créée en 1928 avec le lotissement des Roses
- Parcelles hétérogènes
- Alignement non systématique
- Styles architecturaux variés



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



La rue Marcel Rebard

- Créée en 1927 avec le lotissement du Petit Bocage
- Parcellaire régulier et perpendiculaire à la rue Vital Foucher
- Alignement non systématique
- L'implantation sur la parcelle diffère selon la rue et les possibilités d'extension aussi.



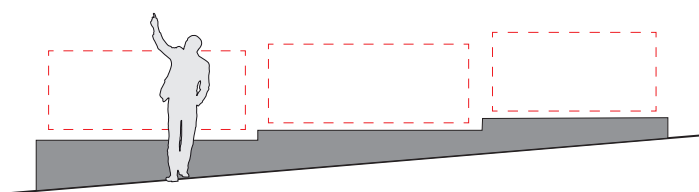
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les clôtures, un patrimoine

La diversité des clôtures présente sur le secteur est un gage de diversité du paysage urbain de la ville. Elles sont les témoins d'époques antérieures et doivent être conservées. Certaines clôtures sont en harmonie avec les garde-corps des façades.



13, rue Jean Jaurès



Structure en béton peint des années 30.

Ces clôtures proposent un graphisme de belle qualité



55, rue Lamennais



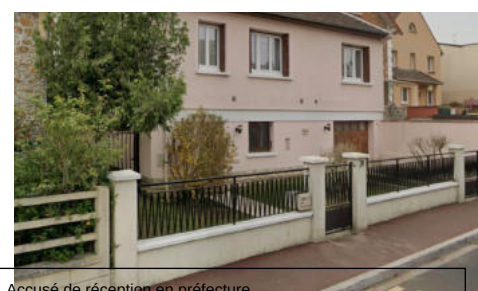
12, rue de l'Ursine

Une structure tubulaire métallique. Un dispositif sobre et aéré avec une harmonie d'ensemble (portail, persiennes).



49, rue Albert Perdreux

Muret en meulière surélevé par un grillage léger mis en valeur dans une structure métallique discrète.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

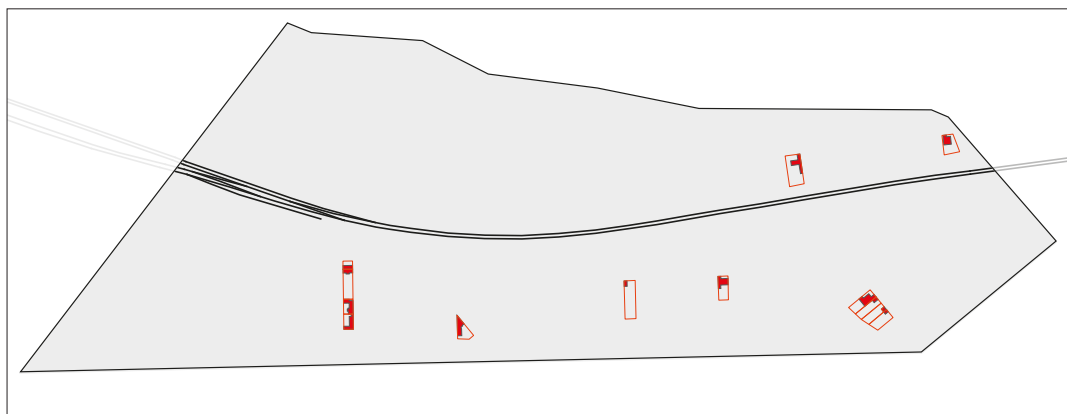


Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

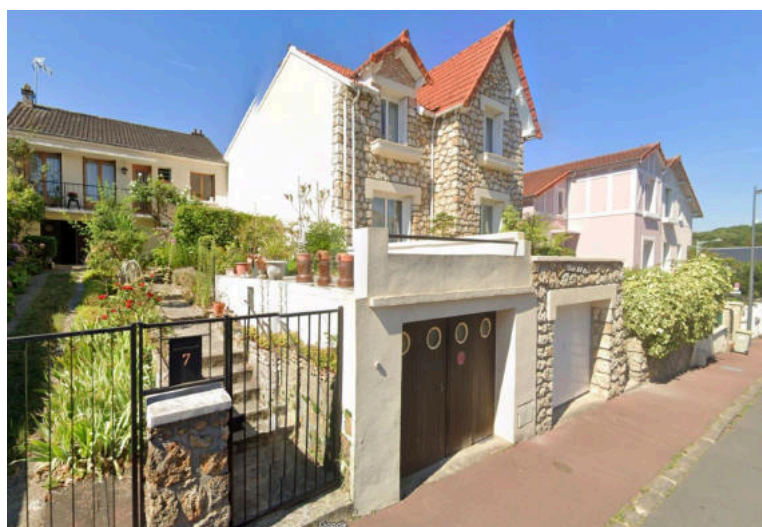
Les garages, une interface avec la rue



Matérialité de la façade, aspect de la porte, toit-terrasse ou en pente, les garages du secteur sont ici majoritairement indépendants de la maison, à l'inverse du secteur Rive Droite où ils sont l'accès principale de la maison.



Localisation de certains garages à l'échelle du secteur



7 et 9, rue de l'Ursine

Le traitement des deux garages fait écho au style de la maison.

Au n°9, la pierre appareillée et le linteau maçonné et enduit reprennent le dessin de la façade principale de la maison. Au 7, un bandeau horizontal délimite la hauteur du garage et réduit ainsi l'effet de hauteur.



22, rue Lamennais



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

18, rue Michelet

**Le garage est traité comme
le soubassement
de la maison.**



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

16b, rue Jean Jaurès

* Attention certaines clôtures existantes peuvent ne pas être conformes au règlement du PLUi

Les maisons, une diversité architecturale

Chaque époque de construction a donné naissance à des typologies de maisons singulières : la volumétrie, l'implantation sur la parcelle, la clôture, le matériaux, la toiture, le type d'enduit, tout autant de caractéristiques qui garantissent la diversité et la richesse du paysage urbain. La diversité des constructions sur le secteur favorise une ambiance riche et animée de qualité.



Impasse Drappier

Maison en meulière caractéristique du début du XXe siècle dans le paysage francilien. Les linteaux maçonnés blancs soulignent l'ensemble des baies.



Rue Albert Perdreux

Maison de style néo-régionaliste avec faux colombages.



Rue Jules Ferry

Petite maison ouvrière typique de la loi Loucheur - il reste peu de modèles n'ayant subi aucune transformation.



59, rue Albert Perdreux

Maison d'origine très traditionnelle à laquelle une «torelle» a été ajoutée.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-2025-1202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025

Angle Rues Jean Jaurès et Éliphe Thomas



Un seule niveau avec un toit-terrasse
Plan symétrique avec deux entrées
La maison est sans doute conçue à l'origine pour accueillir deux appartements.
L'enduit texturé et clair crée un ensemble inattendu.

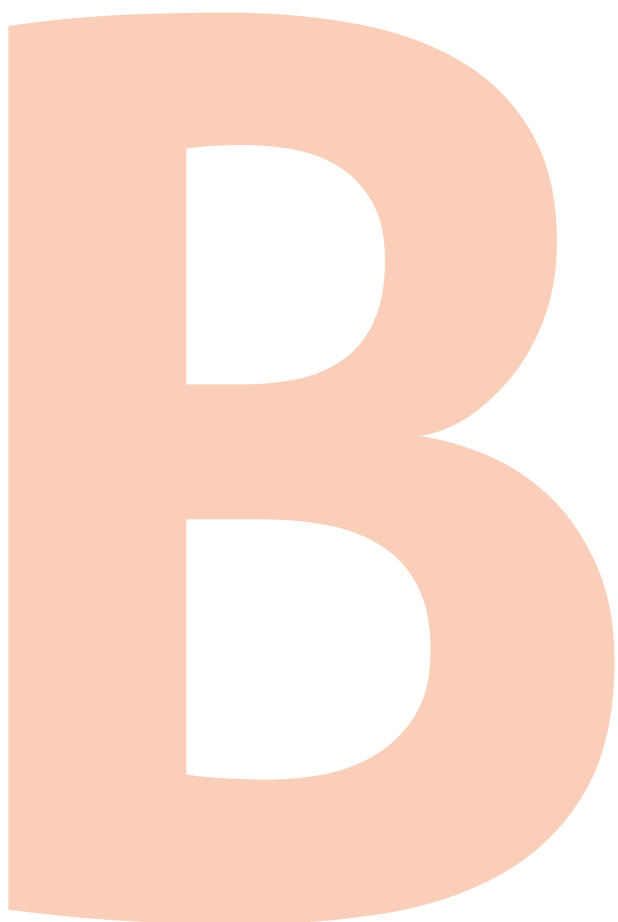
21, rue Lamennais



Maison contemporaine avec produits verriers. Le large débord de toit intègre un dispositif de protection solaire.

10, rue du Val Brisemiche

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



— CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES DES 5 SECTEURS

3– Petit Viroflay

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

— DESCRIPTION DU SECTEUR

3– Petit Viroflay

- Un secteur à cheval sur les deux coteaux
 - Le paysage au fil du temps
 - Les typologies urbaines
 - Des outils : le PLUi, l'Atlas des patrimoines
 - Le parcellaire
 - La voirie
 - Exemples d'îlots et d'ambiances urbaines
-

Nord



Situation du *Petit Viroflay* à l'échelle de la ville.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Un secteur à cheval sur les deux coteaux

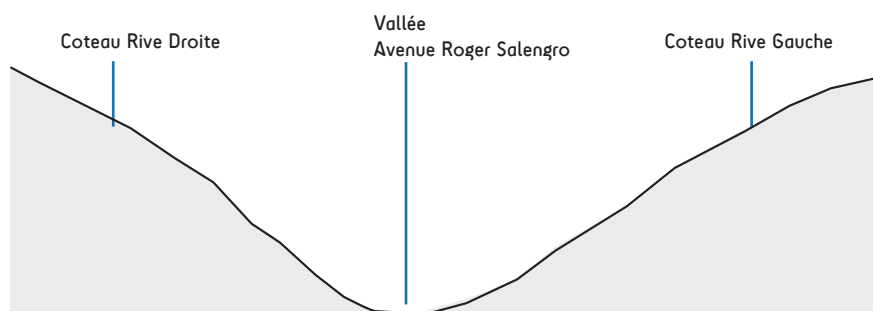
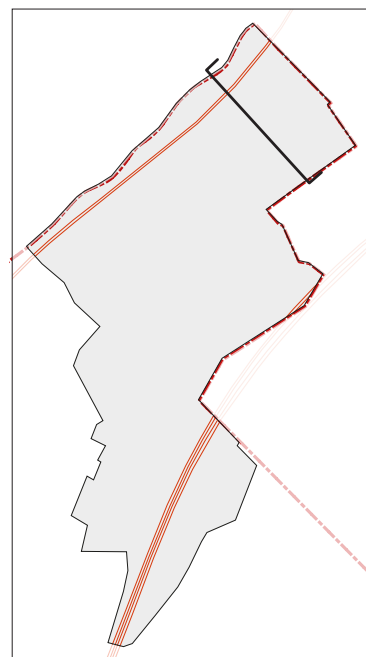
Situé au nord de Chaville, le secteur Petit Viroflay s'adosse au Sud à la forêt domaniale de Meudon et au Nord à la forêt de Fausses-Reposes.

Ses limites sont confortées par la présence des deux voies ferrées, au nord la ligne L et U en direction de Versailles et au Sud la ligne N vers la même destination.

Le Petit-Viroflay est aussi appelé le Bas Chaville en raison de sa situation topographique, au point le plus bas de la ville.

Quartier situé dans la partie la plus étroite de la ville et ceinturé par la ville de Sèvres, le secteur est située en entrée de ville.

Sa position géographique est caractérisée par une structure coteau-vallée-coteau. Petit Viroflay est situé sur un sol pentu ce qui lui a valu, et encore aujourd'hui, d'être occupé par les cultures de vignes.



Coupe schématisique du relief de Chaville selon l'axe Nord-Ouest/Sud-Est du territoire



Vue aérienne du secteur

Le paysage au fil du temps

Petit Viroflay est le seul des 6 secteurs étudiés à s'étendre sur les deux coteaux. La faible distance entre les deux limites ajoutée à la proximité des deux forêts qualifient le paysage du secteur et une ambiance végétale s'en dégage avec des rues panoramiques et qui sinuent sur les hauteurs.

Petit Viroflay est rattaché à Viroflay en 1711 lorsque le curé de Chaville, impuissant face à une épidémie de Variole, relaye le quartier au curé de Viroflay. Il faudra attendre 100 ans pour que des démarches soient entreprises par le maire de Chaville pour récupérer cet ancien territoire.

La rue Guynemer



Rue Guynemer, première moitié XXe
Carte postale



Le paysage est caractérisé par
l'alignement des façades sur
rues.

Début XXe

2020

La rue du Printemps



Rue du Printemps, première moitié XXe
Carte postale



L'immeuble situé sur l'autre
coteau est un repère, encore
aujourd'hui.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Début XXe

2020

Le paysage au fil du temps

La carte Napoléonienne met en évidence la présence quasi totale de grandes emprises agricoles ou viticoles. Quelques constructions sont visibles le long de la voie royale. On retrouve les tracés des voies actuelles : des Capucines, de Versailles, Porte Dauphine et la Source.



Cadastre Napoléonien - 1807 - Source : Open data - Hauts-de-Seine

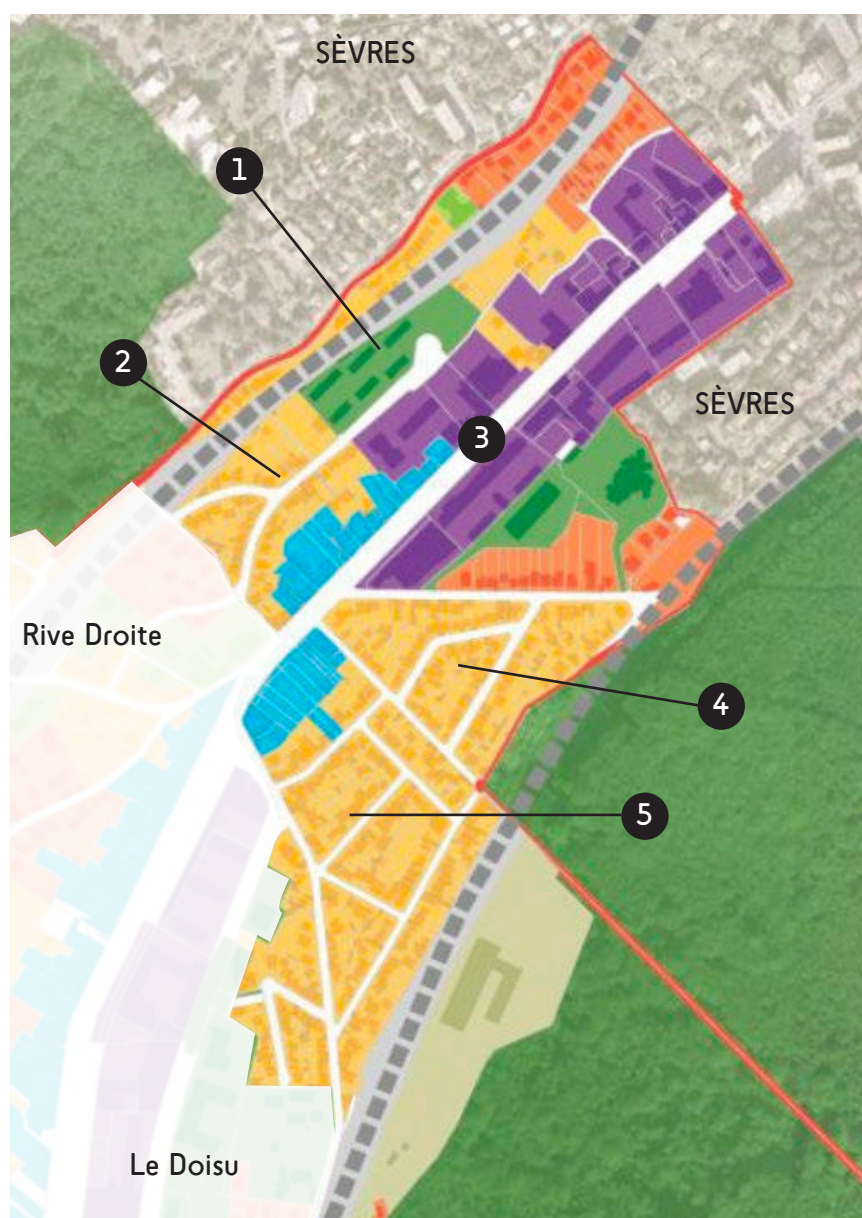


Carte postale - env. 1970 - Source : Delcampe



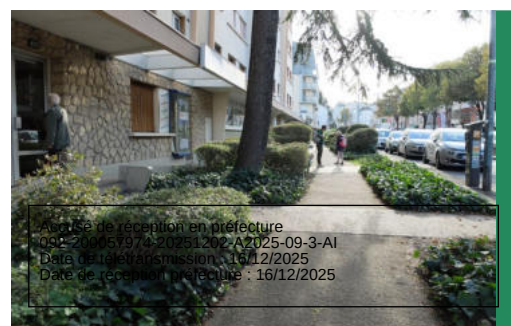
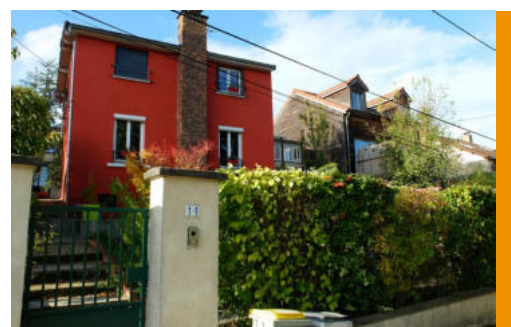
Aujourd'hui (angle photo à faire)

Les typologies urbaines



Carte des typologies urbaines - Extrait du *Rapport de présentation - État initial*

- | | | | |
|---|---------------------|--|--|
| 1 | Cité Emmaüs | | Grands ensembles sur la voie royale |
| 2 | Coteaux de Chaville | | Tissu pavillonnaire progressivement groupé sur petites parcelles |
| 3 | Fond de vallée | | Tissu pavillonnaire individuel strict sur moyennes parcelles |
| 4 | Bouquet | | Grands ensembles (bâti "caché" dans la végétation) |
| 5 | Clos de la Source | | Tissu de faubourg |
| | | | Grandes infrastructures de transport ferroviaire |



Avis de réception en préfecture
 ORF-2020-051974-20251202-A2025-09-3-AI
 Date de télétransmission : 16/12/2025
 Date de réception en préfecture : 16/12/2025

Des outils le PLUi

Le secteur Petit-Viroflay correspond aux zones U1-F, U1-F-1 et U3-A du PLUi.

La zone U1 correspond aux différentes zones de centralités, qui se caractérisent notamment par une intensité importante et une grande mixité des fonctions.

Elle comporte le(s) secteur(s) suivant(s) :

- U1-F correspondant au secteur de centralité intercommunale située le long de la RD 910 et Chaville. Il intègre la partie ouest de l'avenue Roger Salengro à Chaville en direction de Viroflay.

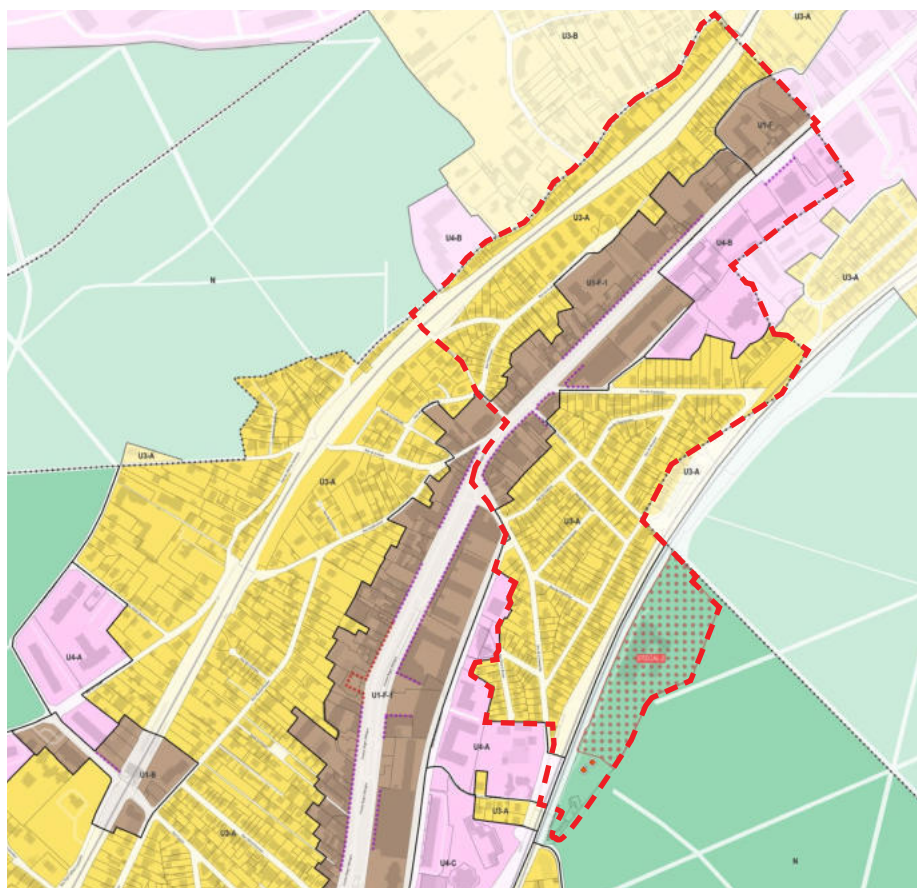
Il comprend deux sous-secteurs spécifiques :

- U1-F-1 correspondant au centre-ville de Chaville qui accueille une pluralité de fonctions et une animation nécessaire à l'attractivité du centre-ville.

La zone U3 correspond à une zone à dominante d'habitat pavillonnaire, souvent individuel. Sa vocation est à dominante résidentielle, sans exclure une certaine forme de mixité fonctionnelle.

Elle comporte le(s) secteur(s) suivant(s) :

- U3-A correspondant aux principaux secteurs à dominante pavillonnaire.



Extrait du plan de zonage du règlement PLUi - Zonage en vigueur à la date du 25 juin 2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Des outils

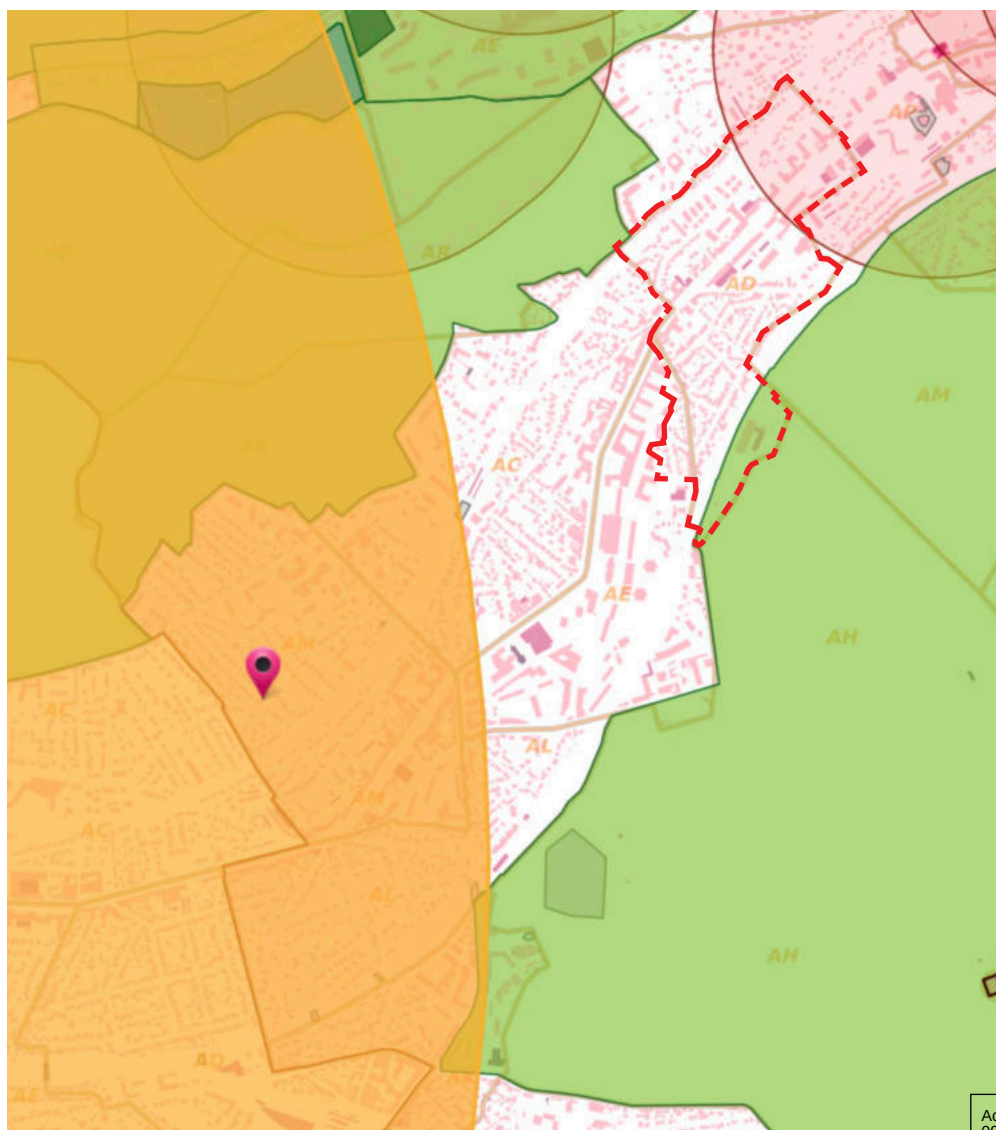
l'Atlas des patrimoines

L'Atlas des patrimoines est un outil national qui permet à partir d'une adresse donnée et à l'aide de couches informées de situer son projet/sa maison au regard des différentes protections patrimoniales :

- SPR,
- protection au titre des monuments historiques (MH),
- PDA,
- sites inscrits,
- sites classés.

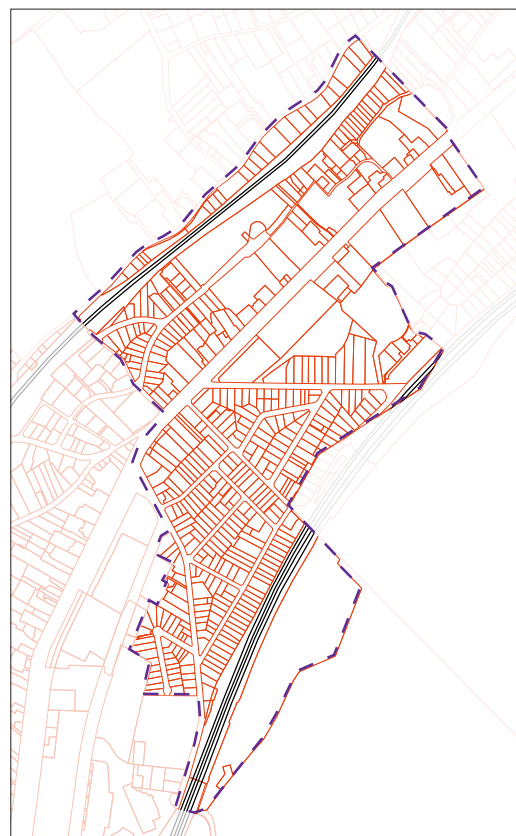
Une partie du secteur Petit Viroflay est compris dans un périmètre de protection (ici en rouge foncé) qui correspond à l'Hôtel Montespan, situé à Sèvres.

Le secteur est directement concerné par la protection du site inscrit du bois de Fausses-Reposes.



Le parcellaire

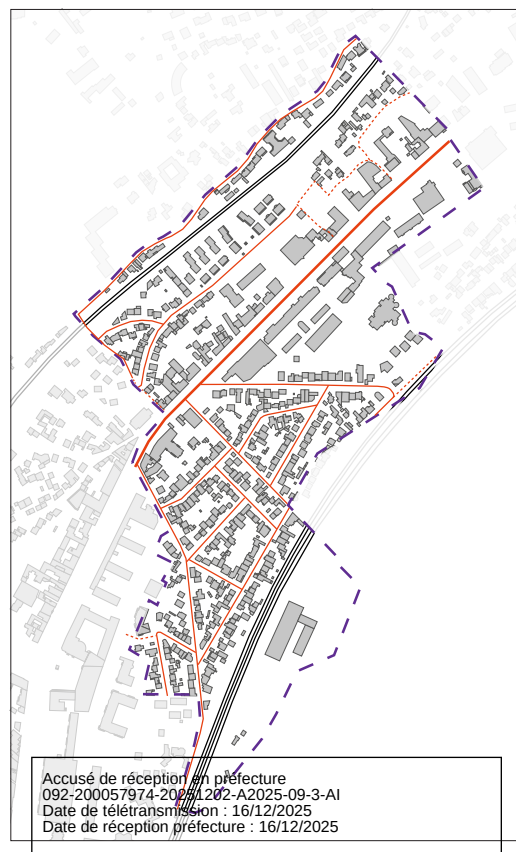
Sur l'avenue Roger Salengro, le parcellaire abrite majoritairement des immeubles de logements collectifs. Les parcelles sont grandes, morcelées et hétérogènes. La hauteur des constructions dissimulent celles situées en arrière-plan, pourtant plus élevées dû à la forte topographie du coteau. Sur les coteaux, les pavillons s'organisent autour d'îlots réguliers formant des quartiers. Les parcelles sont de tailles moyennes, traversantes ou non.



Parcellaire du secteur Petit Viroflay

La voirie

La rive droite est étroite et coupée dans sa longueur par les voies ferrées : le réseau viaire y est quasi inexistant. Les deux sentes : la sente des Châtres Sacs et le Chemin de la Terrasse permettent d'arpenter le secteur. Rive gauche, le réseau viaire est davantage développé. Le secteur est scindé en deux par l'avenue Roger Salengro.



Voirie du secteur Petit Viroflay

Exemples d'îlots et d'ambiances urbaines

Une approche à l'échelle de l'îlot permet de comprendre les différentes implantations.

Tantôt traversant, à géométrie variable, ayant subi ou non des divisions parcellaires, l'îlot génère des systèmes urbains qui occasionnent des ambiances paysagères singulières.



113, avenue Roger Salengro

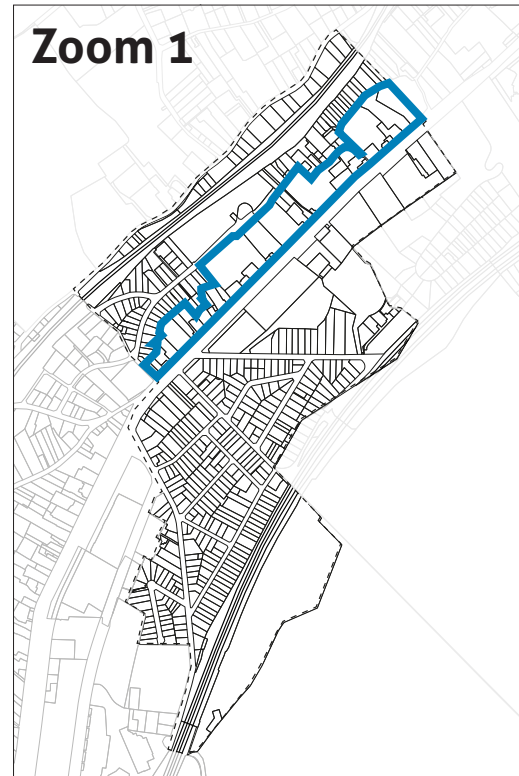


22, rue de la Porte Dauphine



403, avenue Roger Salengro

Zoom 1



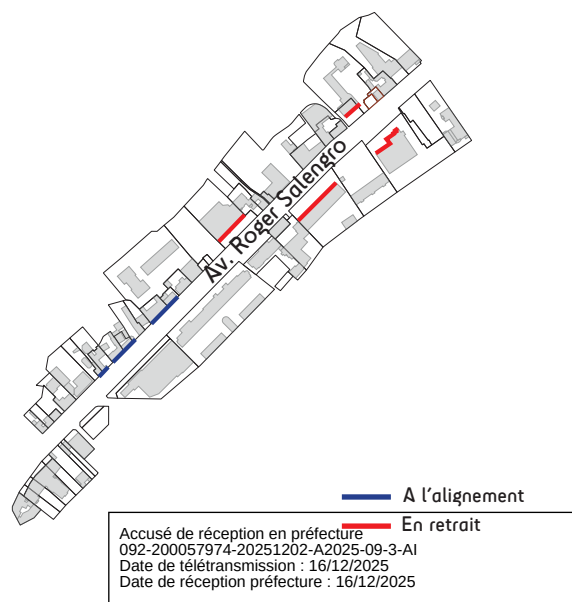
Les rues concernées

L'avenue Roger Salengro

Ambiances

L'avenue abrite plusieurs typologies bâties de différentes époques : ce sont les retraits et les alignements des façades qui donnent l'indication de l'époque.

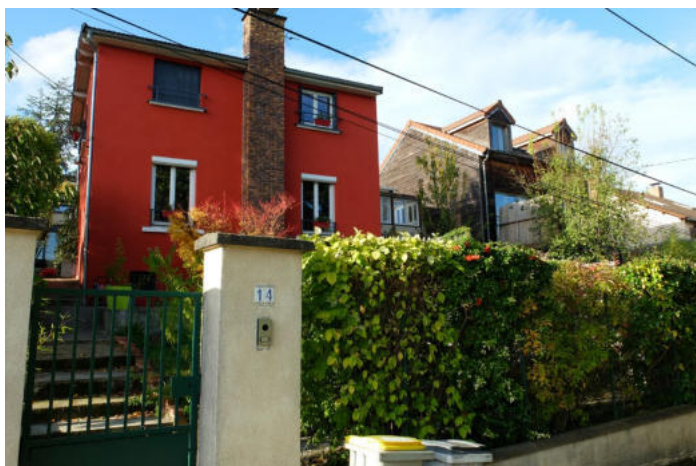
Les immeubles de la fin du XIXe sont plus bas, en meulière ou enduits. Leur implantation est à l'alignement. À partir des années 60, les constructions sont implantées en retrait.



Zoom 2

Les rues concernées

Chemin de la Terrasse



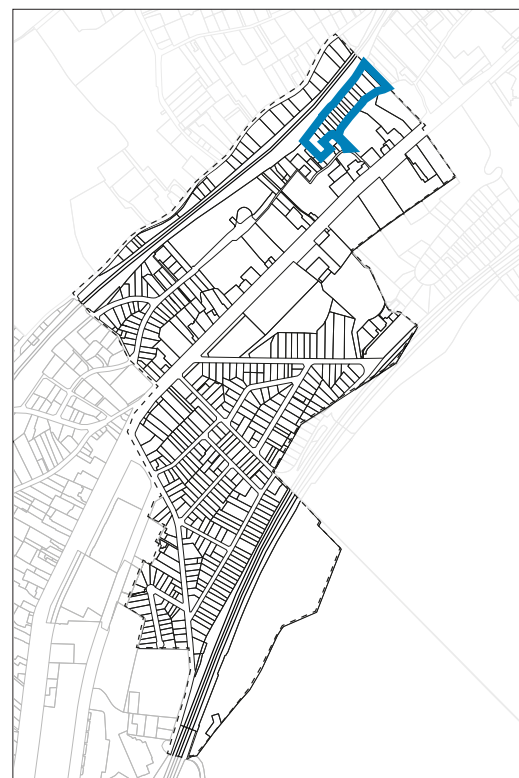
14, chemin de la Terrasse



Chemin de la Terrasse. Vers Sèvres.

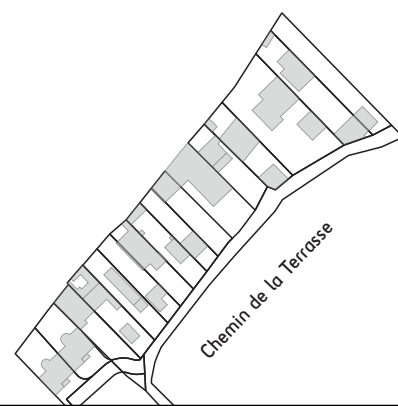


Chemin de la Terrasse



Ambiances

Les maisons sont desservies par le chemin de la Terrasse. Au devant des clôtures se situe le stationnement des véhicules. Les maisons sont davantage implantées du côté du talus des voies ferrées. Peu de visibilité sur ces maisons.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

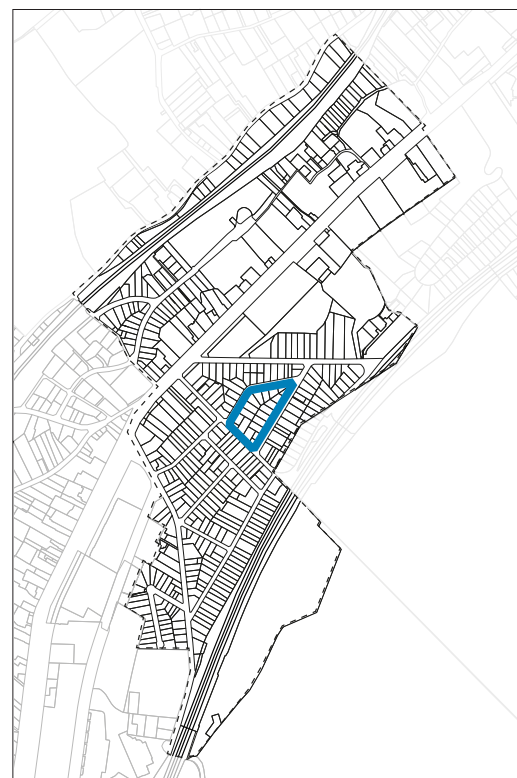
Zoom 3

Les rues concernées

Rue des Charmeuses
Rue du Bouquet
Rue de la Porte Dauphine



6, rue du Bouquet



13, rue des Charmeuses

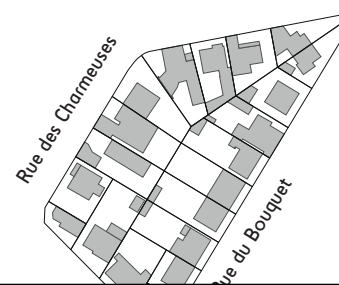


5, rue des Charmeuses

Ambiances

L'îlot fait partie du quartier du *Bouquet*. Les maisons alignées sur la rue du Bouquet sont plus élevées du fait de la topographie du secteur. Sur la rue des Charmeuses, un escalier extérieur permet d'accéder au terrain.

La maison située au 13 rue des Charmeuses surplombent les maisons voisines. Étroite, sa toiture s'élève et devient un repère dans la ville.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A-2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Zoom 4

Les rues concernées

Rue Lucien Bonmarchand
Rue du Château
Rue du Clos Fleuri
Rue de la Passerelle



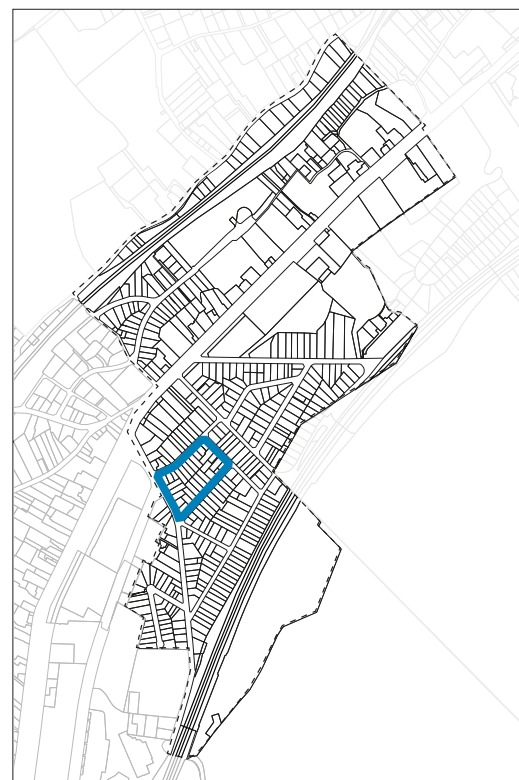
10, rue Lucien Bonmarchand



21, rue du Château



4, rue Lucien Bonmarchand



Ambiances

L'îlot fait partie du quartier du *Clos de la Source*.

Peu visible depuis l'espace public, le cœur d'îlot est généreusement végétalisé.

Des divisions parcellaires ont permis de bâtir en cœur d'îlot (4bis rue du Clos Fleuri).

Les maisons s'adossent majoritairement sur les deux limites séparatives.

La pente génère deux ambiances : rue Lucien Bonmarchand, les constructions s'implantent dans la pente avec un retrait important, rue du Château les constructions semblent plus imposantes, avec un faible retrait.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251203-2025-09-3-AI
Date de rétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Zoom 5

Les rues concernées

Rue du Lac



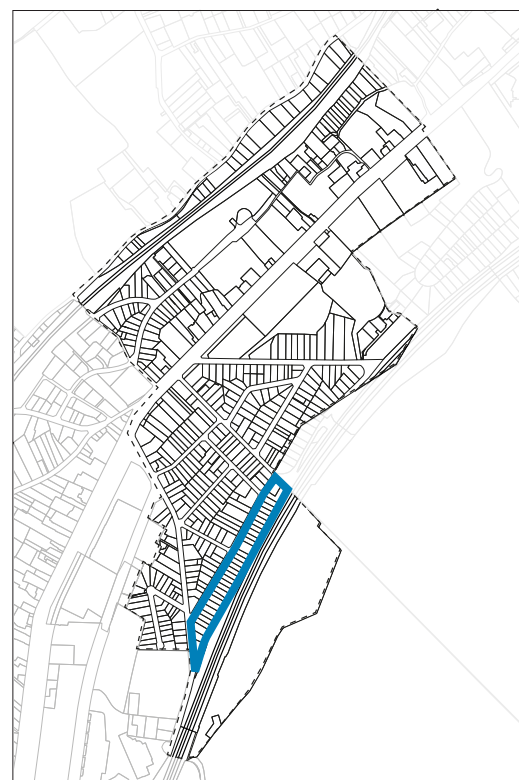
13, rue du Lac



51, rue du Lac

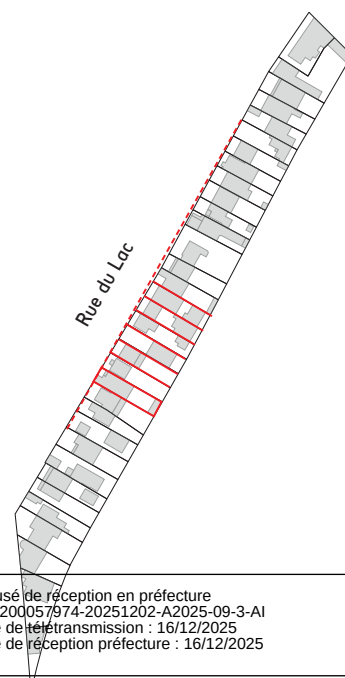


Ambiance rue du Lac, côté pair



Ambiances

Délimité à l'Ouest par la rue du Lac et à l'Est par les voies de chemin de fer, l'îlot tout en longueur présente une grande homogénéité avec des parcelles régulières, étroites et peu profondes. Quelques constructions en second plan.

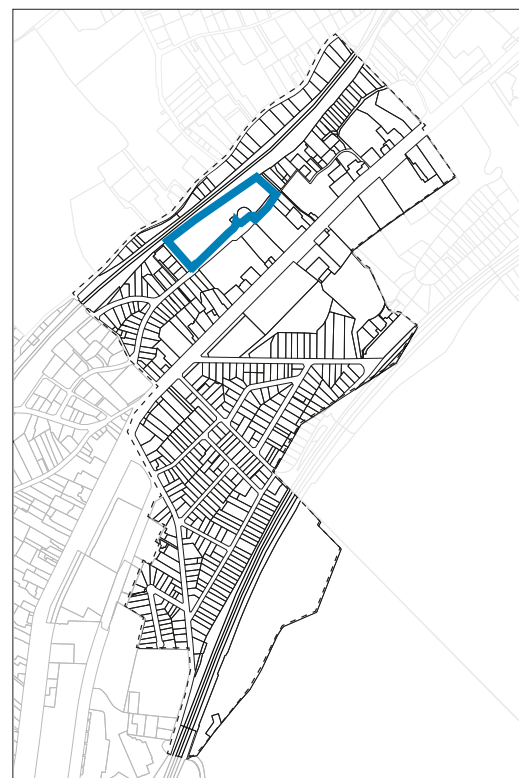


Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de transmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Zoom 6

Les rues concernées

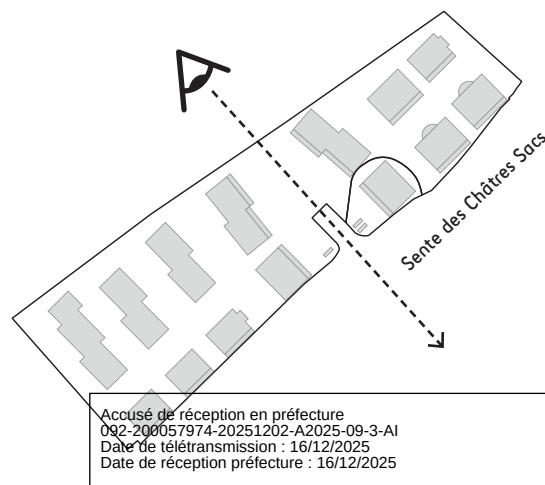
Cité des Châtres Sacs



Ambiances

L'implantation des 14 plots qui composent la résidence Emmaüs permet de dégager des vues sur le grand paysage. Le «vide» généré par les retraits entre les différents corps de bâti crée une respiration agréable et la végétalisation des espaces.

Le socle des bâtiments tournés vers la vallée accueille les entrées des parkings souterrains.



Les rues concernées

Rue de la Monesse



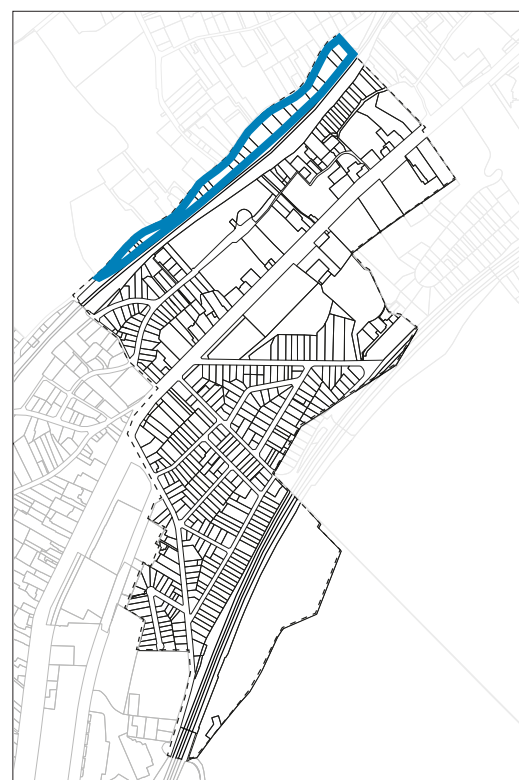
23, rue de la Monesse



3 bis, rue de la Monesse

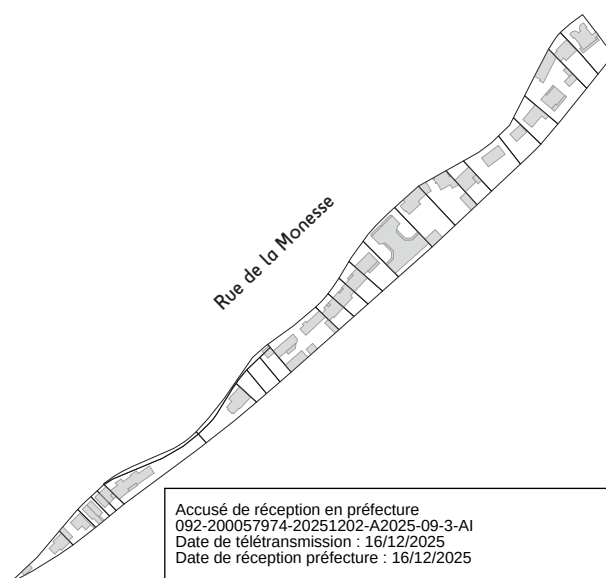


15, rue de la Monesse



Ambiances

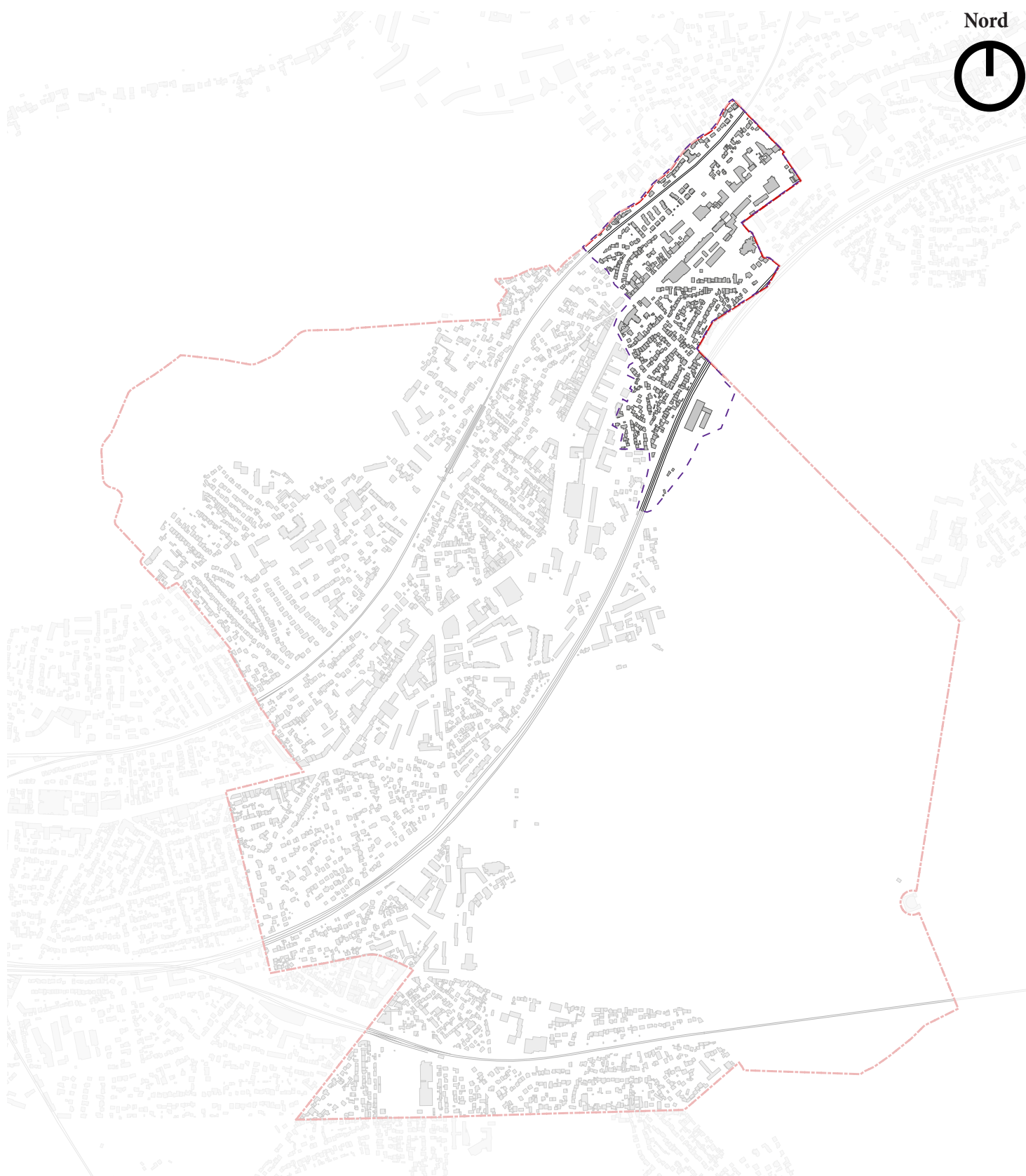
L'îlot serpente et file le long des voies ferrées. Les parcelles sont peu profondes. Les constructions sont implantés en léger retrait de la rue, excepté pour trois d'entre eux : le n°5, 13 et 15. Les constructions font face à la ville de Sèvres.



LES SITUATIONS SINGULIÈRES

Petit Viroflay

- Rue des Capucines : un rapport à la rue et au piéton
- Des séquences urbaines, les maisons jumelées
- Des séquences urbaines, les ensembles cohérents
- L'insertion de petits collectifs dans le tissu pavillonnaire
- Les sentes piétonnes et escaliers
- Les percées visuelles sur le grand territoire
- Les jardins privés
- Les clôtures, un patrimoine
- Diversité architecturale



Nord



Situation du *Petit Viroflay* à l'échelle de la ville

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Rue des Capucines, un paysage contrasté

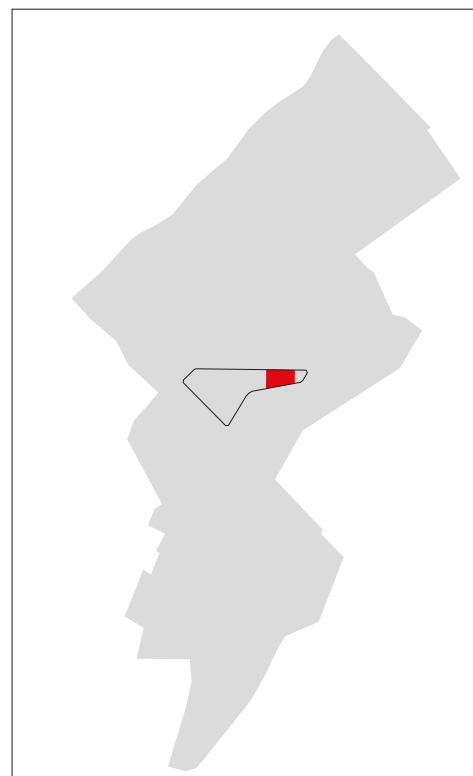
L'important dénivelé depuis l'avenue Roger Salengro jusqu'aux voies ferrées génère un dispositif singulier sur l'îlot bordé par la rue des Capucines et des Charmeuses.

Située 5 mètres en contrebas, la rue des Capucines est la seconde entrée des maisons situées au 4, 6, 8, 10 et 12 rue des Charmeuses.

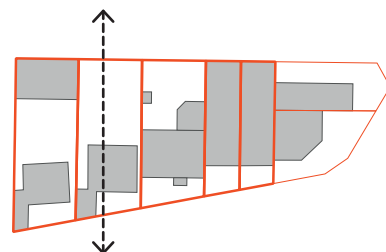
L'alignement de ces murs de soutènement caractérise le paysage de la rue. La plupart des murs ont été percés et aménagés en garages, d'autres ont été surélevés.



Vue aérienne de l'îlot



Situation à l'échelle du secteur



La façade impaire est caractérisée par les hauts murs. De l'autre côté, les clôtures sont composées d'un mur bahut et d'une grille composée.



Rue des Capucines - Façade paire



Rue des Capucines - Façade impaire

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



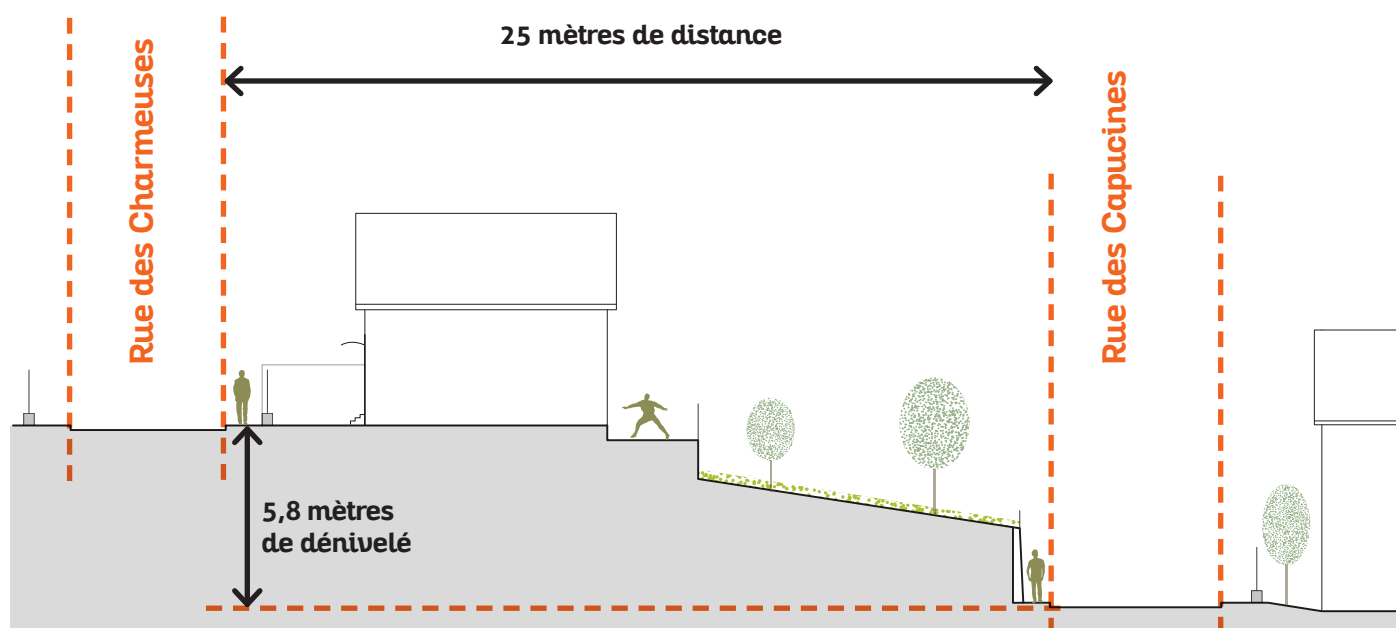
Accès depuis la rue des Capucines

Par la faille, un escalier pentu permet d'accéder à la maison par le jardin.



Rue des Charmeuses

Du côté de la rue des Charmeuses, l'échelle est plus piétonne, les clôtures traditionnelles. La volumétrie des maisons, la pente de toit et les percements suggèrent un ensemble homogène à préserver.



Des parcelles qui communiquent avec deux rues, à deux niveaux différents

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les motifs paysagers des jardins privés

En dehors de la forêt, des talus de la voie de chemin de fer et des plantations sur l'espace public, ce sont les espaces plantés privés qui mettent en valeur les espaces publics et leur donnent un réel statut de patrimoine végétal.

Une couronne d'arbres qui déborde sur l'espace public, une clôture ajourée couplée à une haie végétalisée, tout autant de dispositifs permettant d'animer et de qualifier les rues du secteur.

Les plantations privées renforcent la trame verte des secteurs.



9, rue du Clos Fleuri

La débouchée de la rue du Clos Fleuri en «T» sur la rue des Capucines est marquée par un ensemble clôture/végétation de qualité.



L'angle est souligné par le mur de clôture et la végétation qui débordent des deux jardins du 1 rue des Charmeuses et du 2 rue du Bouquet.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Angle rue du Bouquet – rue des Charmeuses

Les arbres, un patrimoine végétal

Les arbres plantés dans les jardins privés sont visibles depuis l'espace public dans des rues ne bénéficiant pas d'alignement d'arbres. Il participent à la qualité paysagère du secteur et présentent un véritable atout pour le développement de la petite faune.



Motif paysager marquant une situation d'angle urbain



Rue des Capucines

Un groupe d'arbres qui marque le virage de la rue des Capucines.



1, rue du Lac



51, rue du Lac

L'arbre du 51 est visible depuis le n° 1

Par sa taille et sa position, l'arbre signale la fin de la rue

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les sentes piétonnes et escaliers

L'accès aux coteaux s'opère via les rues perpendiculaires depuis l'avenue Roger Salengro. Mais ces entrées s'opèrent également, à l'abri de la circulation, par un réseau de sentes et escaliers.

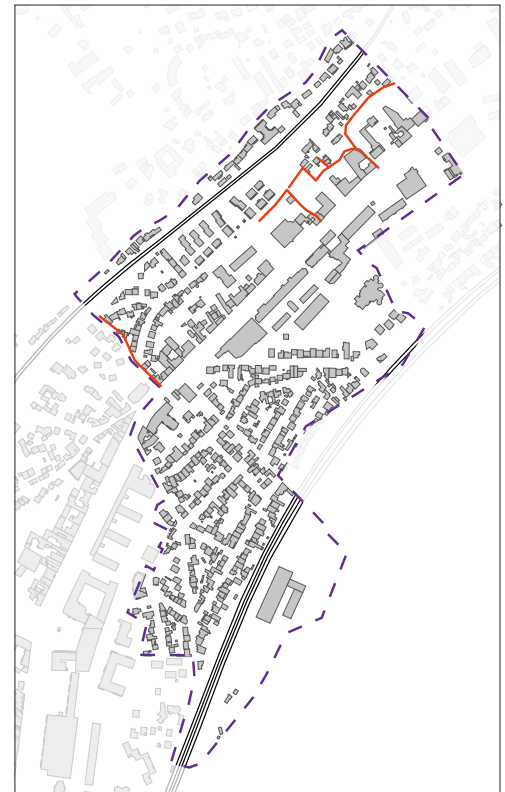
Chaville est dotée d'un réseau piéton permettant une découverte apaisée de la ville.

Concernant le secteur Petit Viroflay, on note la rue de la Source, la sente des Châtres Sacs et la Terrasse Gabriel Aussere.

La rue de la Source



Rue de la Source - Bas des escaliers avenue Roger Salengro



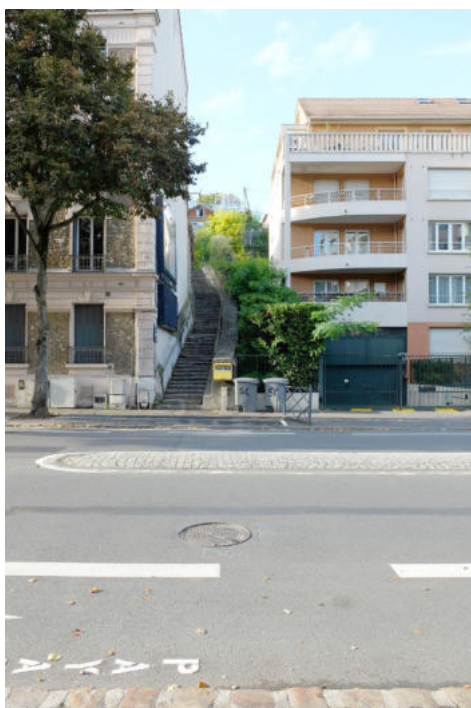
Localisation des sentes et escaliers dans le secteur

La végétalisation de la rue de la Source s'accorde avec parcelles voisines densément arborées. L'ensemble attire le regard du piéton vers les hauteurs du coteau et l'y invite.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-A
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

La transition douce
et piétonne permet
d'accompagner l'utilisateur dans
sa déambulation.



Sente des Châtres Sacs, à hauteur du 67

Des respirations, des
échappées.



Sente des Châtres Sacs vers l'avenue Roger Salengro

La percée visuelle permise
par la distance entre les deux
immeubles de l'avenue se
prolonge de l'autre côté de la
rue.



Vue depuis l'avenue Roger Salengro à hauteur du n° 216

La sente des Châtres Sacs a
également un accès par cet
escalier.

Les percées visuelles sur le grand paysage

Une distance entre deux constructions, une maison sur un seul niveau ou encore une implantation géographique en contrebas, tout autant de situations singulières permettant de dégager des vues sur les franges boisées des coteaux qui constitue cet effet de végétation foisonnante. Ce sont également les masses végétales des jardins privés qui participent à la qualité paysagère des rues du secteur.



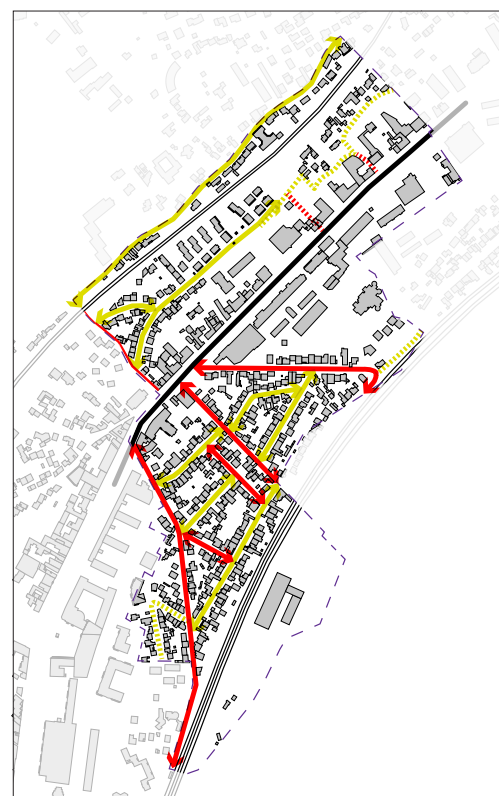
Rue des Capucines



Rue du Clos Fleuri



Rue de la Passerelle



Voies perpendiculaires 
Voies parallèles 

Les rues **perpendiculaires** à l'avenue Roger Salengro permettent des percées visuelles transversales sur coteaux.

Les points hauts des rues des Capucines, de la Porte Dauphine, du Clos Fleuri, du Printemps, de la Passerelle et Ernest Renan offrent des respirations agréables, végétales qui forgent l'identité de Chaville.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



10/12, rue du Lac



27, rue de la Monesse



63, rue des Capucines



Accuse de réception du télécopie n° 092-200057974-20251202-A2023-0933-21
Date de réception : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025
Vue depuis la Cité des Châtres Sacs

Les rues **parallèles** offrent des percées occasionnelles, au gré des implantations et des masses bâties et végétales. Ces «failles» créent des effets de surprise dans la déambulation du piéton. La hauteur, la volumétrie, l'implantation peuvent nuire aux respirations visuelles.

Les séquences urbaines, les maisons jumelées

Plusieurs séquences urbaines de qualité sont visibles sur le secteur.

À l'échelle de la rue, elles créent des paysages singuliers qu'il est important de préserver en faveur de la qualité architecturale et paysagère de la ville de Chaville, notamment dans le cas de travaux thermiques ou de surélévation.



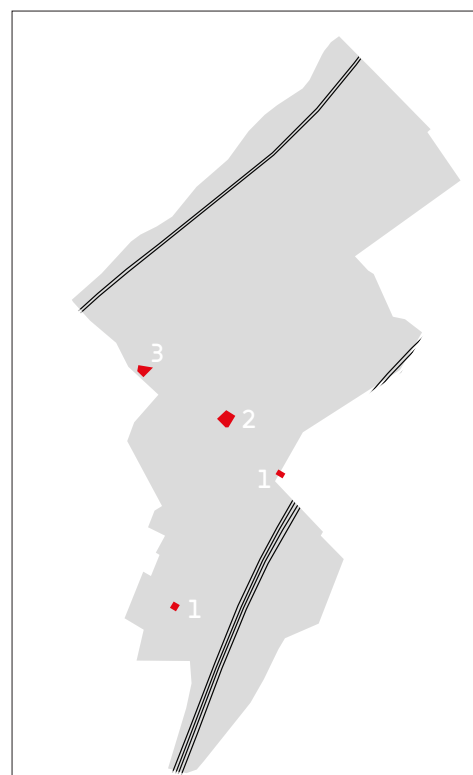
28-30 rue des Charmeuses
Deux maisons jumelles, deux propriétaires; une clôture



25-27 rue de la Porte Dauphine
Deux maisons jumelles, deux propriétaires, deux villes



4 rue Ernest Renan
Deux maisons jumelles, un seul propriétaire



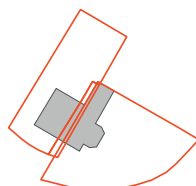
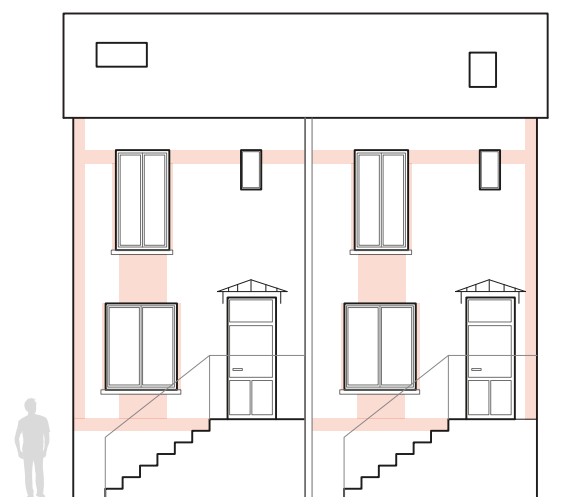
Situation à l'échelle du secteur

La maison située à droite de la photo est située sur la commune de Sèvres. Le PLUi est le bon outil pour veiller à ce que les deux maisons gardent cette harmonie générale.



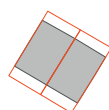
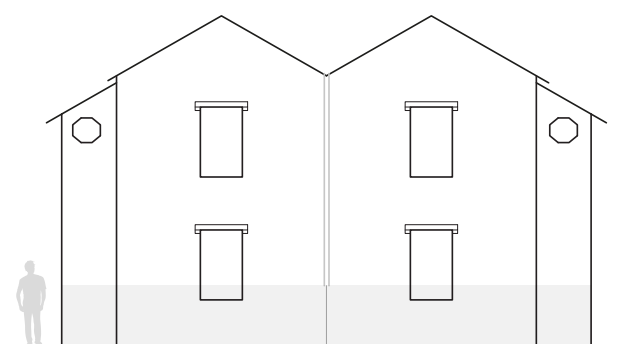
23-25 rue Guynemer
Une maison, deux propriétaires

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



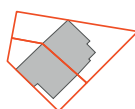
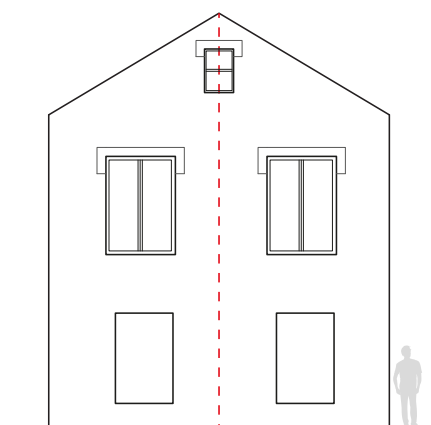
1

La toiture file sur les deux maisons. L'unité générale des constructions persiste grâce au dimensionnement des baies, aux linteaux, aux ornements en briques, malgré des variations de teintes d'enduits et des changements de menuiseries.



2

Les deux logements sont situés dans deux volumes distincts. Les constructions sont accolées et créent une belle harmonie. La descente d'eau pluviale, la clôture et les petites modifications de façades signalent la mitoyenneté. Les deux maisons sont implantées sur deux parcelles.



3

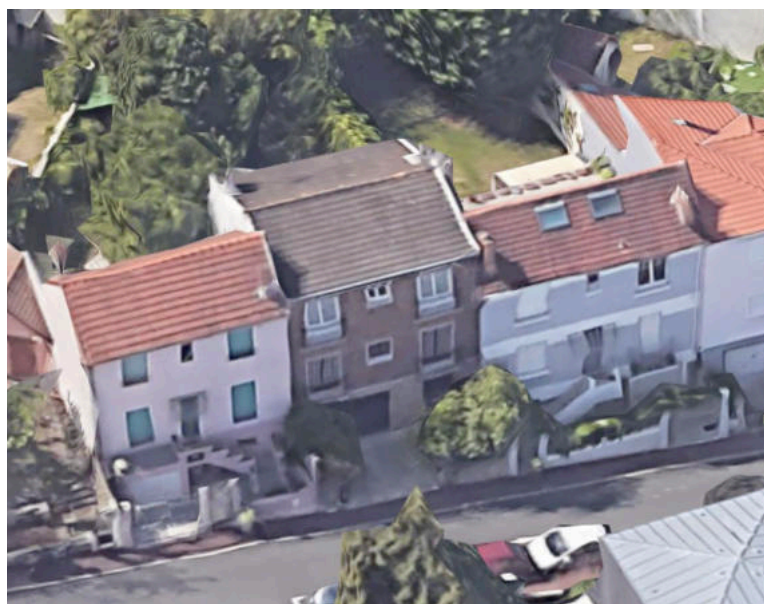
Le volume de la maison intègre deux logements. Les différentes évolutions apportées par les occupants tendent à révéler les deux parties : isolation thermique par l'extérieur (ITE), pose de volets roulants avec caisson extérieur, changement des garde-corps, etc. La maison est implantée sur deux parcelles.

Accusé de réception en préfecture
092-20057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

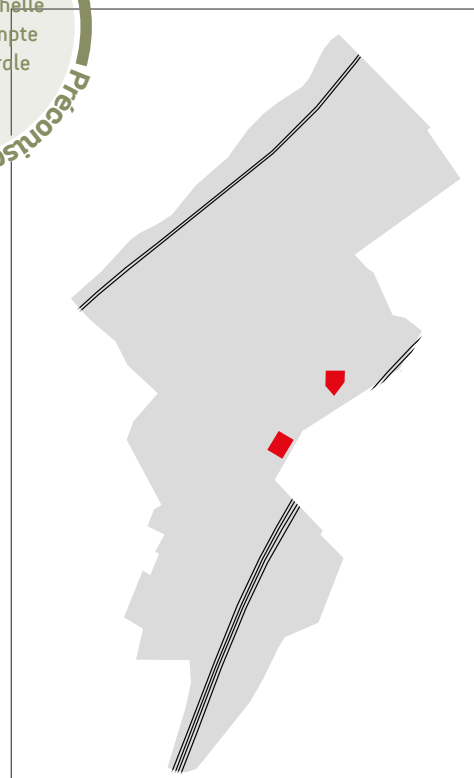
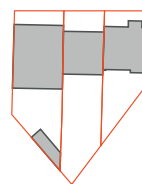
Des séquences urbaines, les ensembles urbains

Plusieurs séquences urbaines de qualités sont visibles sur le secteur du Petit Viroflay.

Les ensembles composés de plus de deux maisons forment des unités cohérentes qu'il est important de considérer dans leur ensemble, dans le cas notamment d'une réhabilitation thermique.



Vue aérienne de la séquence rue des Capucines



Situation à l'échelle du secteur



22-24-26 rue des Capucines



17-19-21, rue du Bouquet

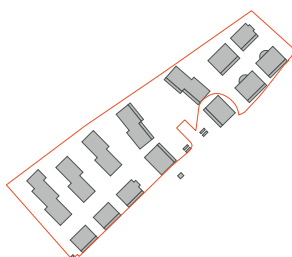
Façades rythmées par les 3 travées. La centrale est plus réduite et singularise l'ensemble. Le maintien des baies dans leurs proportions permet de préserver la qualité de cet ensemble.

Une homogénéité marquée par l'alignement des baies et une hauteur constante. Les façades sont alignées sur la rue.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

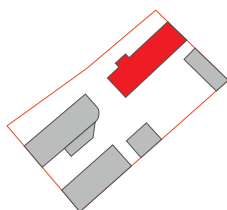
L'insertion de petit collectif dans le tissu pavillonnaire

Le tissu pavillonnaire est ponctué de petits collectifs qui s'insèrent discrètement dans l'environnement bâti et paysager.



La Cité des Châtres Sacs

Implantée sur la sente du même nom, elle est composée de bâtiments de tailles moyennes et positionnés les uns par rapport aux autres de manière à conserver des percées transversales. L'espace central du projet est occupé par le stationnement et une surface engazonnée.



Le 23, rue de la Monesse

Ce petit immeuble à R+2+C fait partie d'une copropriété et se situe sur une parcelle aux côtés d'autres constructions. Sa particularité tient à son escalier hélicoïdal extérieur en béton qui dessert les différents logements.



Le 18, rue des Charmeuses

La distribution extérieure de ce petit collectif rend singulière sa façade sur rue. Il semblerait que l'immeuble sur rue soit une extension d'un bâtiment situé plus en cœur de parcelle.

La rampe maçonnée de l'escalier de même structure que les allèges des balcons, se poursuit jusqu'en limite

092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de transmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les clôtures, un patrimoine

La grande diversité des clôtures présente sur le secteur est un gage de diversité du paysage urbain de la ville. Elles sont les témoins d'époques antérieures et doivent être conservées. Certaines clôtures sont en harmonie avec les garde-corps des façades.



9, rue du Clos Fleuri

Structure en béton peint des années 30.
Ces clôtures proposent un graphisme de belle qualité



2ter, rue du Professeur Roux



27, rue du Professeur Roux

Une grille composée d'éléments tubulaires en acier.



30, rue des Capucines

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A-2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



13, rue de la Passerelle



Additionnées aux compositions florales des jardins privés, les clôtures en fer forgé son ainsi mis en valeur.



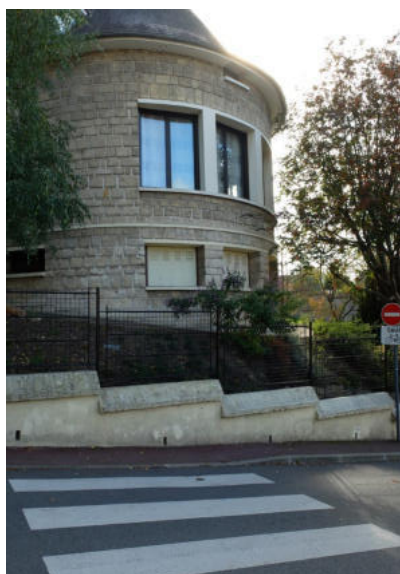
16, rue du Bouquet

* Attention certaines clôtures existantes peuvent ne pas être conformes au règlement du PLUi

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les maisons, une diversité architecturale

Chaque époque de construction a donné naissance à des typologies de maisons singulières : la volumétrie, l'implantation sur la parcelle, la clôture, le matériaux, la toiture, le type d'enduit, tout autant de caractéristiques qui garantissent la diversité et la richesse du paysage urbain. La diversité des constructions sur le secteur favorise une ambiance riche et animée de qualité.



30, rue des Capucines



11 rue de la Monesse



Côté jardin, le volume est arrondi et les ouvertures soulignées par des éléments maçonnés clairs. Un gabarit plus traditionnelle côté voies ferrées.



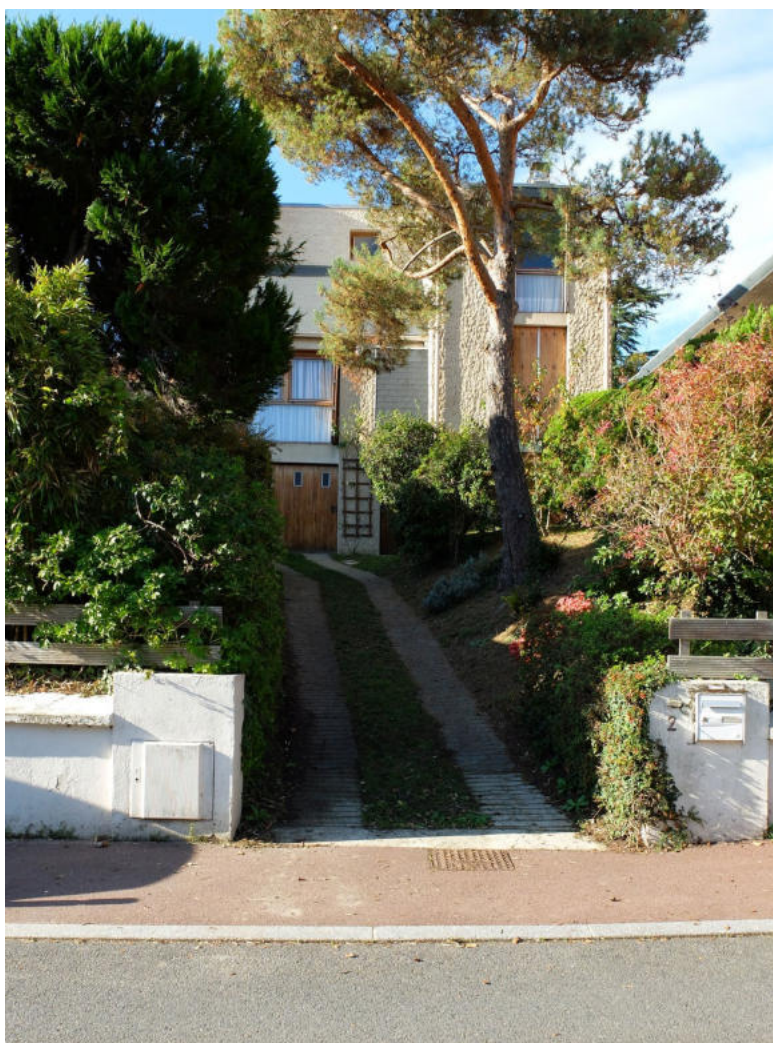
19, rue des Capucines



8, rue de la Passerelle



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025
Lucien Bonmarchand



Protégée derrière un pin, on aperçoit de belles matérialités: enduit texturé, boiserie. L'absence de portail permet une continuité visuelle depuis la rue vers l'intérieur de la parcelle. La bande de roulement est végétalisée.

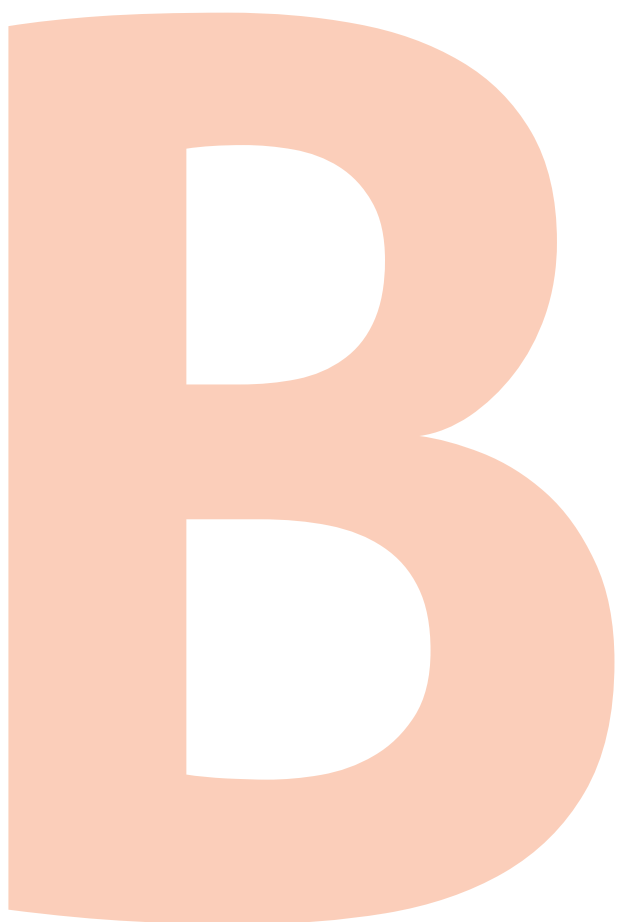
2 rue du Professeur Roux

Implantée en retrait de la rue, l'absence de clôture fait la part belle à la façade. Sur deux niveaux, le RDC technique est en pierre de parement appareillée tandis que le premier étage est ponctué de deux larges baies réunies par un cadre blanc maçonné et soulignées par une jardinière plantée. Cet étage est rythmé par le parement régulier, tel un damier.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

6 bis rue de la Passerelle



CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES DES 5 SECTEURS

4- Rive Droite

— DESCRIPTION DU SECTEUR

4- Rive Droite

- Un secteur traversé par les voies ferrées
 - Le paysage au fil du temps
 - Les typologies urbaines
 - Des outils : le PLUi, l'Atlas des patrimoines
 - Le parcellaire
 - La voirie
 - Exemples d'îlots et d'ambiances urbaines
-

Nord

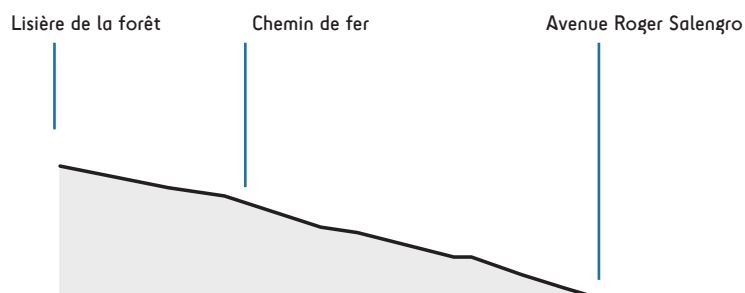


Le secteur Rive Droite à l'échelle de la ville.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Un secteur traversé par les voies ferrées

Le secteur Rive Droite se situe dans la partie centrale de la ville et se déploie/développe autour de la gare Chaville-Rive Droite. Les voies ferrées coupent le secteur en deux parties : on note 4 franchissements dont deux ponts et deux tunnels. Il est délimité au nord par le bois de Fausses-Reposes et au sud par l'avenue Roger Salengro. Le secteur Rive Droite comprend plusieurs entités importantes : la mairie, des grandes résidences dans un cadre paysagé, la gare Chaville Rive Droite, l'ermitage Sainte-Thérèse, ? Sa position géographique est caractérisée par une structure coteau-vallée.



Coupe schématique du relief de Chaville selon l'axe Nord-Ouest/Sud-Est du territoire



Trait de coupe dans le secteur Rive Droite

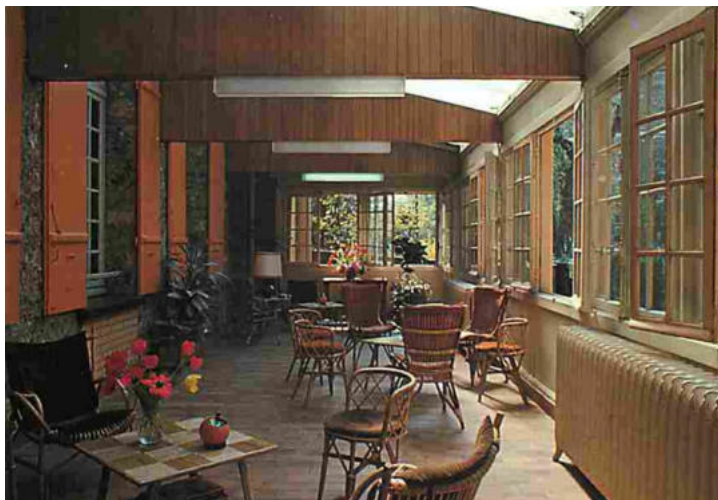


Vue aérienne du secteur

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Le paysage au fil du temps

L'Ermitage Sainte Thérèse



Jardin d'hiver pour la convalescence post-chirurgicale



Au 7 rue de la Martinière, le site s'étend jusqu'en cœur d'îlot avec l'église Carmel Saint Joseph.

Début XXe

2020

L'immeuble d'angle



Hier, une graineterie marquait le RDC de cet immeuble en meulière.



Le rez-de-chaussée a été transformé en logements avec deux baies tournées vers l'avenue.

Début XXe

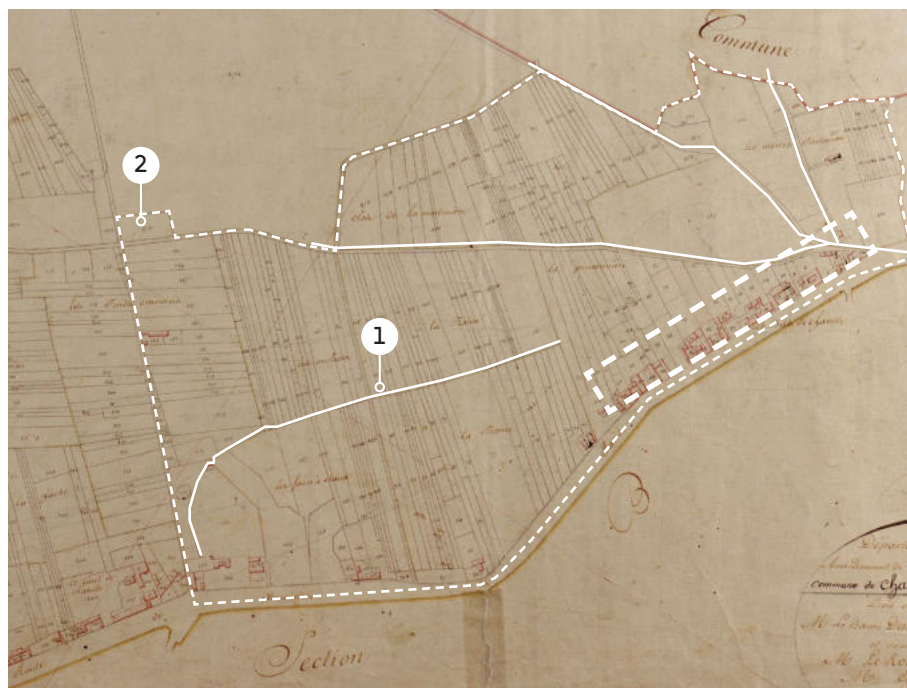
2020

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Le paysage au fil du temps

La carte napoléonienne fait état d'un parcellaire en lanière.
L'urbanisation n'est visible que sur la voie royale avec des implantations formant des cours ouvertes ou fermées.

- 1 On aperçoit un chemin qui deviendra plus tard la rue Martial Boudet.
Le secteur des Morts Fontaines présente encore des grandes parcelles.
- 2 Les grandes parcelles ont été découpées ou regroupées pour une urbanisation progressive du secteur.



Cadastre Napoléonien - 1807 - Source Open data - Hauts-de-Seine

La rue Alfred Fournier

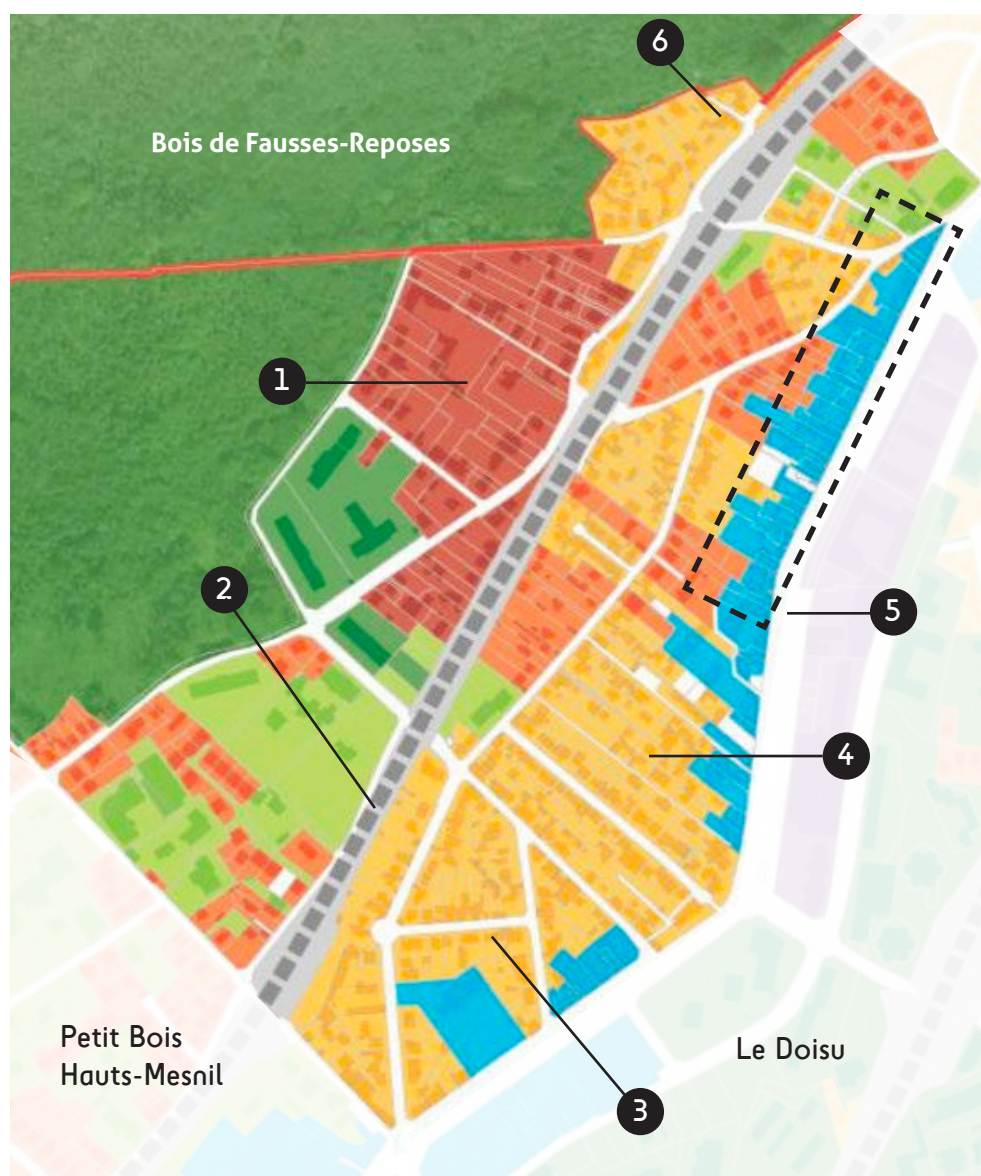


Dans les années 20, la résidence Albert 1er n'est pas encore construite. Avec la topographie, la forêt reste visible.

L'immeuble situé au 13 est un élément repère encore aujourd'hui.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les typologies urbaines



Carte des typologies urbaines - Extrait du Rapport de présentation - État initial

- | | | | |
|---|-----------------------|---|--|
| 1 | Martinière |  | Tissu pavillonnaire progressivement groupé sur petites parcelles |
| 2 | Voie de chemin de fer |  | Tissu pavillonnaire individuel strict sur moyennes parcelles |
| 3 | Lefebvre |  | Grands ensembles (bâti «caché» dans la végétation) |
| 4 | Jullien |  | Tissu de faubourg |
| 5 | Fond de vallée |  | Tissu de petits collectifs |
| 6 | Les Mortes Fontaines |  | Grandes infrastructures de transport ferroviaire |



Accuse de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Des outils, le PLUi

Le secteur Rive Droite correspond aux zones U1-B, U1-F-1, U3-A et U4-A du PLUi.

La zone U1 correspond aux différentes zones de centralités, qui se caractérisent notamment par une intensité importante et une grande mixité des fonctions. Elle comporte le(s) secteur(s) suivant(s) :

- U1-B correspondant aux secteurs d'animation et de d'intensification par rapport à l'existant, autour des gares de Chaville.
- U1-F correspondant au secteur de centralité intercommunale située le long de la RD 910 et Chaville. Il intègre la partie ouest de l'avenue Roger Salengro à Chaville en direction de Viroflay.

Il comprend deux sous-secteurs spécifiques :

- U1-F-1 correspondant au centre-ville de Chaville qui accueille une pluralité de fonctions et une animation nécessaire à l'attractivité du centre-ville.

La zone U3 correspond à une zone à dominante d'habitat pavillonnaire, souvent individuel. Sa vocation est à dominante résidentielle, sans exclure une certaine forme de mixité fonctionnelle.

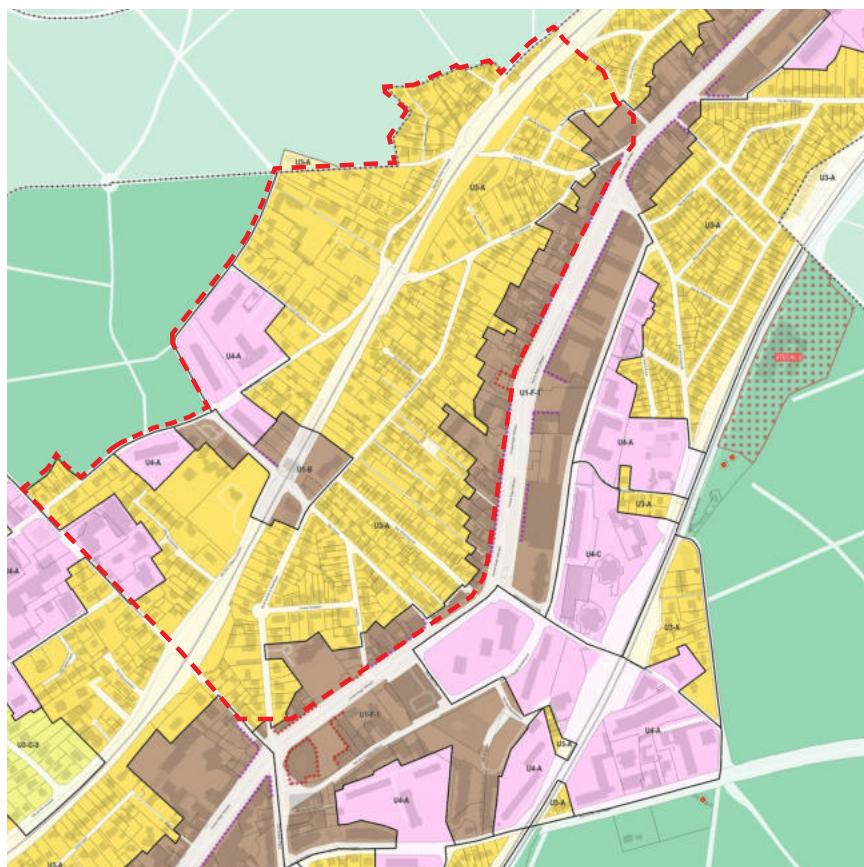
Elle comporte le(s) secteur(s) suivant(s) :

- U3-A correspondant aux principaux secteurs à dominante pavillonnaire.

La zone U4 est une zone à dominante résidentielle qui comprend également des secteurs de mixité fonctionnelle. Elle intègre des quartiers de résidences d'habitat collectif et des ensembles tertiaires.

Elle comporte le(s) secteur(s) suivant(s) :

- U4-A correspondant aux secteurs de hauteur limitée.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

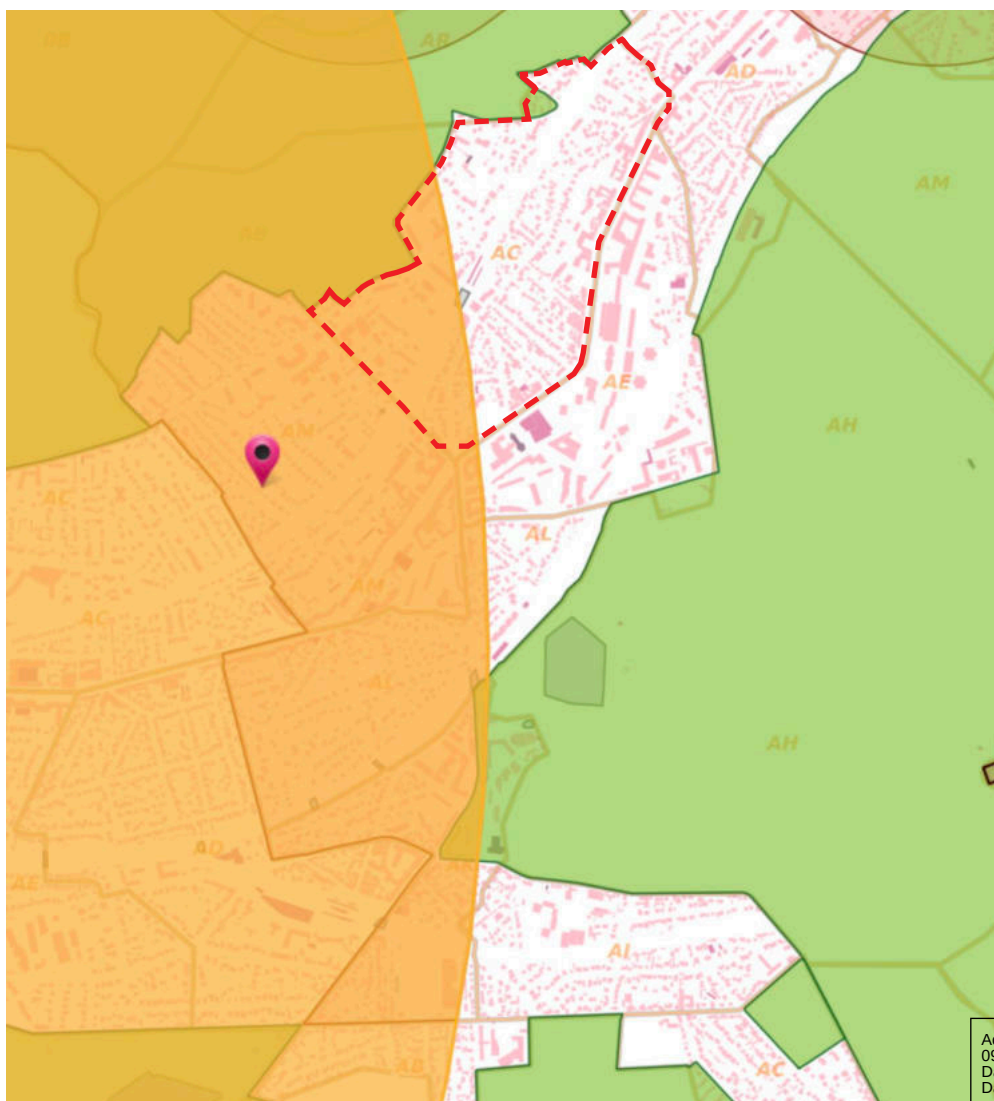
Des outils, l'Atlas des patrimoines

L'Atlas des patrimoines est un outil national qui permet à partir d'une adresse donnée et à l'aide de couches informées de situer son projet/sa maison au regard des différentes protections patrimoniales :

- SPR,
- protection au titre des monuments historiques (MH),
- PDA,
- sites inscrits,
- sites classés.

La majeure partie du secteur n'est pas concernée par un outil de protection. En revanche, une partie du secteur Sud est comprise dans trois périmètres de protection qui sont les suivants :

- Protection au titre des abords de monuments historiques, domaine national de Versailles
- Site inscrit, bois de Fausses-Reposes
- Patrimoine mondial de UNESCO emprise surfacique de la zone tampon des biens, Palais et Parc de Versailles.



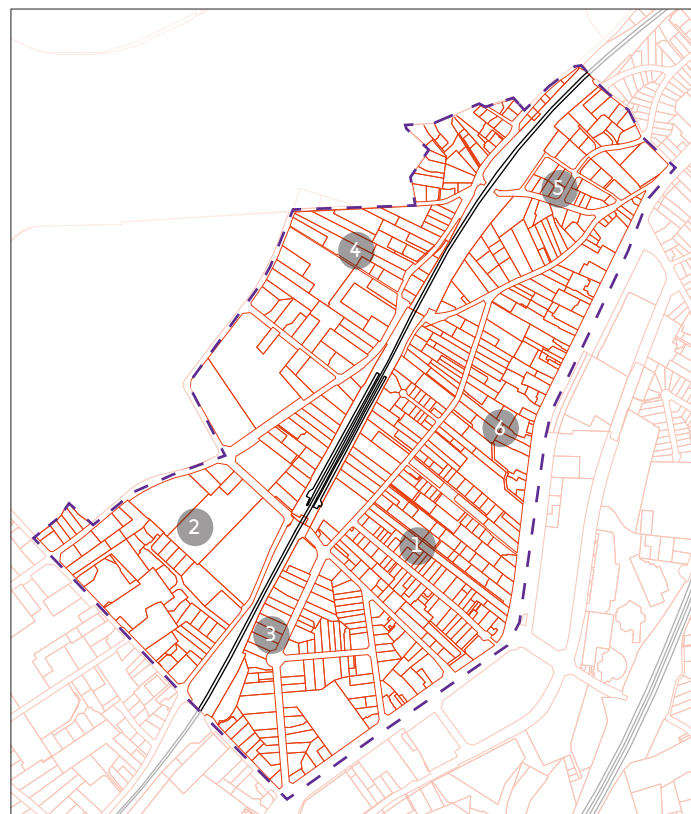
Le parcellaire

Au Nord, le parcellaire a évolué avec le remembrement des parcelles et l'implantation de grandes résidences, *Chaville Coteau*, *la Martinière*, *Chaville la Forêt* [2].

Le lotissement du Parc Lefebvre correspond à peu près à l'emprise du lieu dit Les fours à Chaux [3], le lotissement de la Martinière à celui du Clos de la Martinière [4].

Au début du XIXe siècle, les constructions comprises entre la rue Guillemillot et rue de la Brise se trouvent dans un grand domaine, morcelé par la suite [5].

On note la permanence du bâti implanté à l'alignement en haut de la rue Roger Salengro [6].



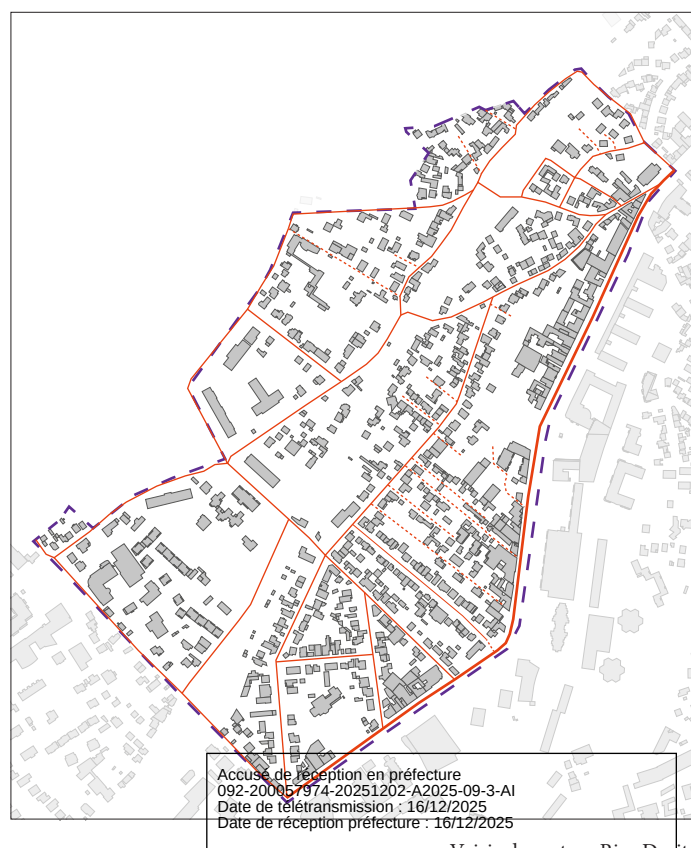
Parcellaire du secteur Rive Droite

La voirie

Rive Droite est davantage desservi que le secteur Petit Viroflay, par exemple.

On relève un nombre important d'allées, notamment depuis l'avenue Roger Salengro vers la rue Martial Boudet.

La partie Nord/Ouest des voies ferrées est plus aérée avec des îlots franchement végétalisés, des parcelles larges et des implantations en retrait.



Accusé de réception en préfecture
092-200857974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Voirie du secteur Rive Droite

Exemples d'îlots et d'ambiances urbaines

Une approche à l'échelle de l'îlot permet de mieux visualiser les implantations des constructions vis-à-vis des limites. Tantôt traversant, à géométrie variable, ayant subi ou non des divisions parcellaires, l'îlot génère des systèmes urbains qui occasionnent des ambiances paysagères singulières qu'ils est toujours intéressant de relever.

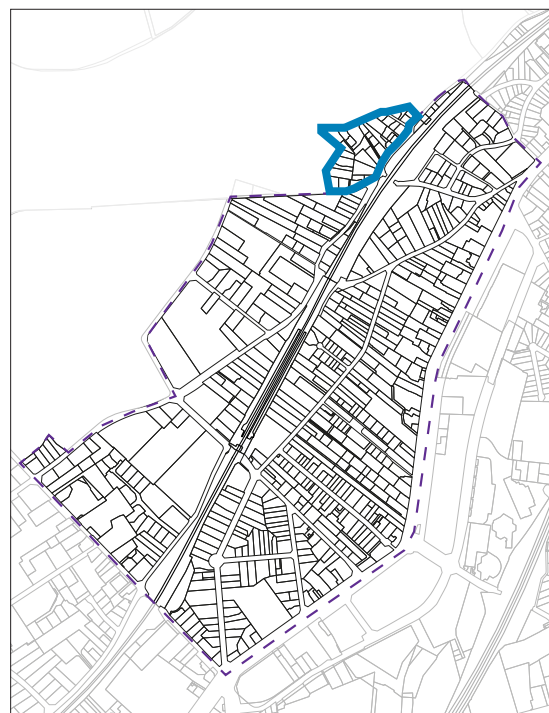


2, rue des Mortes Fontaines



12bis, rue des Mortes Fontaines

Zoom 1



Situation de l'îlot à l'échelle du secteur

Les rues concernées

Rue des Mortes Fontaines
Rue du Montalet
Impasse de la Brise

Ambiances

L'îlot présente un parcellaire hétérogène et en éventail. Situé en bordure de la forêt de Fausses-Reposes, la rue du Montalet se poursuit en chemin forestier tandis que l'impasse de la Brise se termine en cul-de-sac. La topographie du site et l'implantation des maisons permettent difficilement de percevoir la forêt en arrière-plan.



Zoom 2

Les rues concernées

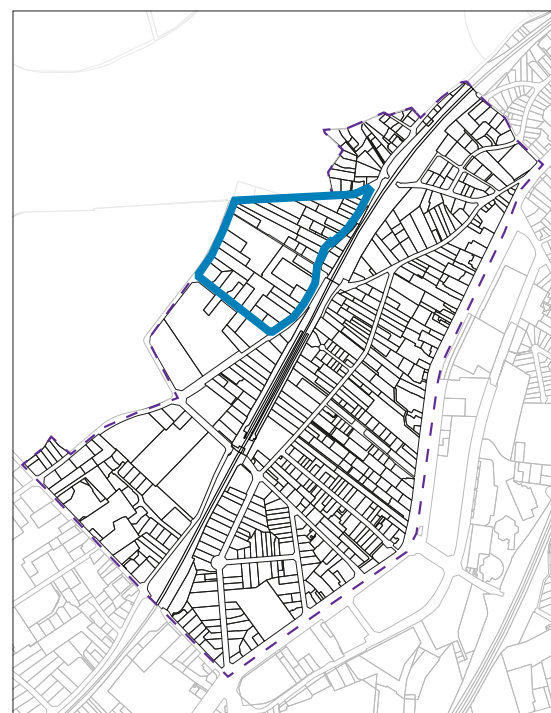
Rue de la Martinière
Rue de la Brise
Rue des Morts Fontaines
Rue Alcide Delapierre
Rue du Coteau



Rue de la Brise



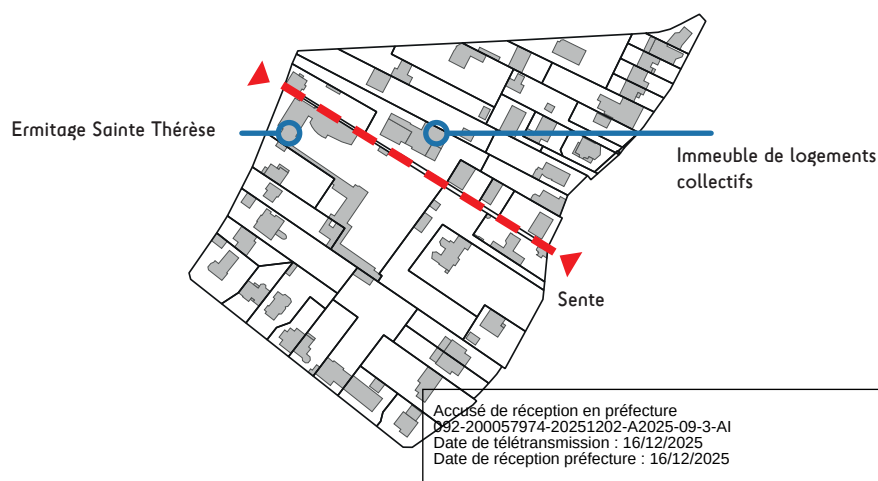
Impasse de la Brise



Situation de l'îlot à l'échelle du secteur

Ambiances

L'îlot présente un parcellaire hétérogène avec une dominante de grandes parcelles. Les constructions s'implantent pour la plupart en retrait et sur une des limites séparatives. La sente de la Martinière permet une traversée piétonne et apaisée de l'îlot. Les jardins et clôtures qualifient les rues. Un immeuble de logement collectif est construit en cœur d'îlot.



Zoom 3

Les rues concernées

Rue du Coteau
Rue Alcide Delapierre
Rue de la Martinière



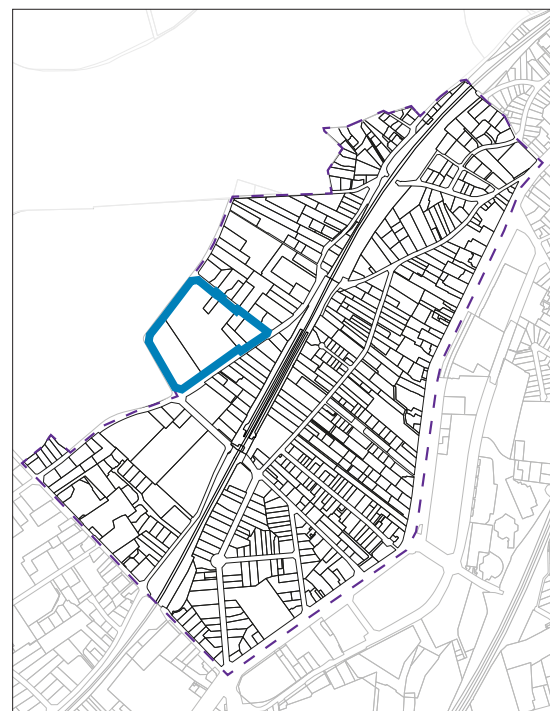
36, rue du Coteau_ Résidence Chaville Coteau



15, rue de la Martinière



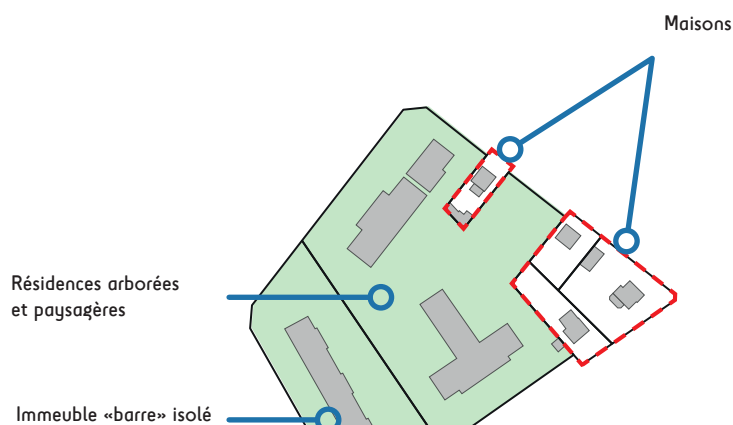
20, rue du Coteau



Situation de l'îlot à l'échelle du secteur

Ambiances

L'îlot est singulier puisqu'il accueille deux grandes opérations de logements collectifs. Leur implantation sont caractéristiques des 30 glorieuses, décorrélées du réseau viaire existant, dans un cadre paysagé végétalisé. Le stationnement est en surface. Les 4 maisons au Nord/Est sont tournées sur la rue du Coteau et la rue Alcide Delapierre.



Accusé de réception en préfecture
092-200857974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Zoom 4

Les rues concernées

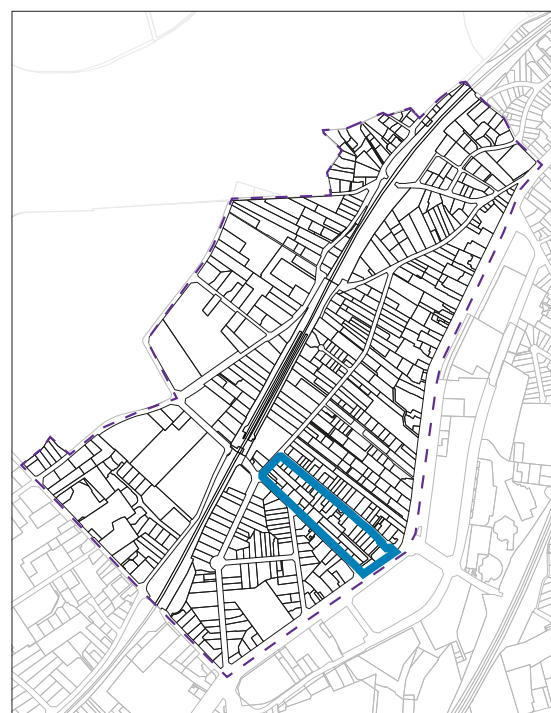
Rue Alfred Fournier
Rue Carnot
Rue Martial Boudet



Rue Alfred Fournier



Rue Martial Boudet

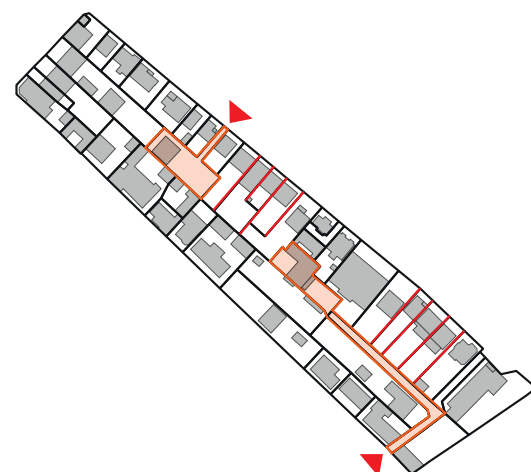


Situation de l'îlot à l'échelle du secteur

Ambiances

L'îlot présente un parcellaire hétérogène. Les maisons sont implantées avec un léger retrait mettant en scène des jardins d'agréments.

Quelques constructions en cœur d'îlot sont accessibles grâce à des divisions parcellaires. Les maisons sont majoritairement implantées sur les deux limites.



Parcelles issues de
division cadastrale en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Maison à rénover
Date de télétransmission : 16/12/2025
sur les 2 limites séparatives

Zoom 5

Les rues concernées

Avenue Roger Salengro
Rue Martial Boudet
Sente Ledoux
Allée Léon Vincent
Rue Alfred Fournier



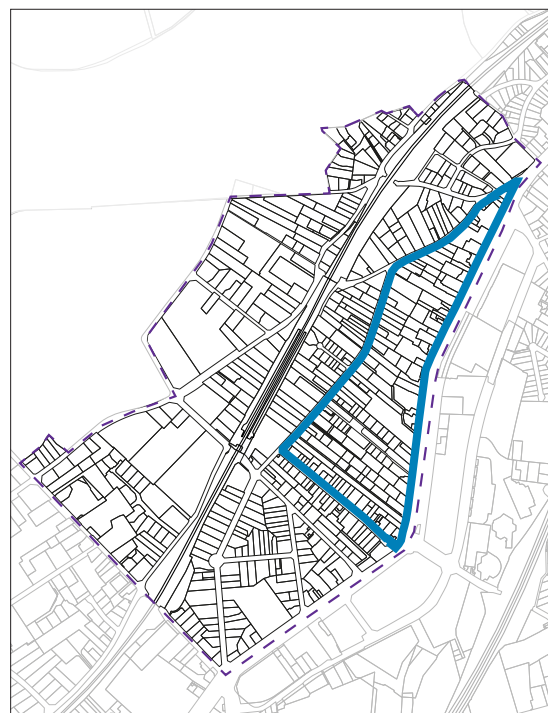
7, rue Martial Boudet



Rue Martial Boudet côté pair - Ambiance



Avenue Roger Salengro



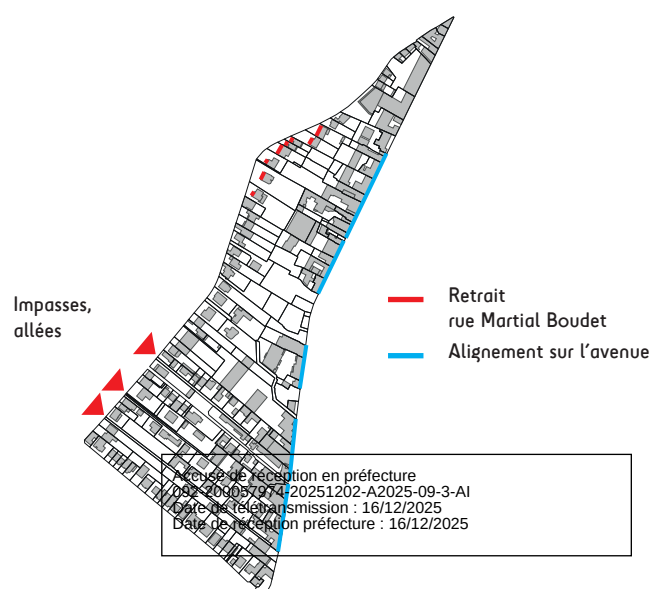
Situation de l'îlot à l'échelle du secteur

Ambiances

Cet îlot est l'îlot le plus conséquent à l'échelle du secteur. La géométrie des parcelles rappelle le parcellaire en lanière.

L'îlot est traversé dans sa largeur par un important réseau de sentes et impasses qui rejoignent presque toutes l'avenue principale. En cœur d'îlot, les maisons sont orientées vers les sentes.

Un îlot densément végétalisé.



Zoom 6

Les rues concernées

Boulevard de la République
Rue Carnot
Avenue Berthelot
Avenue Curie



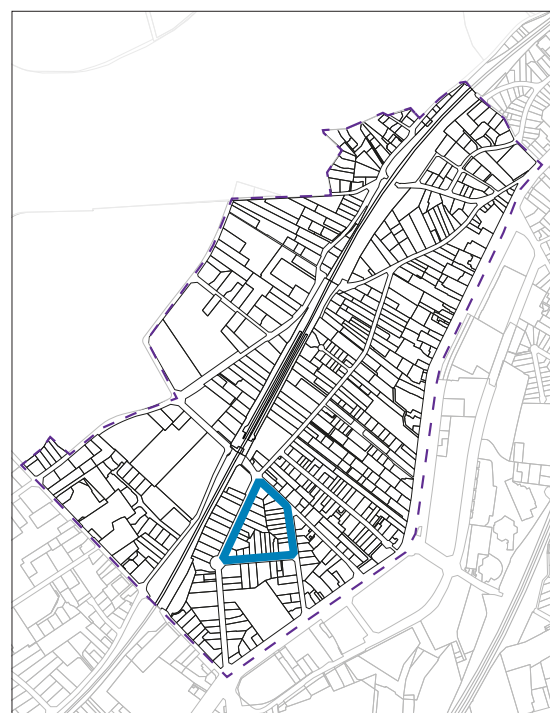
Boulevard de la République



Avenue Berthelot



Avenue Curie



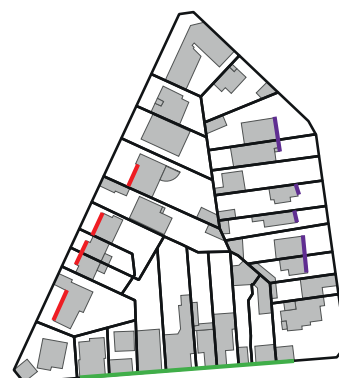
Situation de l'îlot à l'échelle du secteur

Ambiances

Le parcellaire est régulier avec des largeurs équivalentes qui s'étirent jusqu'en cœur d'îlot.

Plusieurs implantations sont repérées :

- en léger retrait sur le boulevard (3-4 mètres),
- à l'alignement rue Berthelot (garages),
- en retrait avenue Curie (9-10 mètres).



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-62025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025
Alignement sur la rue Berthelot

Retrait sur l'avenue Curie

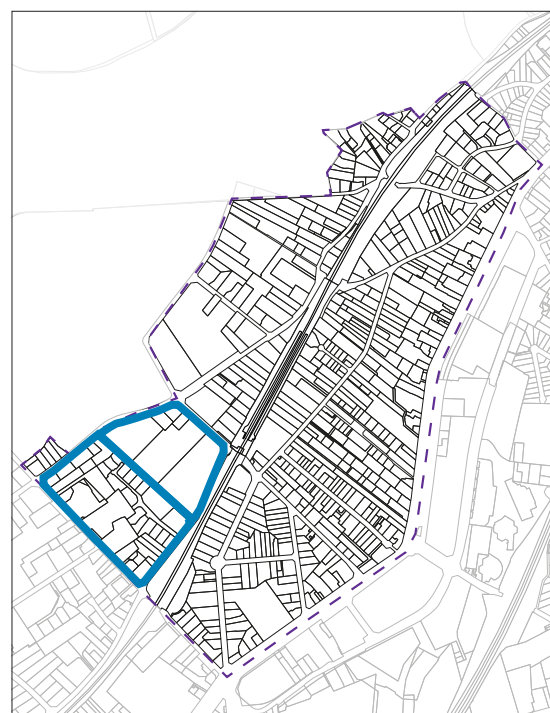
Zoom 7

Les rues concernées

Rue Carnot
Rue de la Résistance
Rue Paul Vaillant Couturier
Rue du Coteau



8, allée du Colombier



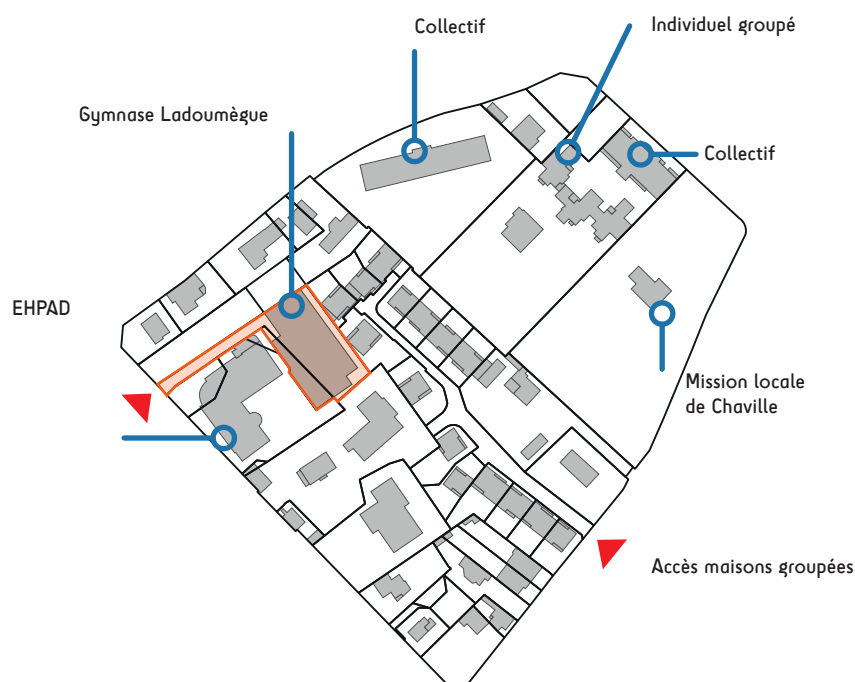
Situation de l'îlot à l'échelle du secteur

Ambiances

Le parcellaire scinde l'îlot en deux et regroupe du collectif du pavillonnaire et de l'équipement public :

- au Sud/Ouest : on retrouve du pavillonnaire en bande assez récent, un équipement sportif, un EHPAD et un immeuble de logements collectifs.
- au Nord/Est : grandes parcelles qui accueillent quelques grandes maisons et 2 immeubles de logements collectifs ainsi que le bâtiment de la Mission locale de Chaville avec son jardin pédagogique et potager.

L'allée du Colombier dessert le centre de la parcelle.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

LES SITUATIONS SINGULIÈRES

Rive Droite

- Des cœurs d'îlots végétalisés
- Les sources d'eau
- Les sentes piétonnes et escaliers
- Des garages à l'alignement
- Les séquences urbaines: le boulevard de la République
- Les séquences urbaines: La rue Alfred Fournier
- Les franchissements
- Les percées visuelles sur le grand paysage
- Les motifs paysagers des jardins privés
- Des clôtures en pente
- Des clôtures : un patrimoine
- Diversité architecturale

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Le secteur Rive Droite à l'échelle de la ville.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Des cœurs d'îlot végétalisés

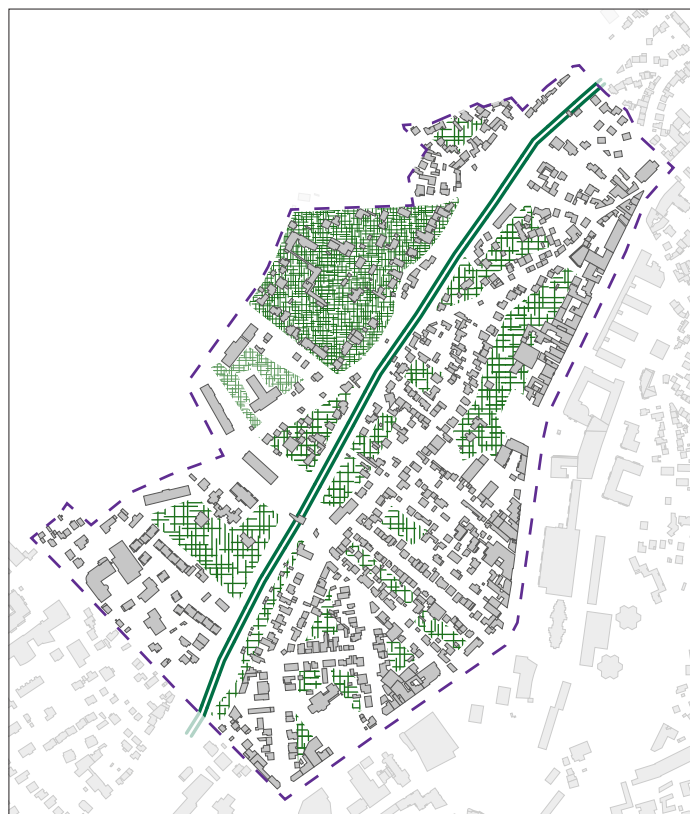
Rive Droite est remarquable par la densité de son couvert végétal.

La végétation permet gîte et couverts pour la petite faune, participe à l'ambiance qualitative du quartier et favorise la biodiversité.

Le caractère peu dense de certains des îlots est un gage de bonne filtration des eaux pluviales.

L'artificialisation doit être évitée.

Les différentes strates végétales accueillent la petite faune et présentent un bénéfice indéniable du point de vue écologique : infiltration des eaux à la parcelle, ombres, réduction du phénomène d'îlot de chaleur, etc.



Localisation des cœurs d'îlot végétalisés à l'échelle du secteur

À l'échelle de l'îlot



Vue aérienne du quartier de la Martinière

- 1 Massif végétalisé composé d'arbres et d'arbustes
- 2 Surface engazonnée
- 3 Arbre de belle taille - repère paysage urbain
- 4 Bande intermédiaire avec un apport de végétation hors sol (pot, jardinière,...)
- 5 Limites séparatives - Haies (vives, composées)
- 6 Bande de roulement végétalisée
- 7 Clôture végétale sur rue

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Le long des voies ferrées

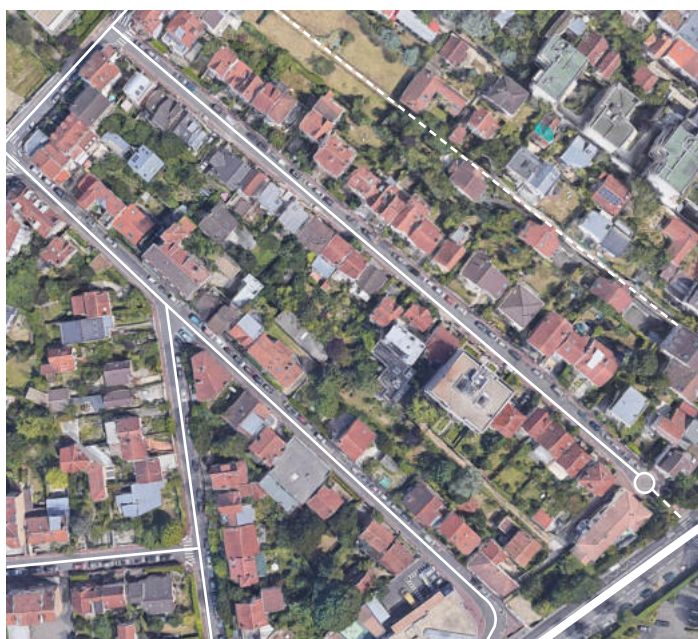


Vue aérienne oblique du quartier de la Martinière

Les talus ferroviaires, les vignes et les jardins ouvriers renforcent les corridors écologiques en facilitant la circulation de la petite faune dans le secteur, jusqu'à la forêt de Fausses-Reposes.

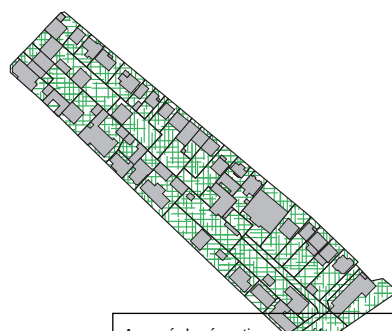
- 1 Jardins ouvriers
- 2 Talus ferroviaire

À proximité de l'avenue Roger Salengro



Vue aérienne de l'îlot Jullien

L'îlot desservi par les rues Carnot et Alfred Fournier, malgré sa faible épaisseur, présente une végétation importante et des arbres de belles tailles rythment le paysage de la rue.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

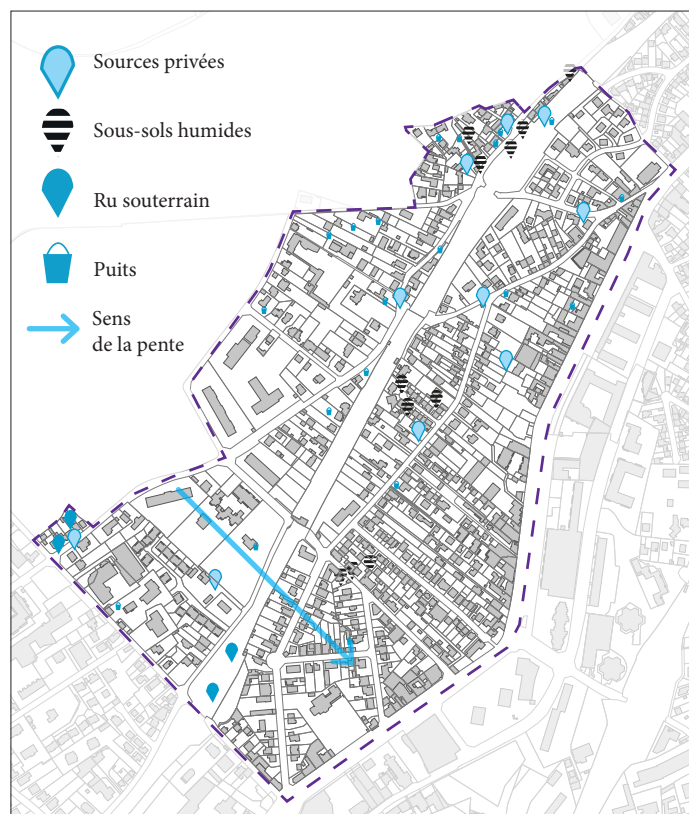
Les espaces jardinés pavillonnaires de l'îlot Jullien

Les sources d'eau, une richesse à protéger

Visible ou invisible, sous forme de puits, sous-sols humides, sources privées, mares ou encore rus souterrains, à Chaville, l'eau est omniprésente et forge l'identité de la ville. L'eau est une source précieuse c'est pourquoi tous les travaux susceptibles de modifier la nature du sol doivent faire l'objet d'études préalables pour déceler sa présence, la manière dont elle s'écoule, etc.

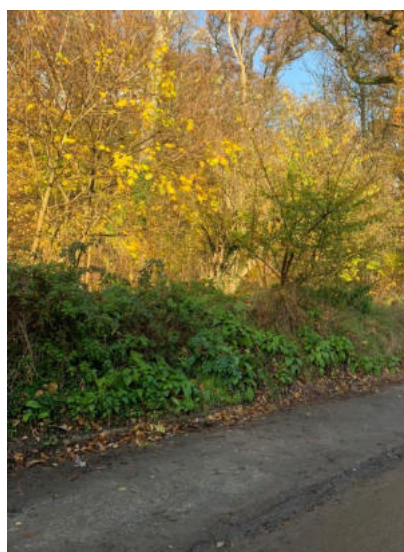


13, boulevard de la République



L'eau à différentes échelles sur le secteur- Données extraites de la carte interactive <https://www.google.com/maps/d/u/0/embed?mid=1X33XbSYzFXWsxzCBQk0dG-dMNhcc&dl=48.804730138305956%2C2.1360612805472012&z=14>

À flanc de coteau, le secteur Rive Droite est sujet au phénomène de ruissellement des eaux de pluie.



Les talus, les forêts, les jardins privés, les espaces publics, autant de dispositifs permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

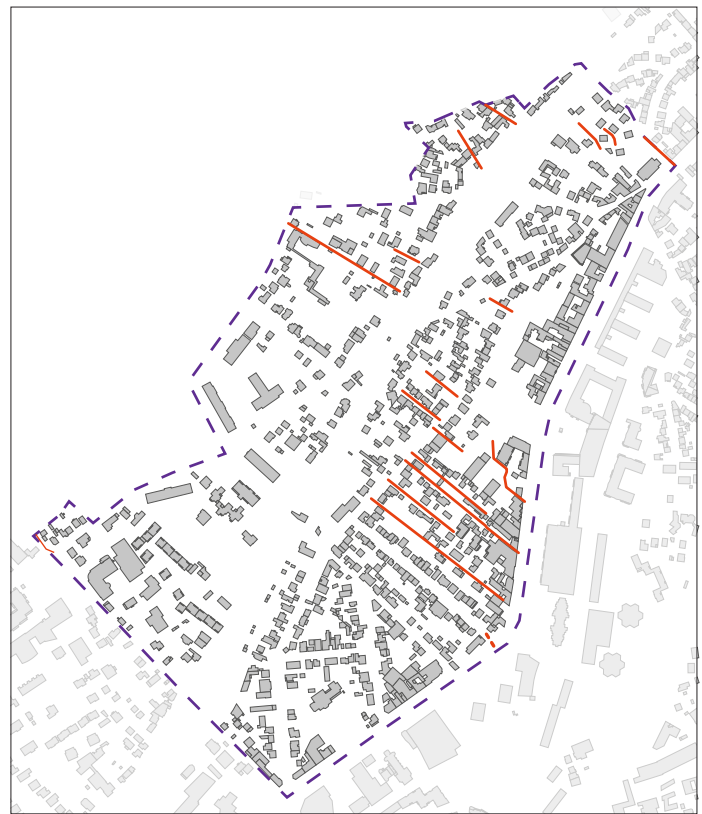
Les sentes et les escaliers

Sentes, allées et escaliers font partie du paysage urbain du secteur.

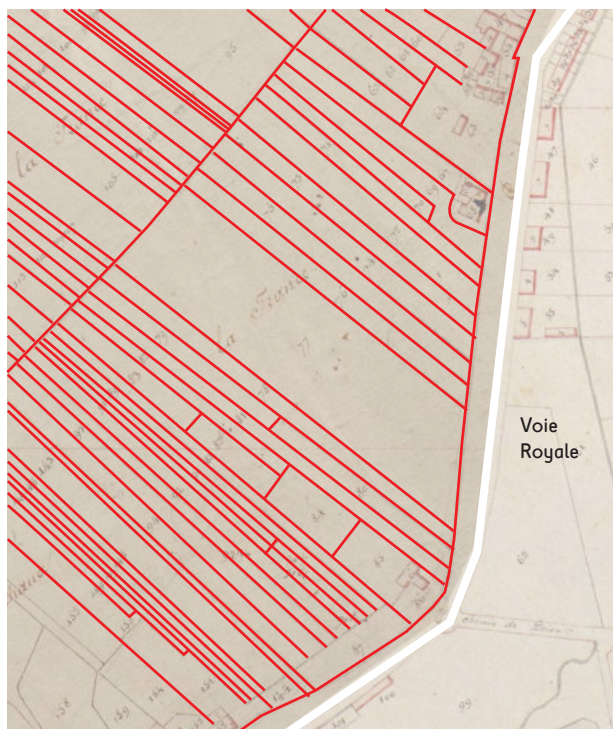
Ils permettent un pas de côté, une déambulation apaisée et sécurisée pour découvrir le coteau à l'écart du trafic routier. Ces passages apportent un caractère intime ; le végétal y est présent à différentes échelles et augmente cet esprit «village», pittoresque.

On note l'allée Léon Vincent, la sente Ledoux, la sente La France dans le quartier Jullien et la sente de la Martinière dans le quartier du même nom.

Ces sentes suivent le tracé du parcellaire en lanière de Chaville.



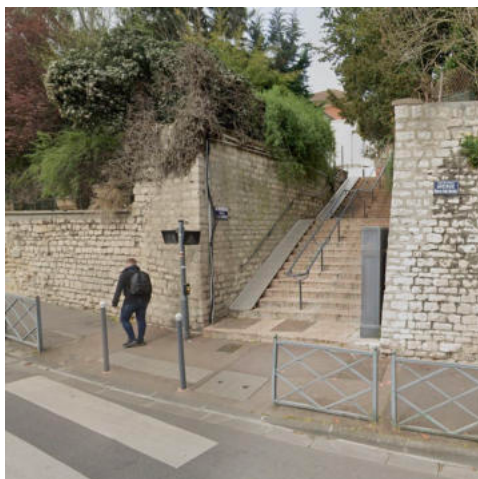
Localisation des différentes sentes et passages à l'échelle du secteur



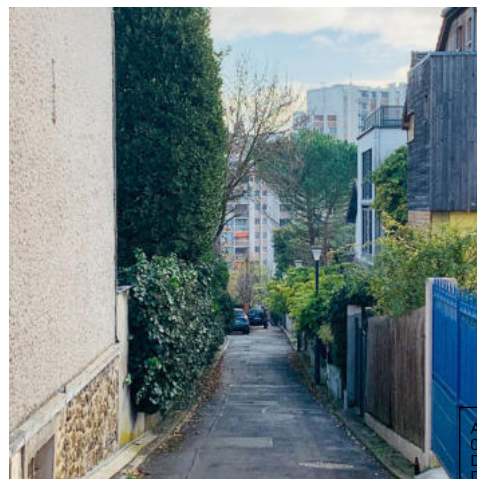
Cadastre Napoléonien - 1807 - Open data - Hauts-de-Seine



Impasse rue Guillemot - Le long des voies de chemin de fer



Escaliers depuis l'avenue reliant la rue Alfred Fournier



Sente la France



Allée Léon Vincent

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

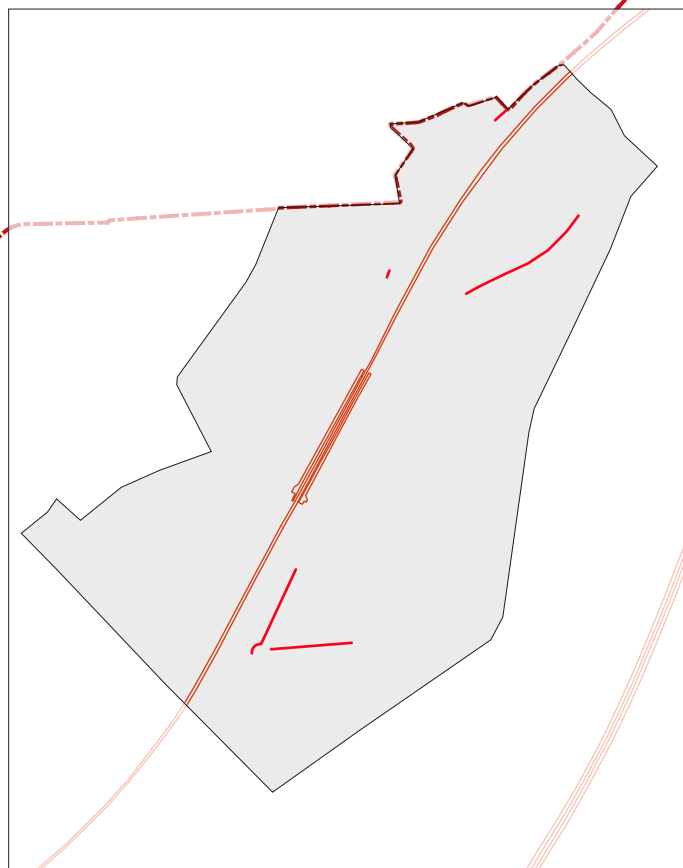
Des garages à l'alignement

Dans certaines rues, les garages sont implantés à l'alignement et caractérisent le paysage urbain en créant un socle.

Le degré d'ouverture des murs varie : une porte, une porte et un garage, deux garages.

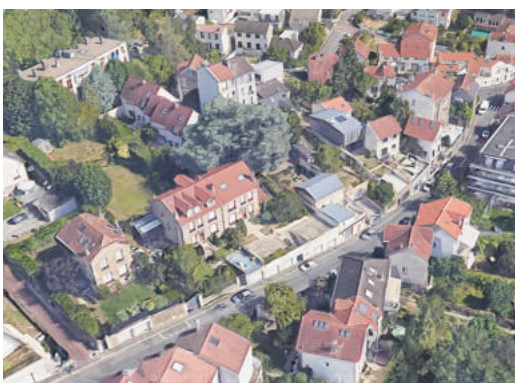
Sur ces axes, les percées visuelles sont limitées, occultées, d'un côté, par un haut mur, et de l'autre côté, par une clôture.

Parfois surélevés d'un garde-corps, les toitures sont aménagées en terrasse.



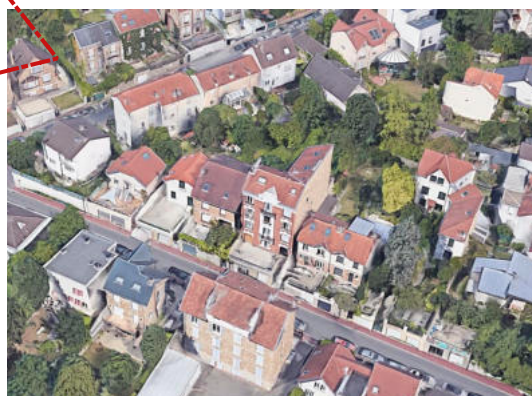
Localisations à l'échelle du secteur

L'avenue Guilleminot



Vue aérienne

L'avenue Berthelot



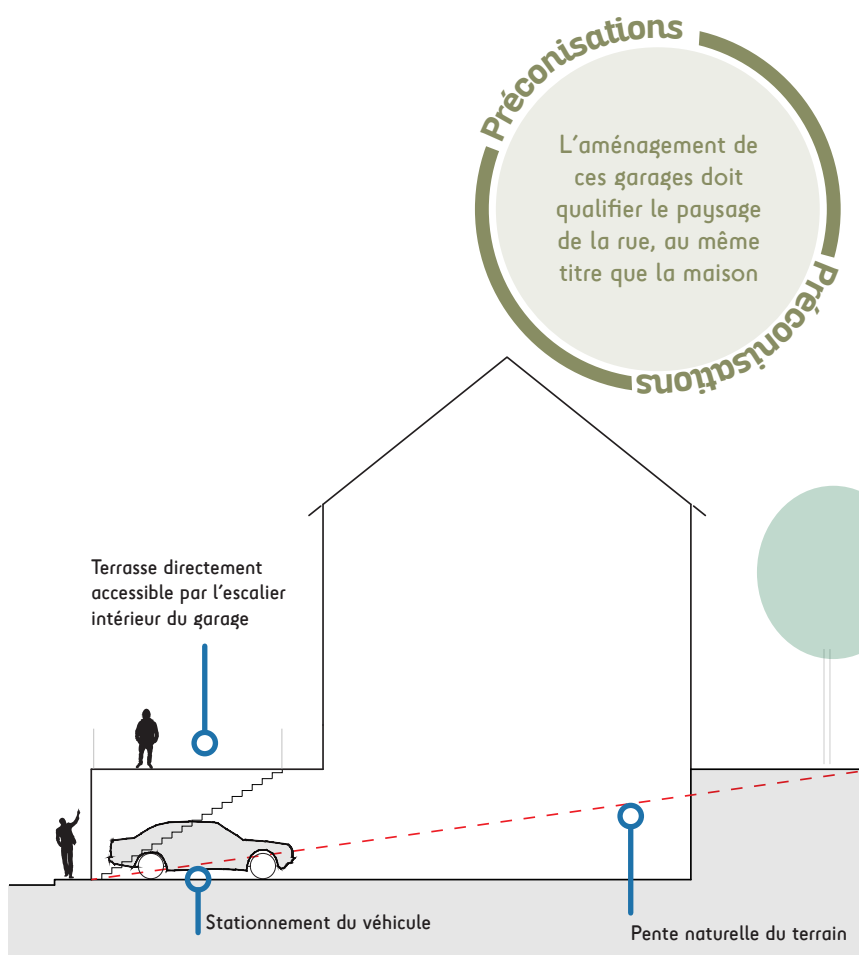
Vue aérienne



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-A1
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



16, rue Guillemainot



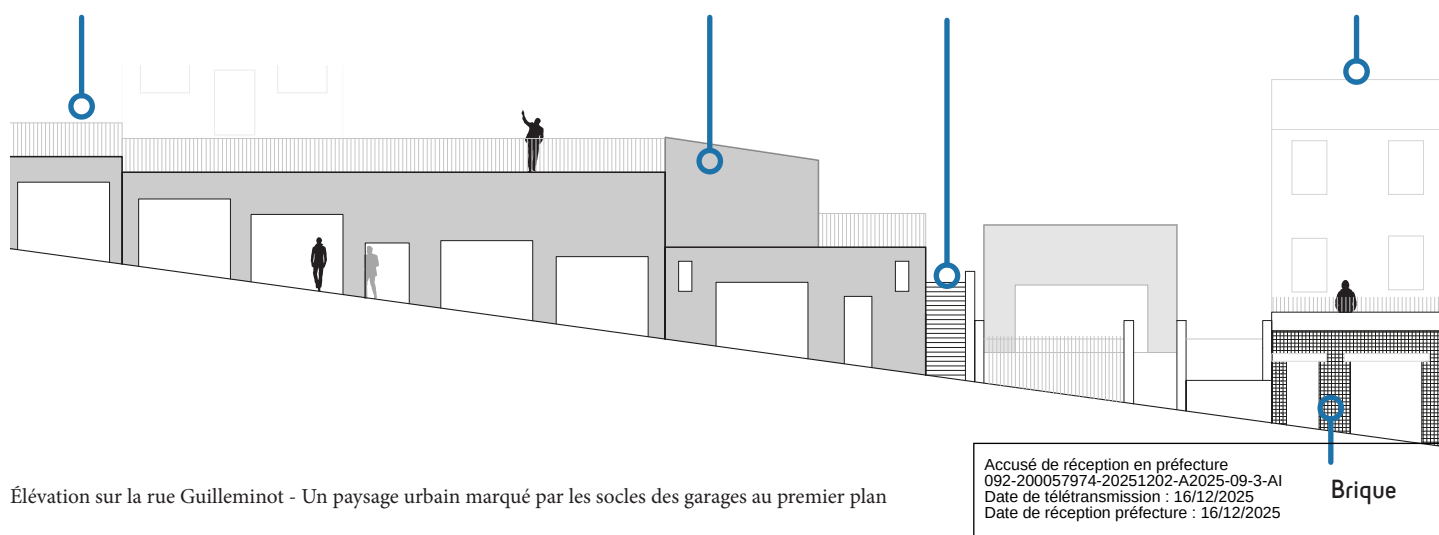
Coupe du terrain - Implantation de la maison sur le terrain

Garde-corps permettant l'accessibilité et l'aménagement des toit-terrasses au-dessus du garage

Surélévation

Escaliers desservant l'habitation située à l'arrière

Maison en second plan



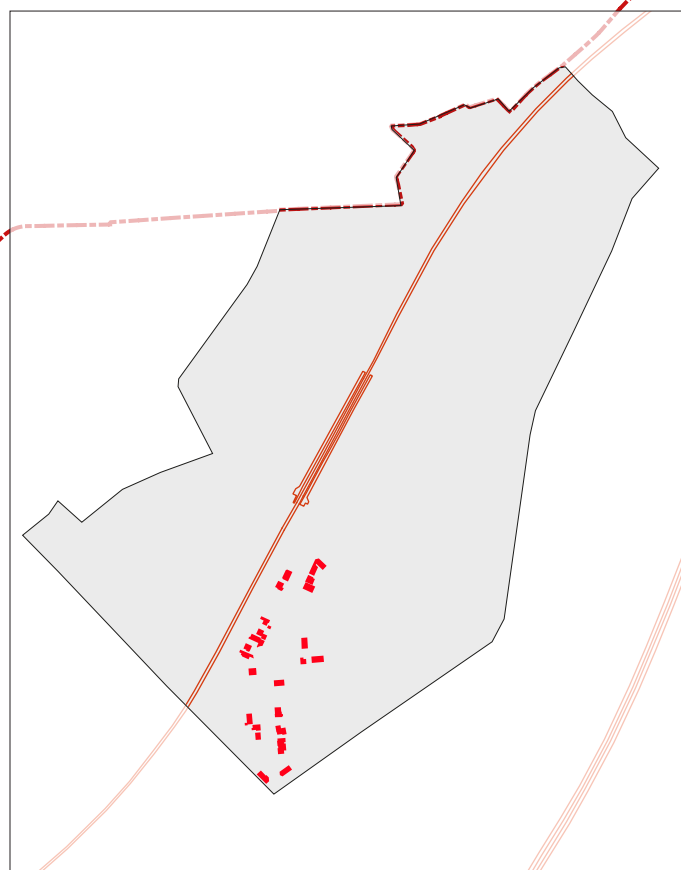
Élévation sur la rue Guillemainot - Un paysage urbain marqué par les socles des garages au premier plan

Les séquences urbaines, le boulevard de la République

Le boulevard de la République s'identifie par sa séquence de maisons en meulière. Ponctuées de modénatures, les façades qualifient le paysage de la rue.



Carte postale
Source : Delcampe

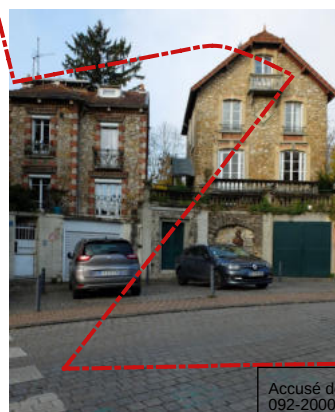


Localisation de la séquence



23, boulevard de la République

La juxtaposition d'une vue datée de la première moitié du XXe siècle avec une photo récente nous indique des transformations dont la surélévation du muret pour l'aménagement d'un garage. Au 23, une partie du muret a été conservée. 2



19 et 21 boulevard de la République



7, boulevard de la République

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025



**La diversité des pierres
(teinte, appareillage,
modénature) caractérise le
paysage de l'avenue.**

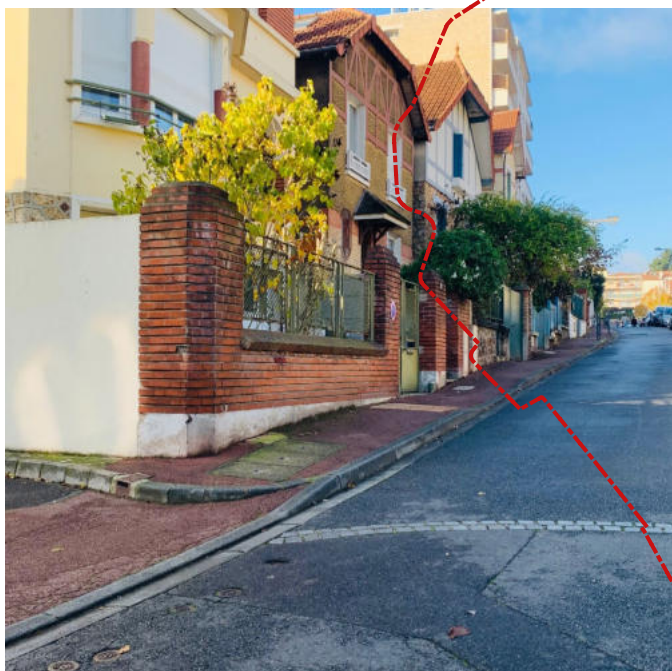
Accusé de réception en préfecture
092200067974-20251262-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les séquences urbaines, la rue Alfred Fournier

La rue Alfred Fournier abrite des constructions des années 20/30 dont l'organisation, homogène et de qualité, présente un intérêt patrimonial fort.

La composition urbaine est marquée par une implantation en retrait, des parcelles de petites tailles et étroites.

Les maisons, malgré des variations de typologies, offrent un paysage de qualité à préserver.



Bas de la rue Alfred Fournier depuis le n°3.



Localisation des constructions rue Alfred Fournier



Haut de la rue Alfred Fournier depuis le n°43.

La discontinuité du front bâti
laisse percevoir des jardins
plantés.
Un petit collectif R+5 s'insère
harmonieusement.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

La pente de la rue Alfred Fournier offre au piéton une vue dégagée sur les masses arborées de la forêt de Meudon mais également sur les ensembles de logements collectifs situés le long de l'avenue Roger Salengro, notamment la résidence des Créneaux et la résidence Albert 1er.

Résidence Les Créneaux

Forêt de Meudon

Résidence Albert 1er

Tour Hertzienne
de Meudon

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les franchissements, arpenter le paysage autrement

La ligne de voie de chemin de fer scinde le secteur Rive Droite en deux.

Le piéton franchit les voies en passant en-dessous [1] ou au-dessus [2].

Ces franchissements participent à l'ambiance particulière de la ville. Ils permettent des échappées visuelles considérables et offrent des vues lointaines qualitatives.

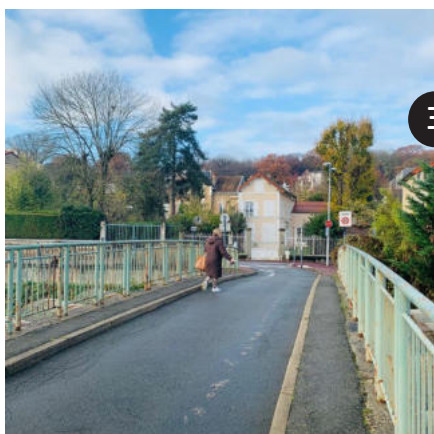
En tunnel, ils suggèrent davantage des passages secrets.



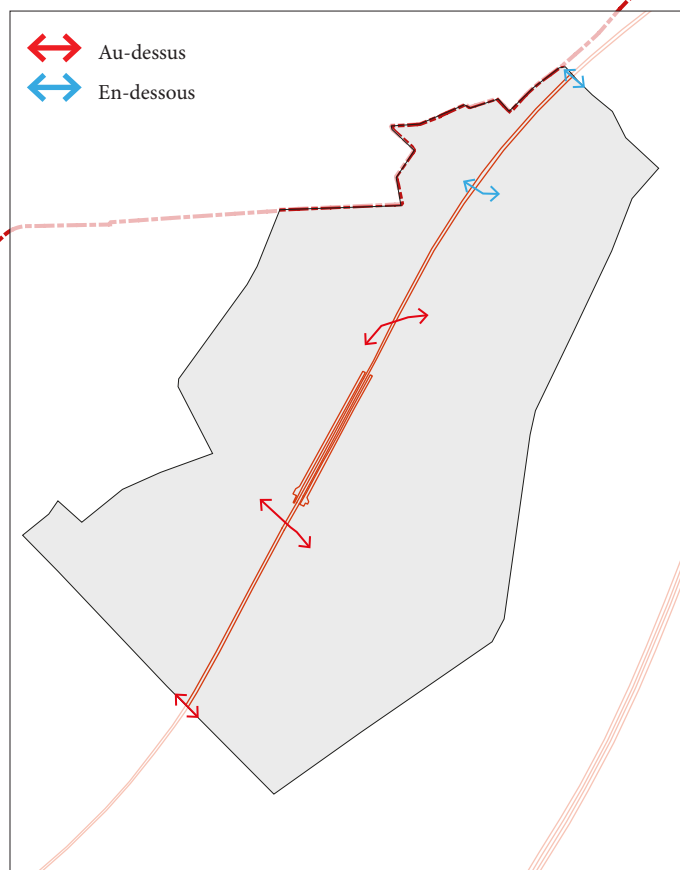
Passage avenue de la Résistance



Passage rue Carnot
Vue en direction de Viroflay



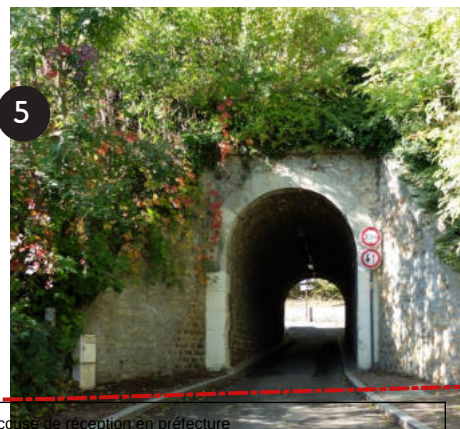
Passage rue Guillemillot
Vue en direction du quartier de la Martinière et de la forêt de Fausses-Reposes



Localisation des 5 franchissements



Passage rue de la Brise



Passage rue de la Source
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

3

Rue Guillemillot
Vue dégagée vers la forêt de Fausses-Reposes



Accuse de réception en préfecture
092100067372-20251202-A2025-09-3A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025

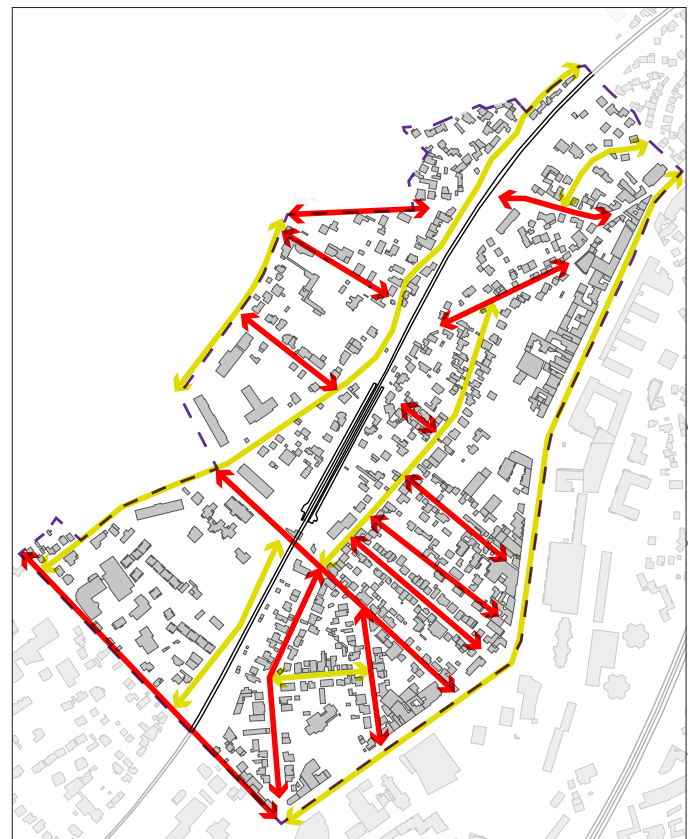
Les percées visuelles sur le grand paysage

Une distance entre deux constructions, une maison sur un seul niveau ou encore une implantation en contrebas, tout autant de situations singulières permettant de dégager des vues sur les franges boisées des coteaux qui constituent cet effet de végétation foisonnante. Ce sont également les jardins privés qui participent à la qualité paysagère des rues du secteur.

La rue Guillemillot



Depuis la rue, on aperçoit au loin le toit de la maison située 13, rue des Charmeuses.



Voies perpendiculaires

Voies parallèles



Les rues **perpendiculaires** à l'avenue Roger Salengro permettent des percées visuelles transversales sur coteaux.

Les points hauts des rues des Capucines, la Porte Dauphine, Clos Fleuri, Printemps, la Passerelle et Ernest Renan offrent des respirations agréables, végétales qui forgent l'identité de Chaville.



Rue de la Martinière



Rue de la Brise



Impasse de la Brise

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-A1
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

La rue du coteau



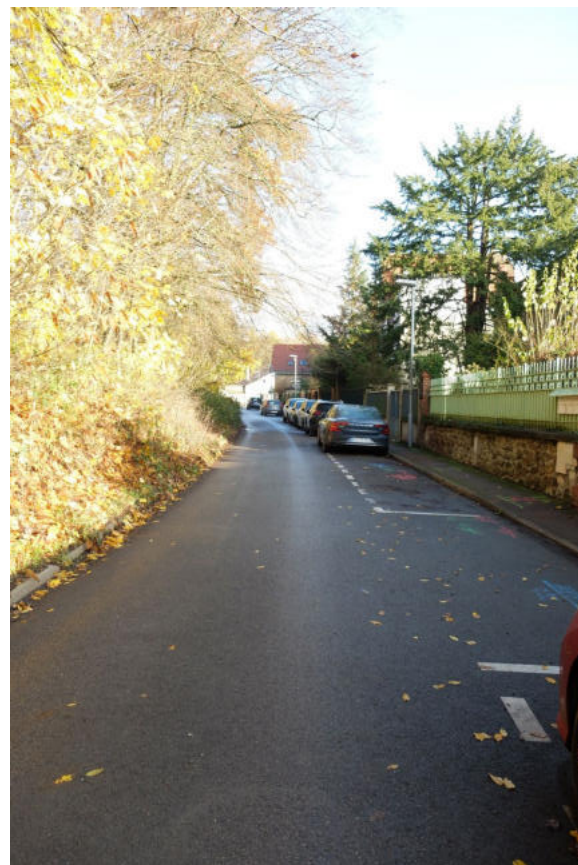
Rue du Coteau



Les rues **parallèles** offrent des percées occasionnelles, au gré des implantations et des masses bâties et végétales. Ces «failles» créent des effets de surprise dans la déambulation du piéton. La hauteur, la volumétrie, l'implantation peuvent nuire aux respirations visuelles.



Rue des Jonquilles



Rue de la Martinière

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les motifs paysagers des jardins privés

En dehors de la forêt, des talus de la voie de chemin de fer et des plantations sur l'espace public, ce sont les espaces plantés privés qui mettent en valeur les espaces publics et leur donnent un réel statut de patrimoine végétal. Une couronne d'arbres qui débord sur l'espace public, une clôture ajourée couplée à une haie végétalisée, tout autant de dispositifs permettant d'animer et de qualifier les rues du secteur. Les plantations privées renforcent la trame verte des secteurs.



Arbre situé au n°33 rue Guillemillot



La rue de la Brise au niveau du numéro 24

La végétation de part et d'autre de la rue qualifie le paysage. Les grands arbres apportent une belle densité et leurs ramures se rejoignent au centre de la voie .



Le grillage disparaît devant la masse végétalisée.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Arbre situé au n°33 rue Guillemillot

Les arbres, un patrimoine végétal



Séquoia au 3 rue du Coteau



Rue de la Brise



Des arbres «repères», isolés et visibles à l'échelle de la ville. Ils se détachent et créent un séquençage de plans multiples, avec en arrière-plan la forêt de Meudon et en premier plan les clôtures.

Occasionnellement, l'absence de clôture tend à élargir visuellement les voiries.

Accusé de réception en préfecture
092-20057074-20241202A-2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Des clôtures au fil des pentes

Les constructions s'adaptent au terrain et à leur déclivité tout comme les clôtures.

Alors que certaines suivent l'inclinaison de la pente, d'autres s'adaptent avec un dispositif de ressauts.

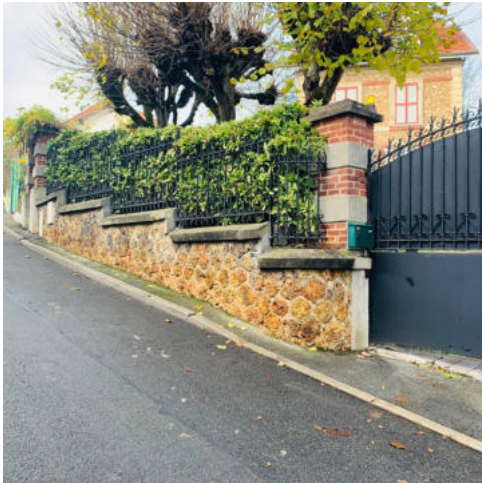
Les rues Guillemillot, de la Brise et le boulevard de la République présentent ce phénomène.

Ces clôtures peuvent aussi être de véritables murs de soutènement dissimulant à l'arrière un jardin planté.



12, rue Guillemillot

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



32, rue Guilleminot



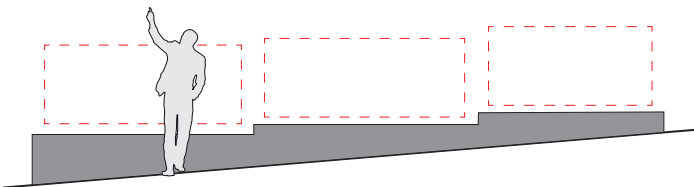
12, rue Guilleminot



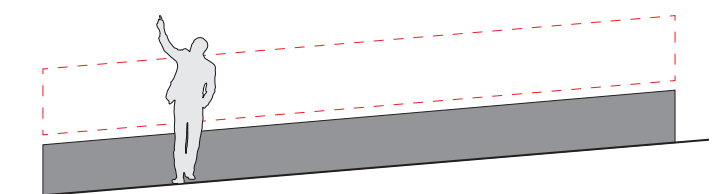
1, rue de la Brise



34, rue Guilleminot



Pour s'adapter à la pente, un système de ressauts permet d'accompagner la pente en créant le paysage de la rue. Attention toutefois aux nombres de paliers pour ne pas banaliser le paysage.

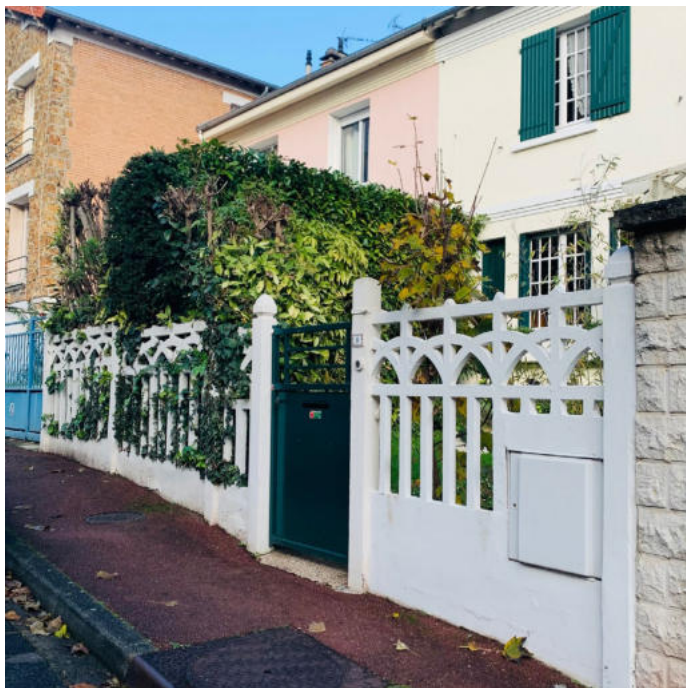


D'autres clôtures suivent la pente. Ce dispositif fonctionne sur des petits linéaires et des pentes peu abruptes.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les clôtures, un patrimoine

La grande diversité des clôtures présente sur le secteur est un gage de qualité du paysage urbain. Elles sont les témoins de périodes de construction et doivent être conservées. Certaines clôtures sont en harmonie avec les garde-corps des façades.



8, rue Alfred Fournier
Béton armé peint



2, rue des Jonquilles
Travail colorimétrique sur la clôture et le garde-corps



11, rue Alfred Fournier
Muret en pierre additionné d'une grille composée et graphique



4, rue Alfred Fournier
Muret + briques ajourées



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

3, rue de la Chalandie
Muret + grillage fin avec végétation



3, rue de la Chalandie
Muret + grillage fin avec végétation

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les maisons, une diversité architecturale

Chaque époque de construction a donné naissance à des typologies de maisons singulières dont la volumétrie, l'implantation sur la parcelle, la clôture, les matériaux, la forme de toit, le type d'enduit caractérisent chacune de ses époques.

La diversité des constructions sur le secteur favorise une ambiance riche et animée de qualité.



3, rue Alfred Fournier



44, rue Martial Boudet

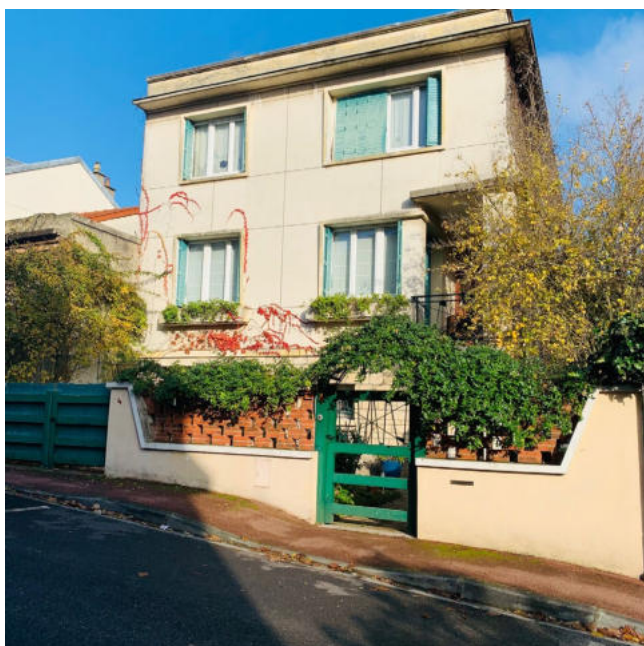
De grandes demeures sont implantées au centre de la parcelle.

De la fin du XIXe et du début du XXe leur façade en meulière sont composées d'éléments de décors, à entretenir pour garantir leur préservation.

Certaines de ces maisons sont très peu visibles depuis la rue.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



4, rue Alfred Fournier

Construction des années 50 dont les ouvertures sont mises en valeur par des cadres en béton et soulignées au RDC par des bacs plantés intégrés à la façade. La composition de la clôture en briques ajourées accompagne et qualifie cette maison.



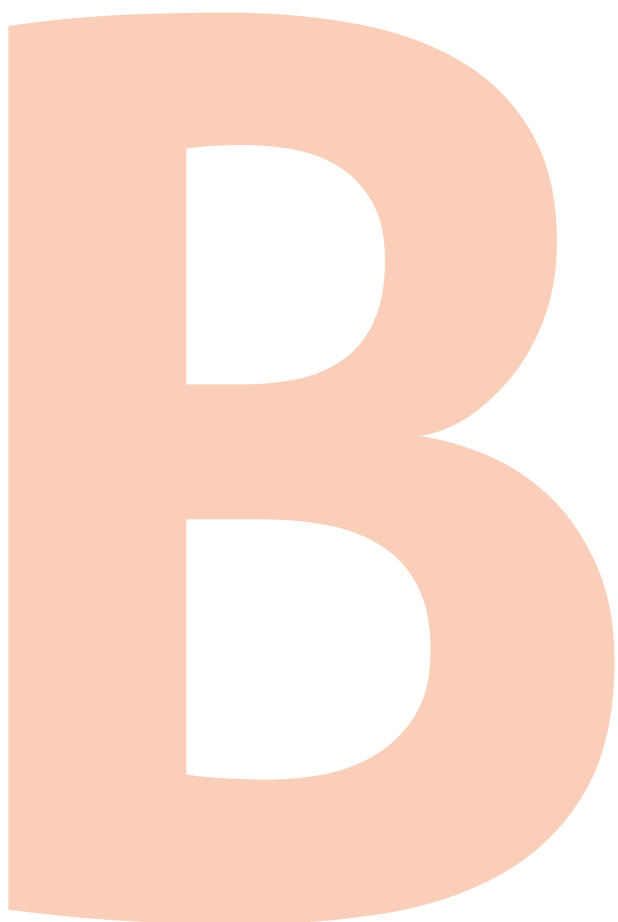
7, rue Martial Boudet



3, rue Alfred Fournier

Réalisée en **1936** par l'architecte A. Artezian, la maison est bien préservée. Les matériaux et leur mise en œuvre, petits carreaux de céramique, appareillage de brique, béton peint et volumétrie, tout autant d'éléments qui participent à la qualité de cette maison.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES DES 5 SECTEURS

5- Parc Fourchon- Mare Adam

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

– DESCRIPTION DU SECTEUR

5– Parc Fourchon– Mare Adam

- Un secteur, deux ambiances
 - Le paysage au fil du temps
 - Les typologies urbaines
 - Des outils : le PLUi, l'Atlas
des patrimoines
 - Le parcellaire
 - La voirie
 - Exemples d'îlots et
d'ambiances urbaines
-

Nord



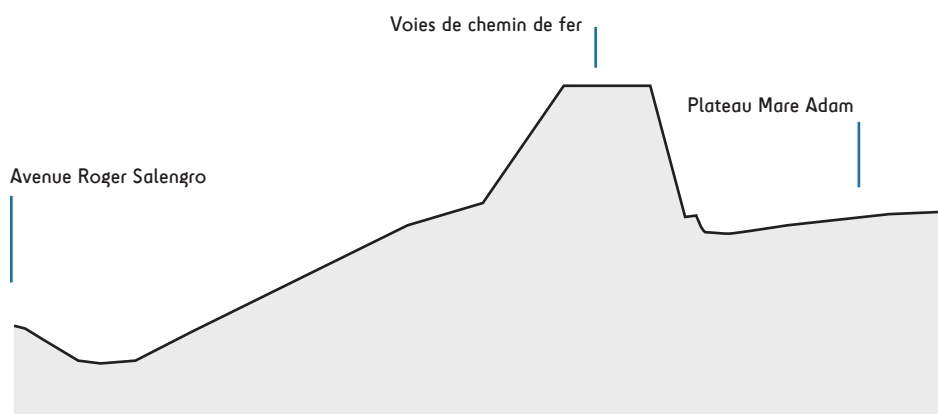
Le secteur Parc Fourchon - Mare Adam

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

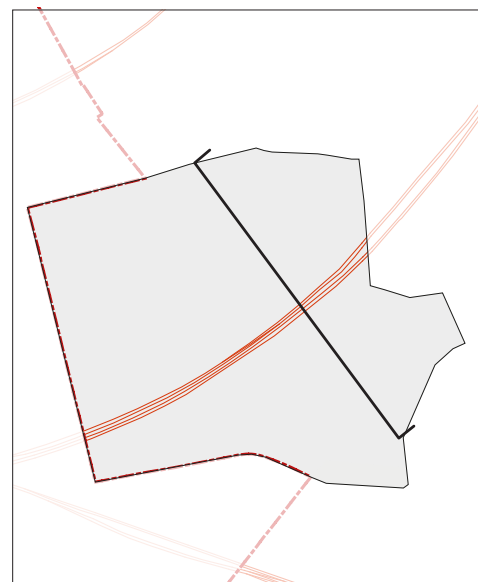
Un secteur marqué par la couronne

Situé au Sud de Chaville, Parc Fourchon - Mare Adam est mitoyen de Viroflay à l'Ouest, délimité au Nord par l'avenue Roger Salengro et bordé au Sud par la Forêt de Meudon.

Le secteur est coupé en deux par le passage des voies ferrées de la ligne Paris-Montparnasse - Versailles. Il en résulte deux ambiances urbaines singulières qui découlent directement de l'histoire du site qui correspondant au domaine du château de la comtesse de Tessé. La topographie du secteur est marquée par une pente occupée par le Parc Fourchon et un large plateau, le quartier Mare Adam.



Coupe schématique du relief de Chaville selon l'axe Nord-Ouest/Sud-Est du territoire



Trait de coupe dans le secteur



Vue aérienne du secteur

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Le paysage au fil du temps

L'acquisition du domaine par le conventionnel Gouly entraîne la destruction du château de Tessé au début du XIX^{ème} siècle. En 1838, la création des voies ferrées scinde la propriété en deux isolant définitivement la partie Nord du domaine où un nouveau château y est reconstruit en 1830. L'organisation du domaine en lotissement dès 1883 va marquer le paysage de ce secteur jusqu'à aujourd'hui. La mise en place d'un cahier des charges va d'ailleurs jouer un rôle fondamental dans la préservation des caractéristiques du secteur dès lors jusqu'à nos jours. Le découpage parcellaire génère des grands

terrains dont leur acquisition par une clientèle aisée va petit à petit y voire s'élever de belles demeures, bien souvent en meulière, au début du XX^{ème} siècle. La voirie créée à l'occasion du lotissement est privée, le conseil Municipal de l'époque ayant refusé la gestion du réseau.



Carte postale, Rond-Point et Avenue de Louvois
Source : Delcampe



En arrière-plan, la maison signale le croisement ; la végétation qualifie les lieux.

Début XXe

2020



Carte postale, Route de Versailles vers l'avenue de Sully
Source : Delcampe



La pharmacie est toujours présente. Une lucarne a été créée. La "pointe", est marquée par les grands arbres.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

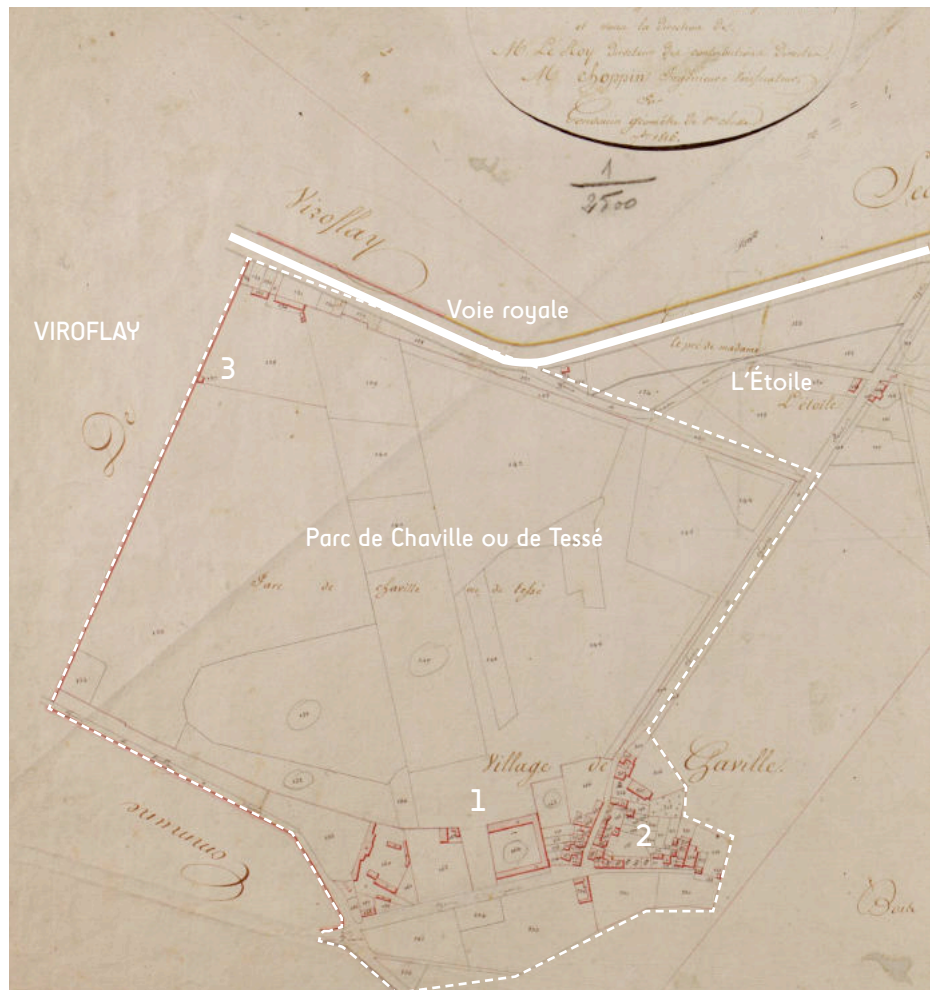
Début XXe

2020

Le paysage au fil du temps

À l'inverse des autres secteurs, il est difficile de percevoir des tracés d'aujourd'hui car le parc n'est lotie qu'à partir de la fin du XIXe - début XXe.

- 1 L'emplacement du château de Chaville a donné naissance au village de Chaville
- 2 Le village de Chaville, un ensemble de petites constructions.
- 3 Une maison, située à la limite entre Chaville et Viroflay est encore visible aujourd'hui.



Cadastre Napoléonien 1807 - Source : Open data - Hauts-de-Seine



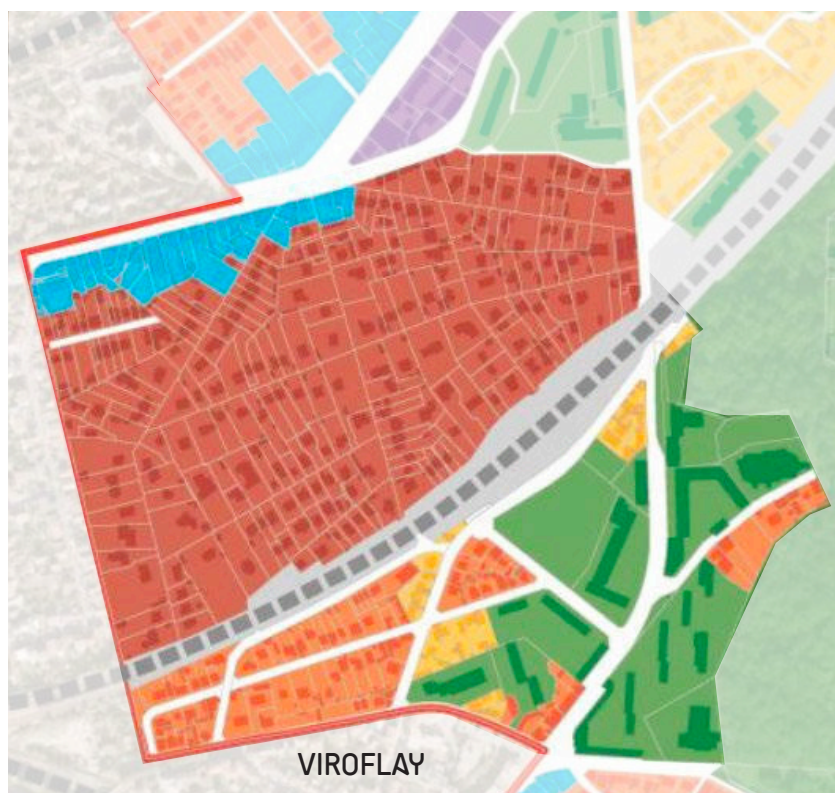
Château de Chaville - reproduction
Source : Cartorum



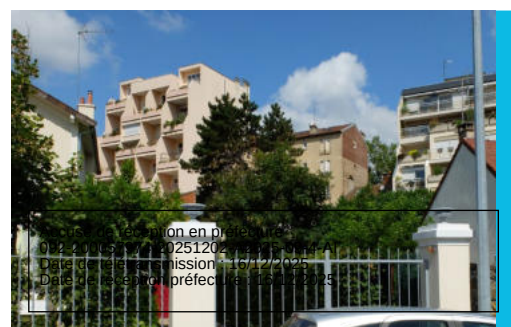
Plan village fin XVIIe - reproduction
Source : Cartorum

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les typologies urbaines



Carte des typologies urbaines - Extrait du *Rapport de présentation - État initial*



1 Le Parc Fourchon

2 Voies de chemin de fer

3 Fond de vallée



Tissu pavillonnaire remarquable sur grandes parcelles



Tissu pavillonnaire progressivement groupé sur petites parcelles



Tissu pavillonnaire individuel strict sur moyennes parcelles



Grands ensembles (bâti caché) dans la végétation



Tissu de faubourg



Grandes infrastructures de transport ferroviaire

Document communiqué en préfecture
N° de dossier : 20251205
Date de transmission : 15/12/2025
Date de réception en préfecture : 15/12/2025

Des outils, **le PLUi**

Parc Fourchon correspond aux zones U1-F, U3-A, U3-C-4 U4-A et U4-C.

La zone U1 correspond aux différentes zones de centralités, qui se caractérisent notamment par une intensité importante et une grande mixité des fonctions.

Elle comporte le(s) secteur(s) suivant(s) :

- U1-F correspondant au secteur de centralité intercommunale située le long de la RD 910 et Chaville. Il intègre la partie ouest de l'avenue Roger Salengro à Chaville en direction de Viroflay. Il comprend deux sous-secteurs spécifiques

La zone U3 correspond à une zone à dominante d'habitat pavillonnaire, souvent individuel. Sa vocation est à dominante résidentielle, sans exclure une certaine forme de mixité fonctionnelle.

Elle comporte le(s) secteur(s) suivant(s) :

- U3-A correspondant aux principaux secteurs à dominante pavillonnaire ;
- U3-C correspondant aux secteurs pavillonnaires spécifiques.

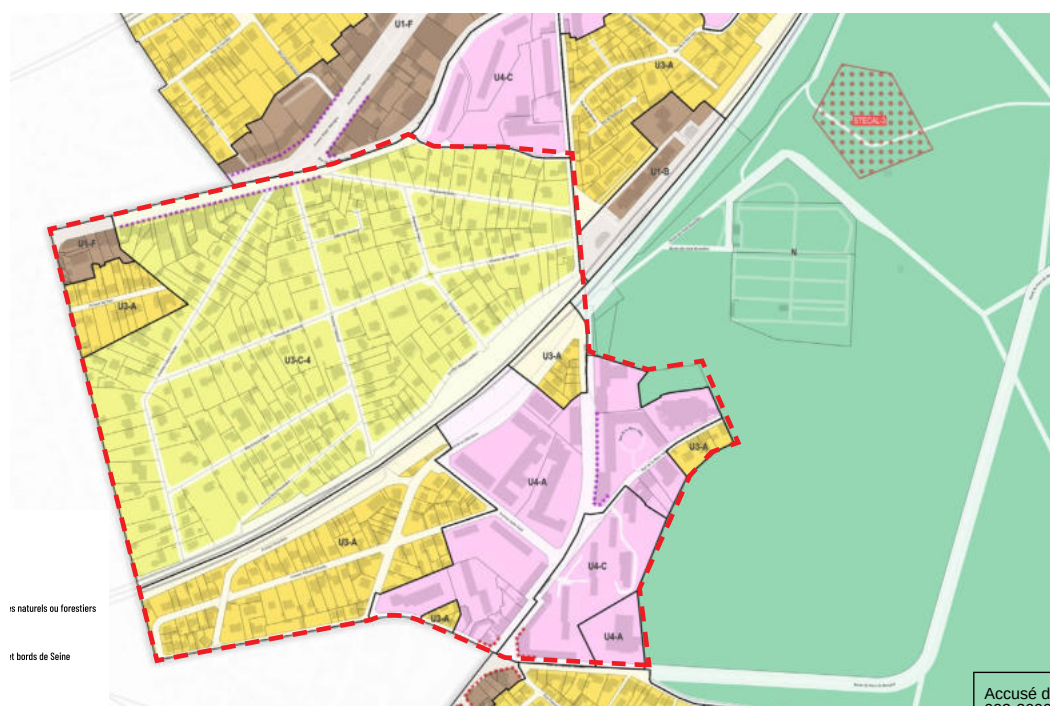
Il se compose de 15 sous-secteurs :

- U3-C-4 correspondant au quartier du Parc Fourchon à Chaville

La zone U4 est une zone à dominante résidentielle qui comprend également des secteurs de mixité fonctionnelle. Elle intègre des quartiers de résidences d'habitat collectif et des ensembles tertiaires.

Elle comporte le[s] secteur[s] suivant[s] :

- U4-C correspondant aux secteurs de hauteur plus importante.



Extrait du plan de zonage du règlement PLUi - Zonage en vigueur à la date du 25 juin 2025



Le zonage et les secteurs mentionnés sont susceptibles d'être modifiés au fil des procédures d'évolution du PLUi. Les documents à jour et opposables du PLUi sont consultables à l'adresse suivante : <https://www.seineouest.fr/vos-services/urbanisme/plui>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

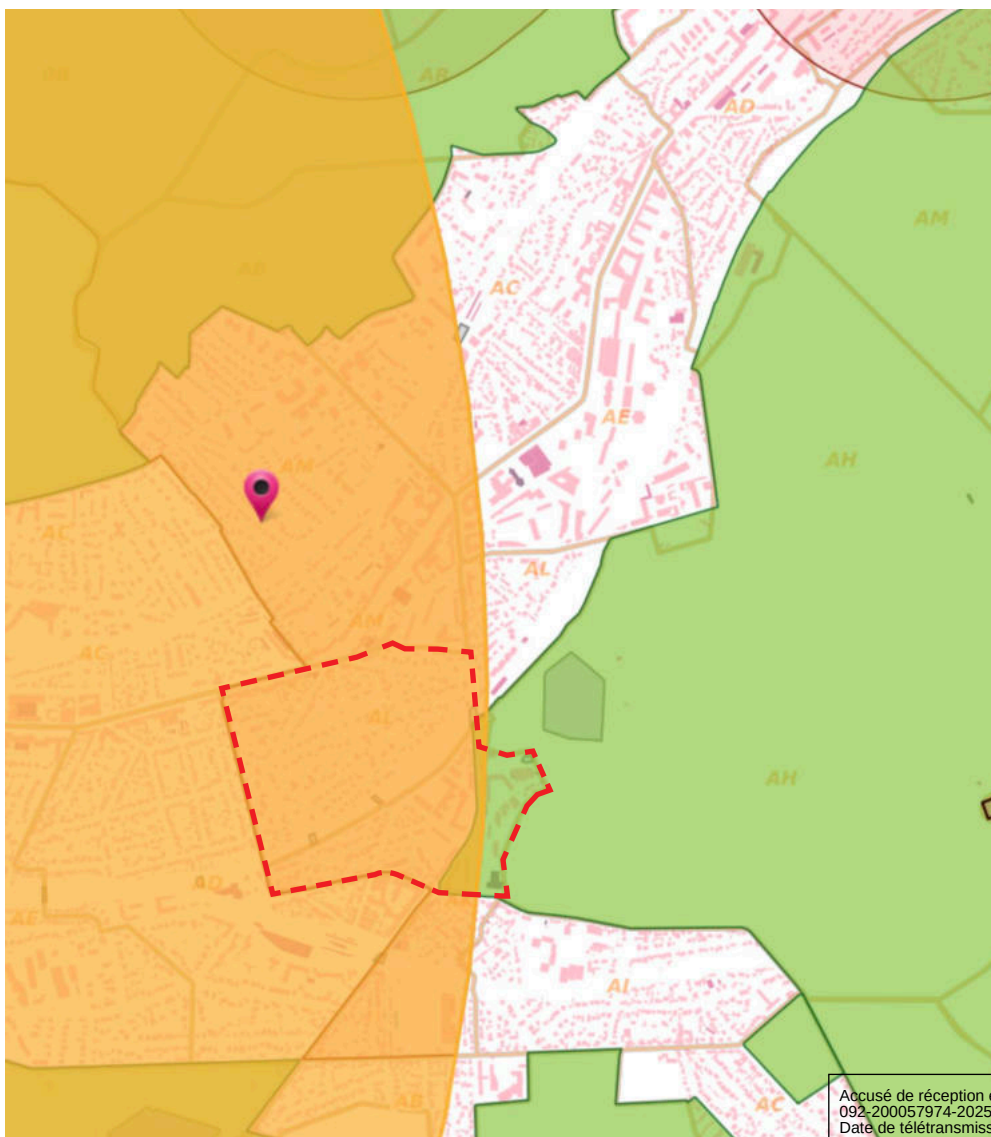
Des outils, l'Atlas des patrimoines

L'Atlas des patrimoines est un outil national qui permet à partir d'une adresse donnée et à l'aide de couches informées de situer son projet/sa maison au regard des différentes protections patrimoniales :

- SPR,
- protection au titre des monuments historiques [MH],
- PDA,
- sites inscrits,
- sites classés.

La totalité du secteur est compris dans deux périmètres de protection qui sont les suivants :

- Patrimoine mondial UNESCO - Emprise surfacique de la zone tampon des biens - Ile-de-France. Palais et Parc de Versailles
- Protection au titre des abords de monuments historiques [AC1] - Hauts-de-Seine - 92. Domaine national de Versailles et de Trianon

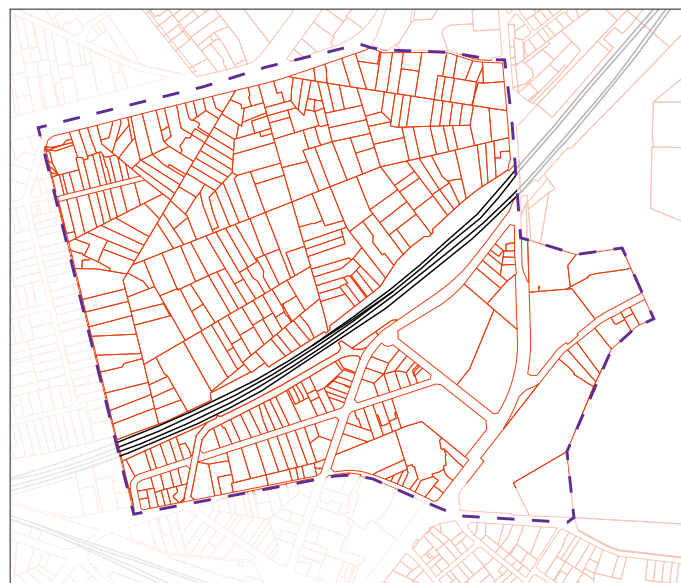


Le parcellaire

Même si les grandes parcelles ont pour la plupart été morcelées, il reste de grands terrains qui abritent des maisons implantées au centre.

Quelques parcelles plus étroites, moins profondes le long de l'avenue Sully, Edouard Branly, Fourchon.

On retrouve le découpage en étoile du parc Fourchon sur lequel la trame viaire vient se glisser..



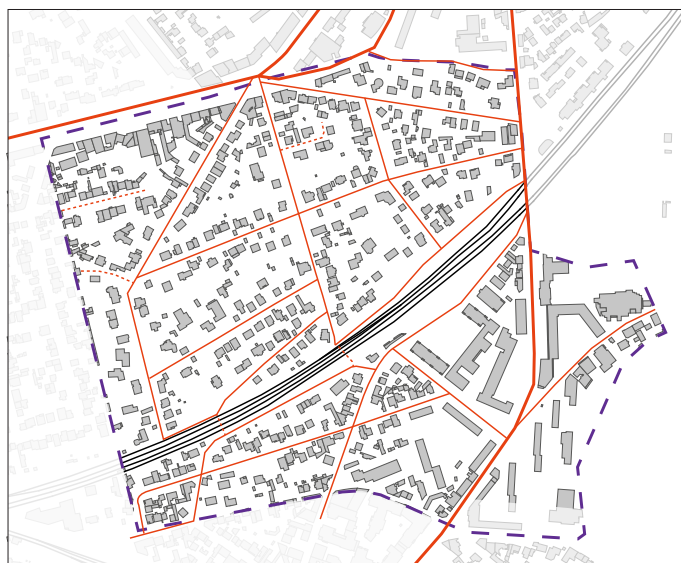
 Parcellaire

La voirie

Le réseau viaire du Parc Fourchon est privé. Les voitures peuvent y circuler mais il est interdit aux personnes extérieures au Parc de stationner.

Contrairement aux autres secteurs, on ne trouve pas de sentes piétonnes ou seulement des impasses pour accéder aux maisons mais celles ci sont en général privées.

Deux passages sous les voies ferrées permettent d'accéder au Sud du secteur.



 Bâti

 Avenue Roger Salengro

 Axe secondaire

 Escaliers, sentes



Panneaux situé à l'entrée du Parc Fourchon, au Nord de l'avenue Talamon

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Exemples d'îlots et d'ambiances urbaines

Une approche à l'échelle de l'îlot permet de mieux visualiser les implantations des constructions vis-à-vis des limites. Tantôt traversant, à géométrie variable, ayant subi ou non des divisions parcellaires, l'îlot génère des systèmes urbains qui occasionnent des ambiances paysagères singulières qu'ils est toujours intéressant de relever.



9, avenue de Louvois



16, avenue de Torcy



9, avenue de Louvois



19, avenue Talamon

Zoom 1

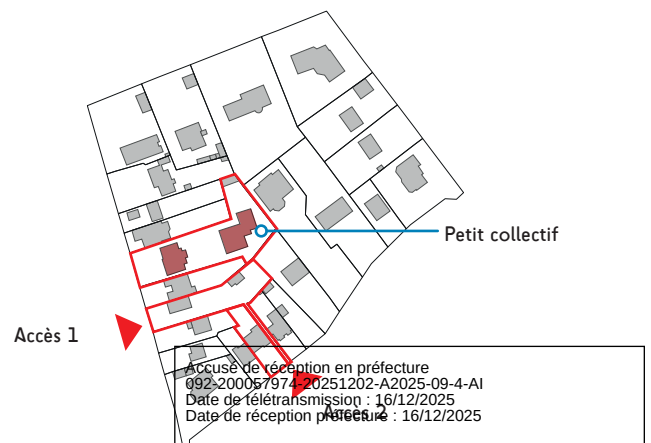


Les rues concernées

Avenue Talamon
Avenue Louvois
Avenue de Torcy
Avenue Michel Letellier

Ambiances

Les implantations sont très variées même si les maisons sont majoritairement implantées au centre de la parcelle. Au 17 de l'avenue Talamon, un petit collectif est implanté en cœur d'îlot.



Zoom 2

Les rues concernées

Avenue Talamon
Avenue Sully
Avenue Louvois
Avenue de Torcy



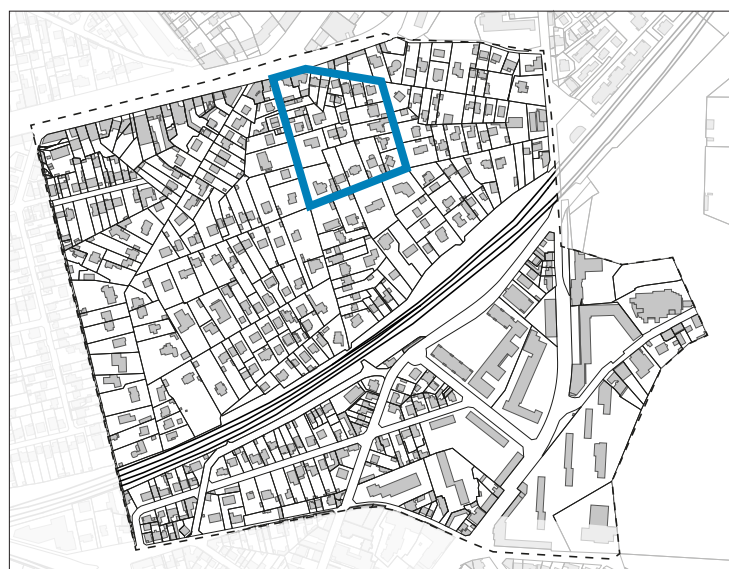
7, avenue Talamon



16, avenue Louvois



3, avenue Talamon, «Les Lauriers»

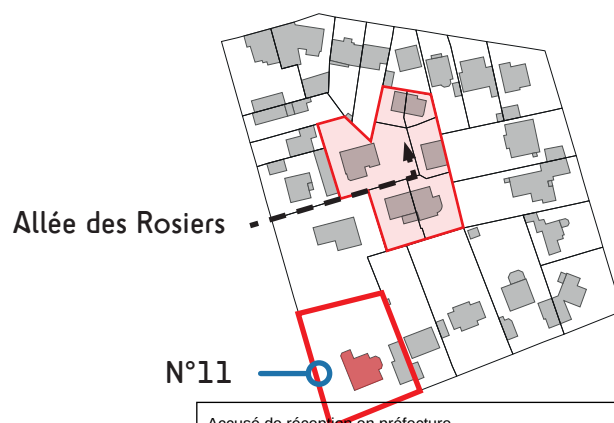


Ambiances

La végétation de l'îlot dissimule les constructions. Les grand arbres se projettent sur l'espace public. Sur l'avenue Sully, les maisons sont implantées sur les deux limites avec un front bâti quasi continu. Ailleurs, les constructions se détachent des limites.

L'allée des Rosiers dessert 6 autres maisons.

Le n°11 de l'avenue Talamon abrite une grande demeure qui fait écho à celle située de l'autre côté de la rue au n° 14.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Zoom 3

Les rues concernées

Avenue Lazare Hoche



35, avenue Lazare Hoche



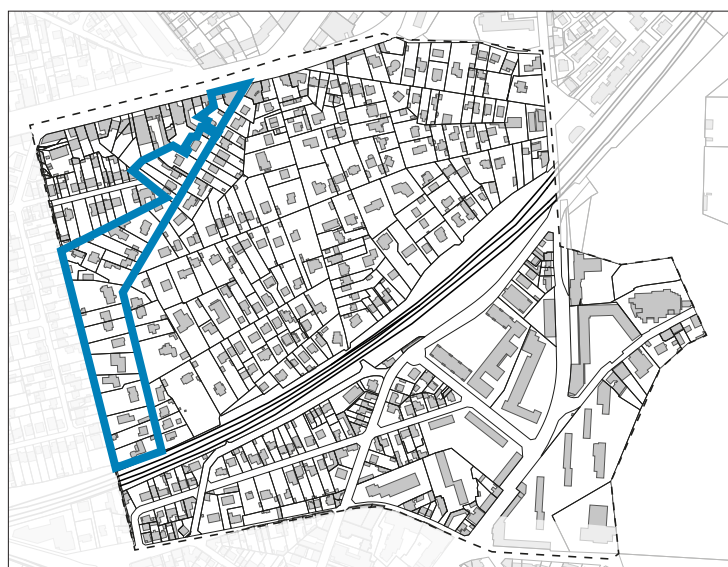
46 et 48, avenue Lazare Hoche



28 et 30, avenue Lazare Hoche



10, avenue Lazare Hoche

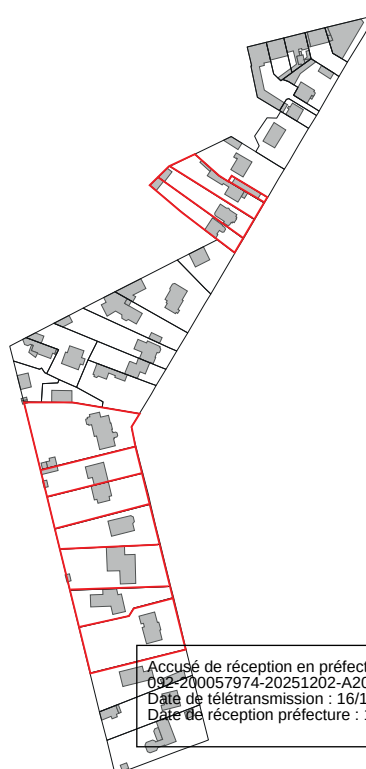


Ambiances

Sur les hauteurs, les parcelles sont larges, les maisons implantées au centre.

Au fur et à mesure que l'on rejoint l'avenue Roger Salengro, les maisons se rapprochent.

Toutes les maisons sont en retrait.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Zoom 4

Les rues concernées

Avenue Fourchon
Avenue Edouard Branly
Boulevard de la Libération



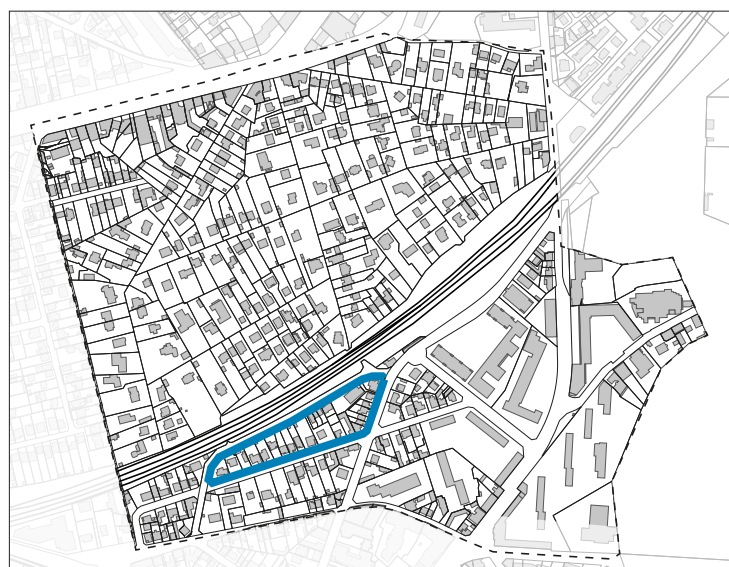
8, 10 avenue Fourchon



14, avenue Edouard Branly

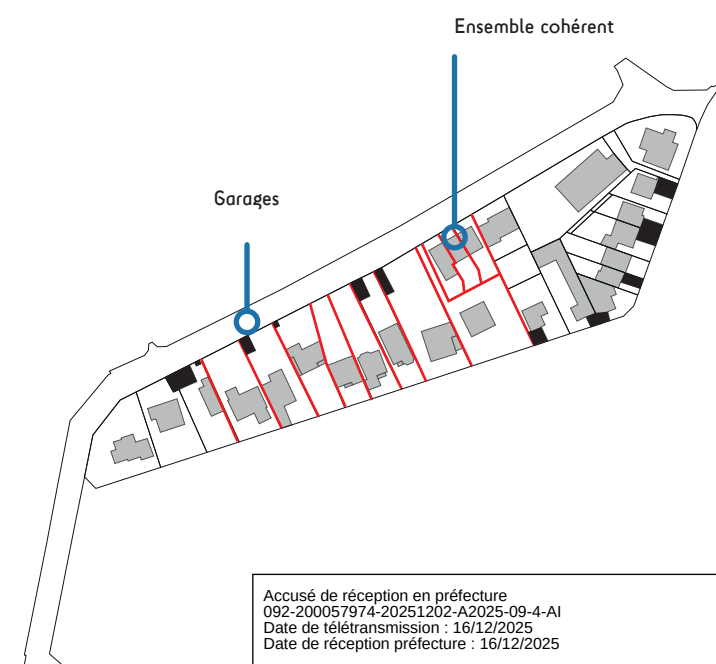


Garages des maisons dont l'accès se situent avenue Edouard Branly



Ambiances

La plupart des parcelles sont traversantes, exceptées sur la partie Est de l'îlot. Les garages sont implantés à l'alignement



Les rues concernées

Boulevard de la Libération
Avenue Edouard Branly
Avenue Saint-Paul
Rue de Jouy
Avenue Gaston Boissier



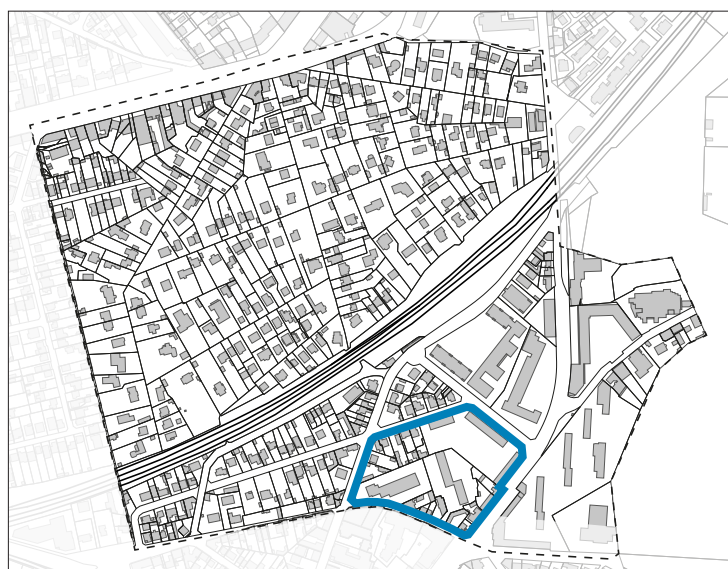
26, boulevard de la République



24, boulevard de la République

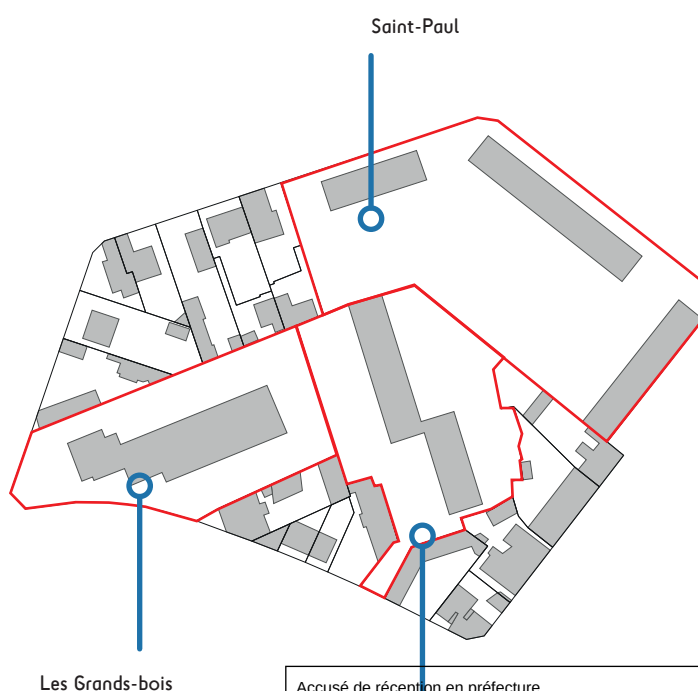


Résidence Saint-Paul



Ambiances

Îlot mixte habitat pavillonnaire/ logements collectifs.
Trois résidences, Gaston Boissier, Les grands bois et Saint-Paul occupent l'îlot.
Les arbres et les cheminements paysagers de la résidence Saint-Paul qualifient le secteur.



Les Grands-bois

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025

LES SITUATIONS SINGULIÈRES

Parc Fourchon- Mare Adam

- La meulière, matériau marqueur du Parc
- Une végétation foisonnante
- Le passage des voies ferrées : deux ambiances urbaines dégagées
- L'avenue Talamon, Lazare Hoche et Sully : une perspective sur l'avenue Roger Salengro
- Les clôtures : un patrimoine
- Des éléments repères bâtis et paysagers
- Les garages isolés : des micro-architecture
- Des séquences urbaines : les ensembles cohérents
- Les maisons, une diversité architecturale

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Nord



Le secteur Parc Fourchon - Mare Adam

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

La meulière, matériau marqueur du Parc

La meulière identifie le boulevard de la République. Sous différents aspects, elle se retrouve sur plusieurs constructions. Poreuse, légère et isolante grâce à ses petites cavités, la qualité et la bonne tenue des joints participent à la préservation du matériau. L'aspect patrimonial et les propriétés thermiques empêchent toute intervention d'isolation thermique par l'extérieur.



Avenue Fourchon, passage n2



31, avenue Edouard Branly



Avenue Michel Le Tellier



19, avenue de Torcy

La résistance de la meulière favorise son utilisation dans l'infrastructure des voies ferrées en voie aérienne.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

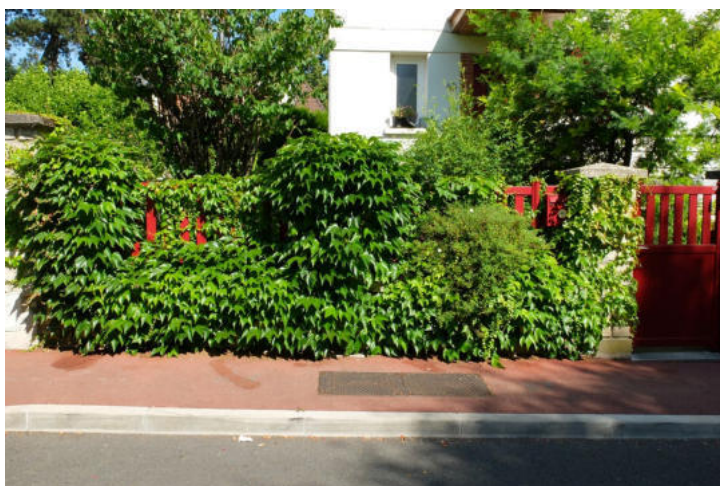
Une végétation foisonnante

Les jardins privés qualifient le paysage des rues et participent
Certaines clôtures sont accompagnées de haies qui débordent
sur les trottoirs.

La sensation est d'autant plus forte lorsque les deux côtés de
la rue sont végétalisés, en venant créer une véritable étoffe
végétale.



Un couvert végétal important sur le secteur



6, avenue Ernest Cadet

La végétation est parfois
au premier plan



33, avenue Lazare Hoche

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



6, avenue Ernest Cadet

La végétation des jardins privés est magnifiée par les murets en pierre et la végétation de cette place.



Ambiance avenue Édouard Branly

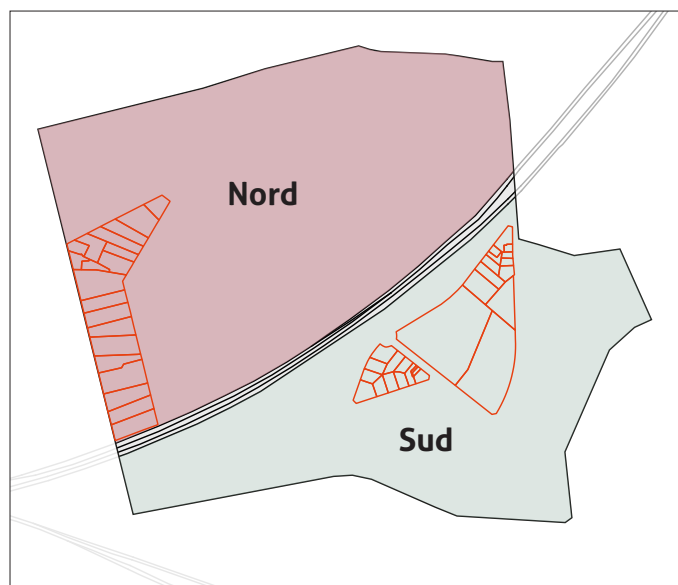
L'alignement des clôtures est augmenté d'une bande végétale dont la strate arborée qualifie cette rue étroite avec un caractère social privilégié.

Accusé de réception en préfecture
092-20057781-2025002-20250914
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Un secteur deux ambiances urbaines

Le secteur est scindé en deux par le passage du train N et deux ambiances se dégagent :

- sur la partie Nord, les maisons sont implantées sur des grandes parcelles. La trame viaire en étoile marque le paysage en générant de belles perspectives sur la vallée.
- la partie Sud est davantage urbaine avec des terrains plus petits. Les grandes parcelles accueillent les résidences arborées. Les façades sont ici davantage orientées vers la rue.



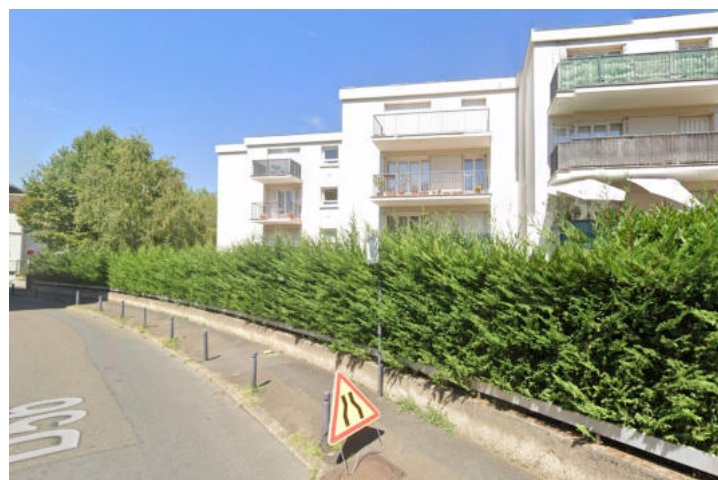
Les grandes résidences

au Nord



10 avenue Saint-Paul / Résidence Saint-Paul

au Sud



22, boulevard de la Libération / Résidence des grands bois

Le rapport à la rue

au Nord

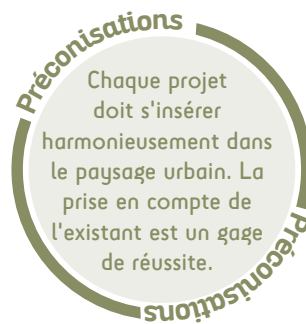


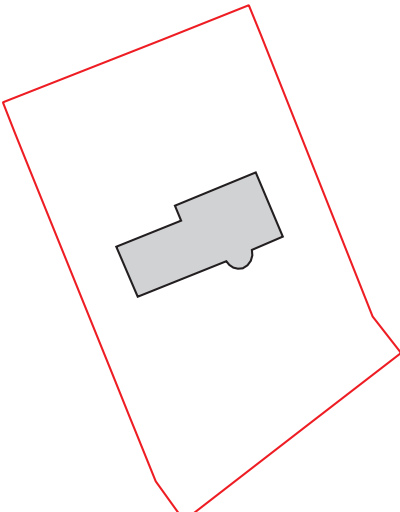
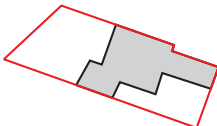
36, avenue Louvois

au Sud



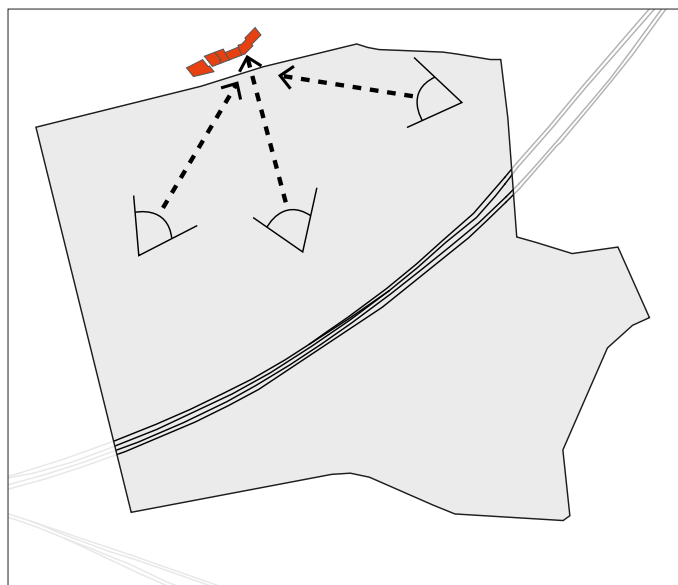
20, avenue Gaston Boissier



L'angle	au Nord	au Sud
		
Angle avenue Lazare Hoche / avenue Louvois	Angle boulevard de la Libération / avenue Edouard Branly	
L'implantation	au Nord	au Sud
		
		Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI Date de télétransmission : 16/12/2025 Date de réception préfecture : 16/12/2025

L'avenue Talamon, Lazare Hoche et Sully, une perspective sur le grand paysage

La forte topographie du secteur, en pente depuis les voies ferrées jusqu'à la vallée et l'orientation des voies principales, en étoile, permet de percevoir les toits des immeubles collectifs implantés sur l'avenue. Ces percées lointaines participent à la respiration du secteur avec un rapport au ciel très fort.



Les 3 avenues offrent un point de vue sur l'avenue Roger Salengro



L'avenue Lazare Hoche

Les houppiers des arbres de part et d'autre de l'avenue créent un cadre paysager. On aperçoit au loin la forêt domaniale de Fausses-reposes.

Depuis l'avenue Sully, les immeubles collectifs sur Roger Salengro dissimulent la vue sur la forêt de Fausses-reposes, en arrière-plan.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

L'avenue Sully



Résidence des 2 forêts

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4 AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Le paysage du Parc, des repères

À l'échelle du secteur du Parc, quelques éléments paysagers deviennent des repères. La trame viaire en étoile suggère des centralités matérialisées par :

- des carrefours paysagés à l'angle de l'avenue Louvois et de l'avenue de Torcy,
- un bel ensemble composé de deux maisons bourgeoises dont l'implantation de part et d'autre de l'avenue Talamon crée une axialité forte,
- des arbres de belles tailles.

Un carrefour paysagé



Le carrefour est identifiable par le houppier du pin.



Deux villas



Des arbres de belle taille



40, avenue Lazare Hoche



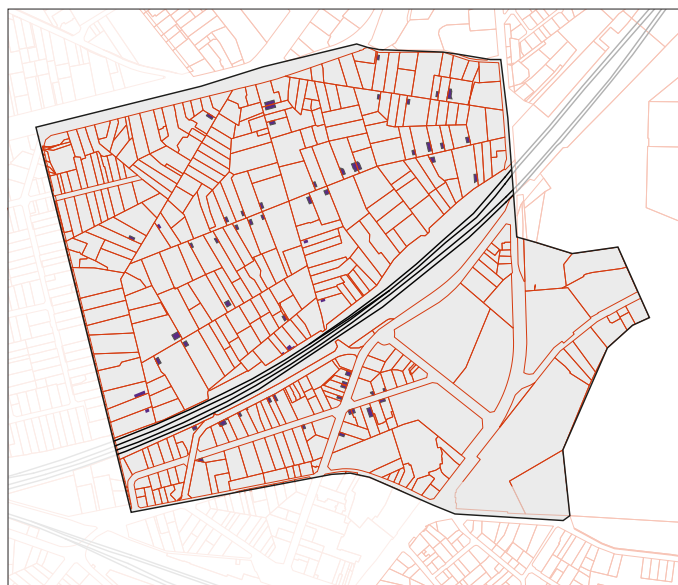
33, avenue Lazare Hoche



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les garages, des architectures à part entière

Les garages font ici partie du paysage urbain du secteur.
En meulière, enduit, les portes sont battantes, coulissantes, à lames horizontales ou verticales.
La plupart ont un toit-terrasse, d'autres une double pente, à l'image de la maison.
À l'inverse du secteur Rive Droite où les garages sont l'accès principal de la maison, les garages sont ici indépendants.

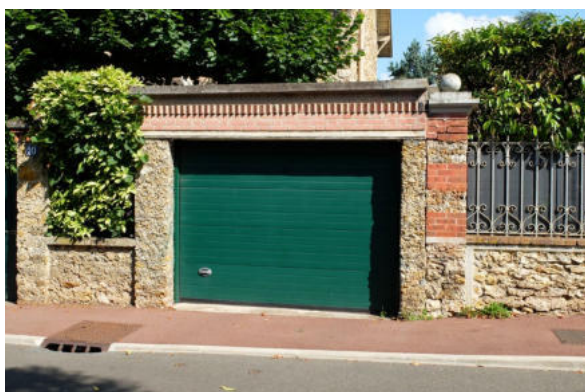


Implantation à l'échelle du secteur



48, avenue Lazare Hoche

Enduit avec toiture en tuile et
porte battante bois



10, avenue Louvois

Meulière/brique avec un
rehaussement maçonné et
remplissage briques



13, avenue Ernest Cadet

Mur en brique avec
rehaussement



Accusé de réception en préfecture 48, avenue Lazare Hoche
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



21, avenue Edouard Branly

Certains garages ont été surélevés avec une partie maçonnée, un garde-corps, des jardinières.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Des séquences urbaines, les ensembles cohérents

Plusieurs séquences urbaines de qualités sont visibles sur le secteur.

Les ensembles composés de plus de deux maisons forment des unités cohérentes qu'il est important de conserver, dans le cas notamment d'une réhabilitation thermique.



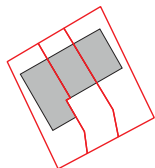
Situation à l'échelle du secteur

Des maisons accolées



8/10 et 12 avenue Fourchon

La toiture en tuile file sur l'ensemble. Le dimensionnement (des ouvertures, une grande, une petite, rythme la façade. Les maisons sont étroites et peu profondes.

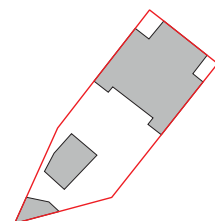


Des maisons jumelles



2, avenue Saint-Paul

La maison abrite deux logements. La symétrie est soulignée par l'alignement des deux garages sur la rue. Une belle qualité d'enduit, des garde-corps dessinés, des portes de garages en bois, la clôture en harmonie avec les garde-corps, autant d'éléments qui qualifient l'ensemble.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Des maisons jumelles dissociées

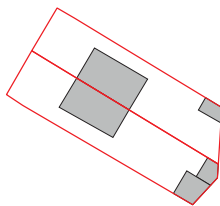


9 et 11 avenue Lazare Hoche

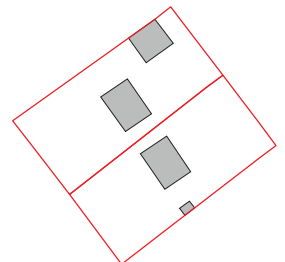


16, avenue de Torcy

Aujourd'hui, la végétation marque la limite entre les deux maisons. Depuis l'espace public, c'est la singularité de la toiture qui caractérise l'ensemble.



En retrait depuis la rue et surélevées, les deux façades sont animées par les cadres de baies maçonnés blancs.

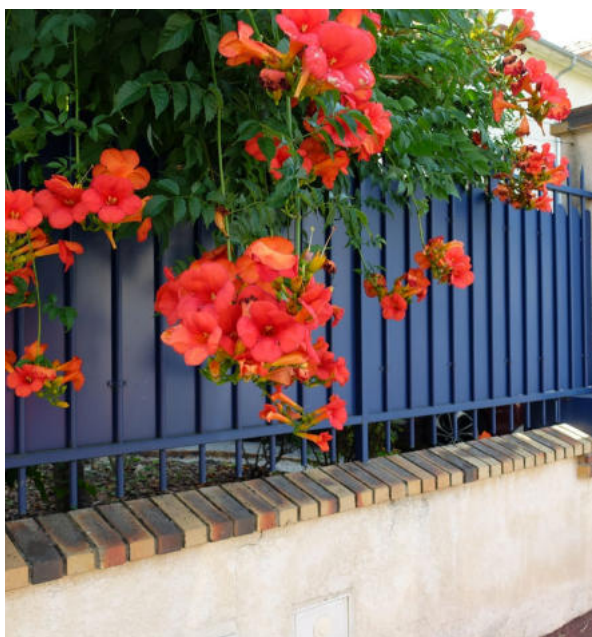


Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

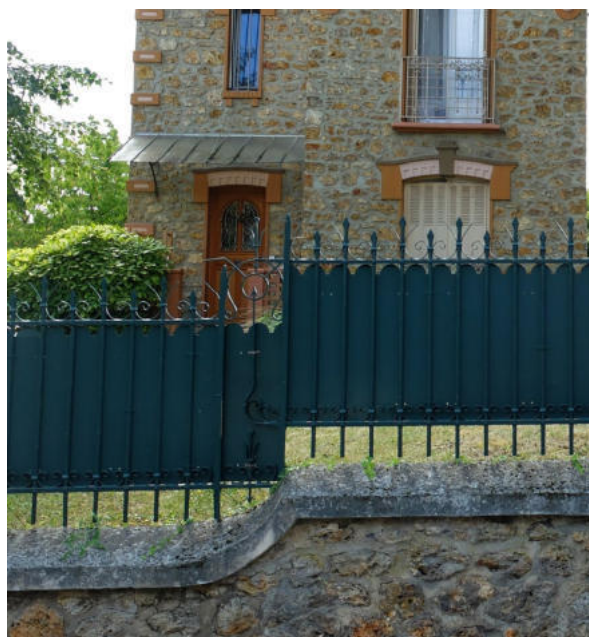
Les clôtures, un patrimoine

La grande diversité des clôtures sur le secteur est un gage de qualité du paysage urbain. Elles sont les témoins d'époques antérieures et doivent être conservées autant que possible. Certaines clôtures sont en harmonie avec les garde-corps des façades, cette relation «clôture/garde-corps» doit être préservée.

Les clôtures participent à la qualité paysagère des rues. La grande variété des matériaux et des motifs sont autant d'aspects à préserver pour garantir une diversité du paysage urbain.



11bis avenue Lazare Hoche



14 avenue Edouard Branly

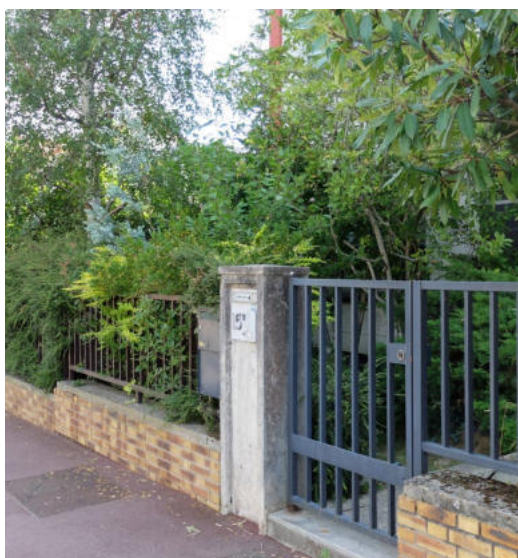


7, avenue Ernest Cadet

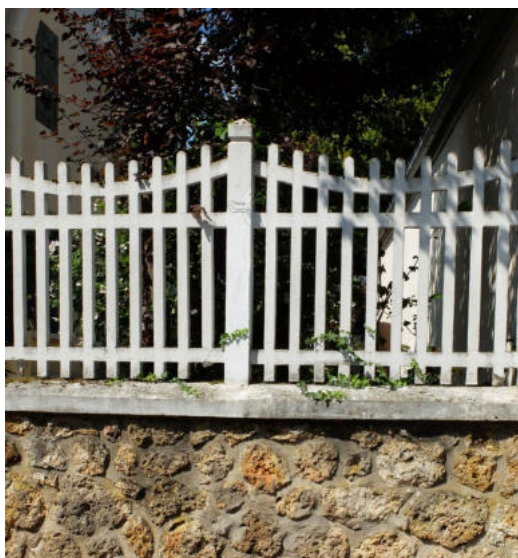


5bis, avenue Ernest Cadet

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



15 bis avenue Lazare Hoche



46, avenue Lazare Hoche



22, avenue Michel Letellier



7 avenue Louvois



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

14, avenue Louvois

Les maisons, une diversité architecturale

Chaque époque de construction a donné naissance à des typologies de maisons singulières dont la volumétrie, l'implantation sur la parcelle, la clôture, les matériaux, la forme de toit, le type d'enduit caractérisent chacune de ses époques.

La diversité des constructions sur le secteur favorise une ambiance riche et animée de qualité.



27, avenue Sully

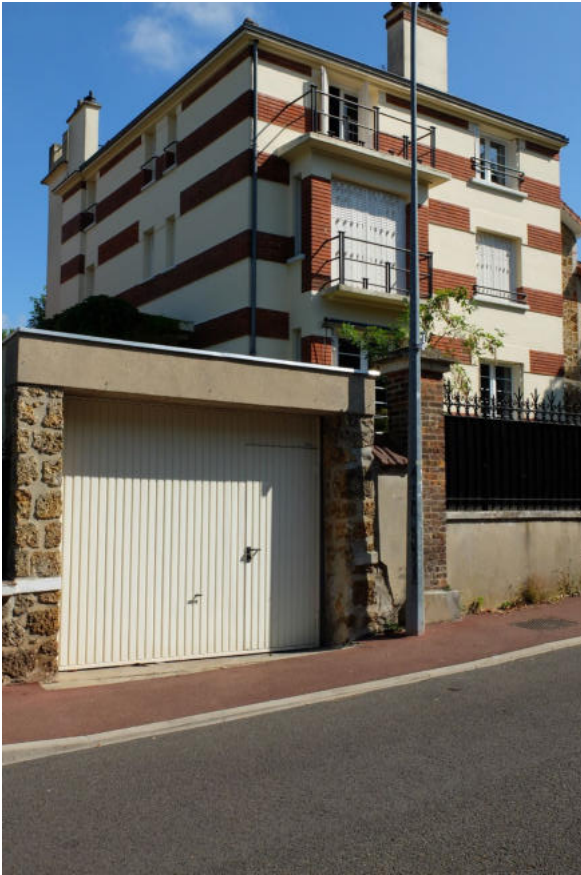


14, avenue Edouard Branly



12bis avenue Talamon

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



7, avenue Talamon



7bis avenue Ernest Cadet



16, avenue Louvois

usé de réception en préfecture
200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



PRÉCONISATIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES 5 SECTEURS

1à5

Petit-Bois Haut-Mesnil

Ursine

Petit Viroflay

Rive droite

Parc Fontenay-More Adam

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

-
- Les extensions (horizontales, verticales)
 - L'aménagement des garages sur rue
 - La meulière, l'entretien
 - Les travaux de réhabilitation thermique
 - Les clôtures
 - Les constructions neuves
 - Le jardin - Perméabilité - Sols
 - Biodiversité et continuités écologiques
-

Les projets cités dans ce chapitre le sont à des fins d'illustration seulement.

Ils ne constituent pas des modèles à appliquer et ne présagent pas de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme pour qui s'en inspirerait.

Chaque projet est unique et sera évalué sur sa situation propre.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Les 5 secteurs

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

NeM Architectes, extension, Ambon, Morbihan (56)
© Thibault Montamat

• Horizontale

EXTENSION

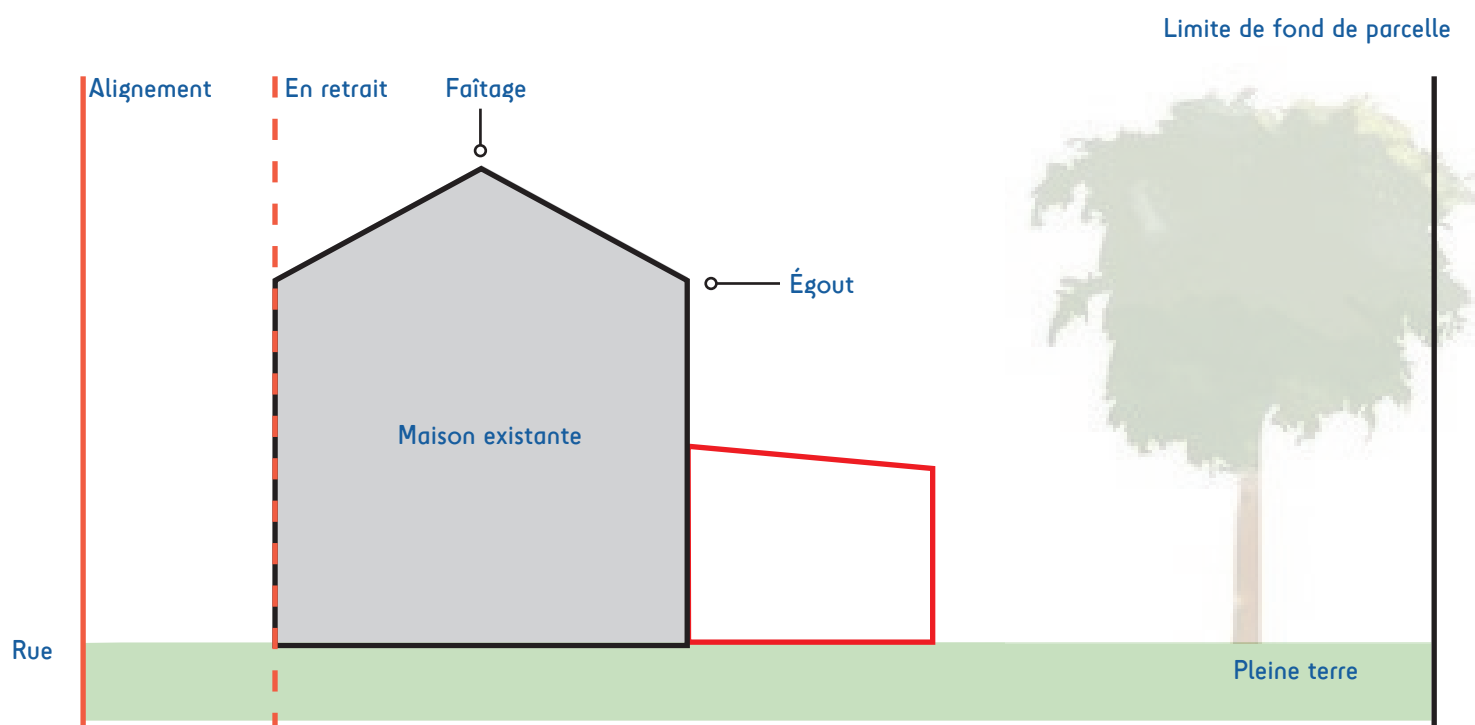
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

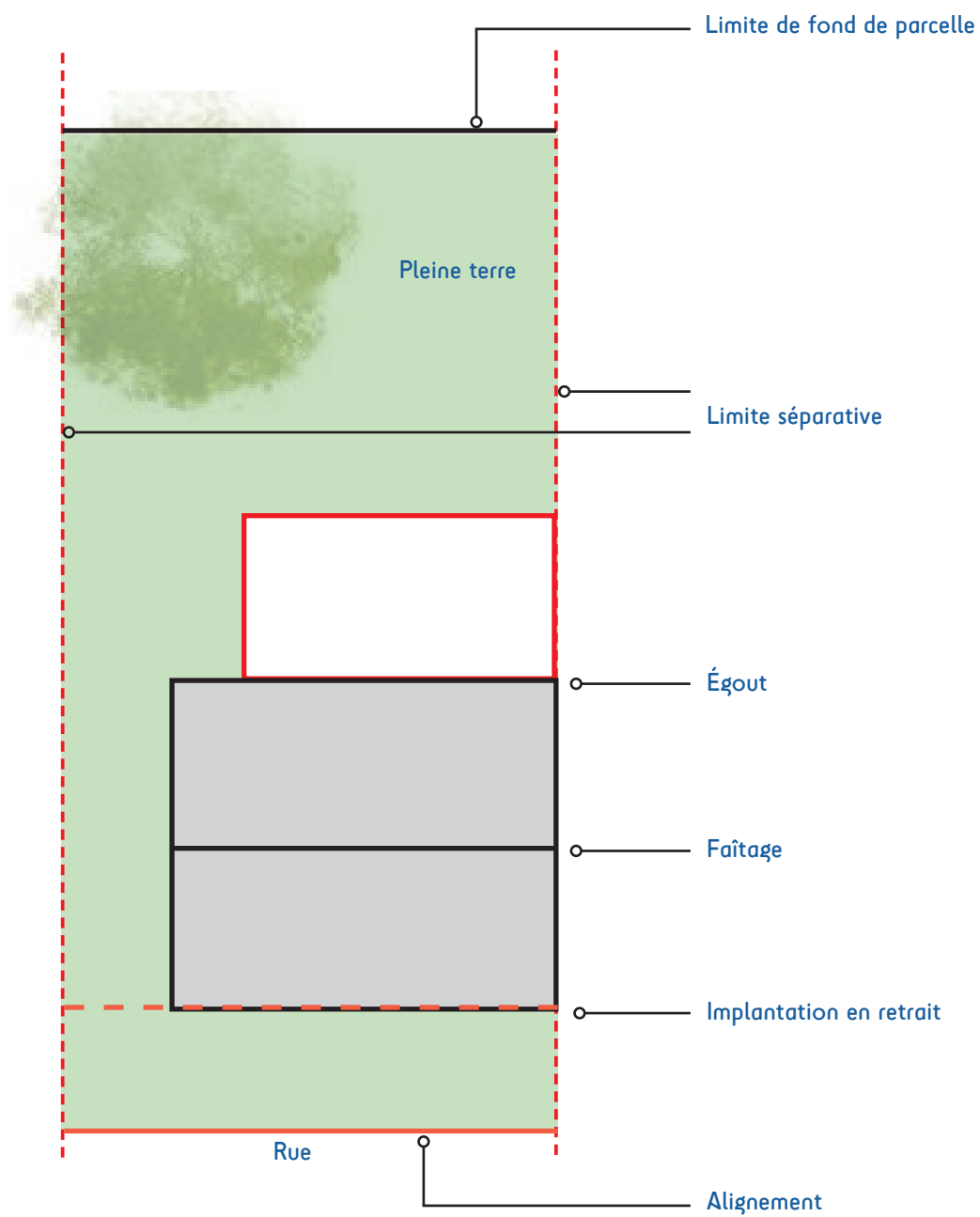
- S'inscrire dans le paysage de la rue. L'implantation doit répondre aux caractéristiques du terrain, aux vues préservées et nouvelles souhaitées, et au contexte urbain de la rue.
- Une attention particulière doit être portée sur la jonction existant-neuf pour mettre en valeur chacune des deux entités.
- Préserver les modénatures et décorations des façades existantes qui participent à la qualité architecturale. Dans le cas où elles sont reproduites, éviter l'aspect "pastiche".
- La nouvelle volumétrie doit favoriser les percées visuelles sur les coteaux et préserver celles existantes.
- Protéger l'«arbre biotope» en tant qu'espèce naturelle sensible en évaluant l'impact de la nouvelle implantation.
- Mettre en place un système de récupération des eaux pluviales.
- L'implantation sur la parcelle ne doit pas créer de délaissés, micro-espaces résiduels, ombrés et trop petits.
- À l'occasion d'une extension horizontale, profiter des travaux pour améliorer les performances énergétiques du bâti.
- Dans le cas des ensembles cohérents repérés, bien prendre en compte l'ambiance générale et les caractéristiques inhérentes à l'ensemble.

Implantation sur la parcelle

Vocabulaire



Élévation du terrain, depuis la rue jusqu'à la limite de fond de parcelle



Plan du terrain, depuis la rue jusqu'à la limite de fond de parcelle

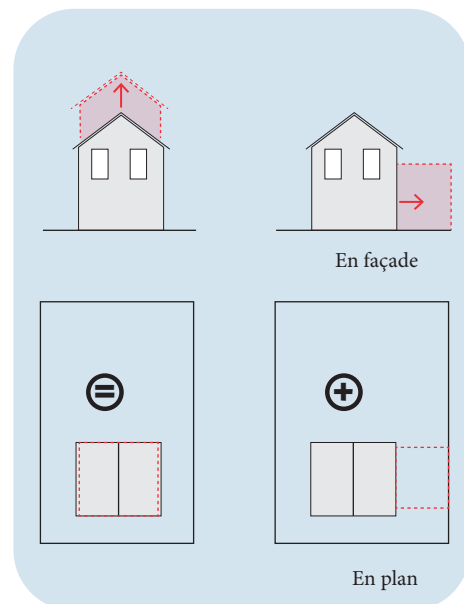
En continuité, en rupture

Plusieurs postures possibles

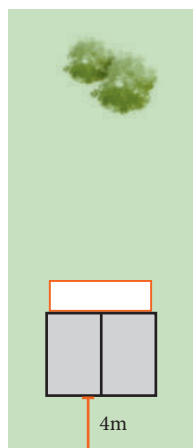
L'arrivée d'un enfant, l'installation d'un parent pour une durée indéterminée, une cuisine trop petite, une relation avec le jardin à réinventer, autant d'occasions pour se projeter dans l'agrandissement de sa maison.

Le PLUi constitue un cadre réglementaire qui définit le gabarit constructible dans lequel devra s'inscrire le projet en matière d'emprise au sol, d'implantation de la ou des construction(s) sur le terrain, de hauteur des constructions. D'autres règles devront également être prises en compte comme par exemple la règle de pleine terre, les protections ou prescriptions éventuelles... Mais c'est aussi et surtout la prise en compte de l'existant, la qualité architecturale du projet, l'aménagement du terrain, l'orientation de la parcelle, l'environnement bâti et paysager qui vont modeler le projet dans une recherche de qualité architecturale et paysagère.

Plusieurs postures sont envisageables.



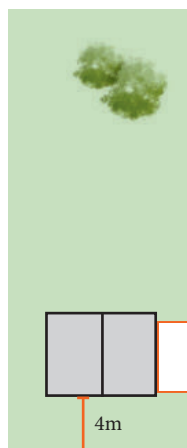
Implantations sur la parcelle



Côté jardin

Depuis l'espace public, la perception du pavillon n'est pas modifiée. Cette disposition est l'occasion de repenser la relation de la maison avec le jardin.

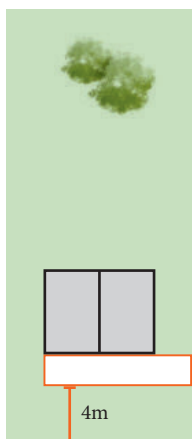
1



Latérale

Visible depuis la rue, le jardin reste intact. La partie ajoutée doit respecter l'alignement et la mitoyenneté. Un soin doit être porté sur la jonction existant/extension pour préserver la volumétrie et l'architecture existante.

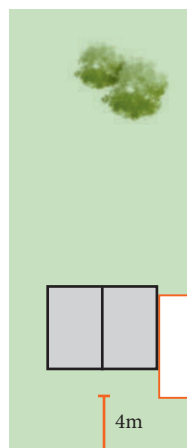
2



Côté rue

Cette disposition peut conforter un alignement sur rue. L'image du pavillon est renouvelée. L'interface public/privé est réinventée. La vision du cœur d'îlot est préservé.

3



Latérale dense

Double façade : côté rue et côté jardin.

Une nouvelle interaction est recherchée avec la façade sur rue.

4

Parcelle / terrain



Pavillon existant



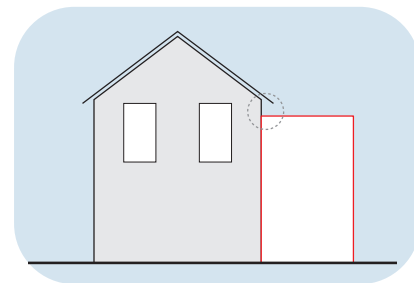
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Extension



Extension horizontale juxtaposée

L'extension prend appui sur une des façades de la maison.



PANORAMA, bureau d'architecture, extension, Vitry-sur-Seine (94) - 2020
© Rachael Woodson



Konishi Gaffney Architectes, extension,
Edinburgh (Ecosse) - 2021
© ZAC and ZAC



Alexandre Hordé Architecte, extension, Bois-Colombes (92) - 2018
© Thomas Lanne

Dans ces trois propositions,
les deux entités sont mises
en valeur par opposition :
matériaux, teinte, volumétrie.



Benoît Rotteleur Architecte, extension, Neuilly-plaisance (93) - 2018
© Antoine Seguin

Construite hors-sol, la terre
est libre.
Le salon est prolongé et
s'ouvre sur l'extérieur.
La teinte claire et la simplicité
de la volumétrie permettent une
insertion réussie.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Légèrement en avant,
l'extension jumelle reprend
le volume existant avec une
nouvelle matérialité et des
ouvertures repensées.



Ellenamehl Architectes, extension, Suresnes (92) - 2017
© Ellenamehl Architectes



Atelier Pozzi Architectes, extension, Sèvres (92) - 2018
© Philippe Leroy



CUT Architectes, extension, Chaville (92) - 2010-2011
© David Foessel & Luc Boegly

L'espace libéré au rez-de-chaussée
permet le stationnement du
véhicule.



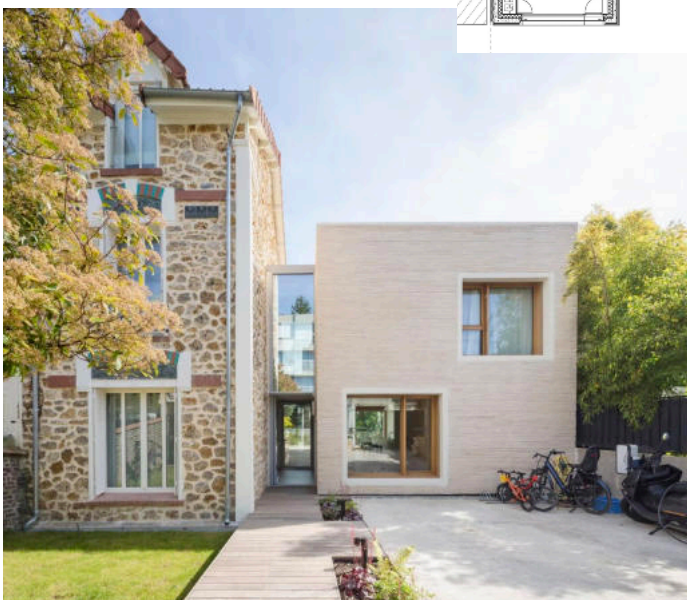
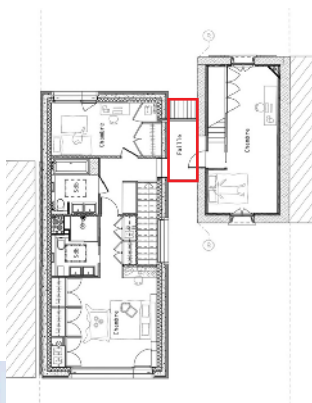
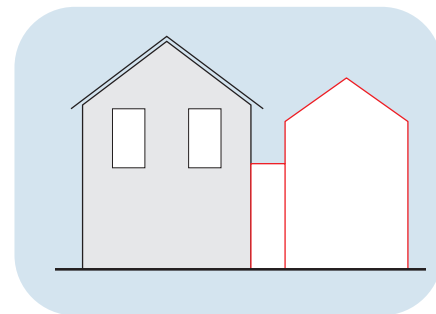
Nicolas Spinetto Architectes, extension, Gentilly (94) - 2018
© Sergio Grazia

De taille plus réduite, le
projet vêtu d'un bardage bois
fin valorise l'existant et la
lisibilité de l'architecture
existante est préservée.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Extension latérale avec un espace tampon

L'extension est reliée à la maison par un espace intermédiaire qui permet d'assurer une transition douce entre les deux entités et de préserver l'unicité de la maison d'origine. Pensé comme une rotule, cet interstice peut devenir le hall d'entrée de la maison, un espace regroupant les circulations verticales, autant de possibilités d'aménager cet interstice.



HEMMA architectes, extension et réhabilitation, Garches - 2023
© Sergio Grazia



John McAslan + Partners, extension, Oxford (UK) - 2019
© John McAslan + Partners



Napier Clarke Architectes, extension, Buckinghamshire (Angleterre) - 2020
© Napier Clarke Architectes



Accusé de réception en préfecture
02-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Façade sur rue

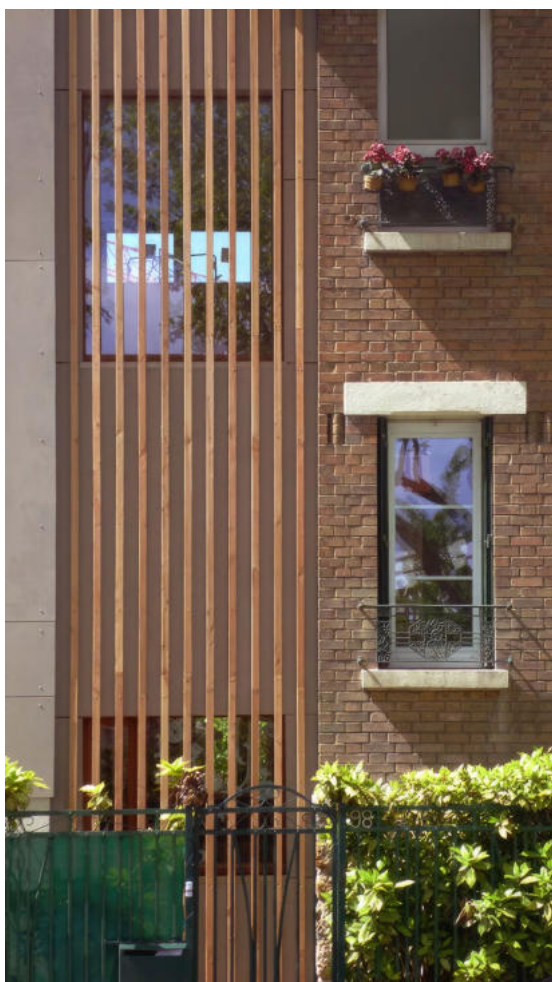


Talweg Architectes, extension, Romilly-sur-Seine (10)
© Talweg Architectes

Façade sur jardin

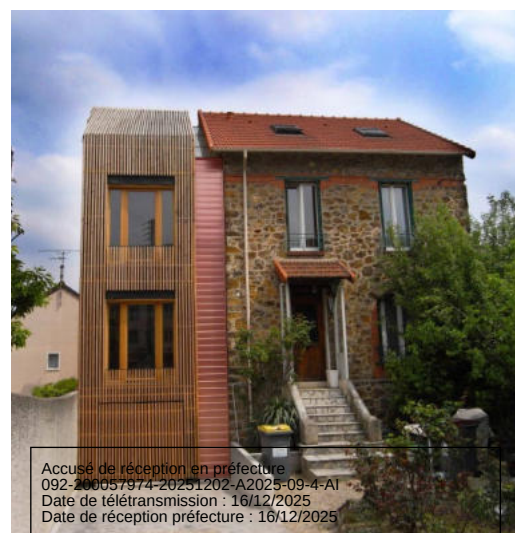


De la même matérialité bois que l'extension, la jonction entre les deux volumes est plus réduite ; elle facilite la jonction entre les deux entités. C'est ici qu'on entre dans la maison.



Bm2 architectes, extension - 2023
© Bm2

En contraste avec le pavillon existant, l'extension est reliée par les nouvelles circulations verticales, communes aux 2 parties, dont les façades sont habillées d'un bardage en chevron de douglas, permettant par ailleurs de gérer des questions d'intimité.

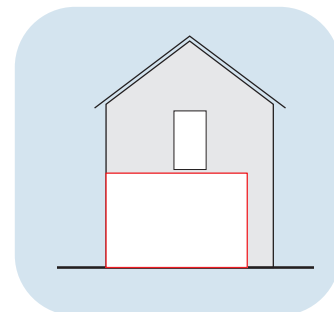


T design, extension - 2023
© T design

Accusé de réception en préfecture
092-20057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Extension sur le jardin

Côté jardin, l'extension réinterroge la relation avec le jardin en offrant notamment des nouvelles vues, des nouveaux usages.



Atelier des Orteaux, extension et surélévation, Joinville-le-Pont (94) - 2022
© Atelier des Orteaux Architecture



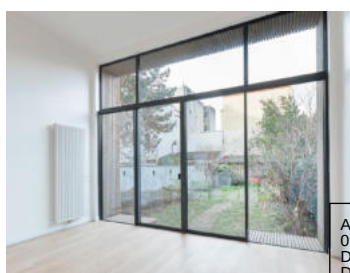
Bodenez et Le Gal La Salle Architectes, extension, Rennes (35) - 2016
© Bodenez et Le Gal La Salle Architectes



Labopop Architectes, extension, Montreuil (93) - 2016
© David Foessel



Atelier Alma, extension, Brie-sur-Marne (94) - 2016
© Pauline Le Goff



Un rapport au jardin repensé,
des usages réinventés.
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Benoît Rotteleur Architecte, extension, Saint-leu-la-Forêt - 2020
© Antoine Seguin



Le vitrage de l'extension se poursuit au-devant des parties maçonnées atténuant l'épaisseur du bandeau. Les murs latéraux sont vêtus de briques semblables à celles de la maison.



Lac architecture, restructuration, Le Perreux-sur-Marne, (94)- 2022
© Philippe Billard



Iris Lacoudre et Rosalie Robert Architecte, extension, Cachan (94)- 2022
© Nicolas Delaroche



Le côté modulaire de la nouvelle façade permet plusieurs relations au jardin, selon les usages.

Les panneaux vitrés s'ouvrent en totalité ; un garde-corps à l'aspect contemporain permet les lieux.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Atelier Bosco Architecture, surélévation, Villejuif (94) - 2021
© Philippe Billard

• Verticale

EXTENSION

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-A1
Date de télétransmission : 16/11/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025

Préconisations

- Avant toute projection, un diagnostic complet de la structure du bâti doit être réalisé par un professionnel pour confirmer ou non s'il est nécessaire de renforcer la structure existante. Attention aux secteurs concernés par les carrières ou par le phénomène de retrait-gonflement.
- Attention, toutes les typologies de toitures ne se prêtent pas au projet de surélévation non réalisable avec une toiture à la Mansart, une toiture complexe, qualitative et patrimoniale.
- La nouvelle silhouette doit s'inscrire dans le paysage de la rue.
- La nouvelle volumétrie doit favoriser les percées visuelles sur les coteaux et préserver celles existantes.
- Une attention particulière doit être portée sur la jonction existant/neuf pour mettre en valeur chacune des deux entités.
- Porter un soin particulier aux nouveaux pignons.
- Préserver les modénatures et décorations des façades existantes qui participent à la qualité architecturale : ne pas les cacher. Elles peuvent être reprises ou mises en valeur.
- Le dimensionnement et le positionnement des ouvertures créées doivent permettre un équilibre avec celles existantes.
- Soigner les finitions comme les rives de toit, par exemple.
- Bien intégrer tout le dispositif de descente des eaux pluviales.
- À l'occasion d'une surélévation, profiter des travaux pour améliorer les performances énergétiques de la maison.

En continuité, en rupture

Plusieurs postures possibles

L'extension verticale est l'option la plus courante et celle la plus intéressante puisqu'elle ne grignote aucun mètre carrés. Attention cependant au type de toiture existante.

La surélévation peut se limiter à la modification de la volumétrie d'une charpente ou bien proposer un nouvel étage habité.



Verna architectes, surélévation, Saint-Maur-des-Fossés (94)- 2018
©Verna

On distingue deux projets de surélévation :

- Dans la continuité du bâti existant : le projet s'inspire de la trame existante, des matériaux.
- En rupture avec le bâti existant : plus contemporain, le projet offre plus de souplesse sur le choix des matériaux et de la volumétrie. Ce type de projet permet de requalifier un existant détérioré ou simplement ordinaire.

Des choix, des orientations

Une étude de la structure existante

Le diagnostic complet du bâti existant va permettre de connaître :

- l'état des murs porteurs
- la nature de la structure porteuse
- la capacité de la structure existante à recevoir des charges supplémentaires.



Structure légère type ossature bois, métallique pour une rapidité d'exécution de chantier

Des vues et de la lumière

La surélévation permet d'offrir des vues plus dégagées et des apports de lumière intéressants. Elle préserve les surfaces de cour ou de jardins.

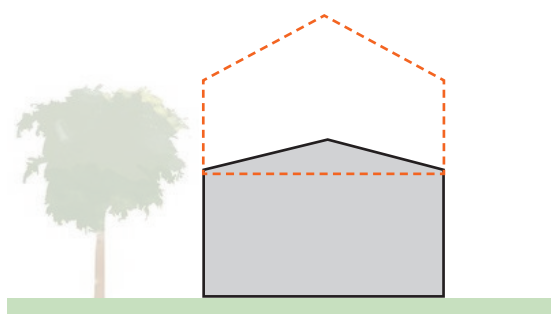
Elle offre également la possibilité d'améliorer l'isolation et le confort thermique et phonique.

Existant

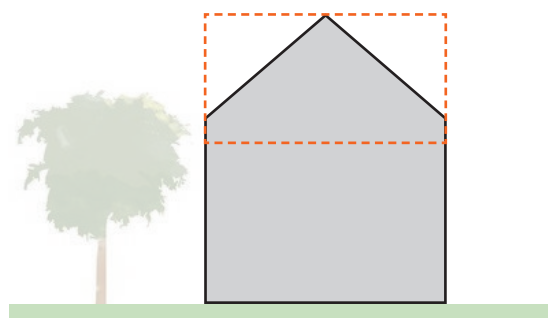


Emmanuel Cros architecte, surélévation, Le Perreux-sur-Marne (94)- 2016
© Hortense Soichet

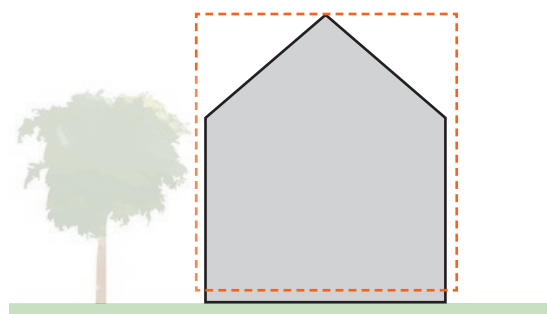
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



1 Création d'un nouvelle étage



2 Modification de la toiture
(charpente, pente de toit, ouvertures)



3 Projet plus global, neuf+existant

Une nouvelle volumétrie

Il est possible de réaliser une surélévation dissymétrique, notamment lorsque des distances aux limites séparatives sont à respecter.

Le choix du bois

Matériau noble offrant divers aspects selon l'essence, le bardage et le type de pose du matériau. Il s'accorde bien au bâti traditionnel présent sur Chaville à savoir la brique, la meulière.

Existant



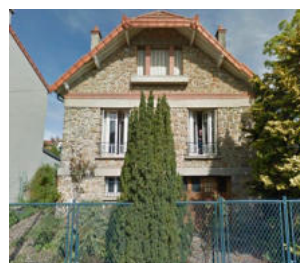
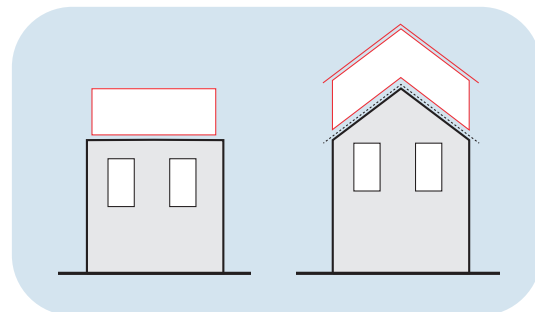
FARO architecte, surélévation, Nantes(44)- 2019
© François Dantart

Croixmariebourdon architectes associés, surélévation, Malakoff (92)- 2013
© Croixmariebourdon architectes associés

092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Extension verticale en continuité

La surélévation est le prolongement visuel
de la maison existante.



Le choix de la meulière a permis de préserver l'identité propre aux maisons de cette époque du début du XXe siècle.

Existant

Cent 15 Architecture, surélévation, Suresnes (92) - 2018
© David Foessel



Existant



La nouvelle trame du rez-de-chaussée avec celle de l'étage crée permet d'harmoniser l'ensemble.

Accusé de réception en préfecture
092/200957974-202512-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

OWA Architecture, surélévation, Ivry-sur-Seine (94) - 2021
© OWA

Existant



Insideout Architecture, surélévation, Rennes (35) - 2015
© Michel Augier



Atelier des Orteaux Architecture, surélévation et extension, Joinville-le-Pont (94) - 2023
© Maude Artarit



Le toit à deux pentes reprend le langage traditionnel des toitures du quartier.



Existant



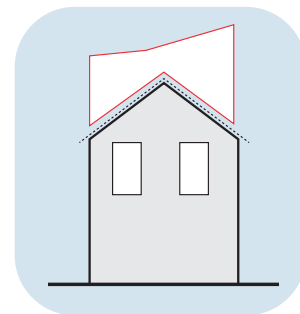
Alt R Architecture, surélévation et extension, Montreuil (93) - 2020
© Alt R Architecture



Le rapprochement des teintes, des briques peintes et de l'enduit blanc, permet de distinguer la surélévation tout en la fusionnant avec l'existant.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Extension verticale en contraste



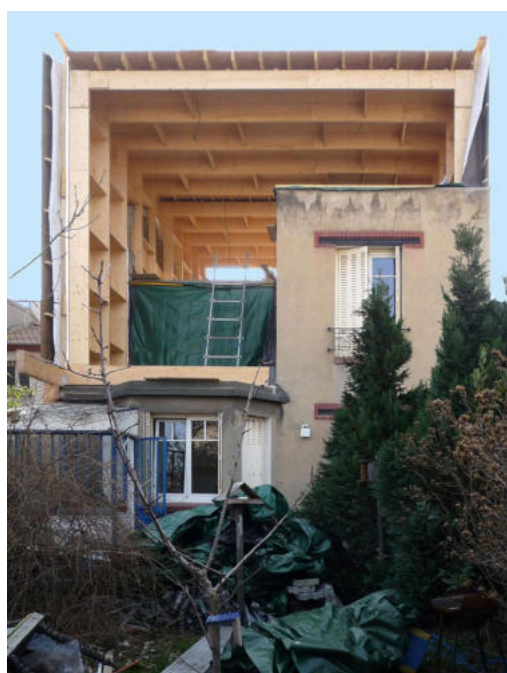
Bien qu'en rupture, le projet met en valeur l'existant, notamment par la maîtrise d'un jeu d'opposition. Matériaux, teinte, volumétrie, les choix réinterrogent la perception du bâti existant, les usages et le paysage de manière plus large.



THE Architecture, surélévation, La-Varenne-saint-Hilaire (94) - 2012
© THE Architecte



Mootzpelé Architecture, surélévation, Tourgeville (14) - 2020
© Martin Argyroglo



Andrieu Pernot Architecture, surélévation, Montreuil-sous-Bois (93) - 2009
© APA, Lorem Ipsum



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A-2025-09-4-A
Date de mise en transmission : 16/12/2025
Date d'acceptation en préfecture : 16/12/2025



Existant



Le fractionnement du toit en trois volumes permet d'éviter un bloc trop massif. La faille vitrée apporte légèreté et lumière aux nouveaux espaces.



Atelier Rotunno Justman Architecture, surélévation, Vaucresson (92) - 2019
© Giaime Meloni

"Le parti de créer un ensemble harmonieux, entre l'existant et le projet final a été un objectif constant tout au long du processus d'étude et du chantier."
(Aldo Turchetti architectes)



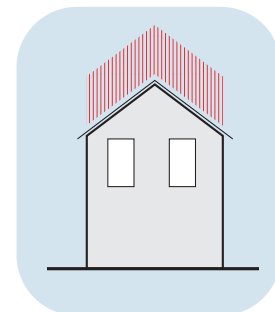
Existant



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Aldo Turchetti, surélévation, Rueil-Malmaison (92) - 2011
© Aldo Turchetti architecte

Extension verticale en contraste



Existant

Les épines triangulaires rythment la nouvelle façade et font écho au calepinage de la brique en partie haute.



Benoît Rotteleur Architecture, surélévation, L'Hay-les-Roses (94) - 2020
© Antoine Seguin



Atelier Cali Architecture, surélévation, Malakoff (92) - 2017
© Camille Gharbi



Les baliveaux de châtaigniers sont issus des forêts les plus proches pour un impact écologique réduit.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Existant



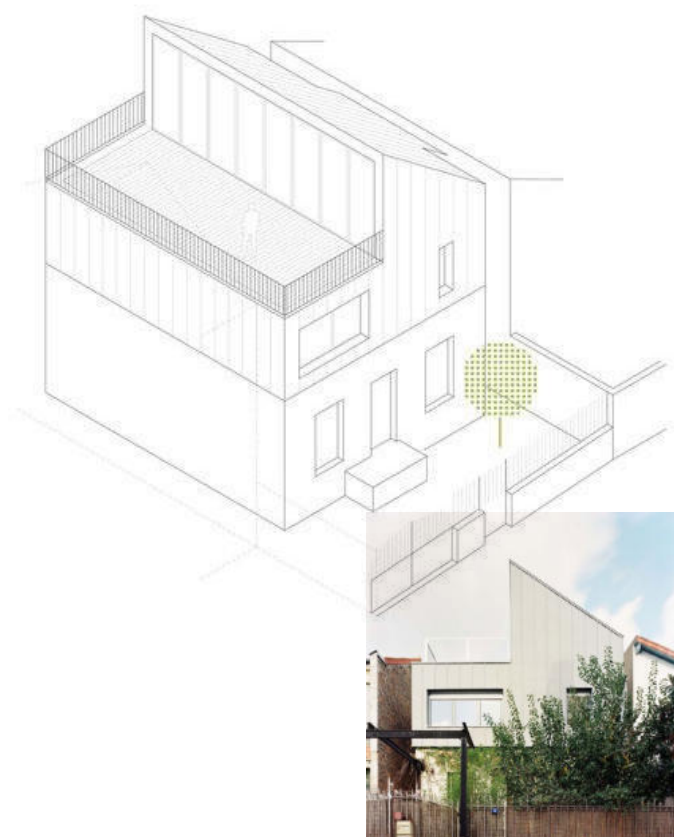
Agnès & Agnès Architecture, surélévation, Sèvres (92) - 2015
© Cécile Septet



Existant



"Le rez de chaussée a été conservé et réaménagé tandis que le R+1 a été démoli pour être reconstruit et surélevé d'un étage."
(Agnès & Agnès architecture)



Bauchet et de La Bouvrie architecture
© Bauchet & de La Bouvrie

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de réception en préfecture : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

The image shows a two-story building facade. The upper floor has a balcony with a dark metal railing and two windows with white frames and dark shutters. Two potted plants with pink flowers are on the balcony. The lower floor features a large, dark green double door with decorative panels. The text 'AMÉNAGEMENT DES GARAGES SUR RUE' is overlaid in large white letters across the lower half of the image.

AMÉNAGEMENT DES GARAGES SUR RUE

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Chaville
Rue Louvois

Préconisations

- La surélévation des annexes est interdite par le PLUi. Vérifier si le garage est une annexe au sens du PLUi.
- Les portails traditionnels en bois doivent être préservés et entretenus autant que possible.
- En ce sens, les portes d'aspect PVC standardisées ne sont pas souhaitées.
- Si le remplacement d'un élément est inévitable, veiller à conserver les qualités inhérentes au bâtiment : dessin générale, proportions des ouvrants.
- Les modénatures doivent être préservées et restaurées si besoin (linteau, appareillage des briques, etc.) car elles participent au paysage des rues.
- Les garde-corps existants et de qualité doivent être conservés.
- Les joints des murs en meulières doivent être entretenus au même titre que les murs de la maison.
- Bien signifier la démarcation entre l'existant et l'élément surélevé par un bandeau filant par exemple. Un mur trop haut et lisse favorise la sensation de corridor peu qualitatif.
- Dans le cas des rues en pente où des alignements de «garages-socle» sont repérés, une attention particulière doit être portée sur la continuité des façades sur rue, en évitant un paysage hétérogène et une multiplicité de hauteurs. Privilégier la création de paliers.
- Le percement des garages s'apprécie au cas par cas, selon leur fonction et implantation : garage isolé, «garage-socle».
- Dans le cas d'aménagement des toits des garages, un dispositif qualitatif doit être proposé : garde-corps qualitatifs, maçonneries végétalisées, etc.

Des garages "coiffés" rénovés

L'analyse des différents secteurs a révélé une présence importante de garages "micro-architectures".

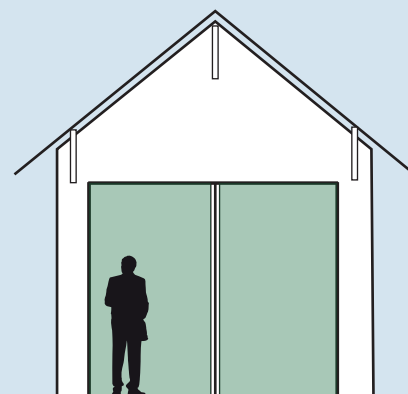
Accès principal à la maison, rattaché au bâti ou isolé, à double pente ou en toit-terrasse, ils font partie intégrante du paysage des rues et doivent être traités de manière cohérente avec l'ensemble maison/jardin/clôture.



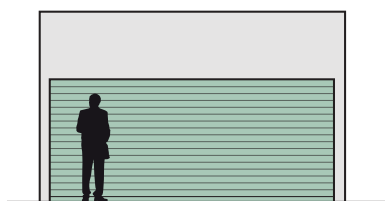
Paul de Coudenhove architecte, extension, surélévation et réhabilitation, Maison-Alfort (94)
2022 © Vincent Leroux



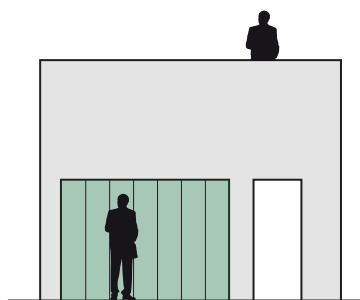
État initial - toit-terrasse



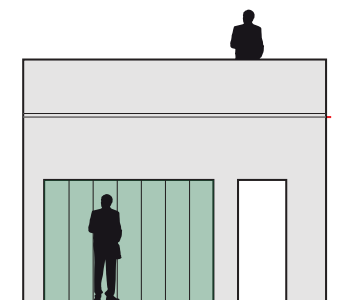
État initial - double pente



La nouvelle largeur de la porte déséquilibre le rapport plein/vide.



Surélévation maçonnée du mur, sans démarcation. Une hauteur démesurée, hors échelle.



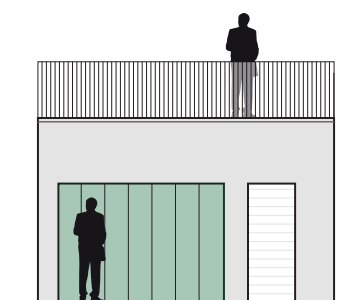
Pour éviter l'effet de «muraille» il est intéressant de délimiter visuellement le niveau d'origine.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



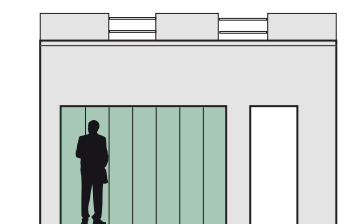
Studio SCOP architecte, extension, Fontenay-sous-Bois (94) - 2017
© Emmanuelle Blanc



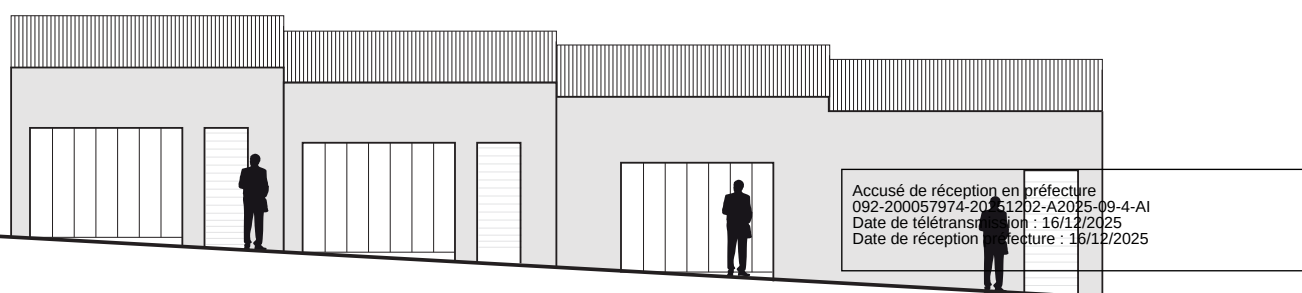
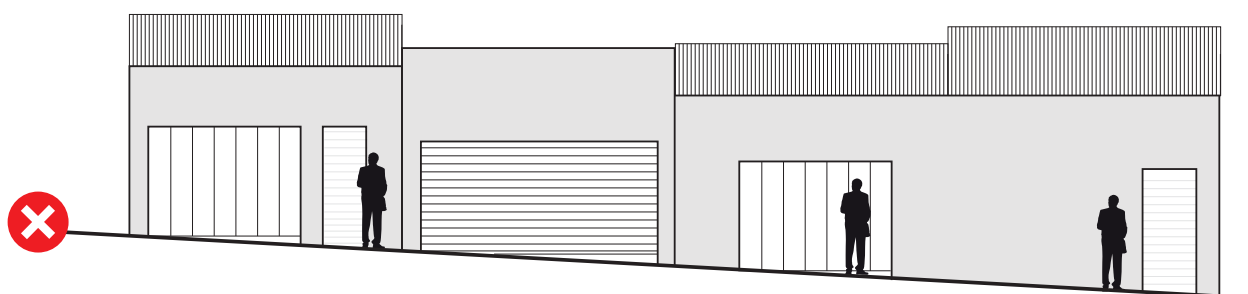
Ajout d'un garde-corps
ajouré



Ajout de bacs plantés



Surélévation du mur
selon un rythme plein/
vide
Des éléments fins
sécurisent les parties
vides.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025

ÜRÜMQI, surélévation et extension, Issy-les-Moulineaux (92) - 2021
© DR

LA MEULIÈRE, L'ENTRETIEN

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A-2025-19-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

- Un diagnostic complet de la structure du bâtiment permettra de recourir à des techniques adaptées (type de nettoyage, type d'enduit, etc.).
- Un nettoyage est l'occasion de s'occuper des réparations pour que la façade puisse faire face aux aléas climatiques (vent, pluie, pollution). Les infiltrations peuvent ainsi être évitées.
- Rejointoyer avec des joints adaptés aux maçonneries anciennes pour préserver la perspiration des façades.
- Attention au ravalement «à l'identique». Les informations communiquées dans le dossier de déclaration préalable (DP) doivent permettre de bien informer les travaux, de comprendre le projet et de visualiser l'état futur.
- L'enduit ciment renferme l'humidité. Préférer un enduit chaux/chanvre qui s'adaptent mieux aux maçonneries anciennes.
- Un gommage permettra aux pierres de retrouver leur éclat.
- Préserver les modénatures et décorations des façades existantes qui participent à la qualité architecturale. Elles peuvent être reprises ou mises en valeur.

Meulière, entretenir pour garantir une pérennité

Édifiés entre les années 1880 et 1930, les pavillons en meulière recouvre une bonne partie des secteurs analysés de Chaville. L'efficacité thermique de ces maisons peut être affectée dans le temps et un entretien régulier garantit la pérennité des constructions.

Nettoyer les façades, rejointoyer, retirer un enduit étanche ou encore réparer des modénatures altérées sont des actions qui participent à la sauvegarde des maisons.



© DR

L'objectif est de préserver l'architecture et le style de ces constructions en utilisant des techniques et matériaux adaptés.

Attention, les maisons en meulière sont des architectures fragiles dont les murs, perspirants, ne doivent pas être isolés.

Dure et caverneuse, la meulière offre de bonnes propriétés thermiques grâce à ses petites cavités. Résistante et légère, elle est un bon isolant.



Maison dans l'Essonne
© Maison de banlieue et de l'architecture

La pollution atmosphérique et météorologique altèrent la meulière : encrassement des alvéoles et pulvérulence des joints.

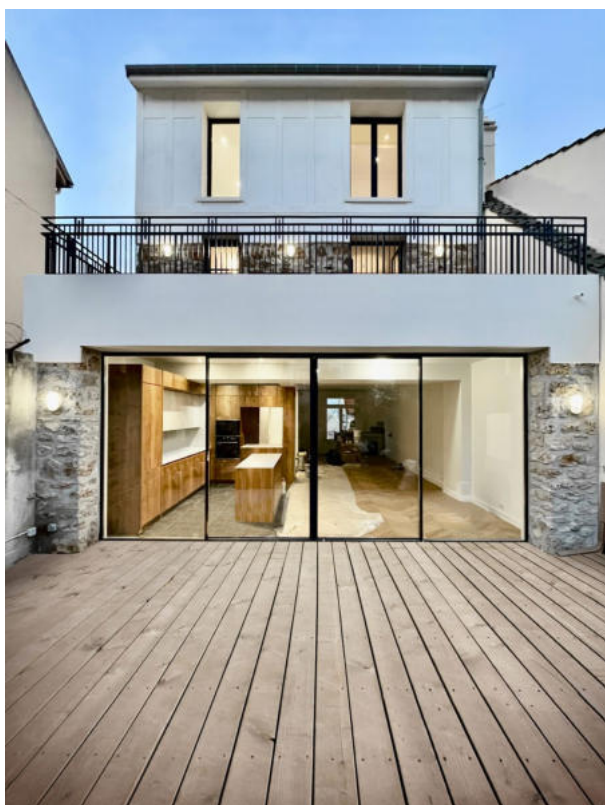
Des remontées capillaires au niveau de soubassement peuvent également apparaître.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

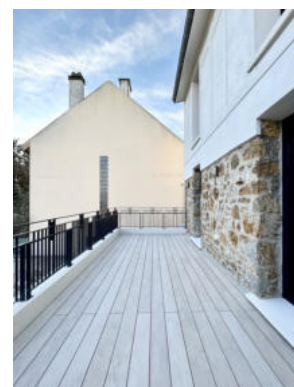


Existant

Atelier ürümqi architecture, restructuration + extension,
Issy-les-Moulineaux (92) - 2022
© Urumqui architecture



Existant



Les travaux ont été l'occasion
de créer une extension et un
jardin.

Copie de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

CUT architecture, extension et réhabilitation, Meudon - 2011
© David Foessel

TRAVAUX DE RÉHABILITATION THERMIQUE

Accuse de réception n° 2025/02700000000000000000
092 200057974/2025/02700000000000000000
Date de télétransmission : 16/10/2025
Date de réception préfecture : 16/10/2025

Préconisations

- Avant d'entamer les travaux, s'informer sur l'architecture existante pour connaître l'état du bâti : sa composition, ses interventions antérieures, ses altérations.
- Il est fortement conseillé de recourir à un architecte qui vous accompagnera dans les choix architecturaux par l'analyse amont de votre bien et de ses qualités.
- Trouver des alternatives à l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) lorsque le bâtiment existant présente un intérêt patrimonial fort : changement des menuiseries, isolation des combles, changement du système de chauffage, etc.
- Profiter d'un projet de réhabilitation énergétique pour conforter voire renforcer l'identité du bâti.
- Dans le cas d'une ITE, privilégier les produits respectueux de l'environnement et pérennes et biosourcés.
- Dans le cas d'une ITE, prêter une attention particulière aux reproductions des éléments de protection et décors : appuis de baies, encadrements, linteaux, bandeaux, débords de toit, volets.
- Dans le cas d'une ITE, vérifier au préalable la présence éventuelle de nids de martinets dans les cavités des façades de votre maison.
- Pour un projet thermique portant sur une maison ancienne en maçonnerie traditionnelle, penser à des matériaux qui respecteront les comportements hygrothermiques existants, type chaux, chanvre.
- Dans le cas d'isolation de la toiture type «sarking» (isolation thermique par l'extérieur, attention à la surépaisseur occasionnée et au détail de rive.



<https://sites.google.com/view/martinetsdicietdailleurs/>

<https://www.lpo.fr/la-lpo-en-actions/mobilisation-citoyenne/nature-en-ville/renover-son-bien-etre-et-diversifier-ses-espaces-verts>

[site/renovation-du-bati-et-biodiversite-le-guide-technique](https://www.lpo.fr/la-lpo-en-actions/mobilisation-citoyenne/nature-en-ville/renover-son-bien-etre-et-diversifier-ses-espaces-verts)

<https://www.ffbatiment.fr>

Accusé de réception en préfecture
097-200037974-20251226-2025-03-401-
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

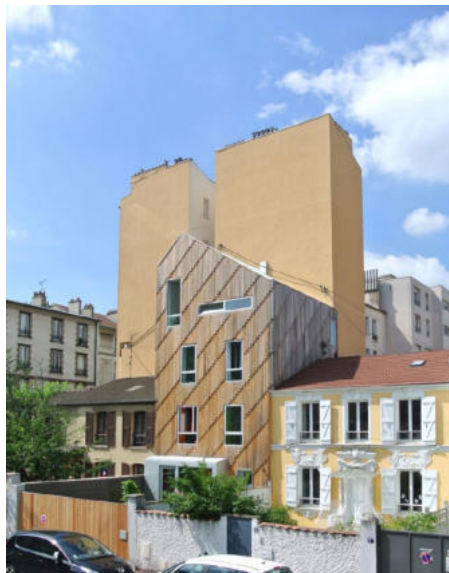
Qualité architecturale et qualité thermique

Des travaux d'amélioration thermique sont l'occasion de revaloriser un bien qui aurait perdu de sa valeur, de questionner l'insertion de la maison dans le paysage de la rue, d'améliorer le confort d'habiter.

Avant



Après



À l'occasion de travaux d'amélioration thermique, les architectes ont saisi l'occasion d'augmenter la surface avec une extension verticale. Mono-orientée, la maison gagne en luminosité.

Croixmariebourdon architectes, rénovation thermique et surélévation, Malakoff - 2013
© Croixmariebourdon architectes

Avant



Après



Les qualités de cette maison des années 70 sont conservées : briques flammées, proportions, modénatures. La surélévation s'inscrit dans le même esprit.

Peloy architecte, ITE et surélévation, Sceaux - 2021
© CAUE92

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Façade rue existante



Façade rue



Façade jardin



bm² architecte, rénovation thermique et extension sur jardin, Sceaux - 2009
© bm² architectes

La façade sur rue, qualitative, est ravalée, les modénatures restituées.

La façade arrière s'est ouverte sur le jardin avec une extension largement vitrée.

Le pignon est isolé.

Un dispositif de stores à projection permet d'assurer un confort d'été.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



CLÔTURES/ HAIES

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Chaville
Avenue Ernest Cadet

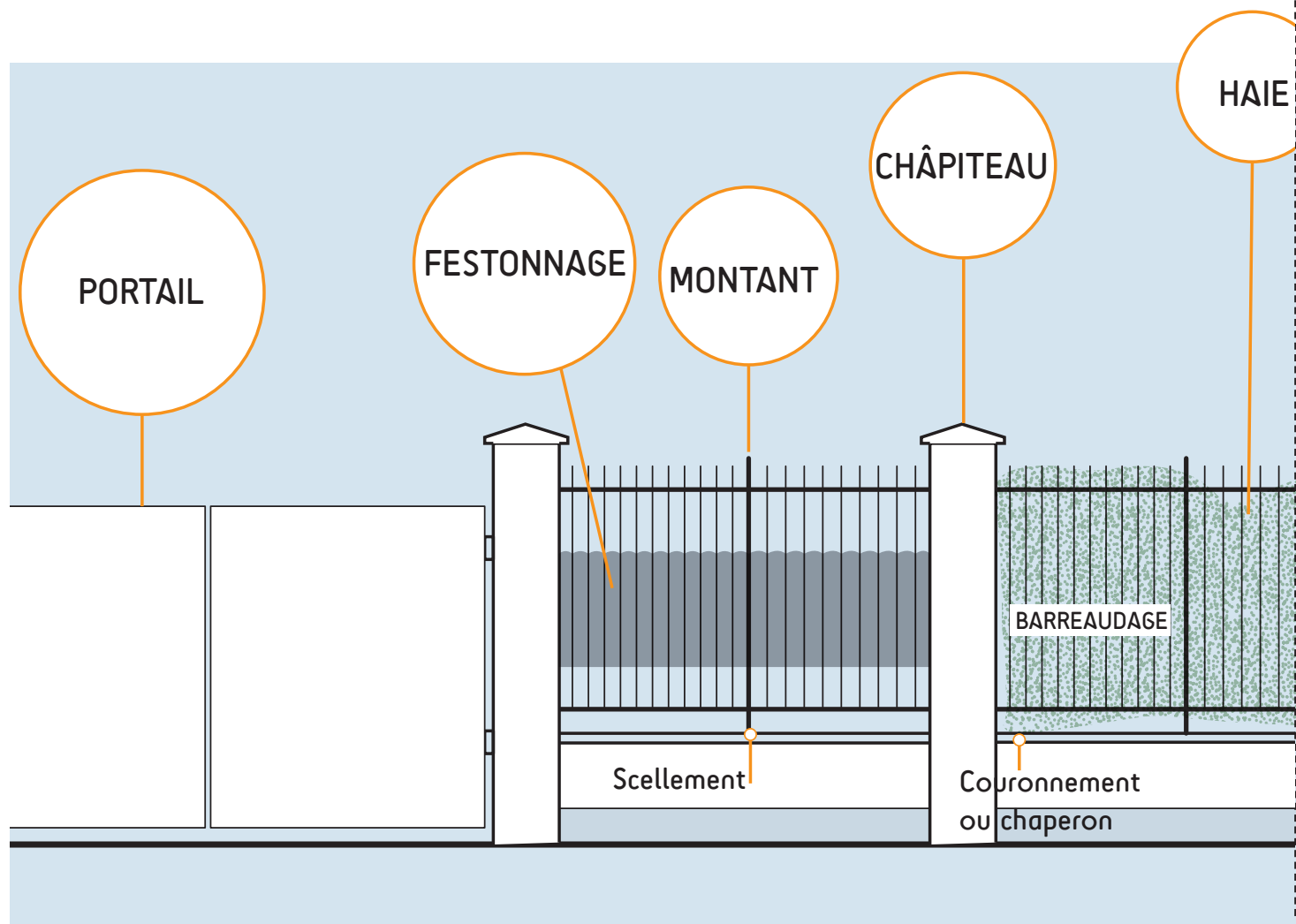
Préconisations

- En contact direct avec l'espace public, la clôture participe au paysage de la rue et plus largement de la ville.
- La clôture doit être uniforme sur tout le linéaire et intégrer les éléments techniques qui la composent : coffret électrique, portail, portillon.
- Dans le cas des rues en pente, la clôture doit s'adapter à la topographie, avec des paliers successifs.
- Réaliser une transition harmonieuse entre l'espace privé et l'espace public en trouvant le bon degré de transparence de la clôture pour préserver l'intimité des habitants et ouvrir des respirations visuelles depuis la rue.
- Préserver les murs bahut anciens en pierres ou en briques lorsqu'ils sont de qualité et souvent associés esthétiquement à la construction. Un entretien doit permettre leur pérennité.
- Dans certains cas, trouver une harmonie entre l'architecture de la maison et celle de la clôture pour dégager une cohérence d'ensemble.
- Utiliser des matériaux de qualité et pérennes et intégrer la nouvelle clôture à son environnement proche par le choix des teintes et la sobriété des lignes.
- Pour rappel, le PLUi impose que la clôture, implantée en limite d'emprise publique ou de voie, est composée soit :
 - d'un mur bahut (1,10m max) surmonté d'un élément ajouré sur au moins 50% de sa surface
 - d'éléments ajourés sur au moins 50% de sa surface, doublés ou non de haies vives
 - d'une haie vive.

Clôture

Vocabulaire

La clôture fait partie du projet, tout comme la maison et le jardin.
Ils créent un ensemble cohérent, qualitatif et pérenne.
La clôture est composée de plusieurs éléments :

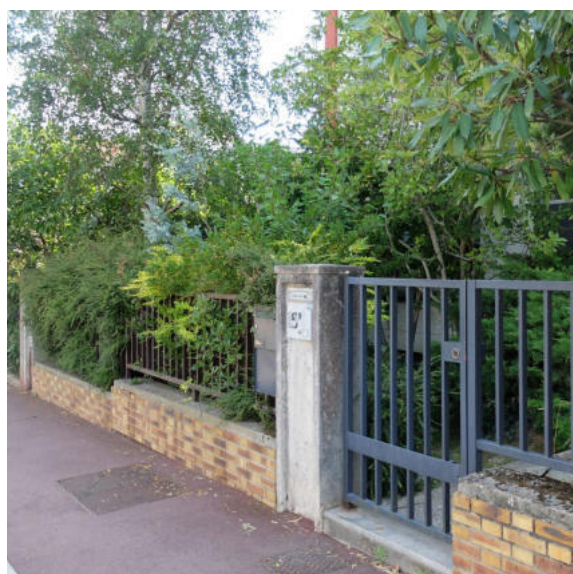
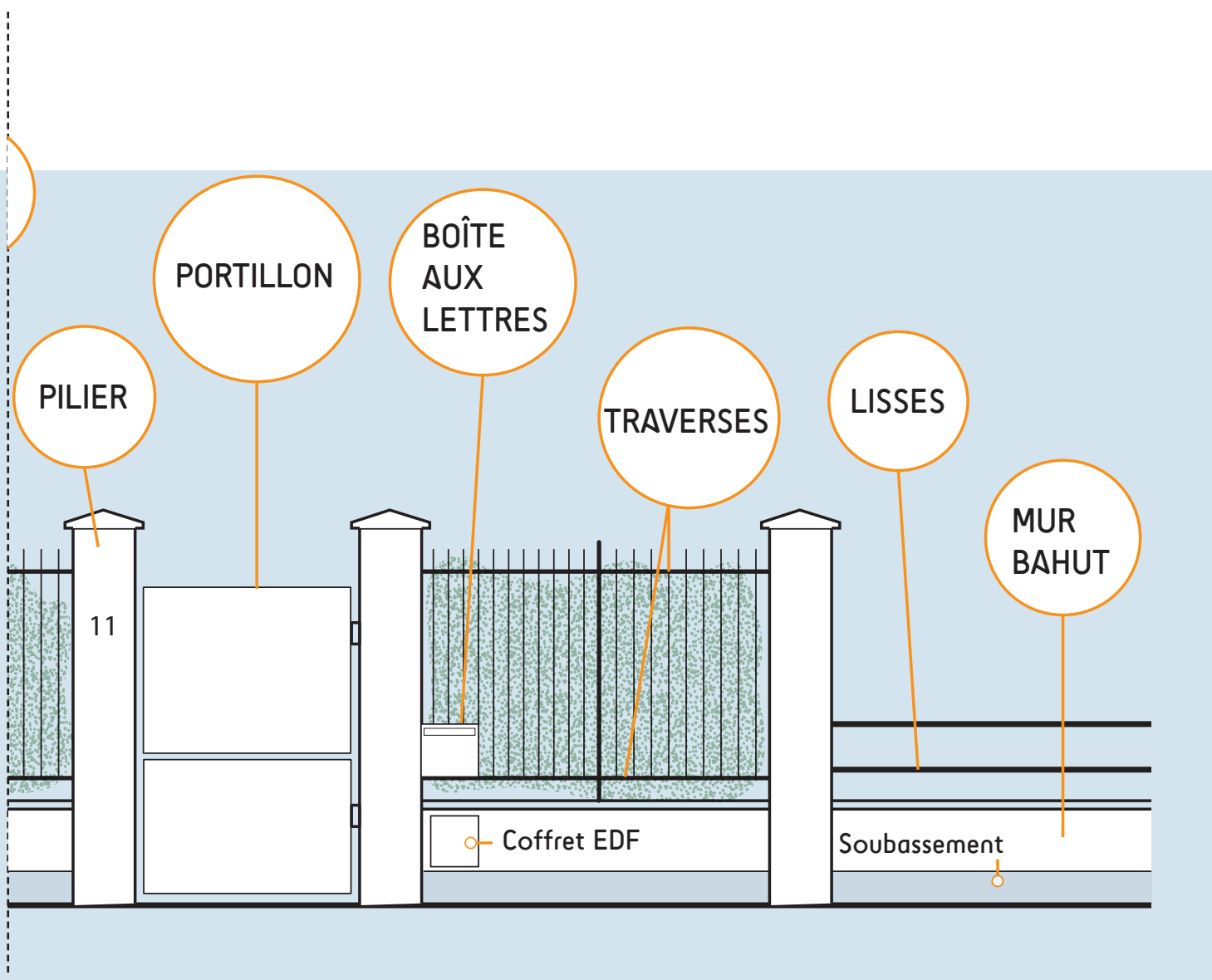


Bois/pierre/végétation



Bois cintré d'un cadre
métallique.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Sobriété du dispositif
qui laisse passer la végétation.



Des clôtures patrimoniales
en béton dessinées.

Essences locales pour planter les haies



Charme
Carpinus Betulus



Érable champêtre
Acer Campestre



Noisetier
Corylus avellana



Cornouiller mâle
Cornus mas



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Clématite blanche
Clematis vitalba



Aubépine monogyne
Crataegus monogyna



Aubépine à deux styles
Crataegus laevigata



Chèvrefeuille des bois
Lonicera periclymenum



Fusain d'Europe
Euonymus Europeus



Prunellier
Prunus spinosa



Viorne lantane
Viburnum lantana

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-A
Date de transmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Viorne obier
Viburnum opulus



Genêt à balais
Cytisus scoparius



Genévrier
Juniperus communis



Framboisier
Rubus idaeus



Digitale pourpre
Digitalis purpurea



Bourgène
Frangula alnus



Houblon
Humulus lupulus



Rosier rampant
Rosa arvensis



Cerisier de Sainte Lucie
Prunus mahaleb



Saule cendré
Salix cinerea



Églantier
Rosa canina



Sureau noir
Sambucus nigra

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

L'occultation, le bon degré de transparence

Une porosité pour une intimité préservée



Mootzpelé Architecture, surélévation, Tourgeville (14) - 2020
© Martin Argyroglo

La trame du bardage de la surélévation est repris en clôture, avec une recherche de verticalité et de porosité.

La clôture, un caractère patrimonial



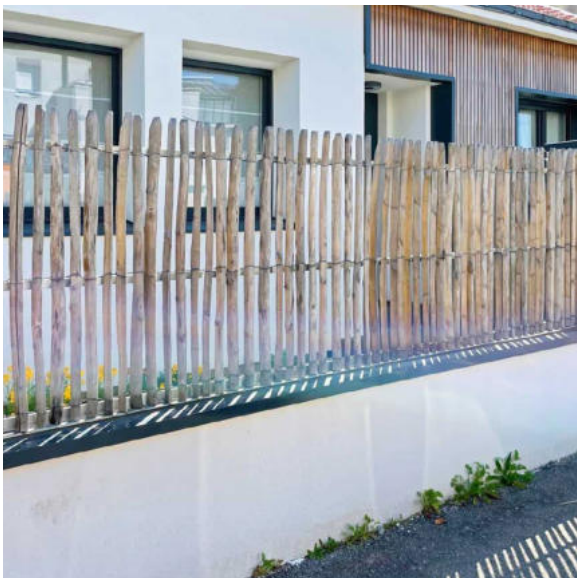
Les clôtures de la deuxième moitié du XXe doivent être préservées. Témoins d'époques constructives, leur diversité d'écriture qualifie et anime le paysage urbain.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

L'intimité, en attendant que ça pousse

La trame du bardage de la surélévation est reprise pour la clôture sur rue, avec une recherche de verticalité.



©DR



©DR



©DR

Les limites séparatives



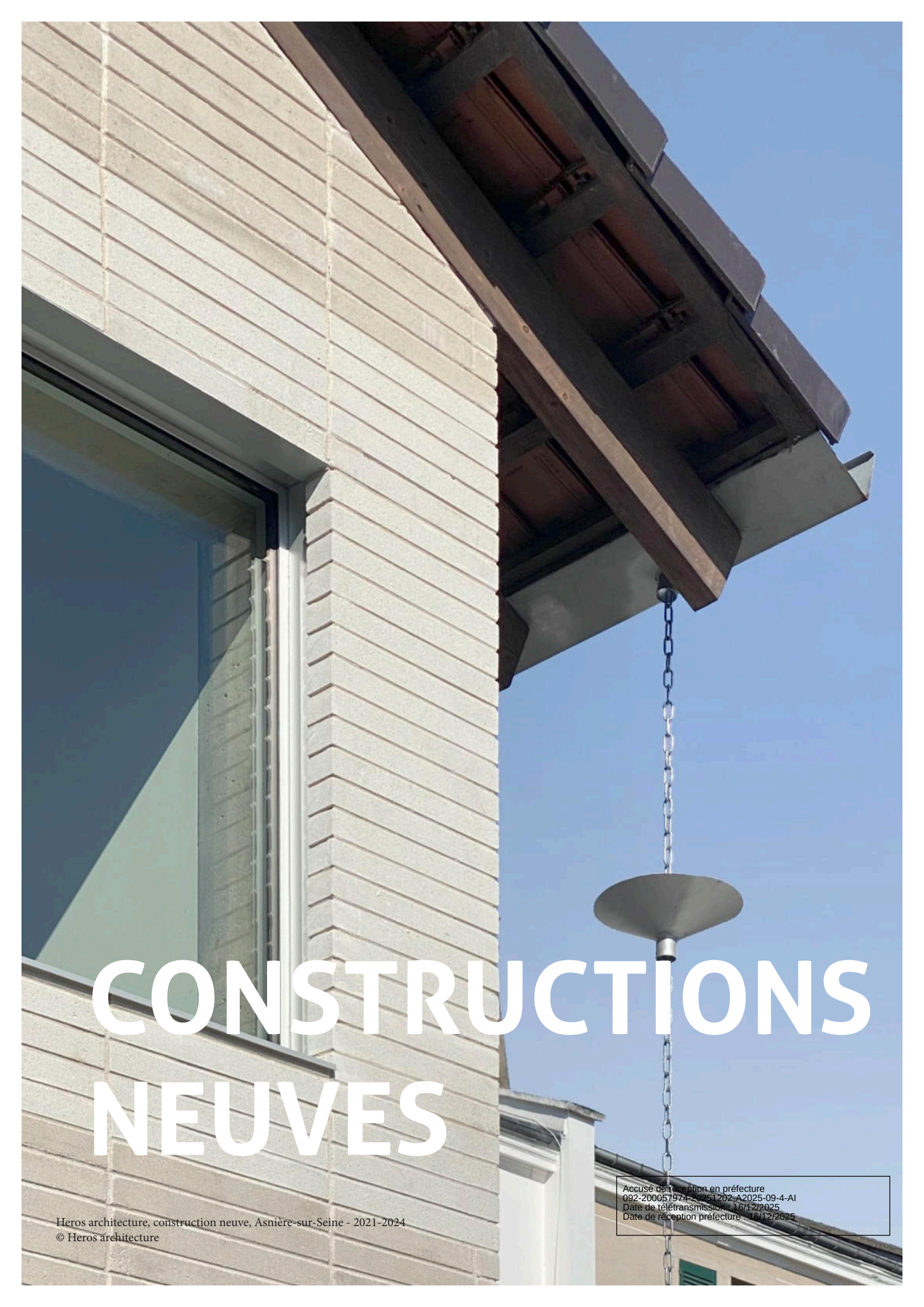
©DR



©DR



Mathieu Durbec Architecte, extension et réhabilitation de l'existant, Nogent-sur-Marne (94) - 2021
 Accuse de réception en préfecture
 © Syllabus 1092-20087974-20251202-A2025-09-4-AI
 Date de télétransmission : 16/12/2025
 Date de réception préfecture : 16/12/2025



CONSTRUCTIONS NEUVES

Heros architecture, construction neuve, Asnière-sur-Seine - 2021-2024
© Heros architecture

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

- Prendre en compte l'environnement urbain pour une intégration qualitative.
- L'implantation sur la parcelle doit favoriser la création d'un espace végétal de qualité, favoriser la biodiversité, dégager des vues dans le cas de situations paysagères privilégiées (proche forêt, sente, etc.).
- L'implantation sur la parcelle ne doit pas créer de délaissés, ne pouvant pas être utilisés car trop petits ou trop ombrés.
- La volumétrie créée doit favoriser les percées visuelles sur les coteaux et préserver celles existantes.
- Travailler une matérialité qualitative et pérenne pour éviter des réparations prématurées et accessoirement onéreuses.
- Le bois utilisé pour la construction doit être traité en amont avec des produits biologiques (garantie décennale).
- Intégrer les systèmes de fermeture au projet dès les premières esquisses : les caissons de volets roulants extérieurs ne sont pas autorisés (PLUi).
- Privilégier des dispositifs alternatifs au volet roulant (brise-soleil orientable, stores à projection).
- Privilégier les matériaux géosourcés, biosourcés, en phase avec la réglementation environnementale 2020 (RE2020).
- Les nouvelles ouvertures doivent participer à la qualité de la construction (dimension, menuiserie, orientation, type d'ouvrant, occultation associée, position dans la façade).
- Privilégier des menuiseries en bois, aluminium ou mixte bois/aluminium.
- Le PVC n'est pas souhaité (produit pétrochimique, aspect, dimension des sections plus importante, pérennité, polluant).

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 06/12/2025
Date de réception en préfecture : 10/12/2025

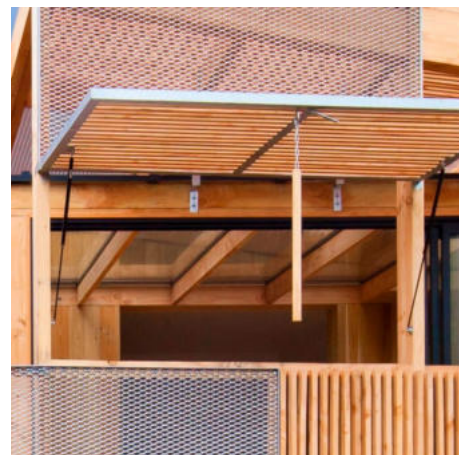
Les matériaux une belle diversité



Avenier Cornejo architecte
Orsay, 2011
© Chalmeau Stéphane
Bardage en lames de bois à claire voie - Red cedar



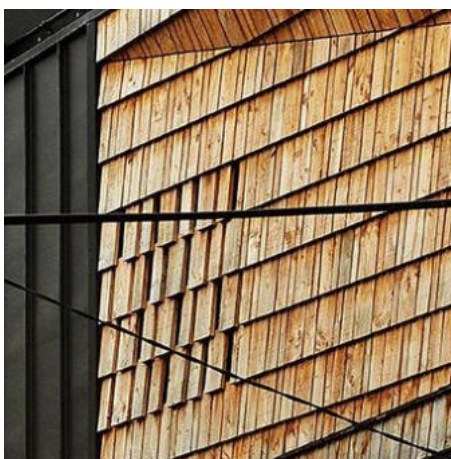
Cali architecture
L'Hay-les-Roses, 2011
© Rachael Woodson
Bardage bois



Nicolas Spinetto
Alfortville, 2011
© Sergio Grazia
Tasseaux de douglas à claire-voie. Bardage en mélèze et panneaux de métal déployé et en grillage inox



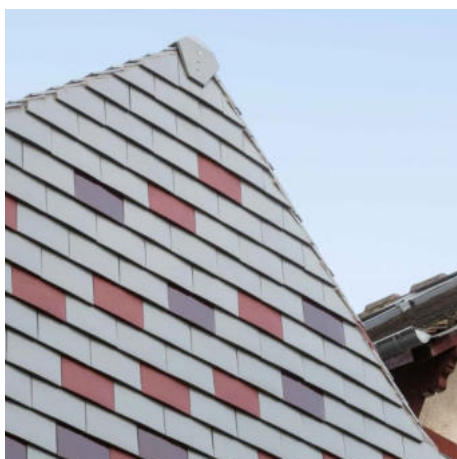
Mir architecte
Bagnolet, 2019
© Tilt & Shoot
Bardage de bois blanc horizontal



Onze04
Nantes, 2015
© Laurent Desmoulins
Bois et zinc



Nem architecte
Gentilly, 2012
© Remy Castan



Marc Sirvin
Viroflay, 2015
© Hervé Abbadie
Tuiles émaillées teintées



Atelier du ralliement
Nantes (44), 2018
© Atelier du ralliement
Tuiles de ciment teinté dans la masse (collectifsaga)



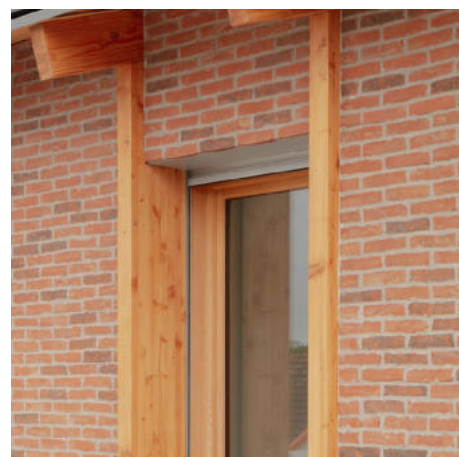
Accusé de réception en préfecture
0922000570442025120862025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025
©Victor Grandgeorge
Tuiles de terre cuite



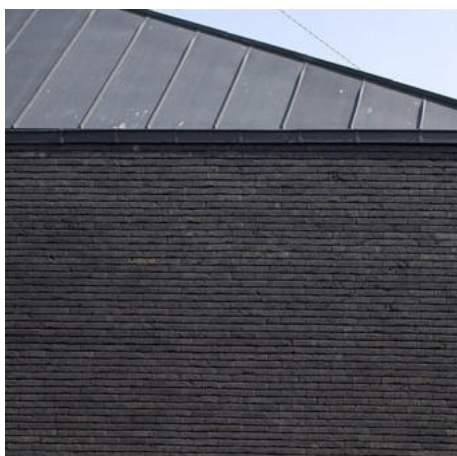
Vendredi architecture, "Chez Claude"
 Rezé (44), 2017
 © François Dantart
Structure bois Douglas
Revêtement extérieur et volets : bois épicéa commun pré-grisé



Ellena Mehl architecture
 Ivry-sur-Seine (94), 2022
 © Hervé Ellena
Bardage bac métallique



Haddock architecture
 Rennes, 2023
 © Charles Bouchaib
Vêtements à plaquettes de parement en terre cuite



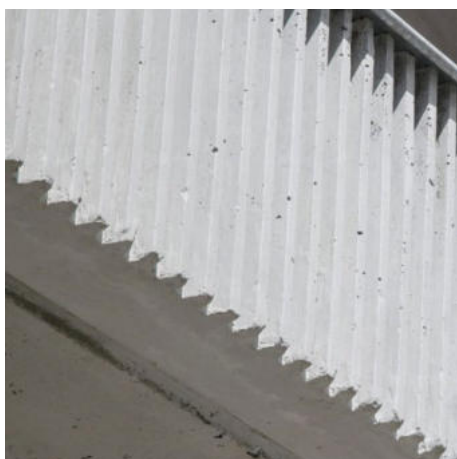
Moussaïfir architecture
 Bois-Colombes, 2011
 © Jérôme Ricolleau
Briques à joints creux



Atelier Dupriez
 Rennes, 2017
 © Caroline Ablain
Bardage zinc et aluminium



Atelier tmf architecture
 Rouen, 2014
 © Antoine Mercusot
Zinc noir anthracite prépatiné



Bien Urbain, atelier d'architecture
 Paris 13, 2021
 © 11h45
Béton matricé en rive et lasure minérale de finition



Agnes & Agnes architecture
 Svères, 2014
 © Onze04
Toiture zinc - Étages bardage mélèze - RDC enduit minéral gris clair



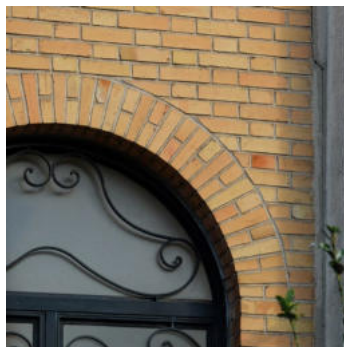
Accusé de réception en préfecture
 0921200379/4-2025-09-4-AI
 Date de télétransmission : 16/12/2025
 Date de réception en préfecture : 16/12/2025
 © Sergio Grazia
Ardoise naturelle avec dispositif eaux pluviales intégré

Les couleurs

L'apport de couleur peut être suggéré par le matériau lui-même, un enduit pigmenté, les modénatures, les menuiseries, etc.



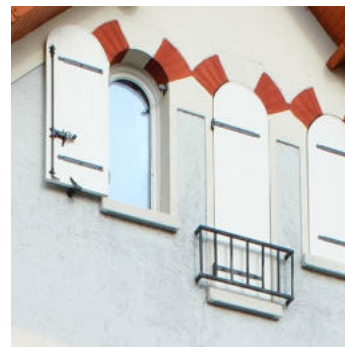
Dessin - colombage



Matériaux



Enduit



Détails



Heros architecture, construction neuve, Asnière-sur-Seine (92) - 2021-2024
© Heros architecture

Un seul matériau est utilisé en façade. La baie est mise en valeur par le changement de teinte de la brique, plus claire.



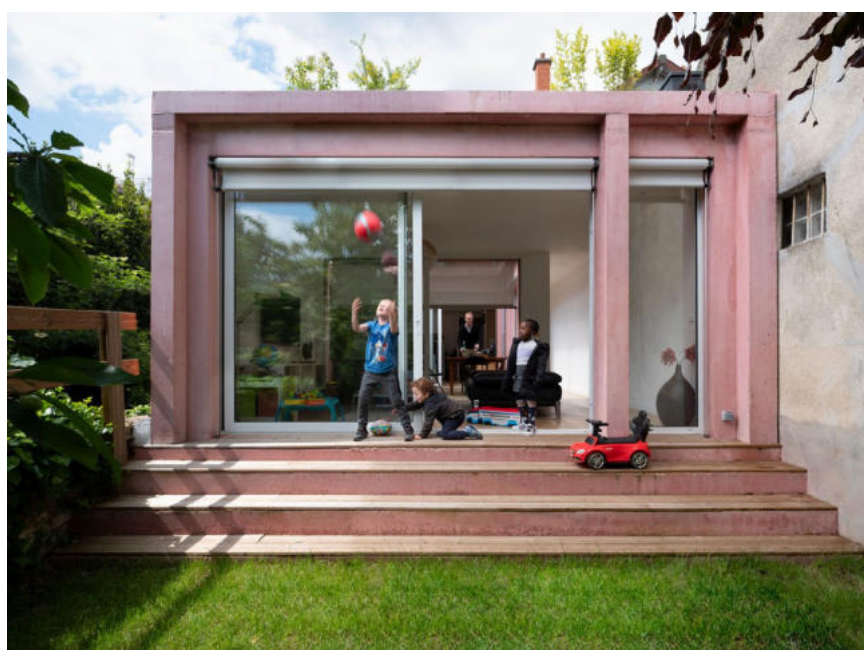
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AJ
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Des touches de couleurs peuvent mettre l'accent sur des éléments architecturaux comme ici, la baie.



rh+architecture, maison neuve, Clamart (92) - 2009
© rh+architecture

© Juliette Alexandre



Mathieu Durbec Architecte, extension et réhabilitation de l'existant, Nogent-sur-Marne (94) - 2021
© Sylvain Duffard



Le béton teinté dans la masse apporte une belle homogénéité et une belle plasticité qui évolue au fil des conditions météorologiques.

Accuse de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les ouvertures

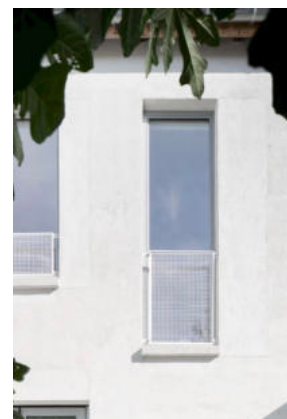


Twestroom Architecten, maison neuve, Beaune (21) - 2012-2014
© Luc Roymans

"Le décalage des surfaces vitrées fixes et ouvrantes crée un effet de profondeur surprenant, qui se ressent aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur. En plus d'apporter de la lumière, les fenêtres ne constituent plus une limite de l'espace, mais en font également partie."
(Twistroom Architecten)



Le garde-corps



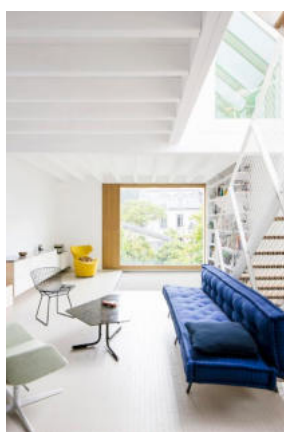
Lac Architecture, maison neuve, Saint-Denis (93) - 2022
© Juliette Alexandre



Lac Architecture, maison neuve, Le-Perreux-sur-Marne (93) - 2021
© Philippe Billard



Lac Architecture, surélévation, Le Pré-Saint-Gervais (93) - 2021 © Philippe Billard



La générosité des baies favorise une belle luminosité intérieure et une projection agréable sur le jardin. L'ajout de garde-corps sobres et fins complète l'ensemble menuisé et qualifie la façade.

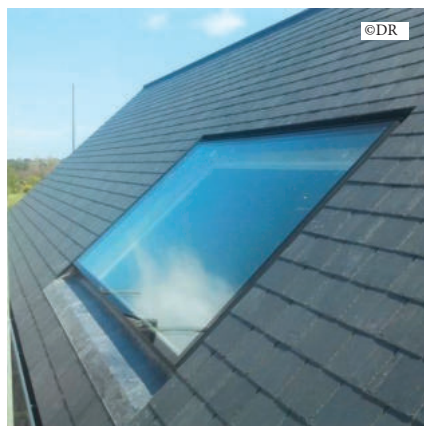
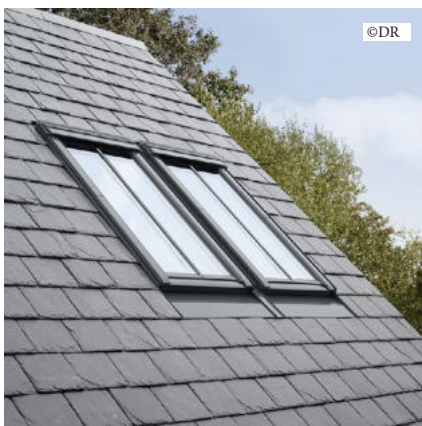
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les ouvertures en toiture

Le choix des ouvertures en toiture est fonction du volume créé et des pièces à éclairer. De la simple lucarne à la verrière imposante chaque type d'ouverture répond à des besoins de lumière et de vue, des critères esthétiques, une cohérence architecturale.



Atelier des Orteaux, maison neuve, Joinville-le-Pont (94)
- 2024 © Atelier des Orteaux



La lucarne peut être traitée de manière contemporaine. Dans l'alignement des baies existantes ou non, elle permet d'agrandir l'espace intérieur et d'apporter davantage de lumière à la pièce.

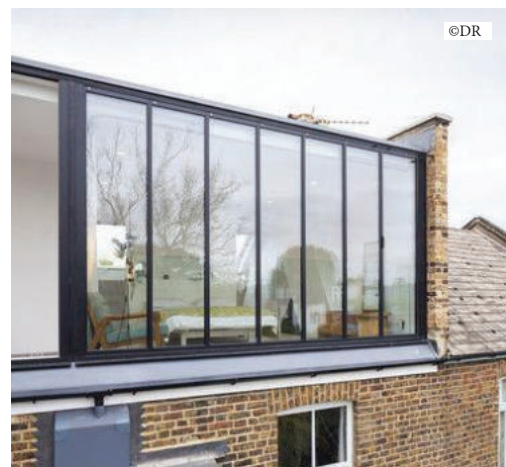
Le châssis de toiture se positionne dans la pente sans créer de saillie.



Haddock architecture, surélévation, Montreuil - 2022
© Salem Mostefaoui



Atelier Dupriez, surélévation,
Rennes - 2018 w© Caroline Ablaine

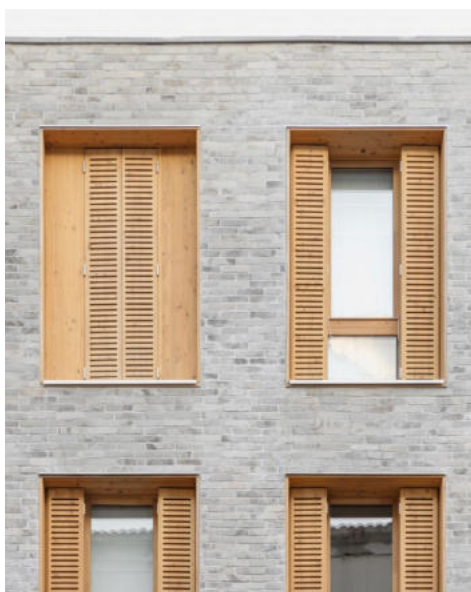


Dans le cas de verrière, faire attention aux surchauffes d'été et penser à un système d'isolation intégré, à l'intérieur

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

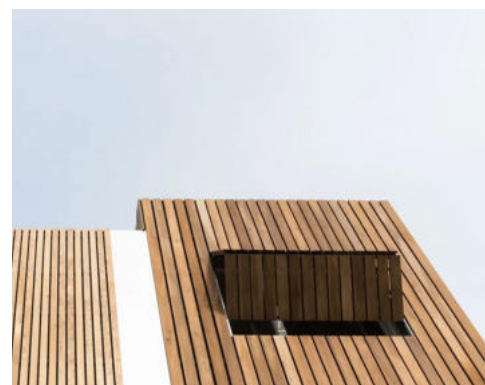
Les occultations

confort d'été, gestion de l'intimité

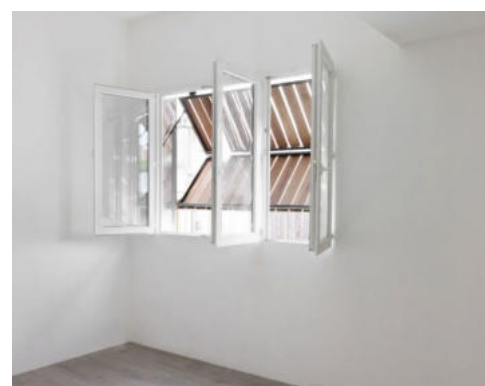


Le dispositif s'adapte à l'orientation : au Sud/Est, des stores à projection, au Nord/Ouest, des persiennes en bois.

Hardel Le Bihan Architecture, maison neuve, Vanves (92) - 2022
© Nicolas Trouillard



LGA architecture, maison neuve, Saint-Maur-des-Fossés (94) - 2021
© David Foessel

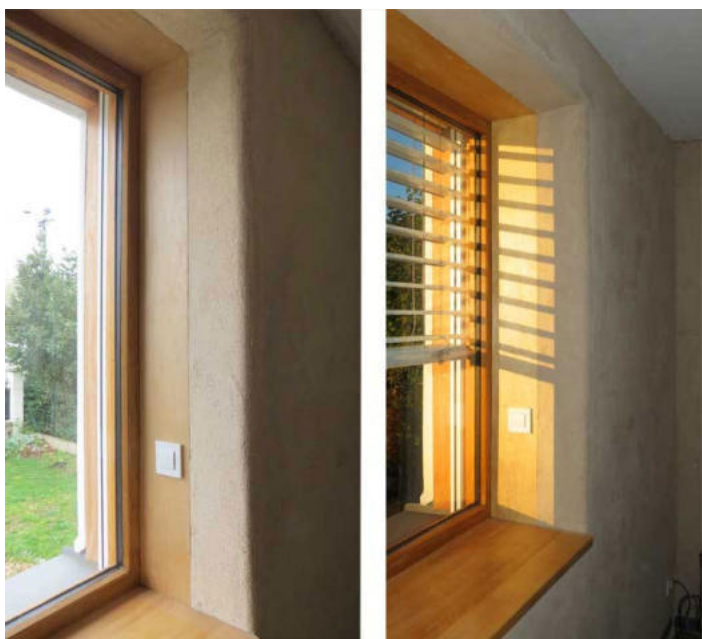


WY-TO Architecture, surélévation, Montreuil-sous-Bois (93) - 2015 © Svend Andersen



T design, extension, Arcueil (94)
© T design

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A-2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

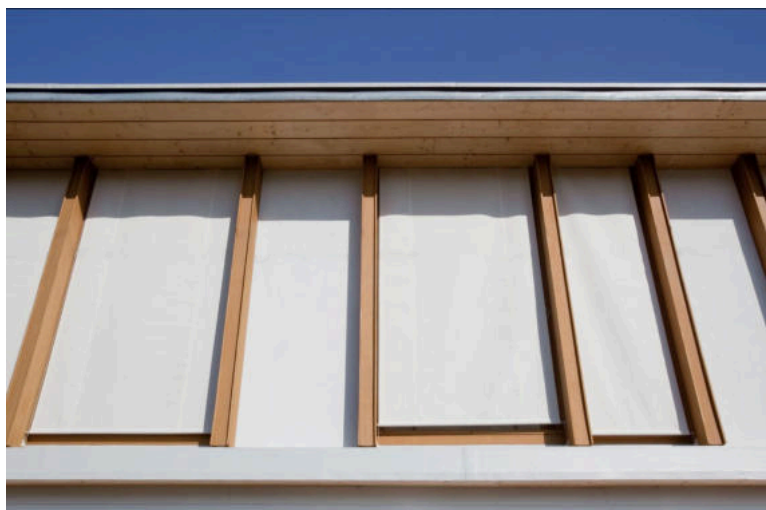


Le brise-soleil-orientable (BSO) permet de se protéger du soleil tout en ventilant la pièce.
Au fil de la journée, la façade s'anime selon le degré d'ouverture.

Trait vivant, rénovation thermique, Poissy (95) - 2020
© Trait vivant



Chaville



Aldo Turchetti, surélévation, Reuil-Malmaison (92) - 2011
© Aldo Turchetti architecte

L'importance de la surface vitrée sur la rue est gérée par un dispositif de store en toile à la dimension du vitrage



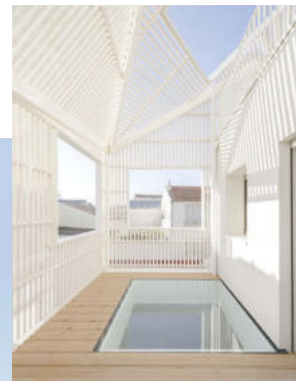
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251204-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

La toiture, formes et usages

La toiture peut être en cohérence avec un paysage de rue ou bien s'en éloigner, il n'y a pas de préconisations particulières par rapport à son usages et formes du moment que les règles du PLUi [volumétrie et aspects notamment] sont respectées.

L'aménagement d'une toiture peut être l'occasion :

- de mettre en place un dispositif pour récupérer les eaux de pluie,
 - d'inventer de nouveaux usages.
 - de questionner le paysage de rue
- 



MOVA architecture, réhabilitation + surélévation, Montreuil (93) - 2023
© Florian Kleinefenn

L'enveloppe en bois à claire-voie unifie les différents niveaux et génère une porosité qui dissimule les terrasses et assure ainsi l'intimité des usagers.

Une toiture à deux pans réinterprétée pour une insertion paysagère harmonieuse dans le quartier et pour dégager de nouveaux usages.



NOVO architecture, Colombes (92) - 2022
© David Foessel



Archer + Braun architects, maison neuve,
Londres, Angleterre- 2022 © French + Tye



Sarah Markert, Architecture, maison neuve, Beaune (21) - 2018
© Waltefaugle Nicolas, Sarah Markert, FFTB

La toiture végétalisée



A+ Samuel Delmas Architecture, maison neuve, Sèvres (92) - 2010
© Frédéric Gemonet



Atelier Lame Architecture, extension et ravalement, Sèvres (92) - 2016
© Ina Malec-Dorfin

La toiture végétalisée profite à tous. Les jeux de hauteurs permettent aux habitants de contempler le jardin, à l'étage.



Hardel Le Bihan Architecture, maison neuve, Vanves (92) - 2022
© Waltefaugle Nicolas, Sarah Markert, FFTB

Le toit-terrasse est mis en valeur par un garde-corps identique à ceux des étages. La végétation est apportée par des bacs plantés.

Les finitions de la toiture soulignent la végétation.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025
Frahe & Findlay Architecture, Extension, Londres - 2018
© Adam Scott

A photograph of a modern building with a large glass window and a green roof. The building has a light blue wall on the left and a large glass window on the right. The roof is covered with green grass and concrete strips. The interior of the building is visible through the glass window, showing a room with a ladder, a chair, and a bed. The text "JARDIN" is written in large white letters, and "Perméabilité - sols" is written in smaller white letters below it.

JARDIN

Perméabilité - sols

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

- L'abattage d'un arbre fait l'objet d'une demande auprès de la mairie. Seul un bilan phytosanitaire du sujet, réalisé par un diagnosticien professionnel et attestant d'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens, ou de mauvais état phytosanitaire, peut justifier son abattage.
- Les arbres de hautes tiges doivent faire l'objet d'un suivi sanitaire pour assurer leur bonne croissance.
- Dans le cas d'espace extérieur dédié au stationnement des véhicules, privilégier des surfaces perméables ou semi-perméables avec une bande de roulement engazonnée, par exemple.
- Au Nord, privilégier des arbres à feuilles caduques pour capter les rayons du soleil en hiver.
- Au Sud, privilégier des arbres à feuillage persistant pour se protéger des rayons du soleil en été.
- Privilégier des essences variées et locales pour éviter la propagation des maladies.
- Prendre en compte le cycle de l'eau dans un projet d'aménagement du jardin et son infiltration dans le sol.
- La haie de thuyas n'est pas préconisée. Trop dense, elle empêche la circulation de la petite faune et n'a que peu de qualités écologiques et paysagères. Son effet «béton vert» banalise le paysage des rues.
- Protéger l'«arbre biotope» en tant qu'espèce naturelle sensible.
- Éviter de planter le laurier du Caucase qui est une plante invasive ; il empêche le bon développement d'autres espèces.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

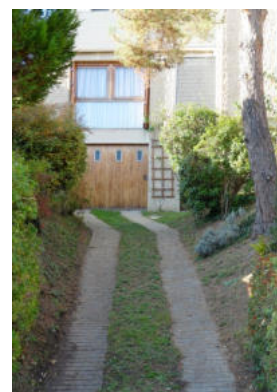
Perméabilité des sols

La perméabilité du sol est une question essentielle et vise à lutter contre les îlots de chaleur urbain en facilitant l'infiltration naturelle de l'eau. Sur des secteurs en pente comme les coteaux, la question de perméabilité est d'autant plus importante qu'elle permet d'éviter le phénomène de ruissellement lors de forte pluie.

La présence de l'eau et de la flore a un impact climatique fort à l'échelle d'un quartier, créant de véritables îlots de fraîcheur. En laissant le sol « ouvert », les échanges air-sol-eau sont rétablis, favorisant le développement de la biodiversité du sol.

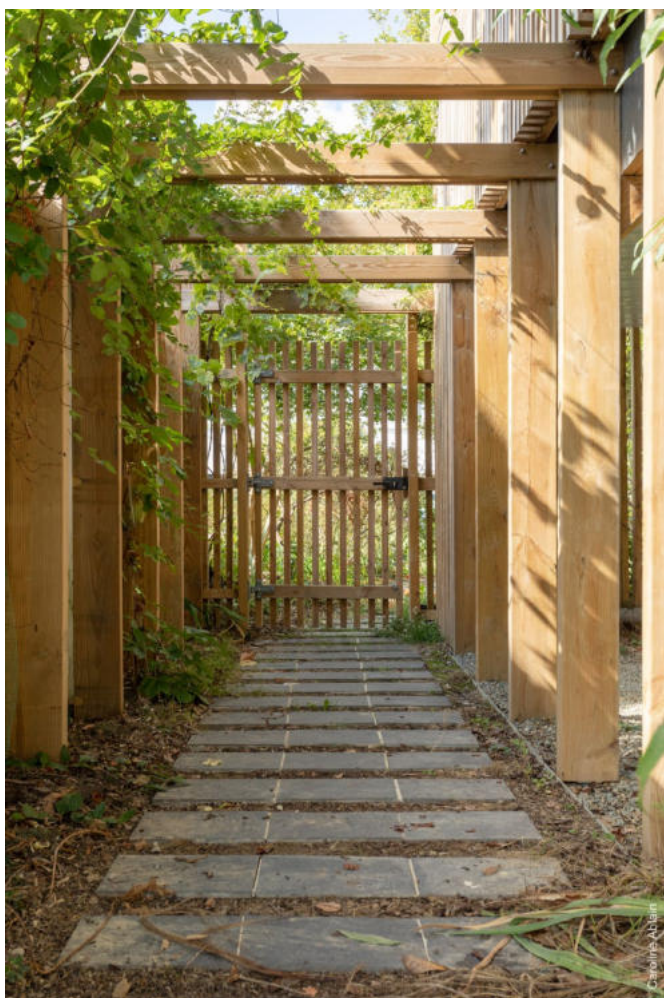


Allée des Rosiers, Chaville



Rue du professeur Roux

Voies privées, impasses, bandes de roulement végétalisées, autant de cheminements qui peuvent être traités en semi-perméabilité.



Benoît Rotteleur Architecte, extension, Neuilly-plaisance (93) - 2018
© Antoine Seguin

Mise en scène de l'entrée.
Le portique en bois est le support d'une végétation qui permet également une intimité des lieux.



WAW Architectes, restructuration + extension, Meudon (92) - 2018
© Marie Prunier

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-4-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Benoît Rotteleur Architecte, extension, Neuilly-plaisance (93) - 2018
© Antoine Seguin



CUT architecture, extension et réhabilitation, Meudon - 2011
© David Foessel

Hors sol,
la perméabilité des sols est
augmentée.



Ellena Mehl Architectes, extension, Ivry-sur-Seine (94) - 2022
© Hervé Ellena

Toiture végétalisée

La perméabilité des sols
dans le jardin a été restituée
grâce notamment aux joints
engazonnés.
Les eaux de pluies collectées
en toiture côté cour cheminent
d'abord par la toiture terrasse
plantée et fleurie pour
maximiser l'infiltration de l'eau.

Accusé de réception en préfecture
193-20057974-2025-1203-A-2025-09-1-A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



Biodiversité

Continuités écologiques

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

- Le projet doit respecter les règles du PLUi relatives au taux de pleine-terre et, le cas échéant, au coefficient de biotope surfacique.
- Les dispositifs lumineux mis en place dans certains jardins de la ville doivent être éteints la nuit. À minima, l'intensité et l'orientation doivent être conditionnées pour ne pas perturber le déplacement de la petite faune.
- Les deux listes non exhaustives présentées ci-après sont des propositions et un premier pas dans le choix des essences. Elles n'excluent pas le recours à des professionnels, paysagistes et écologues.
- À proximité des deux massifs boisés, la forêt de Meudon et la forêt de Fausses-Reposes, privilégier des espèces d'arbres et d'arbustes qualifiées comme composantes d'un écosystème forestier.
- Le contexte paysager, les conditions locales d'humidité, d'ombrage, de pente, de nature des sols en place, des végétaux déjà présents ou à proximité sont autant de facteurs à considérer pour réussir les plantations.
- La diversité des essences plantées favorise la biodiversité.



<https://www.arb-idf.fr/fileadmin/DataStorageKit/ARB/Publications/arb-idf-bd.pdf>

Accusé de réception en préfecture - web-
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Essences locales pour fleurir les prairies



Achillée Millefeuille
Chillea Millefolium



Luzerne Lupuline
Medicago Lupulina



Centaurée de Débeaux
Centaurea decipiens



Vipérine
Echium Vulgare



Coquelicot
Papaver rhoeras



Mauve musquée
Malva moschata



Sauge des prés
Salvia pratensis



Bouillon blanc
Verbascum thapsus



Callune fausse bruyère
Calluna vulgaris



Knautie des champs
Knautia arvensis



Marguerite commune
Leucanthemum ircutianum



Primevère officinale
Primula veris

Accusé de réception en préfecture
092-200057074-20251203-A2025-10-5-001
Date de télétransmission / 16/12/2025
Date de réception en préfecture / 16/12/2025



Méliste
Melissa officinalis



Origan
Origanum vulgare



Campanule à feuilles rondes
Campanula rotundifolia



Cardamine des prés
Cardamine pratensis



Cirse commun
Cirsium vulgare



Chiendent pied-de-poule
Cynodon dactylon



Carotte sauvage
Daucus carota



Houlque laineuse
Holcus lanatus



Hélianthe
Helianthemum nummularium



Fétuque rouge
Festuca rubra



Gaillet jaune
Galium verum



Minette
Medicago lupulina

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-3-A1
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025

Essences locales pour fleurir les zones en lisières de forêt



Guimauve officinale
Althaea officinalis



Hibiscus Moscheutos
Medicago lupulina



Bruyère cendrée
Erica cinerea



Ail des ours
Allium ursinum



Bouleau Blanc
Betula pubescens



Alisier torminal
Sorbus torminalis



Véronique officinale
Veronica officinalis



Bourgène
Frangula alnus



Fraisier
Fragaria vesca



Houx
Ilex Aquifolium



Orme Glabre
Ulmus glabra



Petite pervenche
Vinca minor

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241202-A2025-01-3-A1
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Remerciements

- Agence AEI - Diagnostic architectural, patrimonial et paysager
- Association ARCHE - Association, Recherche, Chaville, Histoire, Environs

Charte conçue et rédigée par le CAUE92,
en partenariat avec le service urbanisme de
la ville de Chaville.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

CAUE_92



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-A1
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

VILLE DE
CHAVILLE

Charte architecturale et paysagère de Sèvres



CHARTRE ARCHITECTURALE & PAYSAGÈRE DE LA VILLE DE SÈVRES

SÈVRES



Accusé de réception en préfecture
92-2000-07-74-2025-1202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

1131 - 15 12 2025

CHARTRE
ARCHITECTURALE
& PAYSAGÈRE
DE LA VILLE
DE SÈVRES

Accuse de réception en préfecture
092120005791/2025-1203-A-2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



LE MOT DU MAIRE

L’identité du territoire de Sèvres est étroitement liée à la forme de sa vallée, à ses paysages, à ses caractéristiques architecturales comme à son patrimoine urbain et naturel.

Convaincus de la valeur de notre identité territoriale, nous nous sommes engagés dans une politique permettant sa sauvegarde et sa valorisation. C’est le sens de la révision de notre plan local d’urbanisme (PLU) adoptée en décembre 2015 (PLU modifié en septembre 2019).

C’est également pour cette raison que nous avons souhaité compléter ce PLU par cette charte, architecturale et paysagère, adoptée par le conseil municipal le 19 décembre 2019.

La charte détaillée dans le présent document est un outil pratique pour tous les Sévriens et toutes les Sévriennes ; pour les habitants qui prévoient d’agrandir ou de rénover leur maison, comme pour les promoteurs de logements collectifs qui cherchent à développer un projet.

Cet outil peut permettre à chacun de participer à la protection d’une architecture de qualité, au respect de l’environnement de Sèvres, et à sa qualité de vie. N’hésitez pas à vous en emparer pleinement.

Grégoire de LA RONCIÈRE
Maire de Sèvres
Vice-Président du Grand Paris Seine Ouest
Conseiller départemental des Hauts-de-Seine

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

UNE CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE POUR LE BÂTI ET LES ESPACES DE NATURE DE SÈVRES.

Une charte est un document de sensibilisation visant à attirer l'attention des maîtres d'ouvrages sur les qualités d'une ville, ses bâtiments, ses paysages et à donner des conseils sur les projets à venir, en harmonie avec les objectifs de développement initiés par l'État, les Territoires et les communes. Elle ne se superpose pas au Plan local de l'urbanisme (PLU) et n'a pas de caractère réglementaire.

C'est un document à valeur pédagogique, élaboré par les communes pour définir très concrètement des niveaux d'exigences, objectivables, au-delà de jugements d'appréciation singuliers. Elle facilite donc l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, en posant une « règle du jeu » connue de tous.

La charte architecturale et paysagère de la ville de Sèvres ne vise pas à modéliser les constructions futures. L'analyse des bâtiments de la commune, construits depuis le XVIII^e siècle jusqu'à nos jours – voire plus anciens pour certains éléments de

patrimoine – a mis en évidence une très grande créativité architecturale au travers du temps et de l'espace sévrien. La présente charte a pour but de préserver cet acquis et de proposer des lignes de conduite qualitatives pour l'avenir.

L'ambition est, lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, de s'appuyer sur les contenus de ce cadre, plutôt que sur des éléments subjectifs ou des jugements de valeur qui peuvent être source d'incertitude pour les usagers. C'est pourquoi la charte a été organisée non selon un style à priori, mais selon les éléments que tout projet de bâtiment se doit de composer et d'harmoniser, en référence à des principes constructifs de base.

Une grande importance a été accordée au paysage et aux questions environnementales.

Le paysage de Sèvres est en effet un véritable écrin de jardins. Cet écrin tient pour beaucoup à la qualité du végétal privatif, qui génère une ambiance très positive à l'échelle de la commune toute entière.

Il convient dès lors de se donner les moyens de perpétuer cet atout majeur. De la même façon, la topographie très marquée de la Ville et de ses coteaux conduit à considérer très attentivement la gestion des eaux pluviales.

Cette charte est très détaillée, non par volonté de traiter de façon exhaustive la totalité de la matière architecturale et paysagère, mais bien plutôt dans le but de développer au mieux les multiples points de vue permettant de mettre à jour un projet de construction à la fois qualitatif et paysager.

Nous restons au demeurant persuadés que chaque projet est un cas de figure particulier et que cette charte jouera en conséquence, avant tout, un rôle essentiel de guide accessible à tous...

08	1	PORTRAIT GÉNÉRAL DE LA VILLE DE SÈVRES
10		CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES
12		SÉQUENCES PAYSAGÈRES
		LE PAYSAGE
14		Séquences paysagères
18		Carte des points de vue
		LA STRUCTURE URBAINE
20		Le développement et les axes routiers
22		Collectif & individuel
24		Le centre ancien
26		La période « rénovation »
28		Le pavillonnaire et les petites résidences sur les coteaux
		ARCHITECTURE ET PATRIMOINE
30		Richesse et préservation

36	2	PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES
		IMMEUBLES COLLECTIFS
39		IMMEUBLES NEUFS
		Insérer le projet dans le paysage de la rue et de la ville
40		Des ouvertures sur le paysage
46		Enrichir et préserver les continuités vertes
56		Gestion des eaux pluviales pour limiter les risques d’inondation
60		Les rez-de-chaussée commerciaux
64		Végétalisation des dalles
71		Volumétrie
76		Les attiques
79		Façades
84		Baies
88		Balcons
92		Garde-corps
95		Matériaux
103		L’aménagement du jardin, murs et toitures végétalisées
104		Espaces extérieurs des espaces collectifs
110		Façades et toitures végétalisées
112		Murs végétalisés
114		Toitures végétalisées
		RAVALEMENT - RÉHABILITATION
121		Le bâti faubourien
125		Le bâti des années 70-80

		MAISONS INDIVIDUELLES
131		Implantation sur le terrain et intégration paysagère
132		Cohabiter avec les motifs paysagers
134		Implantation des nouvelles constructions sur le terrain
136		Orientation
138		Composer son jardin
142		Plantes adaptées aux caractéristiques du jardin : précaution à prendre
148		« Capter les énergies » du site
152		Construction sur terrains argileux
156		Les arbres, êtres vivants à soigner
161		Volumétrie
164		Les annexes
168		Les matériaux de toiture
170		Formes de toiture et intégration des panneaux solaires
174		Ouvertures en toiture
178		Percées visuelles
181		Matériaux
186		Des maisons bien insérées dans leur environnement
189		Couleurs
195		Clôtures
203		Extensions
206		Implantation sur la parcelle
215		Réhabilitations
216		ITE / ITI / Ravalement
222		LEXIQUE
224		NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

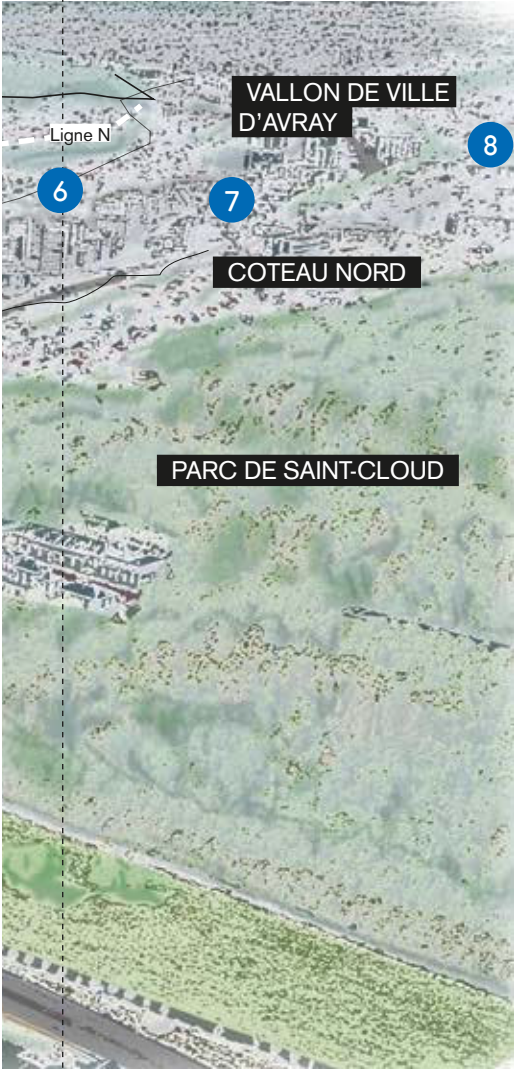
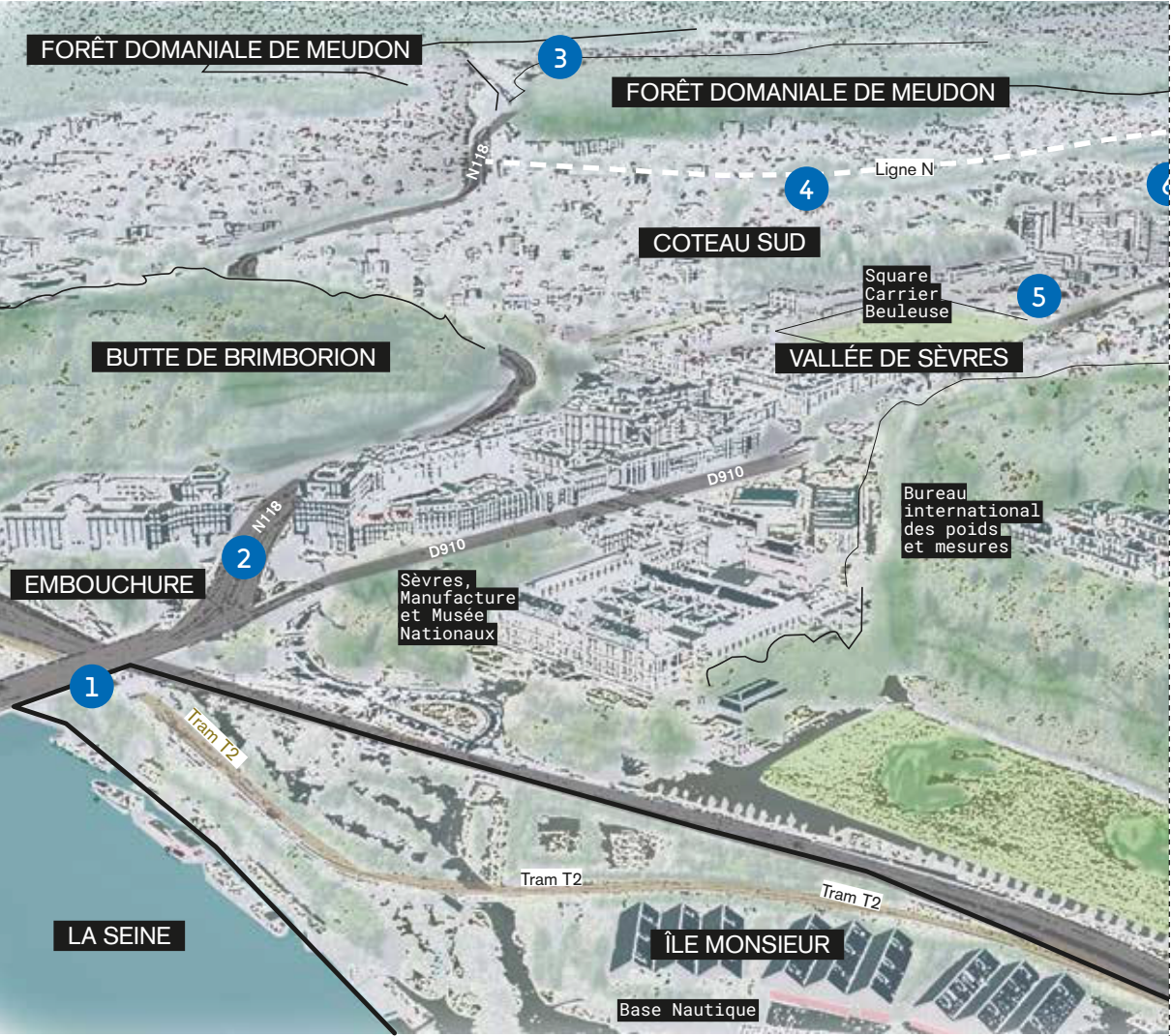
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



PORTRAIT
GÉNÉRAL
DE
LA VILLE
DE SÈVRES

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES



La station Musée de Sèvres



Échangeur de l'entrée de Sèvres et ses immeubles de bureaux



Pavillons dans la forêt de Meudon



Pavillons du coteau Sud



Le SEL



Fond de vallée et ses immeubles



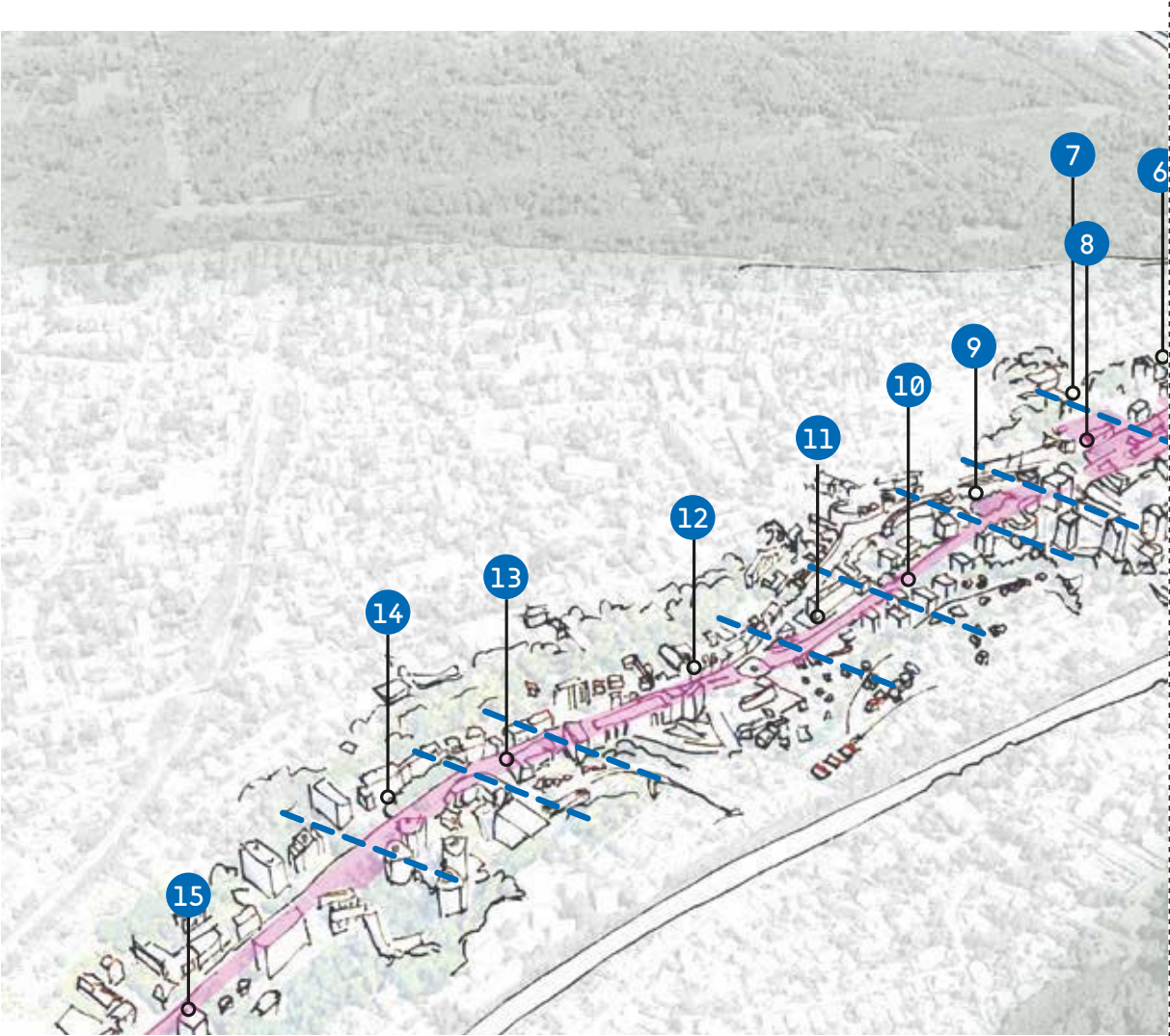
Le centre ancien



Villas du coteau Nord

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

SÉQUENCES PAYSAGÈRES DU FOND DE VALLÉE



- 1 Le pont de Sèvres : évasion du regard vers le coteau fuyant de la Seine, porte sur la butte de Brimborion

2 Nœud routier de l'entrée de Sèvres

3 Linéaire commerçant face aux pépinières de Sèvres, coteau boisé s'évaporant dans la ville

4 Grande percée Nord/Sud entre le parc de Saint-Cloud et le pied de la butte boisée de Brimborion
- 5 Square du SEL / Carrier Belleuse, échappée sur la butte de Brimborion et percée sur le coteau Sud habité

6 Les percées sur le coteau Nord, l'ambiance du coteau Nord révélée

7 La place de la Mairie et du collège de Sèvres

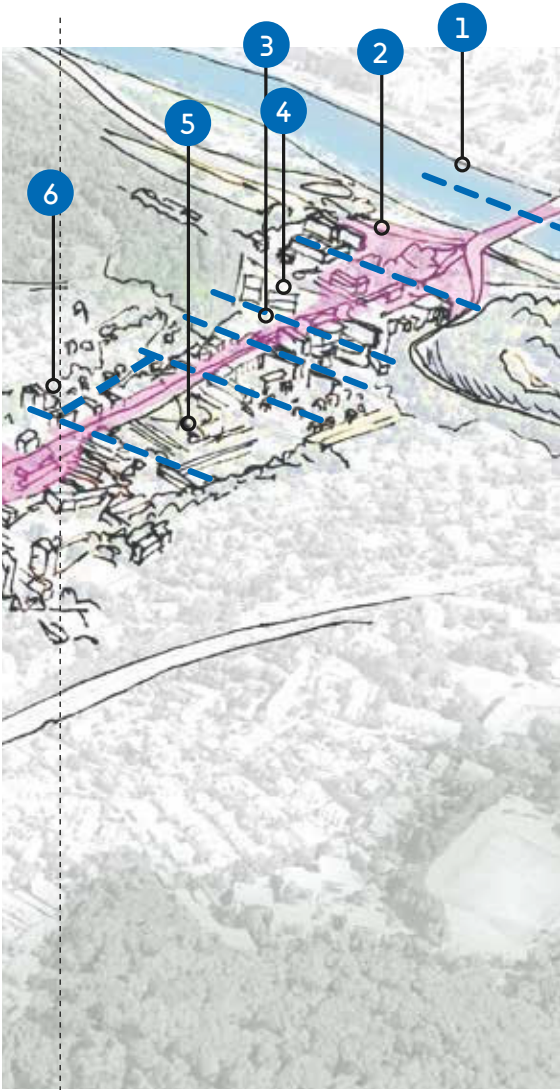
8 La grande percée urbaine
- 9 L'église Saint-Romain et son square caché par le pont du 8 mai 1945

10 Densité d'immeubles et surminéralisation, densité d'arbres, insérés dans le bâti

11 Entrée du quartier ancien

12 La montée de l'immeuble miroir

13 La percée verte de la Résidence Jean-Rostand



- 14 L'alignement de féviers d'Amérique - Square Montespan

15 Sèvres vers Chaville

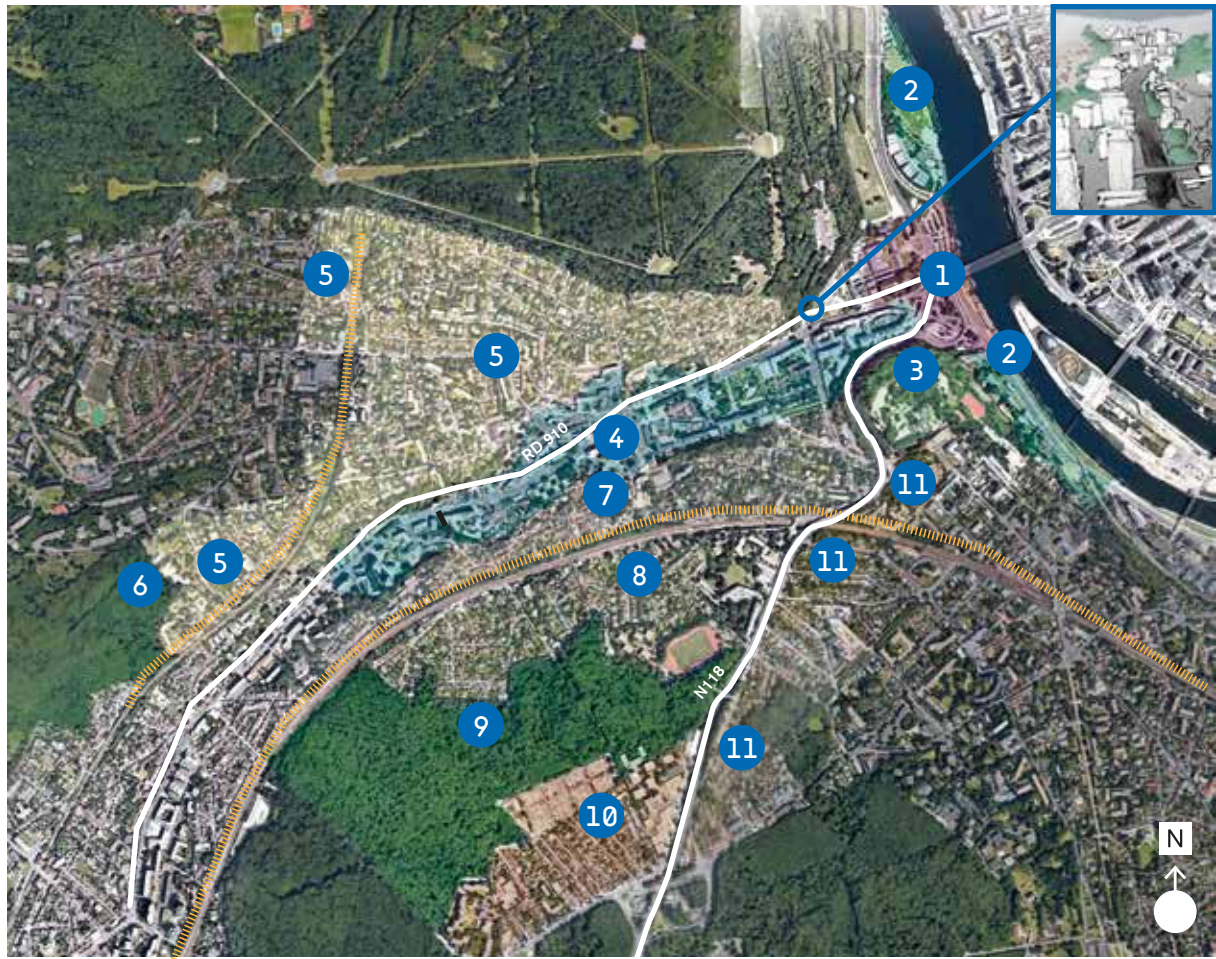


Accusé de réception en préfecture
092-200 057974-20251202-A2025-09-5-AJ
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

SÉQUENCES PAYSAGÈRES DU FOND DE VALLÉE

La topographie de la vallée, les éléments de structure du paysage ainsi que les motifs paysagers découpent des secteurs aux ambiances différentes représentées dans la carte ci-dessous.

Les images ci-contre donnent une idée de la diversité des paysages traversés. Les caractères révélateurs de cette diversité sont à préserver ou à améliorer.



- 1 Porte de Sèvres
- 2 Berges
- 3 Domaine de Brimborion
- 4 Fond de vallée urbanisé
- 5 Les villas du coteau Nord
- 6 Forêt Domaniale de Fausses Reposes
- 7 Pavillonnaire en pente raide du pied de coteau
- 8 Pavillonnaire du haut coteau Sud
- 9 Forêt Domaniale de Meudon
- 10 Pavillonnaire du plateau de la forêt de Meudon
- 11 Pavillonnaire en appui sur la N118



Berges de Seine à Sèvres



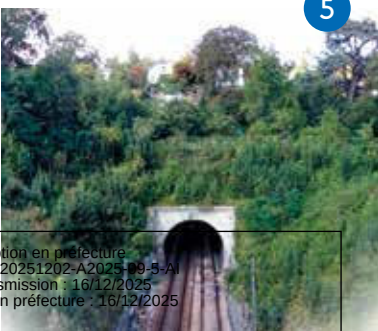
Butte de Brimborion



Rue Benoît Malon



Pavillonnaire du plateau de la forêt de Meudon



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-A1
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

SÉQUENCES PAYSAGÈRES DU FOND DE VALLÉE



L’urbanisme de Sèvres est particulièrement lié à la forme de sa vallée. Au fond de la vallée, on y trouve un cœur ancien, mais ce sont surtout les logements collectifs qui dominent et obstruent la vue sur les coteaux, empêchant de lire la vallée.

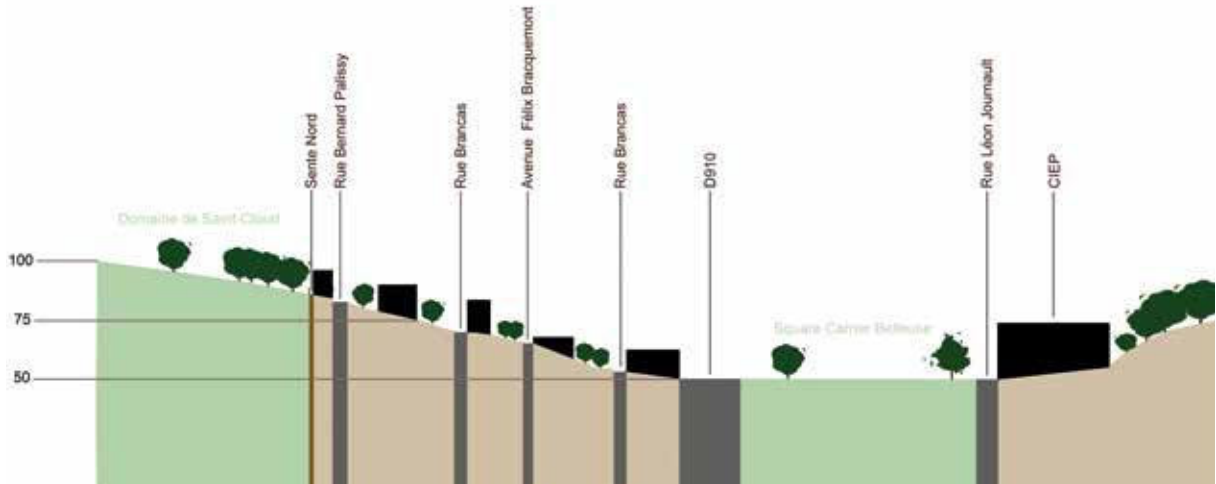
La RD910 et la Grande Rue marquent le fond de la vallée.

L’entrée de Sèvres semble elle aussi particulièrement atteinte avec les immeubles de bureaux qui bordent le coteau et l’échangeur. On trouve des villas sur le coteau nord de la vallée de Sèvres qui butent au point le plus haut contre le mur du Parc de Saint-Cloud.

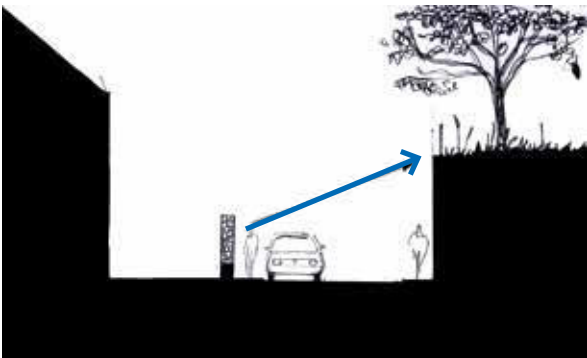
Le pavillonnaire se développe sur le coteau sud de la vallée de Sèvres et sur le plateau de la forêt de Meudon. Il est découpé en plusieurs sections et ambiances par la RN118 et la voie de chemin de fer.

Le pavillonnaire vient buter sans transition sur la forêt de Meudon.

L’organisation spatiale des terrains, (bâti vis-à-vis des jardins et leur rapport à la rue, porosités visuelles sur le paysage proche et/ou lointain) contribue à créer des ambiances paysagères qui diffèrent entre le coteau nord et le coteau sud.



COTEAU NORD

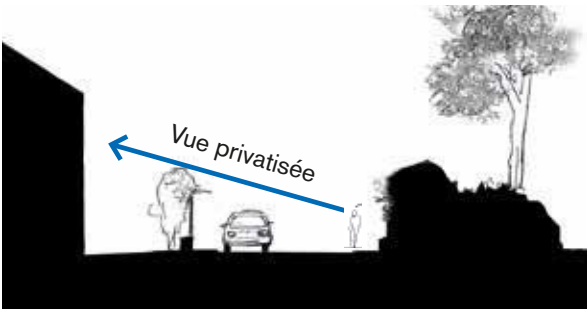


1. Coupe de principe Rue Brancas (bas)

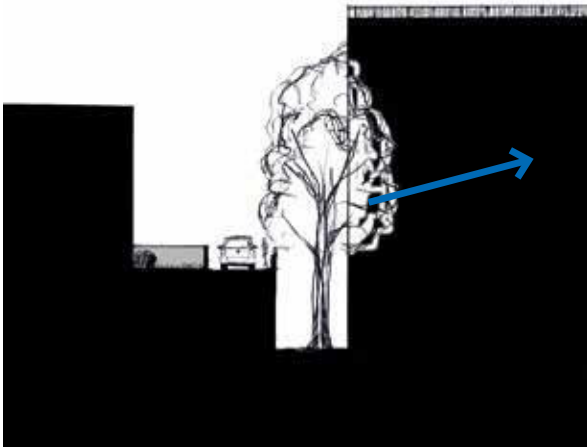
COTEAU SUD



Coupe de principe rue Léon Caldel (Coteau sud)
Vue sur le coteau Nord par des fenêtres au travers des arbres



2. Coupe de principe Rue Brancas (haut)



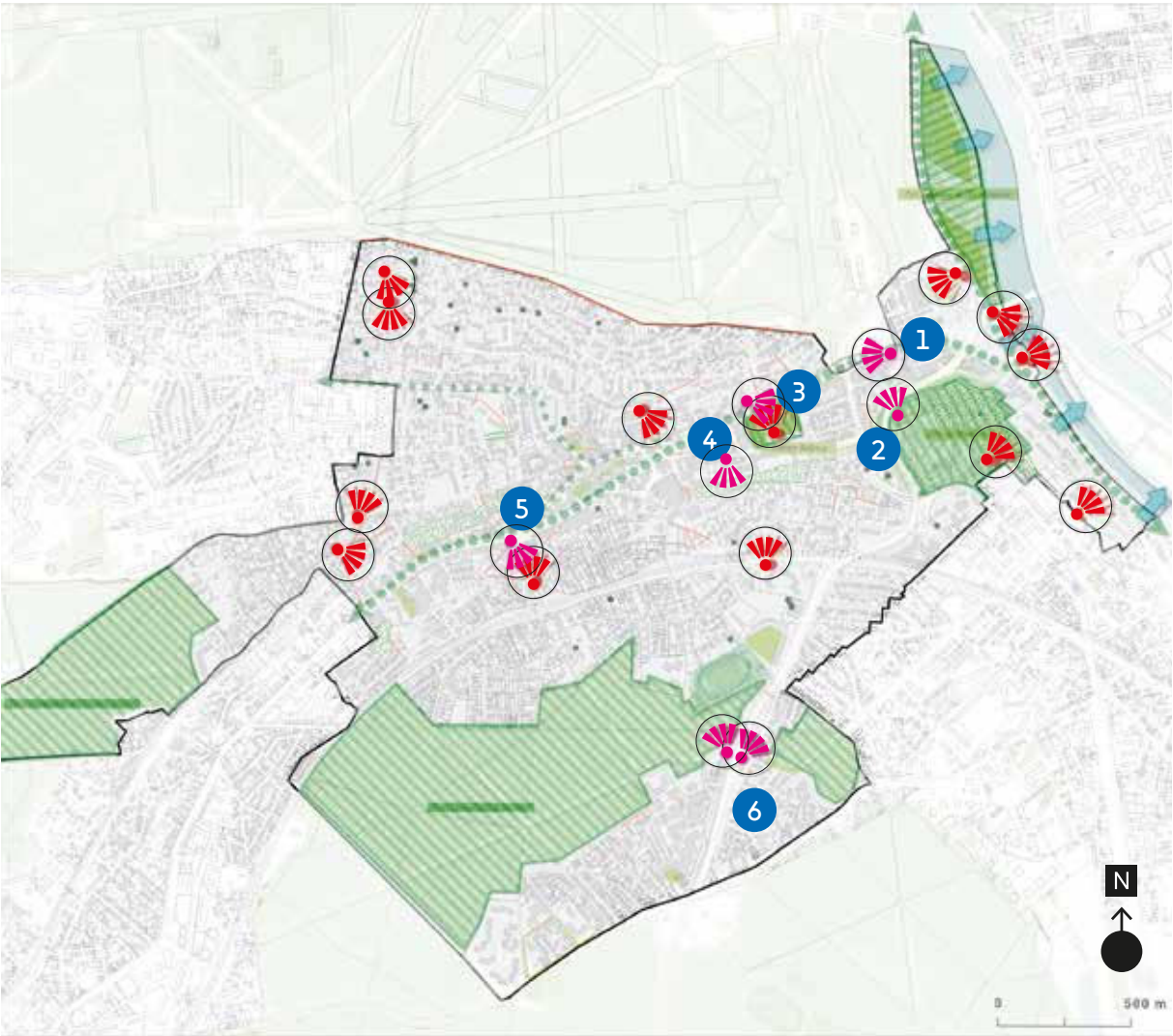
Coupe de principe rue des Hauts Tillets



VOIR ANNEXE :
Plan topographique
de la ville de Sèvres
pages 34-35

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

CARTE DES POINTS DE VUE



- Points de vue repérés au titre du PLU
- Points de vue supplémentaires
- Sentes piétonnes et escaliers repérés dans le PLU
- Parcs
- Alignements d'arbres remarquables repérés dans le PLU
- Groupement d'arbres
- Valoriser les espaces naturels et paysages
- Ouvrir la ville sur le fleuve et poursuivre la requalification des berges de Seine
- Renforcer la qualité paysagère des principaux Axes
- Préserver les arbres remarquables



19, Grande rue



25, Grande rue



32, Grande rue



54, Grande rue



47, Avenue de l'Europe



Rue des Bruyères

Accusé de réception en préfecture
092-290057974-20251202-A2025-09-5 AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

DÉVELOPPEMENT ET AXE ROUTIER

Vue aérienne de Sèvres



PONT DE SÈVRES
Entrée de ville, vue panoramique sur la topographie de Sèvres

VALLÉE
Bâtis collectifs et commerces

Grande Rue / RD910

COTEAU SUD
Dominance pavillonnaire

COTEAU NORD
Dominance pavillonnaire



1



2

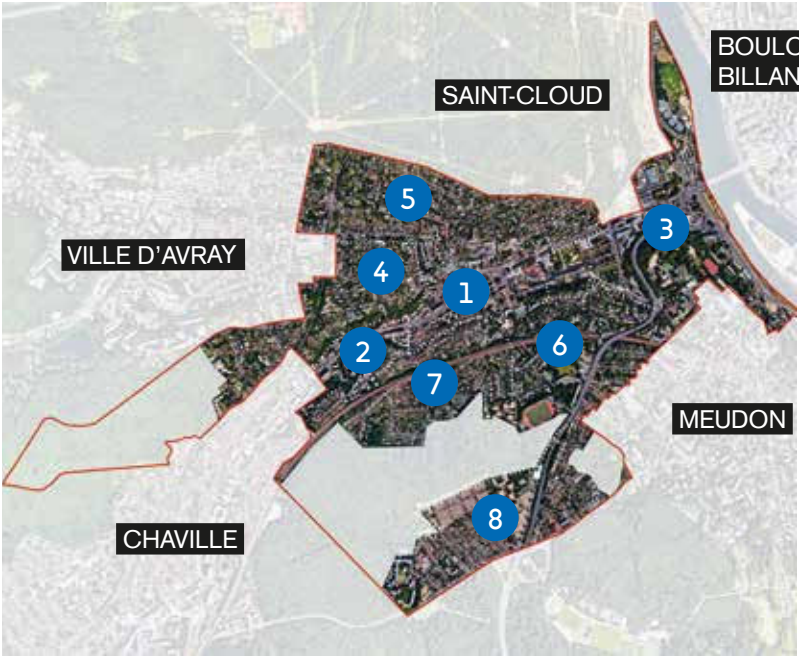


3



4

Délimitation de la ville de Sèvres et de ses quartiers



La ville de Sèvres est scindée en deux par le passage d'un axe majeur, la RD910 ou plus communément appelée Grande Rue. La topographie du site (coteau, vallée, coteau) accentue la forme urbaine générale. Alors que le centre-ville est caractérisé par la présence de logements collectifs de grande hauteur, on trouve sur les deux coteaux majoritairement des pavillons, anciens et contemporains.

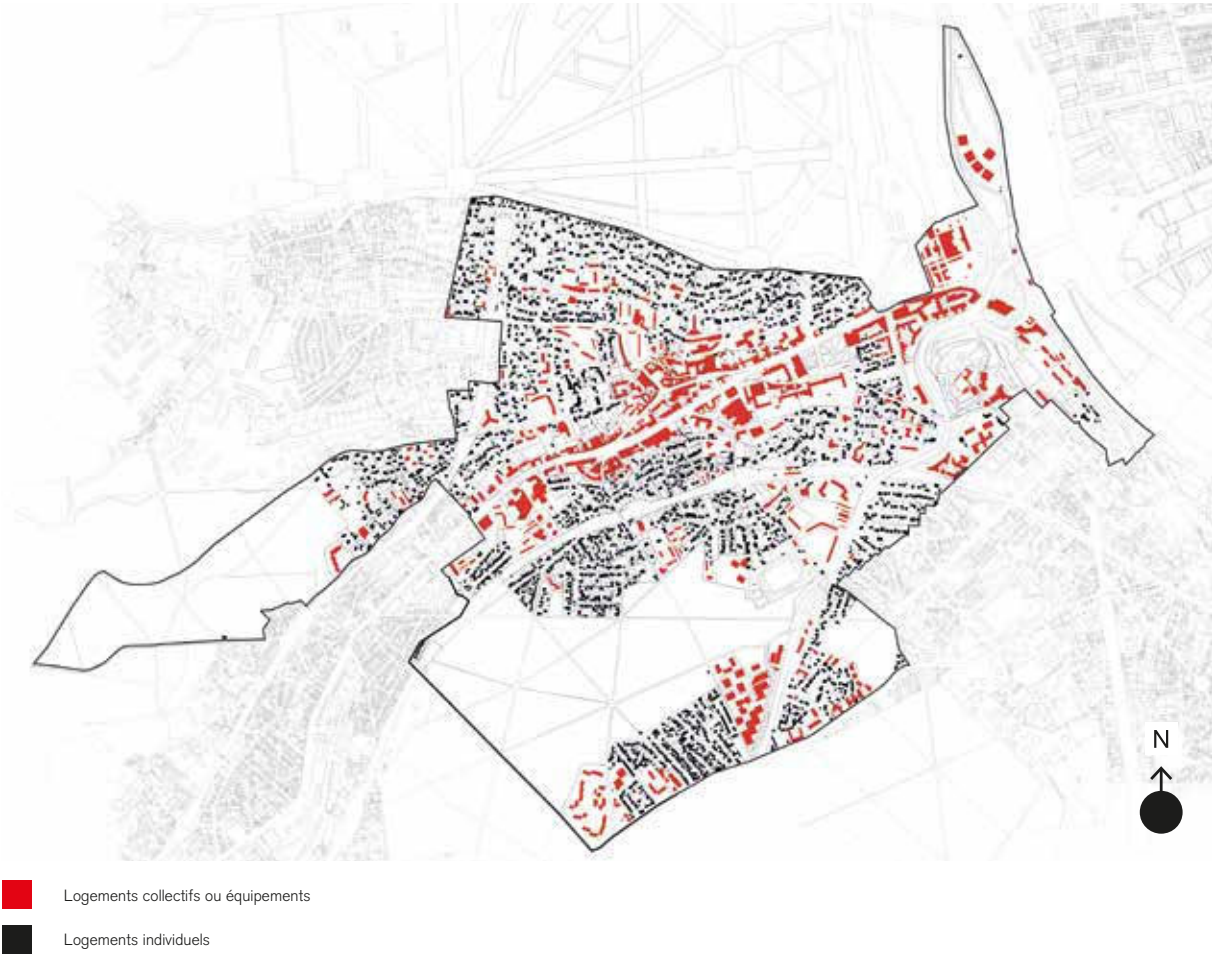
La topographie de la ville explique et caractérise le développement urbain et architectural.

Au centre, les constructions denses sont regroupées dans trois principaux quartiers que sont le centre-ville 1, Danton Gabriel Péri 2 et la Cristallerie-Manufacture 3.

Les constructions pavillonnaires sont quant à elles majoritairement concentrées dans les cinq autres quartiers : Monnet-Croix Bossets 4, Brancas 5, Beau-Site-Pommerets-Binelles 6, Renan-Châtaigneraie 7 et Plateau des Bruyères 8.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

COLLECTIF & INDIVIDUEL



Le logement collectif est principalement situé dans le centre autour de l’axe de la Grande Rue. Cependant, on trouve des exemples de petites opérations insérées dans les zones pavillonnaires des coteaux.

Elles sont caractérisées par un nombre d’étages limité ainsi qu’une intégration dans le paysage végétal.

BÂTIMENTS COLLECTIFS INSÉRÉS DANS LE PAVILLONNAIRE



Coteau Sud



Coteau Nord

L’image première que l’on a de Sèvres est donnée par la présence des nombreux bâtiments de logements collectifs implantés autour du centre et des axes de circulation principaux. Cependant, ce sont les maisons et l’habitat individuel qui sont présents en plus grand nombre dans la ville (58% de la surface au sol dédiée au logement est occupée par le logement individuel). Ils sont, eux, disséminés sur les deux coteaux,

MAISONS ET VILLAS



de part et d’autre de la Grande Rue et du plateau des Bruyères. On a donc un tout autre visage de Sèvres, avec de grandes parcelles végétalisées, des maisons bourgeoises et d’autres, contemporaines. La carte ci-contre montre la structure caractéristique de Sèvres.

Chacune de ces typologies a des caractéristiques propres, en termes de paysage, d’organisation spatiale et de densité.

La déambulation dans les rues de Sèvres permet de découvrir plusieurs ambiances, en partie par la présence de forêts tout autour, d’architectures anciennes et contemporaines.

Accuse de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

LE CENTRE ANCIEN



Cadaastre actuel avec le tissu ancien

Le centre ancien est caractérisé par la préservation d’îlots collectifs témoins de l’architecture du début du XX^e siècle.

On observe du bâti faubourien, des immeubles en brique et en meulière.

Les bâtiments de type faubourien, implantés le long de l’ancienne Grande Rue, sont reconnaissables par la présence de lucarnes, de bandeaux, de volets extérieurs battants et parfois de chaînages d’angles. Les façades sont implantées à l’alignement de la rue créant ainsi une linéarité dans le paysage.



Grande Rue



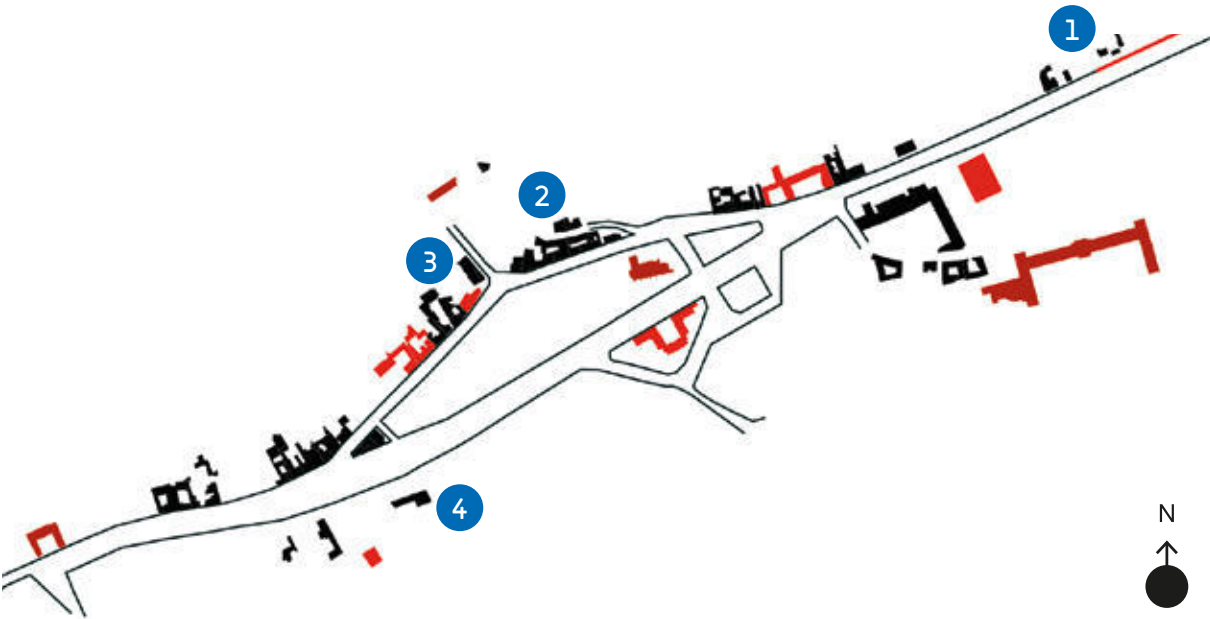
Grande Rue



Grande Rue



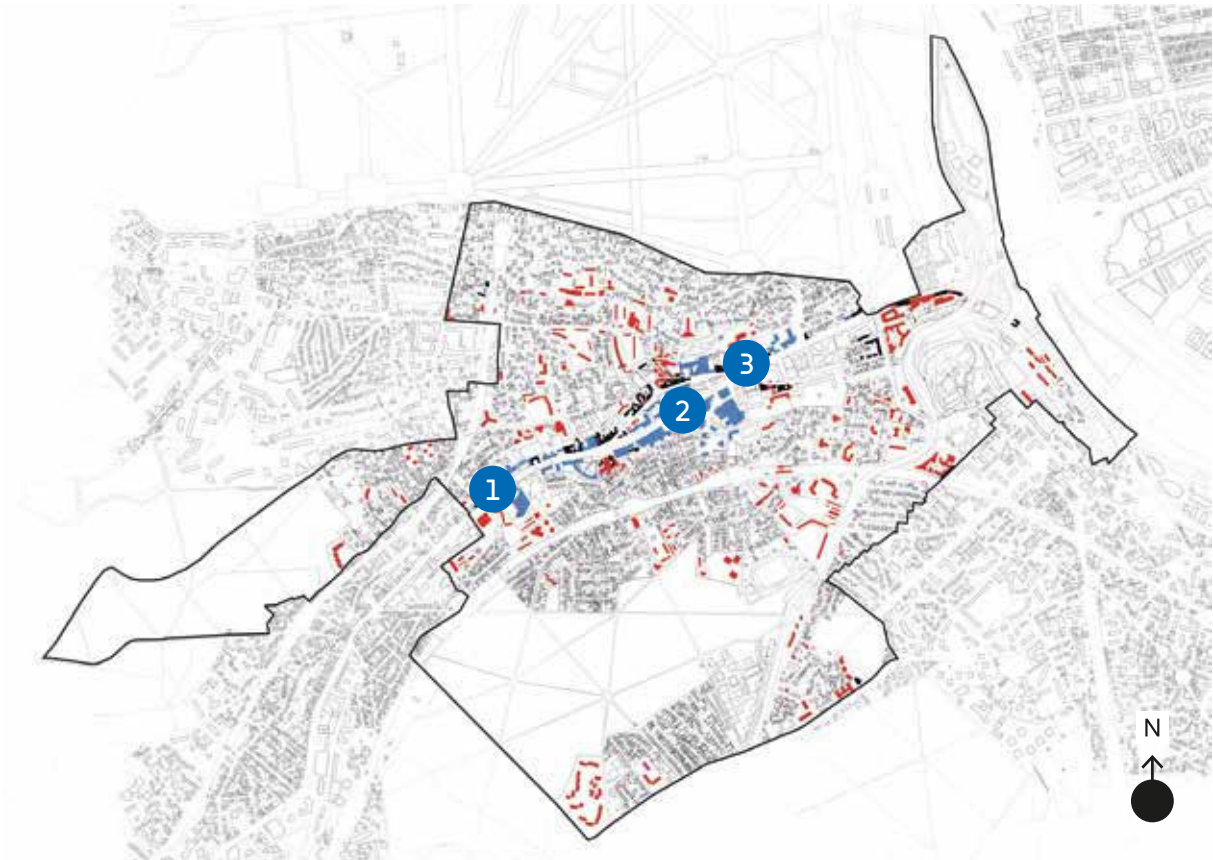
Grande Rue



Séquence historique autour de l'avenue de l'Europe

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

LA PÉRIODE « RÉNOVATION »



- Collectifs insérés dans le pavillonnaire
- Collectifs construits dans les années 60/70
- Collectifs anciens

Plusieurs bâtiments du centre-ville ont fait l'objet dans les années 80 d'opérations de réhabilitations thermiques. Ces architectures sont reconnaissables par une volumétrie simple, des façades planes et une grande hauteur. Devenues des repères dans la ville, elles ponctuent le paysage de Sèvres depuis la Grande Rue.

Aujourd'hui, de nombreux projets de réhabilitation thermique ont été d'ores et déjà entrepris.

Les isolants posés lors des travaux de rénovation des années 70/80 ne permettent plus aujourd'hui d'atteindre les normes en termes de réglementation thermique actuelles.

Les futures interventions devront prendre en compte cet aspect tout en reprenant des interventions qui ont pu dénaturer les façades d'origine.



Avenue de l'Europe



Avenue de l'Europe



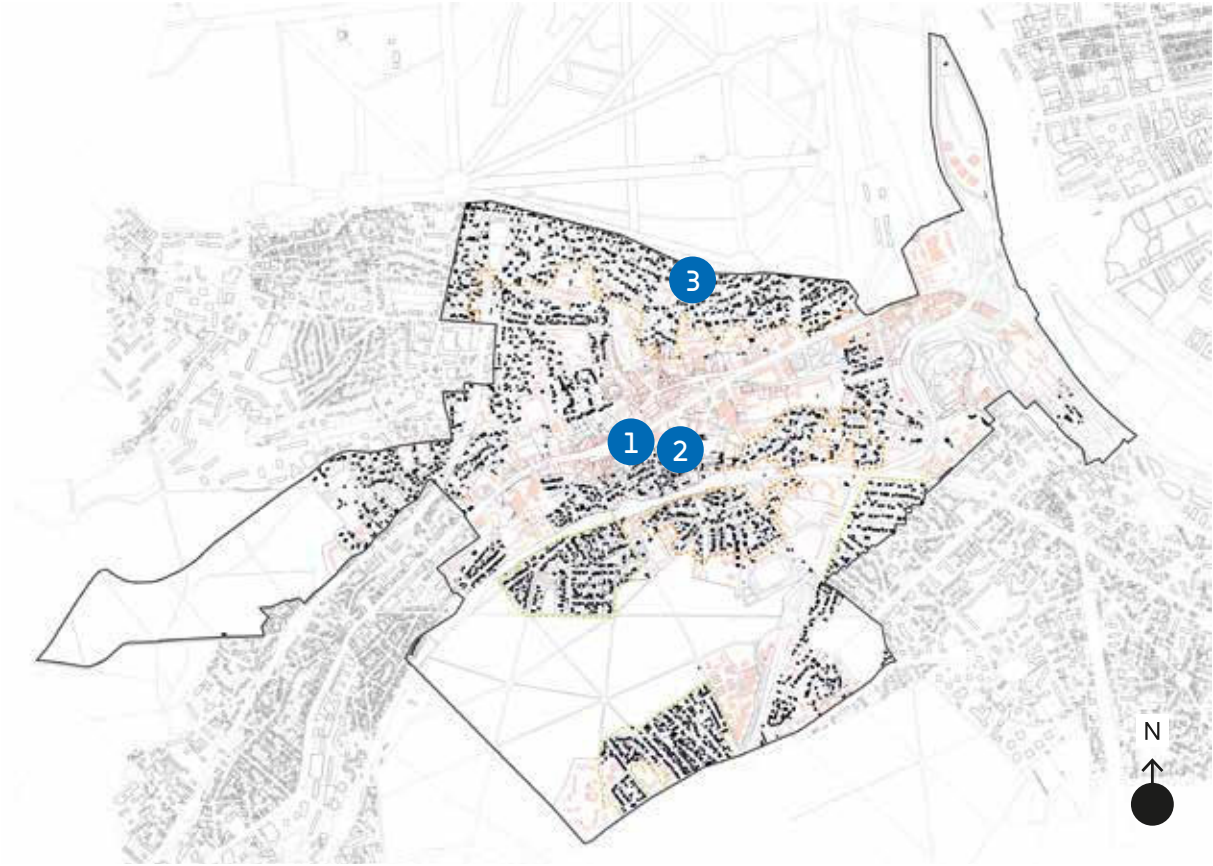
10, Avenue de l'Europe



4, Rue des Bois

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

LE PAVILLONNAIRE ET LES PETITES RÉSIDENCES SUR LES COTEAUX



- Habitats individuels
- Logements collectifs
- Lotissements «organiques», limites floues
- Lotissements orthogonaux, retrait systématique de la rue

Sèvres peut être qualifiée par la multitude de typologies bâties. On trouve des maisons anciennes et contemporaines.

Les extensions sont diverses — surélévation, extension horizontale — et utilisent des matériaux variés, bois, verre ou acier. De qualité, elles s’harmonisent avec le bâti ancien. Certaines extensions sont de bonnes références pour des interventions futures.

LES EXTENSIONS



5 bis, rue des Bois

LES MAISONS JUMELÉES



Rue des Pommerets

LES FORMES PAVILLONNAIRES ANCIENNES



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-1
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025

32, rue du Guet

RICHESSSE ET PRÉSERVATION

La ville de Sèvres compte un grand nombre de bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques. Ils contribuent à faire de Sèvres une ville attractive, combinant harmonieusement l’histoire et la modernité.

Les monuments historiques sont principalement localisés vers le centre-ville.

Quant aux bâtis remarquables, on les trouve davantage sur les coteaux, au sein du tissu d’habitat individuel : maisons bourgeoises, maisons en meulière sur de grandes parcelles à dominance végétale.

Carte de la localisation des architectures dans la ville, voir pages 32



La manufacture ancienne (CIEP) 1753-1756



La manufacture «moderne» (musée de la céramique) 1861



SEL XIX^e siècle



Hôtel Montespan XVII^e siècle



Cristallerie Lambert XVIII^e siècle



Logements collectifs 72 Grande rue



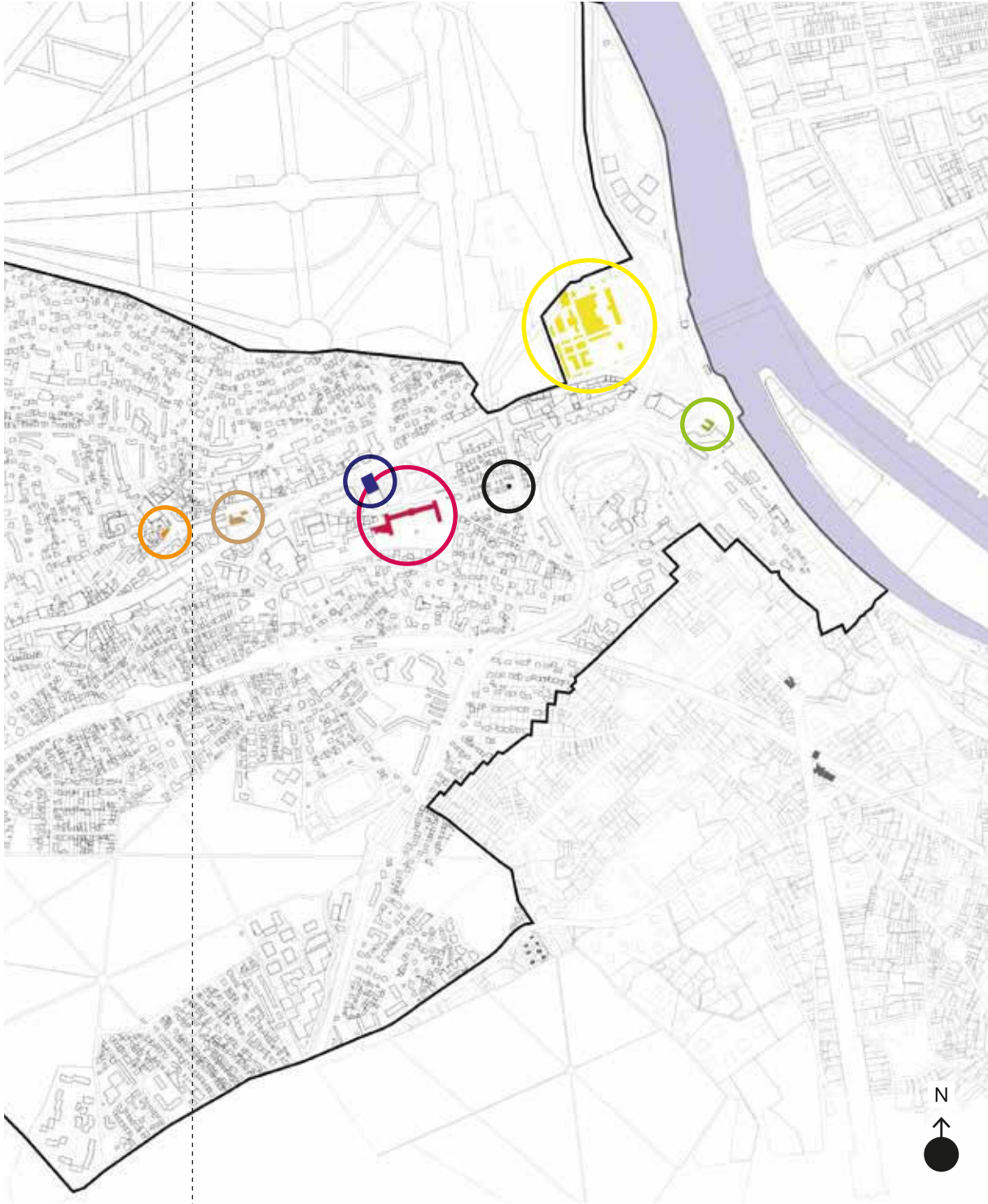
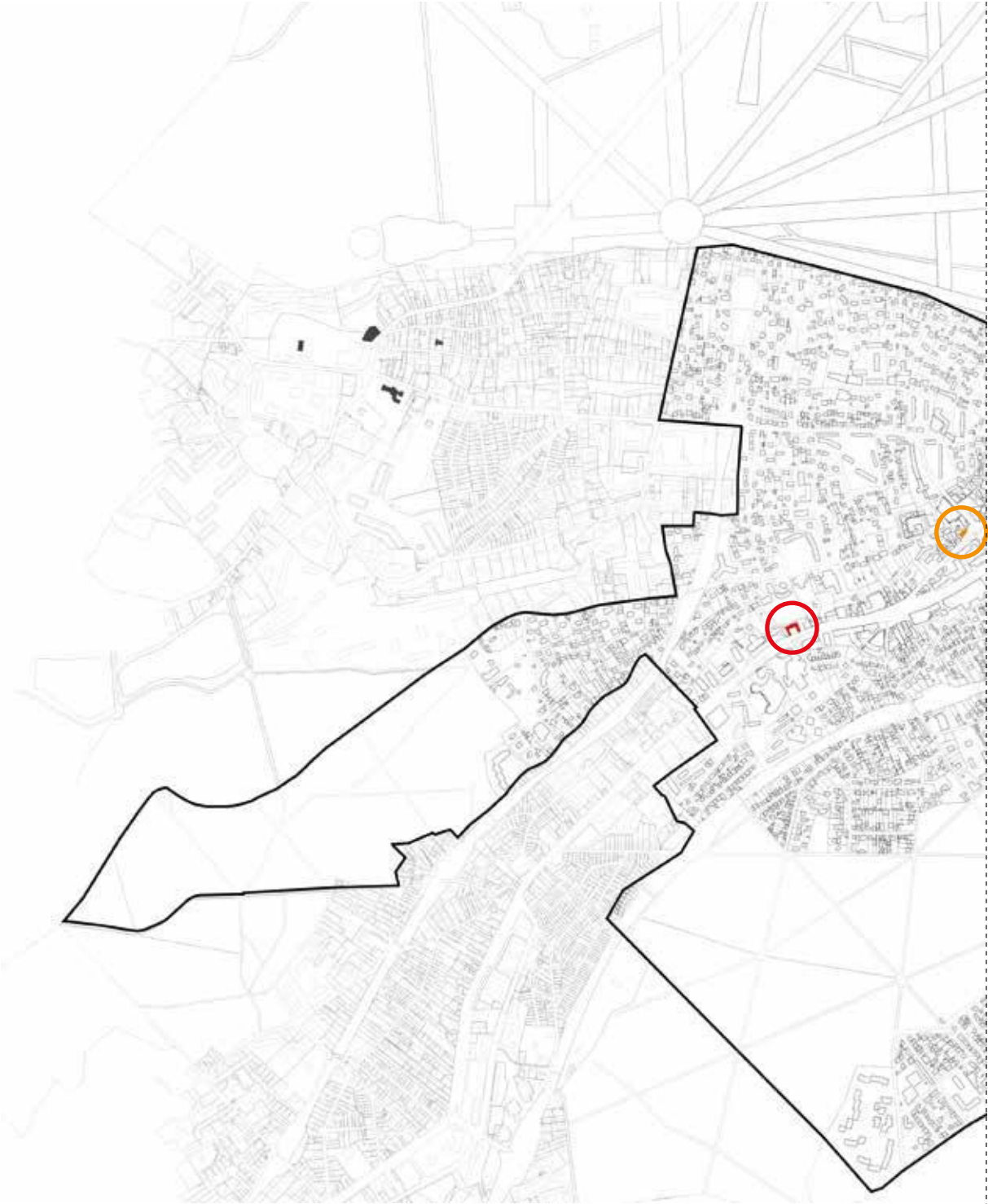
Villa en meulière - avenue Henri Regnault fin XIX^e début XX^e siècle



Église St Romain XII-XIII^e siècle

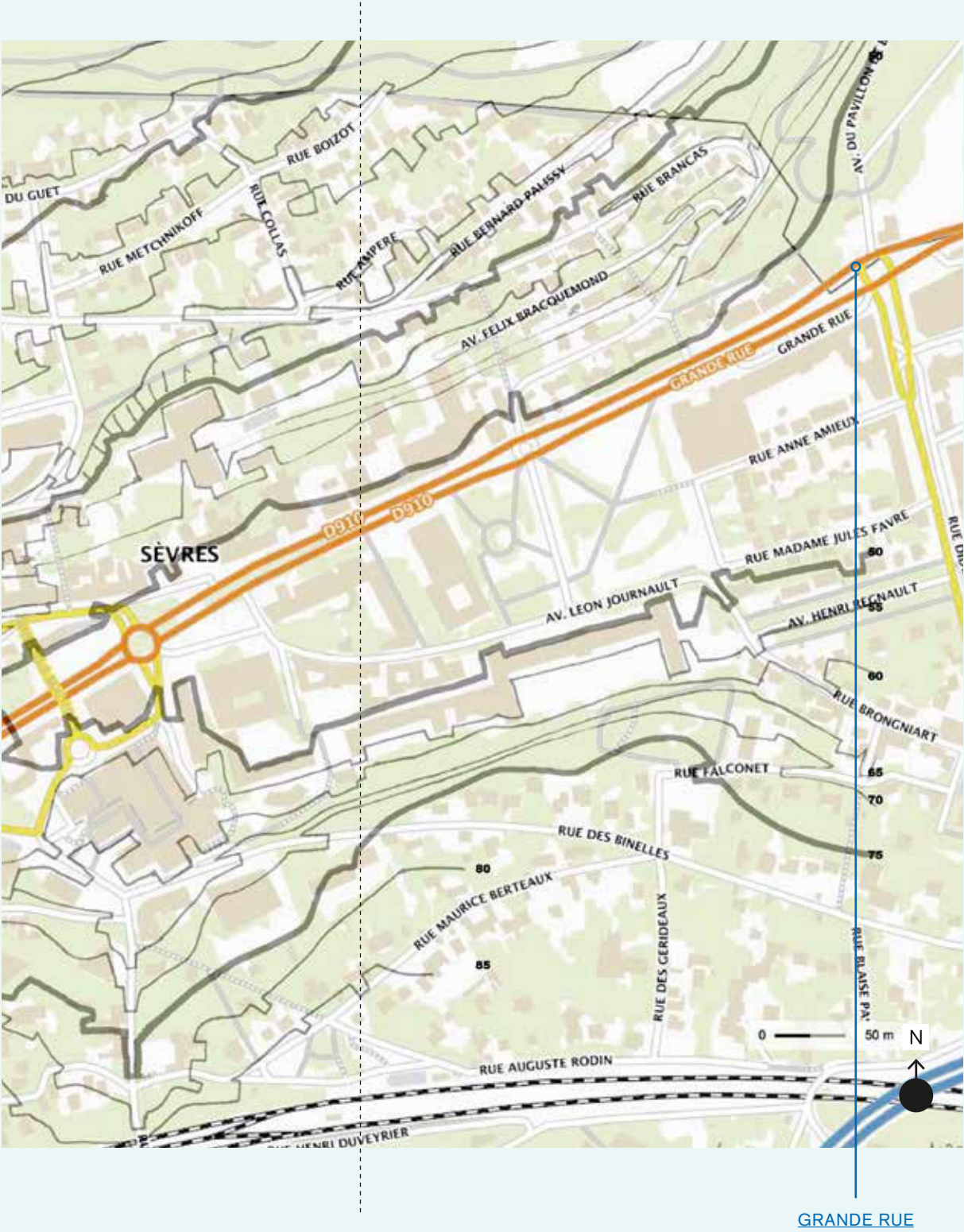
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

LOCALISATION DES ARCHITECTURES DANS LA VILLE



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

PLAN TOPOGRAPHIQUE GÉNÉRAL DE LA VILLE DE SÈVRES



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNE- MENTALES

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

INSÉRER
LE PROJET DANS
LE PAYSAGE
DE LA RUE
ET DE LA VILLE

- 40 Des ouvertures sur le paysage
- 46 Enrichir et préserver les continuités vertes
- 56 Gestion des eaux pluviales pour limiter les risques d'inondation
- 60 Les rez-de-chaussée commerciaux
- 64 Végétalisation des dalles

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

DES OUVERTURES SUR LE PAYSAGE



Le projet d’architecture doit valoriser le relief très marqué de la ville et préserver les nombreuses vues qui permettent de lire la topographie de Sèvres : entrée de Sèvres, Butte de Brimboration, coteau pavillonnaire, etc. Une architecture massive en incohérence avec le paysage de la ville pourrait obstruer des « fenêtres » stratégiques.



L’architecture s’insère dans le paysage.

Il est primordial, en ville, de lier les deux et de les faire communiquer à travers différents éléments (surtout en fond de vallée).

Cette relation peut être travaillée de plusieurs manières :

- Des halls d’entrée qui laissent apercevoir le jardin arrière (relation intérieur/ extérieur) ;
- Des jeux de transparence au niveau des rez-de-chaussée ;
- Des formes architecturales révélant par endroit une partie de ciel ou un fragment de paysage ;
- Une imbrication du végétal dans l’architecture ;
- Des fenêtres insérées dans le bâti qui permettent au regard de filer à l’arrière de la construction et de deviner son activité.

- 1 Façade vitrée au rez-de-chaussée.
- 2 Percée dans l’épaisseur du bâtiment qui laisse entrevoir un espace généreusement planté à l’arrière.
- 3 Découpe du ciel par la volumétrie générale de l’architecture. Une ligne d’horizon dynamique qui révèle le ciel et la végétation environnante.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

Préserver les vues qui permettent de lire la topographie paysagère : l'entrée de Sèvres et son coteau, la butte de Brimborion...

Proposer de valoriser les vues sur les sentes et les escaliers du fond de la vallée par un aménagement.

Proposer des vues sur le paysage en jouant sur la forme, les découpes, les hauteurs et les percées des constructions.

Faire communiquer la rue et l'intérieur de l'immeuble : transition douce grâce à un espace intermédiaire travaillé.

Proposer des halls d'entrée aérés, avec une hauteur généreuse et un champ visuel large (sécurité et luminosité).

Jouer sur la transparence et la porosité des matériaux en rez-de-chaussée pour laisser passer le regard.

Annexes

DES OUVERTURES SUR LE PAYSAGE

SIGNALER LES RÉSEAUX DE SENTES, ESCALIERS ET VUES SUR LE COTEAU PAR L'AMÉNAGEMENT

Aménager et végétaliser pour valoriser les sentes et escaliers depuis les grands axes

- Des plantations en pied de façades donnent l'impression que la végétation déborde de la sente, de l'escalier, créant à cette occasion un appel visuel.
- Des plantes grimpantes habillent les façades.
- Une arche végétalisée accentue le caractère végétal de la sente.
- Un arbre peut faire signe et marque l'entrée de la sente.

- Affirmer le caractère piéton du lieu :
- Par des plantations d'arbres au niveau des passages piétons.
 - Par des revêtements spécifiques signalant la pluralité fonctionnelle de la voirie (complémentarité piéton/voiture).
 - Des bordures jardinées qui peuvent marquer la perspective des sentes.

Compléter en montrant les particularités d'un site à l'aide d'une signalétique adaptée



Bureau 205



Women fashion one

PERCEPTION DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

CONSERVER LES OUVERTURES VISUELLES SUR LES COTEAUX ET LES VALORISER

La banalisation du paysage particulièrement urbanisé du fond de la vallée de Sèvres, significativement coupé de son contexte paysager et de ses repères est un point à travailler. Le végétal contribue à redonner une échelle au bâti.

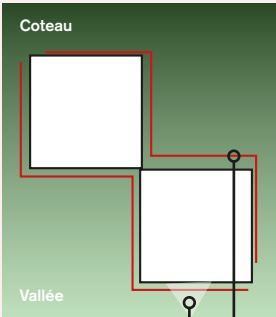
Les arbres hauts qui peuvent être vus depuis la rue apportent une valeur esthétique au fond de la vallée (équilibre minéral-végétal), un plus grand bien-être pour les habitants ainsi qu'une valeur écologique indéniable.



Fenêtre depuis la rue Léon Cladel

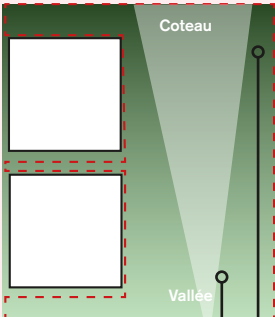


Point de vue depuis le fond de vallée



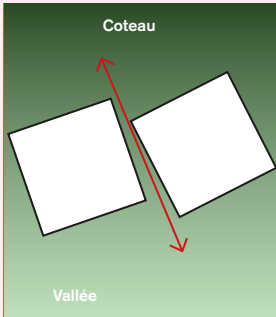
Rupture minérale entre 2 espaces verts

Approche très frontale au bâti, sensation de hauteur accentuée



Libération d'une surface plus importante de jardin

Dégagement de vues sur le coteau



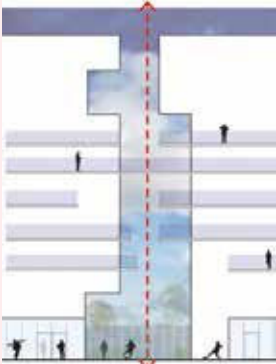
Continuité verte entre 2 bâtiments et percée visuelle par vue étroite sur le coteau

Moins le jardin est coupé par le bâti, plus le regard circule et laisse deviner le coteau de la vallée de Sèvres.

Les éléments verticaux naturels comme les arbres de haute tige contribuent à sa lisibilité depuis le fond de la vallée.

Notons également qu'un jardin plus continu créerait des corridors pour la faune diminuant ainsi l'impact environnemental.

FORMES ET PAYSAGE



Ciel Rouge Création

Une volumétrie proposant des failles et des vues à travers le bâtiment

Les deux corps du bâtiment ne se rejoignent qu'à certains étages ce qui permet au regard de traverser l'épaisseur du bâti. Le ciel est invité à se glisser à l'intérieur de la construction.



Studio LAN architecture
Résidence étudiante Pajol 2 - 2011
Paris 18
© LAN architecture

Le bâtiment est découpé en 3 volumes créant deux failles depuis la rue. Les entrées se font à ces niveaux.

Les interstices peuvent être traités pour laisser passer la lumière, pour les circulations extérieures ou des espaces de partage. L'alignement sur rue est respecté. L'utilisation d'un matériau poreux pour la clôture sur rue permet à l'espace public de se mêler à l'espace privé de la résidence.

LES HALLS D'ENTRÉE

On observe, dans certains projets actuels, un manque de qualification des entrées d'immeuble (petites, plafond bas, peu lumineuses). Dans l'immeuble haussmannien, la porte d'entrée est largement mise en avant sur l'ensemble de la façade. La porte est haute et valorisée dans sa menuiserie.

Il est conseillé de penser cet espace de transition entre l'espace public et l'espace privé comme un moment important dans le cheminement de l'habitant puisqu'il quitte la rue et qu'il pénètre dans le hall : c'est une étape transitoire, dans laquelle l'habitant doit se sentir accompagné et rassuré. Le concepteur doit imaginer le lieu sécurisant, ouvert et avec un large point de vue en évitant tout sentiment d'étouffement et d'oppression.



Jean Ginsberg - Immeuble d'habitation
Photo tirée du livre «Jean Ginsberg 1905-1983, une modernité naturelle» édition Connivences de Philippe Dehan

En passant la porte d'immeuble, le champ visuel de l'habitant doit être élargi grâce à l'utilisation du verre, une grande hauteur sous plafond, un point de fuite généreux (végétation, ciel), et agréable avec une belle luminosité et des matériaux qualitatifs. Un mobilier ainsi qu'un système d'éclairage de qualité seront recherchés.

Le principe d'aménagement est donc de faire communiquer, via le hall d'entrée, la rue (public) et l'immeuble (privé) afin d'assurer une continuité entre les deux mondes.



Une large projection et une vue ouverte et généreuse au niveau de l'entrée de l'immeuble

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

ENRICHIR ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS VERTES

Carte des continuités vertes



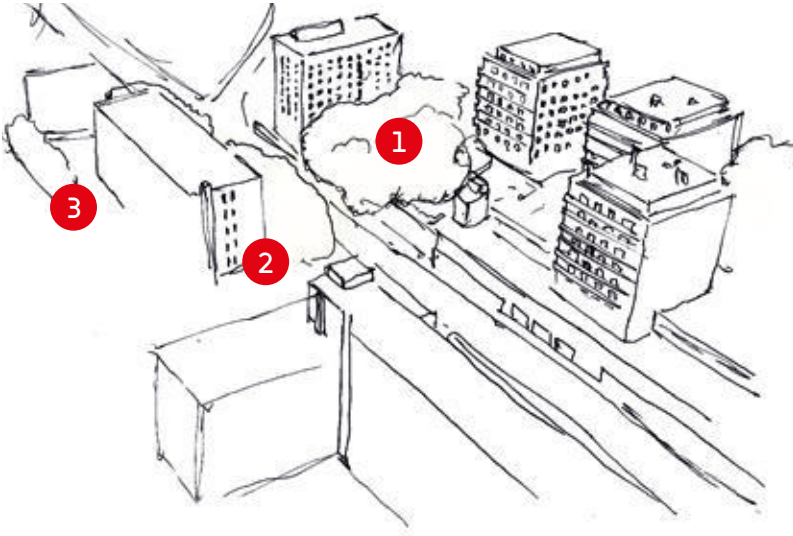
L'enrichissement et la préservation des continuités vertes permettent d'améliorer la qualité de vie des habitants, de redonner une échelle au paysage et faire percevoir le relief de la vallée tout en développant la biodiversité.

- Sentes piétonnes et escaliers repérés dans le PLU
- Groupement d'arbres
- Parcs, bois et forêts
- Continuité verte via les jardins
- Recréer de la continuité par les aménagements : voirie végétalisée, végétalisation de pied de façade, toitures végétalisées, cœurs d'îlots et abords d'immeubles requalifiés
- Zone prédisposée pour accueillir des toitures végétalisées et des dalles végétalisées pour les parkings
- Alignements d'arbres remarquables repérés dans le PLU

CONSERVER LES « POCHES » VERTES

- 1 Conserver les arbres de haute tige et leur densité dans les cœurs d'îlots pour redonner une échelle au paysage.
- 2 Conserver et utiliser les arbres vieillissants comme « arbres témoins » porteurs de biodiversité.
- 3 Plantations d'arbustes à petits fruits pour la biodiversité. Si les arbres de haute tige sont inexistants, compléter la plantation.

Vue à vol d'oiseau



Accusé de réception en préfecture
092-200657474-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en mairie : 16/12/2025

Préconisations

Changer la perception du fond de vallée de Sèvres en recherchant un équilibre entre minéral et végétal et en favorisant les porosités visuelles entre espace public et espace privé.

Requalifier les espaces extérieurs aux abords des immeubles et jardiner les pieds de façade.

Préserver les toitures déjà végétalisées et en végétaliser de nouvelles.

Aménager les dalles.

Conserver les arbres de taille importante sur les versants en pente.

Proposer des vues sur le paysage en jouant sur la forme, les découpes, les hauteurs et les percées des constructions.

Développer la biodiversité dans le fond de la vallée et dans le reste de la ville au moyen de corridors et trames vertes en y associant les aménagements publics, mais aussi privés (réseaux de jardins, allées, cœurs d’îlot, toitures végétalisées...).

Préserver les cœurs d’îlots verts ainsi que les « poches » vertes denses.

Annexes

PRÉSERVER LES CONTINUITÉS VERTES

VÉGÉTALISER LES PIEDS DE FAÇADES

POUR L'AMÉNAGEMENT

Au fond de la vallée, la RD910 prend beaucoup de place, les trottoirs sont parfois peu larges. Repenser les voiries peut-être l'occasion d'intégrer des systèmes plus favorables aux piétons et végétalisés, valorisant le paysage et les percées visuelles dans le respect de :

- l'accessibilité de personnes à mobilité réduite (laisser un trottoir de 1,40 m de large).

Le dispositif peut être mis en place sur des trottoirs qui font déjà cette dimension, sous réserve de :

- Vérifier les contraintes des réseaux.

POUR LES MURETS DES DEVANTURES

- Associer vivaces, bulbes, grimpantes et éventuellement arbustes si l'espace et la profondeur de la réservation de pleine terre le permettent.

POUR LES MURS D'HABITATION (PIGNON OU FAÇADE)

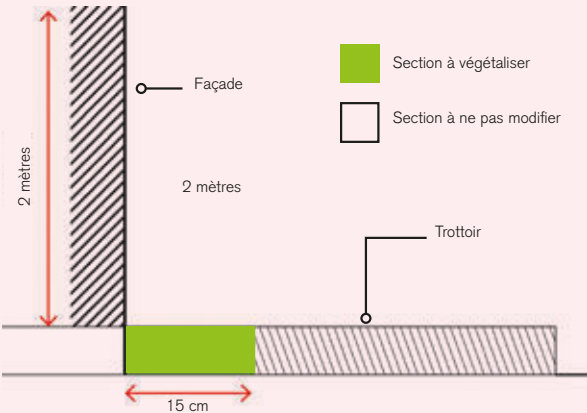
- Mettre des graviers entre le mur d'habitation et les plantations afin d'éviter les éclaboussures d'eau de pluie sur la façade

POUR LES JARDINIERS

- Veiller à ne pas utiliser d'espèces invasives (Renouée du Japon)
- Pailler pour des économies d'eau et de désherbage (paillettes de lin - feuilles des arbres et arbustes ...)
- S'orienter vers des semences reproductibles (bio ou paysannes). Éviter les hybrides F1



Hybride F1 : un hybride F1 est la première génération d'un croisement, animal ou végétal, entre deux variétés distinctes ou races de lignées pures.



CAUE 66 pour la Mairie de Perpignan (schéma retravaillé)

Les plantes en pied de façade pourront être choisies en fonction de leur développement racinaire qui doit rester modéré. Il peut s'agir d'une végétation spontanée, de vivaces, de semis, de grimpantes, etc.

La végétalisation prend le nom « d'Aménagement à titre précaire du domaine public routier communal ». La tranchée et les plantations sont assurées par les propriétaires riverains ou par la ville selon les communes. Les riverains assurent par la suite l'entretien des parterres.



© CAUE 95 Auvers

La ville de Rennes fut une ville pilote pour la mise en place d'un dispositif de jardinage des pieds de façade. Elle invite donc les habitants à s'impliquer dans le fleurissement des rues.

Le dispositif offre des avantages sociaux et esthétiques : développer des échanges entre voisins et fleurir les rues.

CHANGER LA PERCEPTION DU FOND DE VALLÉE DE SÈVRES

REPENSER LES VOIRIES ET LA PLACE DU VÉGÉTAL

Poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics en faveur des piétons du centre-ville (entamé par exemple sur la rue des Caves du Roi et la Mairie) en intégrant le végétal. Repenser les voiries, prendre en compte le végétal comme matière vivante du projet permet de :

- Retrouver une certaine qualité de vie dans le fond de la vallée (autant depuis les espaces publics que privés)
- Rompre avec le côté rigide du fond de vallée donné par la densité des bâtiments, leurs hauteurs et l'emprise consécutive de la RD910
- Donner de nouveaux points de repère dans le paysage urbain, créer des séquences paysagères dans le fond de la vallée permet également de rompre avec sa monotonie
- Contribuer à retrouver une harmonie d'ensemble de la vallée de Sèvres en rattachant visuellement le fond de la vallée à ses coteaux verts
- Rendre la circulation de la faune possible
- Rendre le fond de la vallée plus perméable
- Limiter les conséquences dues aux inondations
- Limiter l'impact des îlots de chaleur
- Diminuer la pollution

AVANT



APRÈS



- 1 Les toitures végétales participent à la perception d'un fond de vallée plus végétal
- 2 Les plantes grimpantes «allègent» visuellement la façade
- 3 L'îlot central végétal diminue l'impact visuel de la route

- 4 Des arbres en fond de perspective donnent une «respiration»
- 5 Des haies pour isoler le piéton de la circulation des voitures
- 6 Les arbres rendent les bâtiments moins imposants et plus légers lorsqu'ils sont placés dans les angles

Les bâtiments existants en R+5 ou plus, pourraient être plantés d'arbres à leurs angles pour alléger leur silhouette.

L'arbre ne devra pas cacher une vue permettant de comprendre le paysage.

Afin de maintenir un niveau d'éclairement naturel suffisant des locaux, les arbres ne devront pas être positionnés à moins de 5 m des façades ou des balcons. Toutefois, pour les arbres de petit ou moyen développement ou pour les arbres taillés en rideaux, la distance peut être ramenée à 3 m.

La distance minimale entre les arbres (mesurée à l'axe) et le fil d'eau du caniveau sera au minimum de 1m.

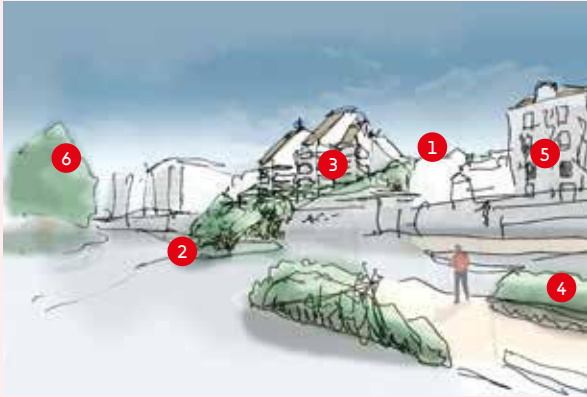


CONSERVER ET VALORISER LES RARES OUVERTURES SUR LE COTEAU

AVANT



APRÈS



- 1 Conserver les ouvertures sur le coteau et particulièrement si elles permettent de distinguer un patrimoine ou la topographie de la vallée
- 2 Prendre garde aux jeux de perspectives et ainsi valoriser les ouvertures sur le coteau
- 3 Jouer avec la perception de «strates végétales» pour rappeler la vallée et/ou révéler sa topographie

- 4 Privilégier les haies aux barrières : sécurité, isolation visuelle des voitures, faune et flore
- 5 Des plantes grimpantes sur les façades contribuent à un équilibre minéral/végétal
- 6 Conserver les alignements d'arbres (patrimoine et faune)

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

DÉGEL ET DÉNEIGEMENT



© CAUE 95 Auvers

POURQUOI PRÉFÉRER DES ALTERNATIVES AU SEL DE DÉNEIGEMENT ?

Plusieurs hivers consécutifs avec déneigement peuvent causer des dégradations importantes à terme (sur le bâti, la faune, la flore, l'eau, etc.):

- Ils abîment les pieds de façade ;
- Les caractéristiques des eaux (rivières, lacs...) sont aussi modifiées avec pour effet la disparition de certains poissons et amphibiens... ;
- Les caractéristiques du sol sont modifiées avec une diminution de sa perméabilité et donc une circulation plus difficile de l'eau et de l'air ;
- Ceci a pour effet une limitation de la croissance des plantes et des arbres, une perturbation de leur cycle, une chute des feuilles et parfois le dépérissement des individus. Ainsi, selon le WWF (World Wildlife Fund), il serait responsable de la disparition, chaque année, d'un million d'arbres ;
- Irritant pour la peau et peut provoquer des brûlures (chien pendant les promenades par exemple) ;
- Poison en cas d'ingestion (attention aux enfants) ;
- Abîme les voitures (carrosserie, freins, pièces métalliques, etc.) ;
- Traces au contact des chaussures, qui ne s'en vont pas avec le cirage.

SUBSTANCES DÉNEIGEANTES



1 Déneigement manuel pour les petites surfaces & déneigement mécanique



2 Jus de betterave à sucre

SUBSTANCES ANTIDÉRAPANTES



3 Sable



4 Sciure



5 Gravillons

6 Copeaux de bois

7 Cendre



8 Marc de café

TERRAIN AVEC UN ARBRE REMARQUABLE

PRÉCAUTIONS À PRENDRE ET CAUSES DE DÉPÉRISSEMENT

Pour éviter les mauvaises surprises, la fiche résume succinctement ce que chacun peut être amené à faire ou ne pas faire pour préserver ces arbres remarquables. Notons que ces conseils peuvent aussi être appliqués pour des arbres qui n'ont pas été classés en tant qu'arbres remarquables.

Voici les principales précautions à prendre pour assurer la bonne santé des arbres remarquables

- Veiller à leur bonne intégration paysagère en faisant appel à un paysagiste diplômé. Dégager l'environnement de l'arbre remarquable de tous les éléments végétaux et objets urbains indésirables, éviter les bariolages de couleurs inesthétiques et végétaux mal associés, traitement esthétique de proximité basé avant tout sur la sobriété, mise en lumière, etc.
- Mesurer au stade des études préliminaires les risques encourus par les arbres dans toute opération d'aménagement. La disparition en profondeur des nappes phréatiques perchées, « rabattements » accidentels ou provoqués, peuvent avoir des conséquences immédiates sur les arbres de grande taille environnants. L'arbre, coupé de sa source habituelle d'alimentation, meurt de sécheresse, parfois très brutalement.
- Éviter tout creusement de sous-sol ou de parking souterrain dans un rayon de 20 m autour des arbres remarquables.
- Attention au compactage du sol autour des racines qui rend le sol imperméable, asphyxie les racines, l'arbre manque d'eau... Cette situation peut aboutir au dépérissement total de l'arbre. Épargner les racines en permettant l'infiltration de l'eau (humus de l'arbre, tapis de couvre-sol...).

- Permettre au maximum à l'arbre de bénéficier de son humus qui contribue à sa bonne santé par son équilibre biologique. Cela permet également de rendre le sol plus apte à infiltrer les eaux pluviales et donc à limiter le ruissellement (racines d'absorption et mycorhizes...).
- Prendre garde à ne pas amputer les racines. Amputer les racines d'ancrage (qui ne se reformeront pas) ou de nutrition peut avoir un impact conséquent sur la santé de l'arbre. Pour faire passer des réseaux, préférer la technique du fonçage qui permet d'éviter le creusement de tranchées et diminuer les possibilités d'atteintes de l'arbre.
- Choisir des alternatives au sel pour le déneigement. Le sel empoisonne l'arbre.

Planter un arbre remarquable pour l'avenir du paysage



Le guide de gestion contractuelle de l'Arbre des Hauts-de-Seine, Conseil départemental des Hauts-de-Seine, 2004

Comment la plantation d'un chêne pourrait transformer ce quartier de Nanterre, dans deux siècles ... (simulations).



Paulownia impérial
Square Madame de Pompadour
Grande rue



Tulipier de Virginie
Rue des caves du Roi

« Lorsque l'on a pris conscience de la beauté des arbres remarquables, il importe non seulement de veiller à leur protection, mais aussi d'entreprendre leur valorisation. »

Le Guide technique de l'arbre de Hauts-de-Seine

FAÇADES ET TOITURES VÉGÉTALISÉES

TOITURES VÉGÉTALISÉES : ÉLÉMENTS TECHNIQUES

La toiture végétalisée fait partie d'une architecture respectueuse de l'environnement. Déjà présente dans Sèvres, elle doit être, le plus souvent possible, intégrée en amont d'un projet.

Un système de végétalisation est un ensemble de matériaux et de végétaux. L'élément fondamental dans l'ensemble est l'élément porteur : la dalle béton, le bac acier, les panneaux bois, par exemple.

Le type de support aidera à décider de l'épaisseur de substrat et du type de toiture que l'on souhaite.

Les couches nécessaires au système sont :

- Le support
- Le pare-vapeur
- L'isolant thermique
- La couche d'étanchéité
- La couche drainante
- La couche filtrante
- Le substrat
- La couche végétale

INTENSIVE OU EXTENSIVE ALORS ?

On classe généralement les toitures végétalisées en 3 catégories aux épaisseurs différentes. Les racines des essences induisent des épaisseurs de substrat plus ou moins grandes afin de subvenir aux besoins de la plante, de l'arbuste, etc. Une structure en béton pourra supporter de plus lourdes charges. Il est donc nécessaire de faire des calculs de charge afin de savoir si la structure pourra porter la toiture-terrasse.

Opposer toitures extensives (écologique) à intensives (jardin aménagé) est en fait un faux débat puisqu'elles peuvent être complémentaires. « La mise en œuvre de techniques extensives et semi-intensives/extensives pour les toits voués à la fréquentation humaine (intensifs) offre de belles perspectives, en y intégrant éventuellement des plantes à plus grand développement ou des arbustes cultivés en pots ou en conteneurs, placés à des endroits stratégiques. »

Il est aussi possible de faire des espaces « aimables et esthétiques » avec une toiture écologique.

TYPE DE TOITURE	EXTENSIVE	SEMI INTENSIVE	INTENSIVE
Épaisseur du substrat	4-15 cm	10-30 cm	< 30 cm
Poids	60-180 Kg/m²	150-350 Kg/m²	< 600 Kg/m²
Supports admissibles	Béton/Bois/Acier	Béton/Bois/Acier	Béton
Entretien	Faible	Limité	Important
Coût global	Éco	Moyen	Élevé



Tapis végétal avec des sédums
Pente jusqu'à 20%



Tapis végétal herbacé
Pente jusqu'à 5%



Au Québec, la méthode a fait ses preuves : un mélange sel-betterave a permis de réduire de 50 % la pollution due au sel pour une efficacité égale voir supérieure. L'épandage du jus de betterave à sucre permet de dégeler des surfaces allant jusqu'à -28°C contre -10°C pour le sel. Cette méthode est, à titre indicatif, 10 fois moins coûteuse que l'épandage de sel.

Annexes

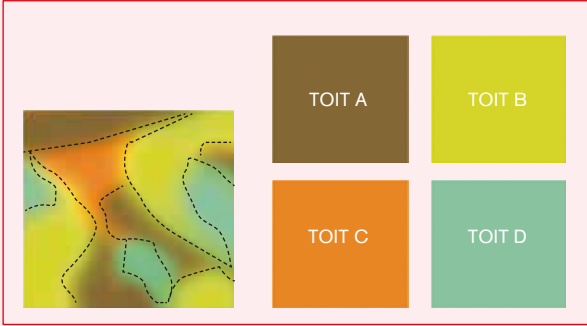
FAÇADES ET TOITURES VÉGÉTALISÉES

PROFONDEUR DU SUBSTRAT ET CHOIX DU VÉGÉTAL



	ACCESSIBILITÉ/VISIBILITÉ DU TOIT VÉGÉTAL			
Profondeur de substrat	Inaccessible/invisible	Inaccessible/visible de loin	Inaccessible/visible de près	Accessible
0-5 cm	Association simple (sedums/mousses)	Association simple (sedums/mousses)	Association simple (sedums/mousses)	Association simple (sedums/mousses)
5-10 cm		Associations de plantes de prairies sèches, plantes vivaces à port bas, résistant à la sécheresse, graminées et plantes de rocaille, petites bulbeuses	Associations de plantes de prairies sèches, plantes vivaces à port bas, résistant à la sécheresse, graminées et plantes de rocaille, petites bulbeuses	Associations de plantes de prairies sèches, plantes vivaces à port bas, résistant à la sécheresse, graminées et plantes de rocaille, petites bulbeuses
10-20 cm			Mélanges semi-extensifs de vivaces, graminées et annuelles, pour habitat sec à moyennement sec; sous-arbrisseaux, gazon	Mélanges semi-extensifs de vivaces, graminées et annuelles, pour habitat sec à moyennement sec; sous-arbrisseaux rustiques
20-50 cm				Arbustes moyens, plantes comestibles, vivaces et graminées
50 cm et +				Petits feuillus caducs, petits conifères

CAS 1



- Milieu écologique A
- Milieu écologique B
- Milieu écologique C
- Milieu écologique D
- Espace inter-milieu avec leur écologie propre

CAS 2

CAS 1

Surface dédiée à un type de milieu réduit. Diversité de plantes et d’animaux plus importante sur 1 toit. Nombre de plantes par milieu moins important.

CAS 2

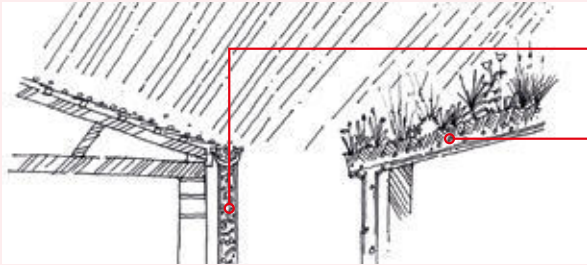
Plus grande surface continue dédiée à 1 milieu écologique. Milieux intermédiaires inexistants.

TOITS VÉGÉTAUX : LEUR RÔLE DANS LA RÉDUCTION DU RUISSELLEMENT ET DES INONDATIONS URBAINES ET ÎLOTS DE CHALEUR

La vallée de Sèvres est soumise aux inondations fréquentes et est sensible au ruissellement. Les toitures végétales sont une des solutions permettant de réduire ce risque.

75 % des eaux pluviales qui tombent en ville se perdent ainsi, 5 % en forêt (Scholz Barth, 2001).

Les densités de construction réduites et / ou associées à des espaces verts peuvent être directement mises en corrélation avec une meilleure rétention des eaux pluviales.



Presque toute l'eau de pluie qui tombe sur un toit non végétalisé est dirigée directement vers un système de drainage. Elle constitue donc un danger d'inondation potentiel.

En revanche, un toit végétalisé peut absorber une grande partie des eaux pluviales qu'il reçoit.

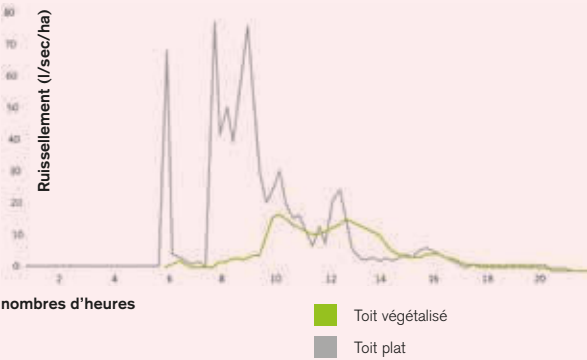
TYPE D'AMÉNAGEMENT URBAIN	COEFFICIENT DE RUISSELLEMENT
Forte densité d'habitation	0,7 - 0,9
Densité d'habitation moyenne	0,5 - 0,7
Faible densité d'habitation avec grands jardins	0,2 - 0,3
Aires de sport	0,1 - 0,3
Parcs	0,0 - 0,1

Les différents types de ruissellement suivant les types d'aménagement urbain. Le coefficient de ruissellement est relatif. Il s'agit plus de proportions indicatives que de valeurs absolues.

Textes, dessins et graphisme : Toits et murs végétaux, Nigel Dunnett et Noël Kingsbury, Rouergue, Troisième édition, 2011

OÙ VA L'EAU DES TOITURES VÉGÉTALISÉES ?

- Une partie est absorbée par les racines des plantes ;
- Le substrat joue un rôle de rétention des eaux pluviales, l'eau continue à s'écouler bien après la pluie évitant ainsi un débit trop important dans le réseau ;
- Une partie de l'eau reste à la surface du végétal et est évacuée par évaporation.
- Une partie s'écoule dans les systèmes d'évacuation

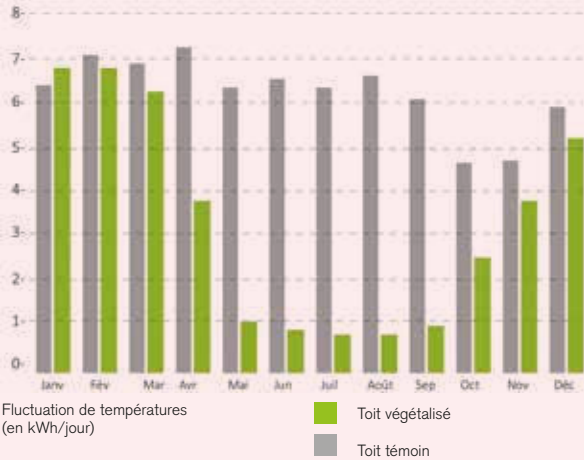


Les toits végétaux peuvent avoir une très grande capacité de rétention des eaux (plus en été qu'en hiver), diminuant ainsi l'arrivée des eaux pluviales dans le système d'évacuation et par là même les inondations.

La déclivité affecte peu les quantités d'eaux ruisselées. Au-delà de 15cm d'épaisseur, la capacité de rétention des eaux n'augmente plus.

Les toits végétaux permettent de diminuer significativement les fluctuations de température au printemps, en été et jusqu'à octobre.

TOITURES VÉGÉTALES ET ÎLOTS DE CHALEUR



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

GESTION DES EAUX PLUVIALES POUR LIMITER LES RISQUES D'INONDATION

LES MÉTHODES COMPLÉMENTAIRES À METTRE EN PLACE

NOUES ET FOSSES

Presqu'île Rollet / Jardin du rail



Noue le long du parking de la SMAC © AJ0A-G. Mauchamp

TOITURES STOCKANTES



Toiture terrasse végétalisée

STRUCTURES RÉSERVOIRS



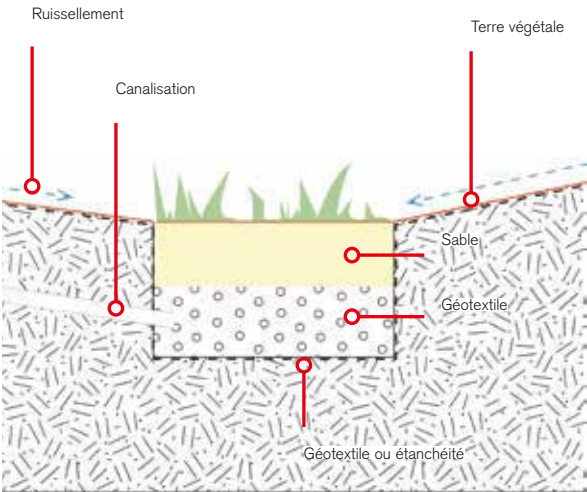
Dalle parking engazonnée

BASSINS À CIEL OUVERT

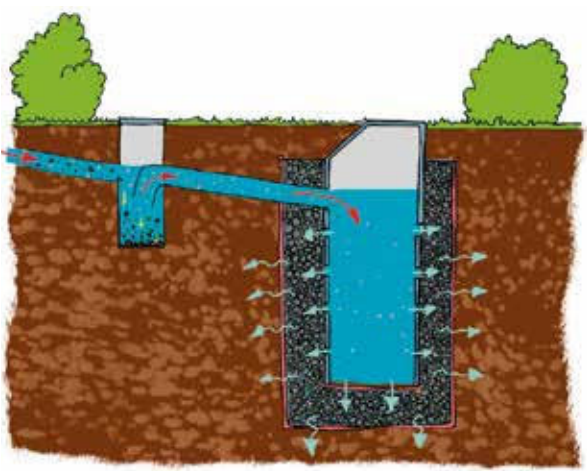


Ginko, l'écoquartier du lac de Bordeaux (33) «Un environnement aquatique»

TRANCHÉES DRAINANTES VÉGÉTALISÉES



PUITS D'INFILTRATION



GESTION IN SITU DES
EAUX PLUVIALES

INTÉGRER L'EAU DANS
LES ESPACES PUBLICS
ET PRIVÉS EN AMÉLIO-
RANT LE CADRE DE VIE

- Rétention / régulation avec rejet à débit limité
- Favoriser l'infiltration
- Limiter l'imperméabilisation
- Limiter le ruissellement



Pour approfondir, voir
**NOTES ET
BIBLIOGRAPHIE,**

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-72025-09-5-A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

Penser chaque projet en considérant l’eau comme participant au rafraîchissement de l’environnement.

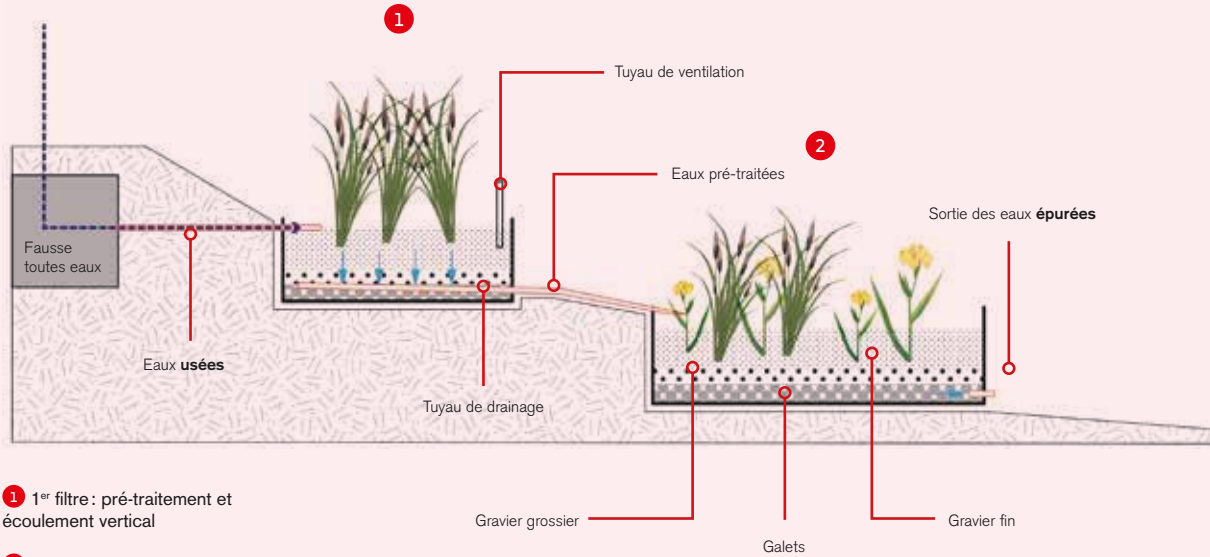
Choisir la méthode de gestion de l’eau la plus adaptée au contexte.

Perméabiliser les sols au maximum (cheminements, parkings de surface, jardins, etc.) et favoriser l’infiltration.

Limiter le ruissellement.

Installation d’un système de gestion des eaux pluviales basé sur le principe de rétention, récupération, épuration-infiltration naturelles, et éventuellement stockage (cette gestion est particulièrement indiquée pour la construction ou la réhabilitation de nouveaux bâtiments collectifs).

LA PHYTOÉPURATION



- 1^{er} filtre : pré-traitement et écoulement vertical
- 2^{ème} filtre : traitement final et écoulement horizontal

Fonctionnement: Les bactéries présentes dans les racines des plantes dévorent les matières organiques puis les transforment en matières minérales assimilable par les plantes.

Les nitrates et les phosphates disparaissent alors.

L'autorisation de la mise en place de ce système est accordée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Voir aussi avec le maire, car il peut donner une dérogation de raccord au réseau collectif.

Un système qui permet de traiter les eaux usées grâce aux plantes. Le but étant de récupérer l'eau traitée et de la réutiliser. Bonne alternative aux fosses sceptiques et filtres à sable.

Tous ces dispositifs permettent un assainissement autonome, une dépollution, et à terme une sauvegarde des ressources.

L'eau traitée ainsi récupérée peut servir pour :

- Arroser le jardin
- Les WC
- Laver la voiture



Bambous



Massettes



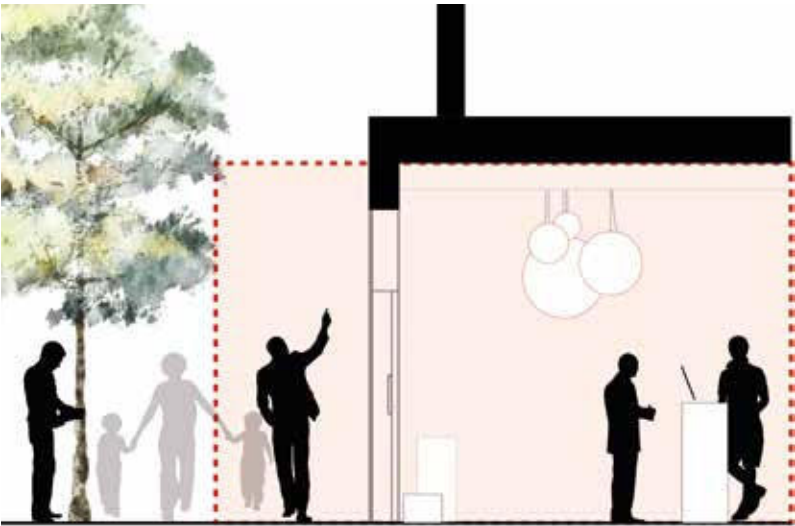
Salicaies



Iris des marais

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

LES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX



Continuité intérieur/extérieur

- - Continuité visuelle entre l'espace public et le commerce : le regard s'invite à l'intérieur du commerce : large champ de vision
- - Une distance à respecter entre la façade et l'arbre

Il est important que les rez-de-chaussée commerciaux proposent un degré de transparence pour plusieurs raisons :

- Attirer et inviter le regard du passant à l'intérieur ;
- Apporter un maximum de lumière au commerce ;
- Éviter de créer un sentiment d'écrasement avec les bâtiments au-dessus et animer l'espace public.

Il faut créer un lien fort entre l'intérieur privé du commerce et l'extérieur public.

Toutefois, des jeux de pleins et de vides doivent être pensés afin d'éviter le « tout transparent » par le biais de systèmes divers.

Enfin, les accès aux locaux techniques doivent être convenablement travaillés. Des traitements peuvent être pensés afin d'éviter au maximum des coupures trop brutales entre la façade du commerce et ses accès : trames, couleurs, mêmes matériaux mais translucides, etc.



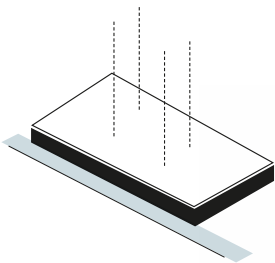
Ameller, Dubois & associés - 2014
Collaborateurs : Jean-François Brecq, Lotfi Amara, Catherine Laroche
Annemasse, Haute-Savoie

Le propriétaire du commerce a tout intérêt à aménager sa façade commerciale, car cela lui permet :

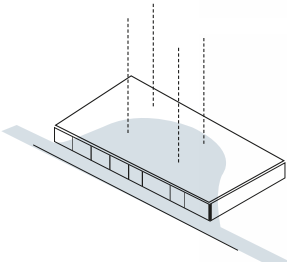
- D'être bien visible depuis l'espace public ;
- D'inviter les passants à regarder, à entrer ;
- D'animer l'espace public en communiquant avec l'extérieur.

> Scénario envisageable illustré sur un rez-de-chaussée commercial à Sèvres :

État existant du socle
25 avenue de l'Europe



Ouverture possible du socle
25 avenue de l'Europe



Préconisations

Ouvrir les façades commerciales sur la rue.

Préférer des socles actifs plutôt que des socles hermétiques.

Éviter des bandeaux horizontaux trop épais qui écrasent les rez-de-chaussée.

Intégrer visuellement les accès techniques à la façade.

Préférer une trame de meneaux fins.

L'utilisation des vitrophanies ne doit pas être excessive pour ne pas perturber et obstruer la vue sur et depuis l'espace public.

LES FAÇADES COMMERCIALES : ATTRACTIVITÉ ET ANIMATION DE L'ESPACE PUBLIC



Aménager les rez-de-chaussée de la ville, édition Le Moniteur

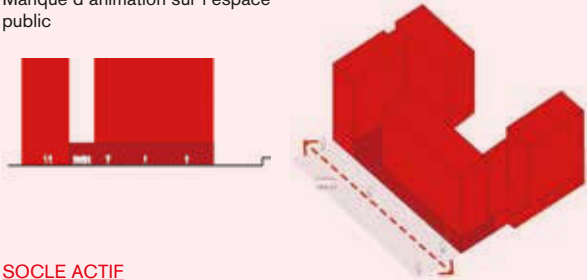
Un lieu public animé par la devanture des commerces

Grande hauteur des baies et jeux de lumière lorsque la nuit tombe. Le mobilier urbain et les arbres confèrent au lieu une ambiance conviviale et incitent les passants à flâner quelques instants.

Le débord en limite haute marque la ligne haute du rez-de-chaussée et ramène le bâtiment à une échelle plus humaine. Cet auvent peut servir également de protection solaire en cas de rayonnements lumineux gênants.

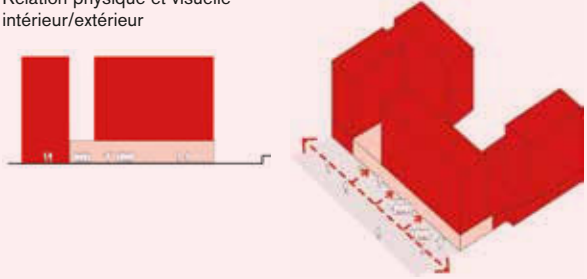
SOCLE HERMÉTIQUE

Aucune relation intérieur/extérieur
Manque d'animation sur l'espace public



SOCLE ACTIF

Transparence sur l'espace public
Injection programmatique (mixité)
Relation physique et visuelle intérieur/extérieur



Schémas retravaillés et extrait du magazine d'architecture n°267 - novembre 2018
Transformation de la tour Van Gogh, paris 12
Agences DTACC et DATA

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

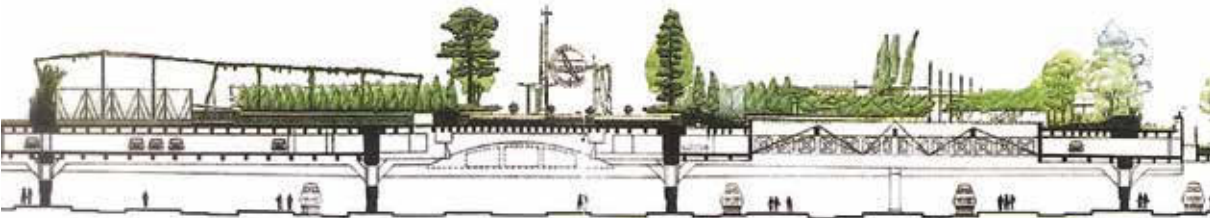
VÉGÉTALISATION DES DALLES

PLANTATION D'ARBRES ET ARBUSTES SUR DALLE



Agence APS - Aménagement de l'esplanade Paul Grimault - Aménagement paysagé du parking - 2011 Annecy © Agence APS

- Vérifier les charges;
- Placer les arbres au niveau des poteaux-poutres pour éviter toute altération;
- Jardinières ou bacs avec substrat allégé;
- En pleine terre sur butte avec rehaussages ponctuels du sol (sous réserve des calculs de charge).



François Brun, Michel Péna paysagiste - 1994 / Jardin Atlantique - 3,5 hectares. Dalle gare Pasteur-Montparnasse, Paris 14 © DR



Beaugrenelle, Paris XV - Vega. Sol allégé pour des jardins au naturel



Agence APS - Esplanade Paul-Grimault - Annecy © Agence APS

SUBSTRAT ET CHARGE

Le choix du placement des arbres, arbustes, herbacés, etc. sur la dalle se fera de façon à ne pas mettre en danger la structure de la dalle et ses utilisateurs. En fonction de l'épaisseur du substrat « supportable » par la dalle et du poids de la végétation, des plantes de différentes tailles seront plantées : arbres, arbustes, herbacés, etc.

La charge est l'élément technique majeur à prendre en compte sur ce type d'espace. L'épaisseur de terre sera calculée en fonction du poids maximal à saturation d'eau du substrat. La légèreté du substrat pourra être recherchée avec un équilibre entre poids minimal et fertilité (exemple : terreau, tourbe et laine de roche ; 70 % de terre franche et 30 % de terreau ; remblai allégé en polystyrène, surmonté

de terre allégée - terre végétale et pouzzolane). Chaque végétal devra être planté dans une terre qui lui correspond (plutôt acide (bruyère), neutre, etc.).

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

Aménager les dalles et rechercher un équilibre entre minéral et végétal.

Faire appel à un paysagiste DPLG ou à un bureau d'étude pour l'aménagement des espaces sur dalle.

Le nouveau paysage sur dalle devra clarifier l'usage du lieu et intégrer les contraintes des aménagements sur dalle.

La forme et l'esthétique du projet seront libres pourvu qu'elles soient en harmonie avec le paysage et qu'elles apportent une valeur supplémentaire au site.

PALETTE VÉGÉTALE POUR DALLE :
LISTE INDICATIVE

Choisir des végétaux adaptés à l'ensoleillement du site, à l'exposition au vent, à l'humidité, à la nature du substrat et à son épaisseur.

Choisir également le végétal en fonction du développement racinaire des plantes.

ARBRES ET ARBUSTES
LÉGERS EN BAC



Cerisier à fleurs du Japon / prunus accolade



Saules



Lauriers

PLANTATION D'OMBRE



Viornes



Fougères

PLANTATIONS ENSOLEILLÉES



Prunus Pandora



Osmanthe



Chèvrefeuille



Graminées



Sedum

FAIBLE ÉPAISSEUR DE TERRE
COUVRE-SOL



Campanules, iris



Pachysandras

FAIBLE ÉPAISSEUR DE TERRE
VIVACES



Achillées



Chardons



Arnicas

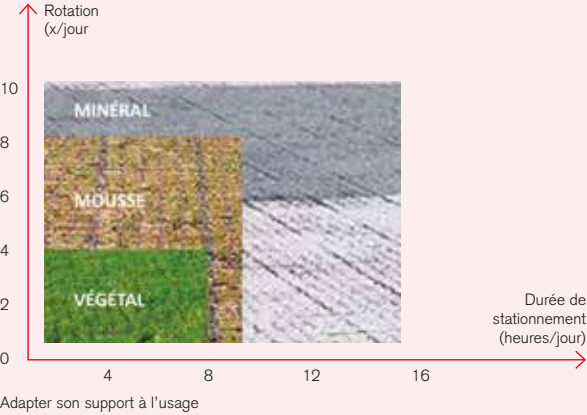


Graminées, Sedum, etc.

PARKING DE SURFACE

TYPE DE SURFACE	EXEMPLE	VALEUR ÉCOLOGIQUE (0-1)
Imperméable	Bitume, pavage avec structure d'étanchéité	0
Perméable non végétalisée	Pavage avec joints sablés, stabilisés, gravillons	0,25
Végétalisée	Murs végétalisés / Plantes grimpantes	0,25
Perméable végétalisée	Pavage avec joints engazonnés	0,5
Végétalisée hors sol	Dalles engazonnées	0,75
En lien avec le sol naturel	Espace vert de pleine terre, zone humide	1

Relation écologie et type de surface (plus la valeur écologique est faible, moins le sol sera perméable et donc à proscrire autant que possible.



UTILISATION INTENSIVE DU PARKING



Orléans, la Source



Sèvres, parking de la gare

UTILISATION PEU INTENSIVE DU PARKING



Auray, parking de la caisse nationale du RSI

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025

VOLUMÉTRIE

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

LA VOLUMÉTRIE



Les décrochés dynamisent la façade sur rue et permettent d'amortir le bruit ambiant désagréable provenant de la rue et des automobiles (bâtiment passif).

Urban platform - Midi Suède
Bruxelles, Belgique - 2011
(À Bruxelles) Les bâtiments
exemplaires se racontent...
Ed. Racine

Oltre les contraintes de réglementation, il est possible d'obtenir des architectures aux volumes vivants et riches: décrochés, grandes baies, retraits, etc. L'important est d'éviter les façades plates aux ouvertures trop petites, ne permettant pas de capter une lumière suffisante.

Les quatre façades doivent être de qualité, y compris les pignons visibles.



Un programme qui regroupe de l'habitat collectif et individuel. L'épannelage des hauteurs et les différents gabarits d'habitation créent un ensemble animé et permettent des percées visuelles depuis l'espace public.

Atelier du Pont, Nanterre, 2015.
© Frédéric Delangle, Ufly Drones

Le dessin de la façade correspond à une logique constructive. Les modénatures seront travaillées de manière à s'intégrer parfaitement à la logique générale. L'ensemble doit être cohérent et compréhensible depuis l'espace public tout en s'intégrant dans le paysage urbain.

La volumétrie des futures constructions devra enrichir positivement le paysage existant de Sèvres en attisant la curiosité par la recherche de volumes innovants et intéressants.



HABITAT PASSIF: constructions dont la consommation énergétique est très basse, compensée par les apports solaires et les habitants eux-mêmes. Le chauffage du bâtiment est permis grâce à l'isolation, aux dimensionnements des ouvertures, au soleil et aux gains intérieurs.

Un volume général simple rendu dynamique par les dimensions des baies, le rapport plein/vide et un attique qui se démarque par son traitement et sa légère avancée de la façade.

MDW Architecture - Les courses
Ixelles, Belgique - 2012
© Filip Dujardin



Accusé de réception en préfecture
092-20005797 - 025119-2025-0005-0005-0005
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Privilégier une architecture aux volumétries variées.

Travailler avec les décrochés et les retraits pour un dynamisme général.

Réfléchir en amont aux systèmes d’occultation pour les grandes ouvertures en façade.

Un principe simple, mais non exclusif pour composer un bâtiment : marquer un soubassement, un corps principal intégrant des volumes en saillie ou en creux et un attique pour équilibrer l’ensemble.

LES ATTQUES*

Il est préconisé pour de nouvelles constructions de dessiner l’attique comme l’élément fort du projet. Il se démarque par sa forme, sa matérialité, tout en dialoguant avec l’ensemble.

Pour des surélévations, ce sont les ouvertures existantes et les trames verticales et horizontales déjà présentes qui vont être la base du projet futur.

Le volume existant est l’outil de cadrage sur lequel le dessinateur cale son projet. L’attique est la partie la plus

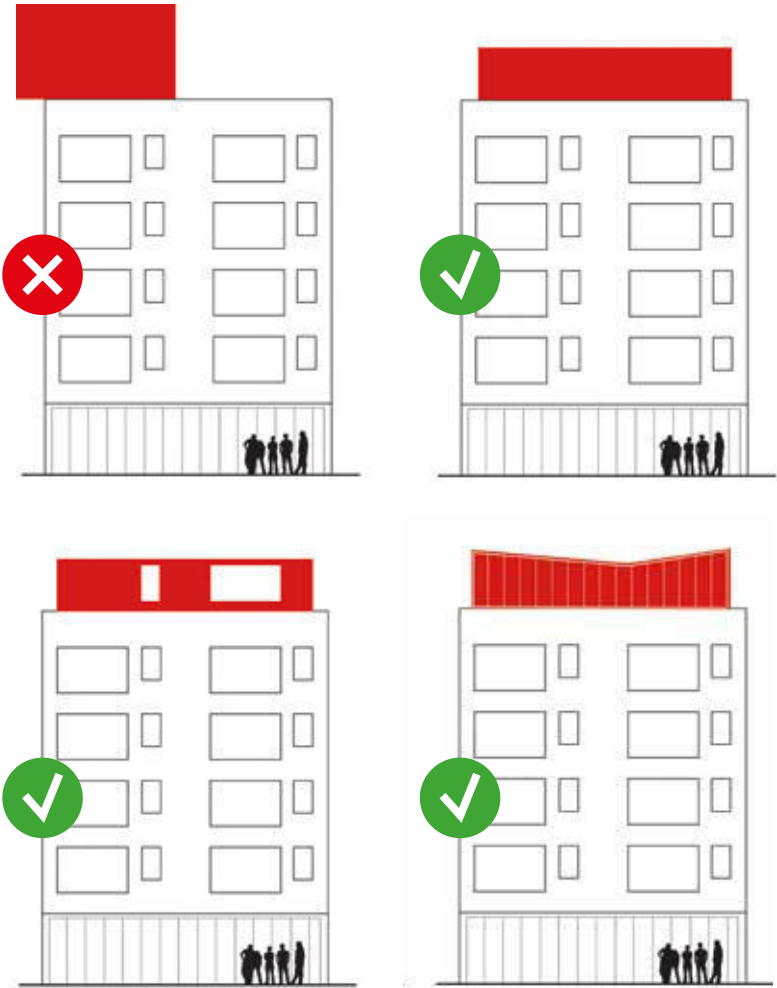
visible dans l’horizon de la ville. C’est un point de repère, pour l’habitant et le visiteur, dans le paysage urbain. Il participe à la qualité de la ville et de l’architecture elle-même.

Souvent traité avec du bardage zinc, il existe d’autres procédés architecturaux et matériaux pour le réaliser. Il est important de le distinguer clairement de l’ensemble et de rechercher une volumétrie intéressante et une esquisse qui puisse apporter une réelle qualité esthétique à la ville

de Sèvres. Ces attiques peuvent être des surélévations ou des parties intégrantes d’un nouveau projet d’architecture.

L’attique est aussi un moyen de cacher les édicules techniques, souvent visibles depuis la rue et qui peuvent dénaturer le paysage.

- Matérialité différente du reste du bâtiment ;
- Grande partie vitrée ;
- Retrait ;
- Bonne proportion.



Respecter le gabarit du bloc principal, aligner les ouvertures créées sur celles existantes, tout en apportant une touche plus contemporaine

* En combles ou en terrasses, ce sont les parties sommitales des bâtiments, souvent traitées en retrait.



Studio Vincent Eschaliér - 2018 Boulogne Billancourt 92 © Axel Dahl



Studio Vincent Eschaliér - 2016 Boulogne-Billancourt 92 © ESPRIMM



Studio Vincent Eschaliér - 2014 Paris 13 © Joan Bracco



Patricia Leboucq Architecte - 2008 Les Ulis © Patricia Leboucq Architecte

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Respecter les proportions pour bien intégrer l’attique, dans le cas de surélévation de bâtiments existants.

L’attique est un des éléments forts du projet et doit être valorisé.

Respecter la trame des baies de la façade pour placer celles de l’attique (centrer, aligner sur les bords, etc.).

L’attique doit se différencier du reste du bâtiment par sa matérialité, sa forme.

Varier les parements, éviter le systématisme du zinc.

L’attique peut devenir un point de repère dans le paysage urbain de Sèvres.

IMMEUBLES COLLECTIFS
IMMEUBLES NEUFS

LES FAÇADES

84	Baies
88	Balcons
92	Garde-corps

LES FAÇADES

LIGNES DE COMPOSITION FORTES



Gret Loewensberg Architekten - 1999 Zürich © Georg Aerni

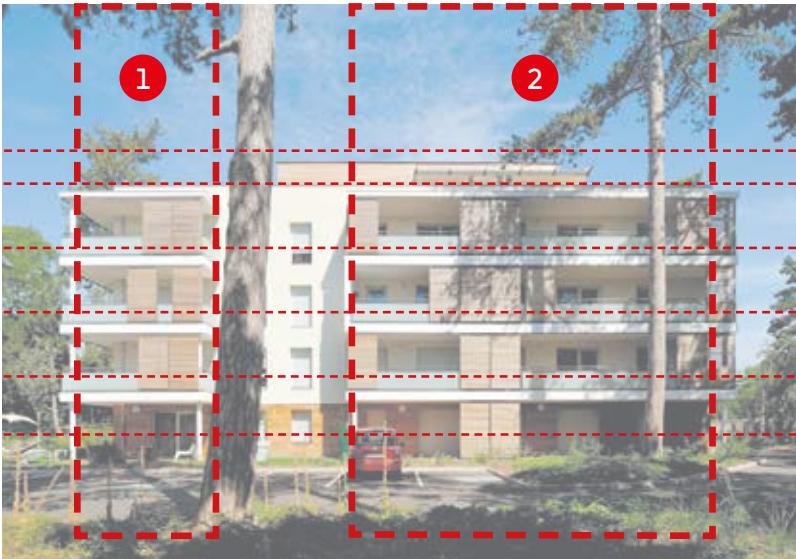
L’architecture doit être un objet composé.

Les notions de soubassement, corps et attique sont les fondements de chaque projet.

Chacune de ces notions peut être réinventée pour créer un projet singulier, contemporain. La composition s’opère par des rapports d’échelle et une symétrie qui cadrent l’ensemble.

Ce sont les lignes horizontales et verticales qui structurent la façade.

PREMIER PLAN ET ARRIÈRE PLAN



ARCHIGROUP - 2014 Lyon © Studio Erick Saillet

Deux volumes (1 et 2) viennent se greffer au volume principal, situé en arrière. Les étages sont marqués par les balcons et leurs lignes horizontales blanches qui caractérisent la façade.

TRAME VERTICALE ET HORIZONTALE

Logements sous le toit, fenêtres lucarnes. Ils se différencient du reste du bâtiment par leur matérialité et leur forme.

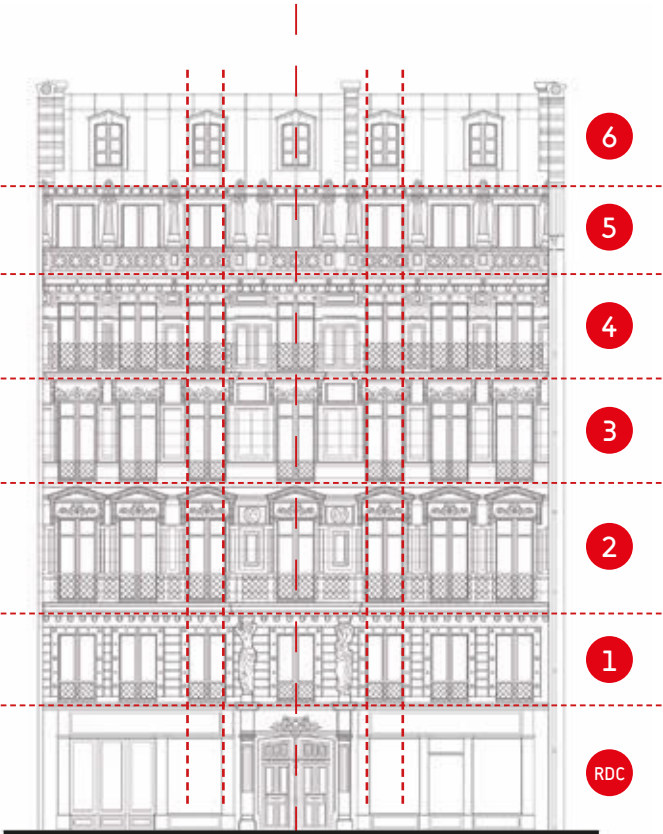
Balcon filant qui fait écho à celui du 2^e étage

Étages les moins riches en matière de modénatures. Rambarde pour chaque fenêtre.

Étage noble avec une très grande hauteur. Balcon filant. Grande fenêtre toute hauteur.

Entresol. Stockage pour les commerces. Petite hauteur de plafond.

Grande hauteur de plafond. On retrouve les commerces. Trame majoritairement horizontale. Grande présence de verre. Un accès situé au centre de l'immeuble.



ALIGNEMENT DES BAIES ET LIGNES DE COMPOSITION



L’alignement des baies induit une trame verticale forte et présente dans le paysage. L’identité des façades haussmanniennes est caractérisée en partie par ce rapport plein/vide, par la proportion des baies dans l’ensemble.

Cliché tiré de l'exposition «Paris Haussmann. Variation de l'identité» créée par le Pavillon de l'Arsenal - 2017

LAN - Benoit Jallon et Umberto Napolitano
FBC - Franck Boutté © Cyrille Weiner

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Analyser les points forts des bâtiments existants adjacents afin d'intégrer le projet dans le paysage de la rue.

Composer le projet selon une trame, verticale et/ou horizontale, clairement perceptible.

Rythmer les baies et les pleins de façon à marquer une légèreté ou au contraire une puissance des éléments porteurs.

Marquer clairement l'entrée principale de l'immeuble.

BAIES



D.Dardenne, L.Collignon Architectes
Bruxelles (A Bruxelles) Les bâtiments exemplaires se racontent ... Éd. Racine

L'ouverture, que l'on associe au vide, contribue à créer l'espace du projet au même titre que le plein. Les baies d'un même bâtiment doivent être pensées ensemble afin d'obtenir une façade cohérente et lisible. Leurs formes induisent des qualités de lumières variées ainsi qu'un rythme général, et ce choix se fait, en partie, en lien avec le paysage environnant. Elles offrent des cadrages sur le paysage et permettent d'équilibrer la façade par le rapport plein/vide.

Les ouvertures en façade participent à la qualité architecturale du bâtiment. Plutôt que de multiplier des baies standardisées, il est intéressant de penser la baie en privilégiant des tailles, des formes et des hauteurs variées et opter pour des ouvertures généreuses et de qualité.

- Des baies toute hauteur ;
- Un mixte entre ouvrant et fixe ;
- Des ouvertures dans les angles ;
- Une position aléatoire (en apparence) pour animer la façade depuis l'espace public.

La section des menuiseries est aussi un élément à prendre en compte selon que l'on choisisse la dissimulation ou bien l'affirmation des contours pour marquer davantage le cadrage sur un paysage boisé, minéral ou urbain.



Fres Architectes - Boulevard de Hollande - 2012
Béthune © Philippe Ruault



Charles-Henri Tachon - Du soleil au nord - 2010
Paris 18 © Charles-Henri Tachon



Architecture et développements Sonia Cortesse - 2010
Congis-sur-Therouanne © ADSC



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025
Jacques Moussaïfir Architecte - 2010
Paris © Jacques Moussaïfir Architecte

Privilégier de grandes baies pour un apport solaire maximum et une ouverture de la façade sur l'espace public.

De façon générale, mais non systématique, le positionnement des ouvertures ainsi que leur taille doivent être le reflet de la fonctionnalité des espaces éclairés, autant qu'un effet de la composition de la façade.

Faire attention à la section et à la matière des menuiseries qui créent un impact fort sur la façade et sur l'environnement.

La forme de la baie apporte un regard spécifique sur le paysage. Une analyse des points de vue est préconisée afin de connaître le cadrage désiré.

Éviter les baies standardisées qui induisent une monotonie.

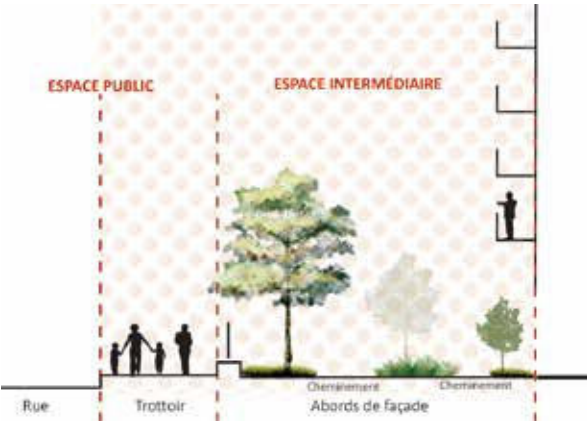
BALCONS



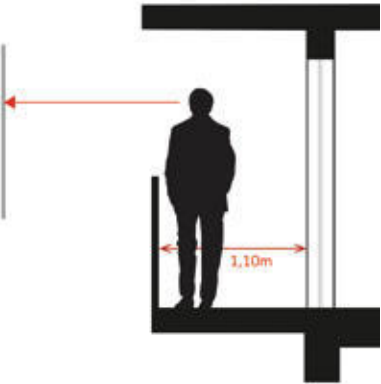
Pascal Gontier - Balcons en forêt - 2017 étude en cours
Saint-Herblain
Image du concours national PUCA ADIVBOIS immeubles grande hauteur à vivre en bois



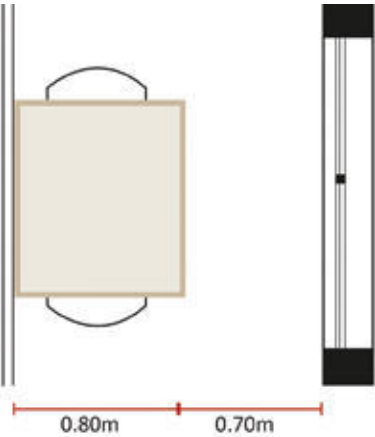
Architecte A2M - Les Balcons
Bruxelles
© Stijn Bollaert



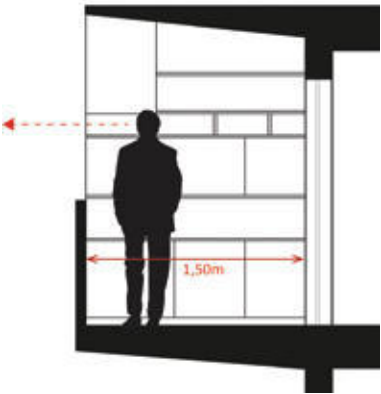
Le balcon participe nettement à la qualité de l'espace public et à l'ensemble de la façade



Un balcon trop étroit apporte peu à la façade.
Faute de permettre un usage résidentiel, il deviendra un lieu de stockage surtout en l'absence de caves dans l'immeuble.



Appropriation possible du balcon avec une table et une chaise



Le balcon participe au dynamisme du paysage.
Présence de mobilier, forme unique au projet impactant le paysage urbain et présence d'une vie avec des espaces fréquentés.

Le balcon est une extension de l'appartement, un atout dans le confort de l'habitant et un élément architectural dynamisant l'espace public.

Il faut éviter de les situer au nord, car l'ensoleillement y est trop faible. Il est nécessaire aussi d'éviter les vis-à-vis trop rapprochés.

Ces prolongements extérieurs doivent être dessinés pour accueillir du mobilier sans que l'espace soit occupé dans sa totalité.

Pour permettre l'usage de ces espaces, il est préconisé de concevoir des balcons dont la largeur ne soit pas inférieure à 1,50 mètre.

L'animation de la façade ne doit pas être l'unique raison de leur présence. Le balcon est le prolongement de l'espace de vie privée et offre des vues nouvelles sur le paysage et les coteaux. Le choix des matériaux est aussi important que sa profondeur.



Méthode «Bespoke Open Buildings». Dessiné par les futurs habitants eux-mêmes, chaque balcon est unique et personnalisé. Des balcons généreux et ouverts sur le paysage. Les variations de profondeurs dynamisent la façade et l'espace public.
(Projet et site fictifs)

PASCAL GONTIER - CADAVRE EXQUIS
ARCHITECTURAL - MARS À OCTOBRE 2017
PARIS - COPENHAGUE
© ATELIERPASCALGONTIER

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

Éviter de créer des balcons de moins de 1,5m de profondeur.

Concevoir le balcon pour qu’il devienne un espace de vie aménageable.

Les balcons doivent pouvoir accueillir du mobilier (table, chaise, éléments de mobilier extérieur) tout en laissant de la place pour circuler.

Les balcons donnant sur des axes très bruyants seront de peu d’usage.

Les techniques de combinaisons panneaux mobiles/ garde-corps, permettent de modifier la vue sur le paysage selon les désirs, les saisons, le choix de vue, mais aussi de dynamiser l’enveloppe du bâtiment.

La projection du balcon sur l’espace public impacte le paysage perçu par les individus depuis la rue. Les matériaux et leur volumétrie doivent être déterminés qualitativement.

BALCONS : PROLONGEMENTS EXTÉRIEURS QUI PARTICIPENT À LA QUALITÉ DE LA FAÇADE

« Les futurs habitants décident également la géométrie et l’implantation exacte de leurs balcons et les accessoires dont ils sont équipés tels que garde-corps, bacs plantés ou armoires.

L’ensemble des façades exprime ainsi par sa variété, la richesse et la diversité de la communauté de ses habitants. »



- 1 Étagères de rangement
- 2 Jardinière
- 3 Tableau d'accrochage
- 4 Rangement
- 5 Jardinière / banc
- 6 Banc / coffre
- 7 Étagères de rangement
- 8 Table amovible

Pascal Gontier - Balcons en forêt - Saint Herblain
Image du concours national PUCA ADIVBOIS immeubles grande hauteur à vivre en bois

Farshid Moussavi - îlot 19 - 2016
Nanterre
© Stephen Gill



ECDM - ZAC des Coteaux - 2014
Arcueil
© Benoit Fougeirol
Portée du balcon jusqu'à 3 m



Pascal Gontier - Chantier en cours - Floirac
© Jeudi Wang (perspective)



- 1 Visibilité sur le lointain
Nouveau regard sur le paysage de Sèvres.
- 2 Prolongement extérieur généreux participant à la richesse volumétrique du bâtiment.
- 3 Espace extérieur de qualité avec l'utilisation de matériaux appréciables (verre, aluminium anodisé et bois brut pour le plancher des balcons).

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

GARDE-CORPS

1. PANNEAUX SOLAIRES + GARDE-CORPS

Mouvement de la façade depuis la rue. Possibilité d’être vu ou pas. Protégé du soleil en été. Le garde-corps peut être en verre ou métal. Jeux de pleins et de vides.



Ameller Dubois & associés - 2014
Nantes
© Sergio Grazia

2. ENVELOPPE

Le revêtement du bâtiment a une double fonction : recouvrir l’ensemble du bâti et servir de rambarde de protection. Ici, le garde-corps est totalement intégré à l’ensemble. Unité.



Architecturestudio - DoraMar - 2016
Montpellier
© Architecturestudio

3. CELLIERS EN POLYCARBONATE SEMI-TRANSPARENT

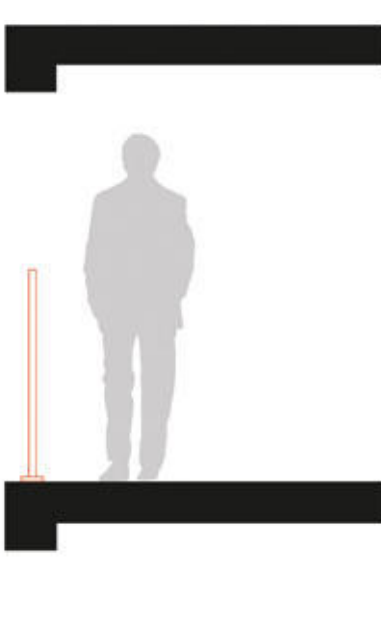
Un petit espace de stockage situé sur le balcon. S’intègre avec le garde-corps. Le cellier devient garde-corps par endroit.



Daquin Ferrière & associés - Résidence de l'Aqueduc - 2015
Gentilly
© Daquin & Ferrière architecture

4. VERRE (TRANSPARENT, TRANSLUCIDE, SÉRIGRAPHIÉ)

Entretien, forte visibilité depuis la rue, clarté du bâtiment, reflet, vue dégagée sur le paysage.



Agence OBR - 2010
Milan
© AgenceOBR

5. MAÇONNERIE + ÉLÉMENT PLEIN OU AJOURÉ

Garde-corps intégré à l’ensemble. La partie maçonnée permet de poser des objets sur le balcon sans que cela impacte l’espace public et la façade dans son ensemble.



JTB Architecture
Les Pavillons-sous-Bois
© JTB Architecture

Le garde-corps, tout comme le balcon et la baie, est un élément architectural à part entière. Négligé, il ne participe pas à la qualité de l’architecture et tend même à la desservir. Bien que sa fonction première soit liée à la sécurité, c’est aussi un élément esthétique.

Il existe plusieurs matériaux et des systèmes architecturaux qui permettent d’intégrer totalement ces éléments au bâti.

Trop transparent, le garde-corps pose la question de l’intimité des résidents. Trop visible depuis l’espace public et par ses voisins, l’espace extérieur ne sera pas utilisé. Dans le cas où l’utilisation du balcon est négligée, l’image du bâtiment est dévalorisée (dépôt de vélos, d’équipements électroménagers, débarras). En revanche, une rambarde maçonnée trop importante peu « alourdir » la façade.

Tout l’exercice consiste donc à équilibrer au mieux transparence et intimité.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Le garde-corps participe à la qualité de la façade.

Le choix du type de garde-corps est la résultante du contexte paysager et du degré d'intimité des habitants.

Les garde-corps trop « ouverts » empêchent de masquer les objets entreposés faute de caves.

Le garde-corps peut être combiné avec des brise-soleil.

IMMEUBLES COLLECTIFS
IMMEUBLES NEUFS

MATÉRIAUX

MATÉRIAUX



Brique



Zinc



Brique



Pierre (collée, agrafée)

Les matériaux de maçonnerie traditionnelle tels que la pierre de taille, la meulière, etc., sont de préférence employés de façon structurelle et non en parement. Dans le cas de parement, toutes sujétions doivent être utilisées pour éviter un aspect « décor » (calepinage, jointoiement et zinguerie, etc.).

En règle générale, outre les raisons structurelles et esthétiques, le **choix des matériaux doit aussi répondre aux caractéristiques du contexte.**



Bardage bois



Transparence et reflet du verre



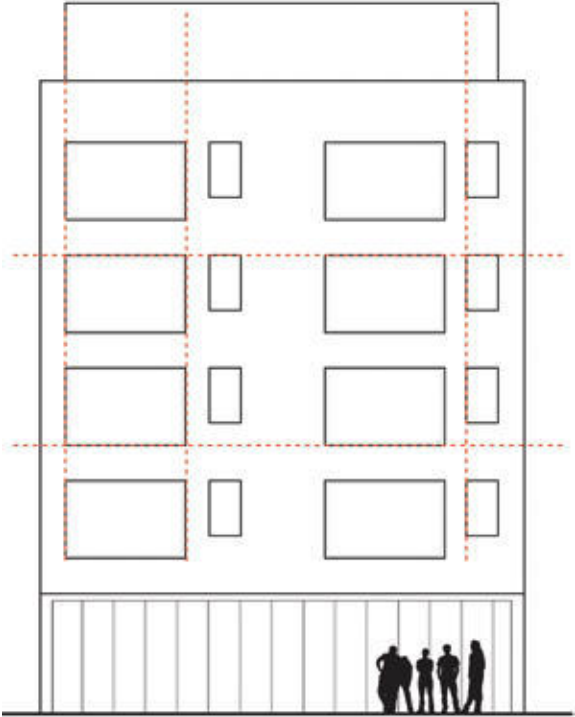
Bardage ardoise



Bardage métal

Les plaquettes de parement qui donnent un aspect artificiel à la façade sont déconseillées.

Les modénatures préfabriquées (corniche, bandeau, moulure) sont aussi déconseillées ou doivent faire l'objet d'une étude profonde dans le but d'éviter une **«artificialisation»**.



Aucun matériau n'est à proscrire tant qu'il existe un rapport entre le matériau choisi et la forme architecturale. Il doit y avoir un choix rationnel au regard de la structure du bâtiment.

Pour les matériaux en plaquage sur la façade, attention au calepinage pour respecter les ouvertures et la trame du bâtiment.

L'utilisation de matériaux écologiques d'isolation et structurels est préconisée. Ils nécessitent peu d'énergie à la production, émettent peu ou pas de matières toxiques au cours de leur vie et sont recyclables (on parle « d'énergie grise » faible).

La pose du matériau doit être minutieuse afin d'éviter les altérations dans le temps qui viendrait dénaturer l'architecture et apporter des coûts supplémentaires inutiles (ravalement, peinture, etc.).



QUALITÉS GÉNÉRALES

- **Bois** : plusieurs essences sont possibles. Le choix doit être le plus écologique possible. Attention aux traitements du bois pour prévenir des altérations futures.
- **Pierre et brique** : matériaux naturels permettant de dialoguer directement avec des maisons anciennes et traditionnelles. Différentes possibilités d'appareillage et de dessins.
- **Verre** : grande qualité de transparence et de reflet de son environnement. Capte la lumière naturelle. Plusieurs traitements possibles comme celui pour éviter les surchauffes.
- **Aspect PVC** : interdit

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de transmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

L’aspect PVC est interdit.

Les matériaux de parement en trompe-l’œil sont interdits.

Utiliser des matériaux qui correspondent au contexte paysager.

Éviter les éléments de modénatures préfabriqués.

Les matériaux destinés aux bâtiments industriels (grands volumes, grandes portées) types bac acier, bardage, etc. sont interdits.

Veiller lors de la pose de plaquettes de parement à respecter les lignes horizontales et verticales. Penser en amont au dimensionnement des éléments (panneaux, lames de bois, etc.).

Dans le cas de réhabilitation, de surélévation ou d’isolation thermique par l’extérieur, les matériaux de type traditionnel (pierre, meulière) doivent être valorisés et préservés, car ils participent à l’identité de la ville.

Éviter l’utilisation de matériaux traditionnels en plaquage. Leur préférer une fonction structurelle.

Prêter une attention particulière aux mortiers de jointoiement afin d’éviter un vieillissement prématuré.

Pour des toitures non végétalisées, il est préconisé d’utiliser des matériaux tels que l’ardoise, le bois, le zinc ou la tuile, des matériaux qui s’intègrent bien dans l’environnement. L’utilisation du bac acier est proscrite.

LES MATÉRIAUX
CAS SPÉCIFIQUES

LA TOITURE

Pour des toitures non végétalisées, il est conseillé d'utiliser la tuile, le zinc, l'ardoise plutôt que des matériaux de fausses apparences (fausse brique par exemple).

LES MENUISERIES

Le choix du matériau pour les menuiseries doit être fait de manière rationnelle afin de correspondre à l'ambiance recherchée. Bois, acier ou aluminium n'auront pas le même impact sur la façade et sur le paysage. Le bois peut affirmer un encadrement et conforter le dialogue avec le paysage ; le métal peut se fondre dans la vêtture, rester discret et même tendre à disparaître. La menuiserie doit s'accorder avec la matérialité de la façade.

LES GARDE-CORPS

La matérialité des rambarde sur une façade de logements a son importance. Éléments de sécurité et de décoration, elles participent à la qualité de l'ensemble. On préférera des matériaux comme le verre, l'acier, le bois. On évitera le PVC ou l'effet grillage.

LE BARDAGE

(Bois, métal, ardoise, composite, etc.) De manière générale, il faut prêter une attention particulière aux jointures pour éviter des vieillissements prématurés et respecter la trame des ouvertures et les modénatures. Le calepinage du bardage doit s'articuler avec les éléments de la façade.

Le bois est le choix le plus écologique et doit faire l'objet d'une attention particulière. Des traitements écologiques permettront de maîtriser son vieillissement. Les détails techniques comme l'acrotère ou les appuis de fenêtres doivent être soignés pour prévenir des salissures et des ruissellements, causes de dommages prématurés.

Les panneaux de bardage composite (à base de ciment) doivent être méticuleusement découpés et posés en respectant les ouvertures. Attention, sa composition alourdit l'empreinte carbone.

LE PVC

L'aspect PVC (Chlorure de PolyVinyle) est interdit, surtout sur une architecture ancienne avec une identité forte, pour plusieurs raisons :

- Tout d'abord, sa qualité esthétique est très faible puisqu'il ne s'accorde pas avec des matériaux nobles (pierre, brique, etc.) ;
- Ensuite, ce matériau vieillit mal et tend à se salir et à dénaturer les bâtiments. La moindre trace de salissure se voit ;
- Il n'est pas vertueux du point de vue environnemental. Sa fabrication utilise des ressources naturelles non renouvelables : pétrole, gaz naturel, charbon. Ensuite, bien qu'il soit un matériau recyclable, ce procédé nécessite beaucoup d'énergie et demande beaucoup de quantité d'eau ! ;
- Le PVC réagit mal au contact du soleil et aux fortes chaleurs. Au-delà d'une certaine température, en cas d'incendie, le matériau dégage des vapeurs mortelles pour l'Homme.



Daquin Ferrière & associés -
Résidence de l'Aqueduc - 2015
Gentilly
© Daquin & Ferrière architecture



Bruno Rollet - Le Candide - 2012
Vitry-sur-Seine
© Bruno Rollet Architecte
Garde-corps en osier tissé in situ sur une ossature métallique

LES MATÉRIAUX
LES PAREMENTS

Il existe une multitude de parements qui permettent d'apporter au bâtiment richesse et identité : mat, brillant, plan, avec du relief, réfléchissant, carré, triangulaire, hexagonal, etc. Cette fiche tend à rendre compte de ces différents types de parements. Cependant, la liste reste indicative.

BRIQUE

Terre crue / cuite

Terre cuite ou terre crue, on trouve plusieurs variantes d'appareillage et de traitement : classique, texturée, émaillée. Du rouge au noir en passant par l'orange, les parements de briques peuvent être choisis en fonction du contexte paysager dans lequel le bâtiment se situe.



Parement terre cuite teinte claire



Carreaux de terre cuite hexagonale émaillée



Appareillage en pile ou en carrelage



Brique de terre cuite émaillée

COMPOSITE

Bois/ciment/résine/aluminium

En lame (clin) ou en panneaux, le bardage composite est à base de ciment ou d'aluminium. Résistant. Apporte du mouvement à la façade. Anime par sa couleur, ses joints, son sens de pose.



Panneaux composites



Lame composite

CÉRAMIQUE

Argile

Le revêtement en céramique permet de créer de véritables décors. Matériau résistant et léger, il résiste aux attaques atmosphériques. Naturel.



Carreaux de céramique



Parement céramique à lames horizontales

BOIS

Différentes essences

(teinte, résistance humidité et insectes, etc.)

Naturel et écologique.



Bardage bois vertical



Bardage ajouré double peau avec découpe

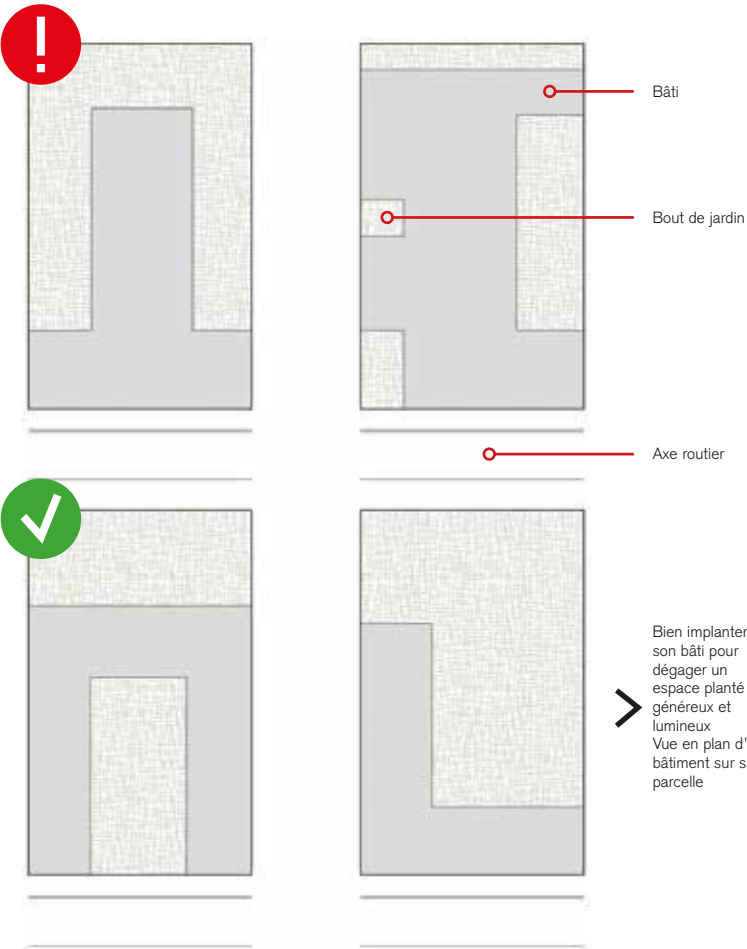
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

L'AMÉNAGEMENT
DU JARDIN,
MURS
ET TOITURES
VÉGÉTALISÉS

- 104 Espaces extérieurs des espaces collectifs
- 110 Façades et toitures végétalisées
- 112 Murs végétalisés
- 114 Toitures végétalisées

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

ESPACES EXTÉRIEURS DES ESPACES COLLECTIFS



Certaines implantations existantes ne permettent pas de profiter des espaces extérieurs, qui sont des surfaces délaissées. Trop étroits, à l'ombre toute la journée ou bien trop petits, ces fragments de terrains perdus ne participent donc pas à la qualité du projet et deviennent des espaces résiduels.

Il est important de penser le plein au même titre que le vide pour créer un projet intelligent, agréable pour les habitants et intéressant pour la biodiversité.

(Nota : les implantations sont à concevoir en adéquation avec le PLU).

Importance de l'équilibre plein (bâtiment) et vide (espace dégagé pour le jardin d'agrément, les plantations, la pleine terre).



Vue en perspective de la «Place du coq» plantée et aménagée - Sèvres



Centre aquatique Diabolo, Bourg-de-Péage



Coutine&Marinot (architecture), Chorème (paysage), Urbatec (bet vrd) - 2015
Un cœur d'îlot jardiné
ZAC Charles Renard - Saint-Cyr-l'École

Les parkings de surface, situés aux abords de façades des bâtiments collectifs, peuvent faire l'objet d'une perméabilisation et d'un travail graphique de qualité :

- Eau de pluie absorbée par le sol : inondation diminuée ;
- Embellissement des pieds de façade.

ORGANISATION PAR AXES, PARALLÈLES À LA RUE, MISE À DISTANCE



- 1 Large bande en arrière d'une clôture poreuse et qualitative
- 2 Cheminement piéton pavé et minéral
- 3 Large bande plantée d'essences plus hautes (intimité)
- 4 Cheminement piéton donnant accès aux entrées d'immeubles

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025
Cité Marcel Cachin - Romainville
Projet de l'ANRU

Préconisations

Implanter le bâti de façon à libérer de l'espace pour les jardins et offrir des fenêtres sur le coteau.

Les abords des façades et les cœurs d'îlots valoriseront les caractéristiques paysagères du site dans leurs aménagements : ensoleillement, présence de sources, rétention des eaux pluviales, vues permises, etc.

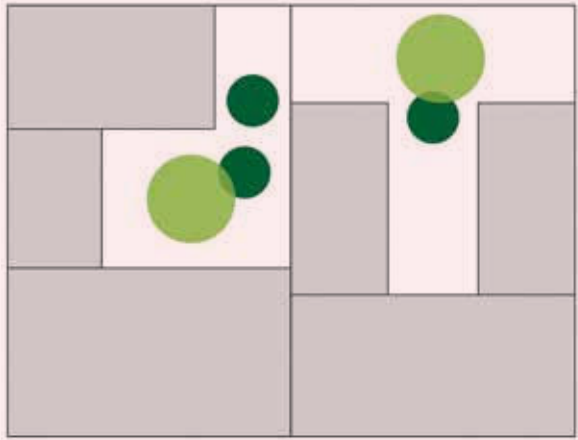
Optimiser la perméabilité des espaces extérieurs (aménagement des cœurs d'îlots verts...).

Rendre cohérent le rapport jardin-bâti et les usages du site : jardin renvoyant l'image d'un espace de détente appropriable, à la fois lieu de rencontre entre les habitants, espace privilégié où les vues seront valorisées, etc.

Annexes

LES CŒURS D'ÎLOTS

HABITAT COLLECTIF ANCIEN DE CENTRE-VILLE ET DE FAUBOURG



RUE

L'organisation des parcelles et du bâti laisse de la place à quelques espaces végétalisés et collectifs ouverts, mais peu qualitatifs. Ces espaces partagés sont généralement peu valorisés.



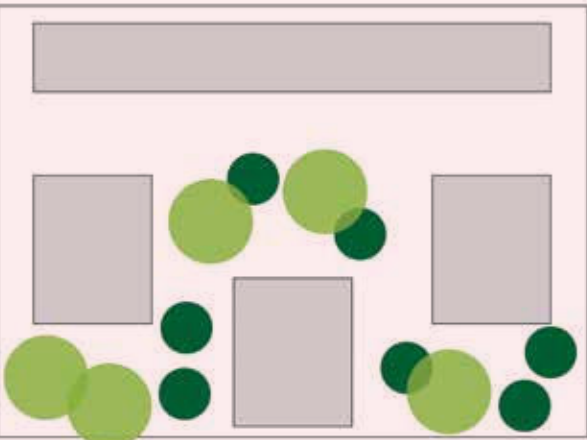
Extrait du document Diagnostic et état initial de l'environnement, Sèvres

- Travailler l'infiltration des eaux pluviales, enrayer le phénomène de tassement
- Reconstituer un état de sol correct sur 2 ans de préférence avec des matériaux biosourcés



Ateliers Jour - Réaménagement de l'îlot Danton -2019
Pré Saint - Germain © Ateliers jour

HABITAT COLLECTIF RÉCENT AUTOUR DE LA VOIE ROYALE



RUE

L'organisation des parcelles et du bâti laisse peu de place aux espaces végétalisés. L'emprise au sol étant importante (50-70%), les cours arrière sont souvent imperméabilisées.



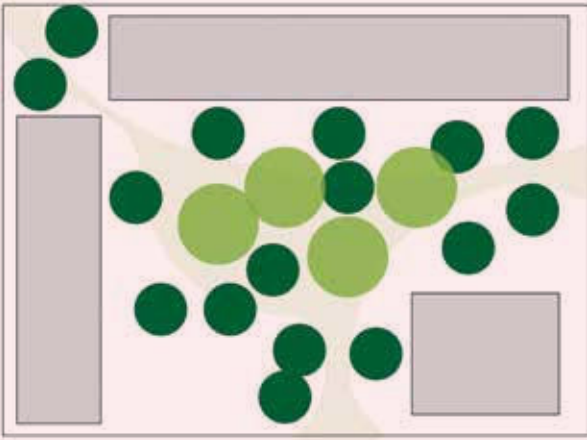
Extrait du document Diagnostic et état initial de l'environnement, Sèvres



Atelier Alice Tricon - Jardin cœur d'îlot
Rue de Meaux © Alice Tricon

LES CŒURS D'ÎLOTS

HABITAT COLLECTIF RÉCENT



RUE

La faible emprise au sol (10-20%) permet d'ouvrir de nombreux espaces libres. On note la présence de grands jardins collectifs privés ouverts sur l'extérieur grâce à la discontinuité du bâti.



Extrait du document Diagnostic et état initial de l'environnement, Sèvres

- Conservation des arbres de haute tige
- Usages du lieu
- Systèmes de haies

CŒUR D'ÎLOTS: JARDINS APPROPRIABLES



- Préserver les îlots verts et/ou les enrichir
- Apporter de l'usage au lieu



Jardins révélateurs du site: La composition de l'aménagement du cœur d'îlot devra être pensée en fonction de sa relation au bâti, de sa topographie, de son sol, de son exposition à l'ensoleillement, au vent, aux pluies, de l'usage que l'on veut donner au lieu en cohérence avec les habitudes de vie (espaces de circulation, d'attente, de repos, de partage, etc.), de la qualité esthétique que l'on veut donner au jardin qui valorisera son contexte paysager et les caractéristiques de la vallée de Sèvres, en ne manquant pas de choisir le végétal pour les autres fonctions qu'il détient et qui pourrait servir au projet (haie pour lutter contre le ruissellement, isolation du vent, infiltration des eaux, phytoépuration, plus de biodiversité, etc.).

Voir annexe
PARKING DE SURFACE
page 69

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

FAÇADES ET TOITURES VÉGÉTALISÉES

AVANTAGES DES TOITURES VÉGÉTALES ET MURS VÉGÉTAUX

- Éventail de plantes varié;
- Amélioration de l'aspect visuel et esthétique des centres urbains;
- Vie faunistique: biodiversité;
- Lutte contre la pollution;
- Atténuation du bruit;
- Emprisonnement de la poussière;
- Recyclage du dioxyde de carbone, absorbe et décompose de nombreux polluants gazeux;
- Réduction des effets négatifs dus au réchauffement climatique;
- Contribution à l'isolation des bâtiments.

IMMEUBLES ET MURS VÉGÉTAUX

Bien que les murs végétaux possèdent des qualités indéniables, leur coût de mise en œuvre et surtout d'entretien s'avère souvent élevé. En effet, pour être pérenne, l'entretien doit être assuré par une entreprise spécialisée de façon régulière, chaque mois, pour s'assurer du bon maintien du dispositif (vérification du système d'alimentation en substances nutritives, vérification des buses, vérification de l'état de santé des végétaux avec du matériel adapté, etc.).



Pour approfondir, voir
**NOTES ET
BIBLIOGRAPHIE,**
P. 224

Jardin vertical du Musée du quai Branly - Jacques Chirac
© Patrick Blanc - Photo Juin 2017



Achuse de réception en préfecture
032 200657974-20251202-A2025-09-5-A1
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

MURS VÉGÉTALISÉS



Mur d'un particulier (campanules)



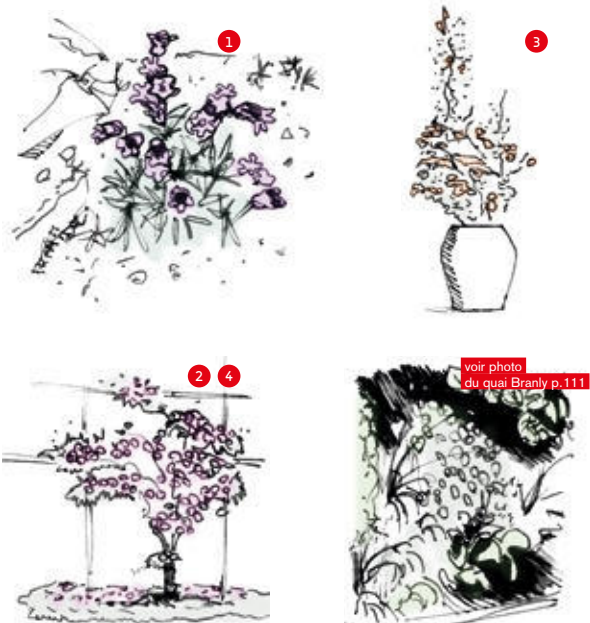
Valode & Pistre - Biopark - 2006
Paris 13
Pinterest



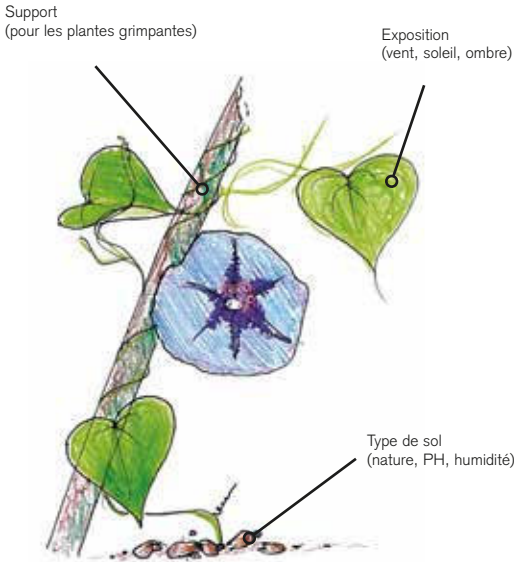
Eliet & Lehmann -
Boulogne Billancourt
© DR



Glycines sur la façade d'un hôtel à Benouville (14)



COMMENT CHOISIR SA PLANTE ?
Pour choisir une plante, prendre garde à ses besoins !



Catherine Dormoy architecte et AAVP Architecture
Paris 13
© Catherine Dormoy architecte

COLONISATION NATURELLE

Sur les murs en pierre comprenant des anfractuosités qui permettent à une végétation spontanée, peu exigeante et résistante à la sécheresse de s'y épanouir naturellement (campanules des murs, Erigerons Kavinskianus, fougères, sedums, valérianes, etc.).

MUR VÉGÉTAL

Composé de plantes vivaces, saxicoles ou rupicoles (qui vivent sur les rochers).

PLANTATION EN PIED DE FAÇADE AVEC PLANTES GRIMPANTES

Plantées en jardinière ou en tranchée pleine terre, situées en pied de façade et poussant naturellement à la verticale, les plantes grimpantes sont aussi adaptées à la végétalisation des murs en pierre (pourvu qu'il ne soit pas abîmé), mais aussi aux façades plus contemporaines. Adaptées à tout type de mur.

PLANTATIONS EN BAC ET POT SUR DIFFÉRENTS ÉTAGES

Plantes grimpantes en pot : Glycines, vignes de Coignet, clématites habillent la façade du jardin Biopark. Arbustes en pot : bâtiment Eliet Lehmann, pont de Sèvres. Adaptées à tout type de mur pourvu qu'il ne soit pas déjà abîmé.



Pour approfondir, voir
NOTES ET BIBLIOGRAPHIE,

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-12025-09-5-A
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

TOITURES VÉGÉTALISÉES



Toits et murs végétaux, Nigel Dunnett et Noël Kingsbury, Rouergue, Troisième édition, 2011



«Sous les fraises», alignements de palissages végétalisés sur la toiture des Galeries Lafayette. © alisonhancock



Sous les fraises - Jardin perché Paris 9 © lebonbon

1 TOITURE VÉGÉTALE EXTENSIVE

Dans le langage courant, il indique souvent un jardin écologique inaccessible, dédié uniquement à la faune et la flore, sur lequel on cultive des végétaux qui nécessitent peu d'entretien.

2 TOITURE VÉGÉTALE SEMI-EXTENSIVE / INTENSIVE

La toiture semi-intensive / extensive peut accueillir des plantes et arbustes de faibles hauteurs.

3 TOITURE VÉGÉTALE INTENSIVE

Dans le langage courant, la toiture végétale intensive indique souvent un jardin perché, planté et aménagé en opposition aux toitures végétales extensives.

EXEMPLES D'APPLICATION

5 TOITS NOURRICIERS OU POTAGER

À la verticale ou à l'horizontale, le toit potager prend des formes variées...

Le système qui est celui des murs végétaux recrée un paysage végétal vertical comestible dans lequel on peut circuler avec des points de vue privilégiés sur Paris.



Coupe transversale d'un toit végétalisé, conçu pour valoriser la flore et la faune sauvages. Notez les nombreux types de profondeurs de substrats utilisés.

4 TOITS BRUNS

On parle de «Toits bruns» si les toits sont couverts d'un substrat urbain souvent local issu de la construction (fragments de briques et de béton, sable, graviers, terre d'excavation). Le principe est de recréer les conditions d'une friche industrielle riche en biodiversité. Ce principe ne signifie pas que le toit est forcément inaccessible, il peut être composé de chemins si nécessaire.

Zone humide si la structure du toit le permet



Espaces caillouteux : nourriture et espace de nidification pour certains oiseaux

Bois mort : habitat pour vertébré, perchoir à oiseau

- Éléments structurants pour satisfaire l'œil humain et accueillir l'habitat de la faune et la flore.
- Substrat ni fin, ni léger (épaisseur 10-15cm).
- Microtopographie pour favoriser le plus grand éventail possible d'écosystème.
- Jeu de formes possibles.
- Incorporer différents substrats.
- Grandes possibilités créatives.

POUR UN IMMEUBLE DÉJÀ CONSTRUIT

- Coûts supplémentaires d'adaptabilité, ou concessions éventuelles quant au choix esthétique du toit.
- Gains esthétiques, écologiques, environnementaux et bénéfiques pour la santé.

ÉTAPE A

Écologie

Bureau d'étude spécialisé



ÉTAPE B

Esthétique du toit, accessibilité, visibilité

POUR UN NOUVEAU PROJET IMMOBILIER

- Intégrer dès la construction du bâtiment les contraintes liées à un futur projet de toiture végétalisée (gain économique).
- Prévoir une épaisseur plus importante de substrat pour pouvoir jouer avec la diversité des strates végétales, offrant ainsi une palette de formes et de couleurs plus variée, un potentiel de développement de biodiversité plus important, une meilleure rétention des eaux pluviales.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

Prise en compte du développement d'une diversité faunistique et floristique dans les toitures-terrasses.

Les différents types de toiture sont à envisager dès l'amont du projet, afin de déterminer la raison principale du choix (culture, agrément, impact écologique, etc.).

Pour un nouvel immeuble à toiture-terrasse, il est préférable d'intégrer dès la conception du projet les contraintes liées à une toiture végétalisée.

Réflexion sur la place du végétal dans l'architecture dès la conception.

Lorsque la toiture le permet (type terrasse ou pente faible, stabilité de la structure pour accueillir le substrat), privilégier des toitures végétalisées.

Choisir la méthode de végétalisation la plus adaptée aux caractéristiques de son mur.

Annexes

[Voir annexes](#)

[FAÇADES ET TOITURES VÉGÉTALISÉES](#)

TOITURES VÉGÉTALISÉES :
ÉLÉMENTS TECHNIQUES
page 53

[FAÇADES ET TOITURES VÉGÉTALISÉES](#)

PROFONDEUR
DU SUBSTRAT ET CHOIX
DU VÉGÉTAL
page 54

[FAÇADES ET TOITURES VÉGÉTALISÉES](#)

TOITS VÉGÉTAUX :
LEUR RÔLE DANS
LA RÉDUCTION
DU RUISSELLEMENT
ET DES INONDATIONS
URBAINES ET ÎLOTS
DE CHALEUR
page 54

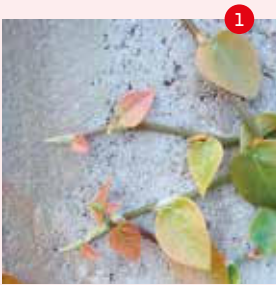
[MURS VÉGÉTALISÉS](#)

CHOISIR LA PLANTE
GRIMPANTE ADAPTÉE
À SON MUR

Les plantes grimpantes devront être choisies en fonction de leur attitude de pousse (est-ce que la plante pousse plutôt à la verticale ?) et de leur mode de fixation ainsi que de leur taille à l'âge adulte (maximum 2 m, jusqu'à 6 m).

Dénomination	Caractéristiques	Contraintes particulières	Exemples de plantes
À racines aériennes	Plantes à crampons	Pas adapté aux murs lisses (métaux, ciments fins, briques vernissées)	Figuiers rampants, bigognes, lierres, hortensias grimpants, etc.
Sarmenteuses	Plantes à longues tiges	Les tiges doivent être fixées à un support accroché au mur	Bougainvillées, jasmins d'hiver, rosier sarmenteux, rosiers lianes, bigognes à grande feuilles, morelles, etc.
Volubiles ligneuses	Les tiges s'élèvent en s'enroulant autour de leur support		Chèvrefeuilles grimpants, houblons d'Europe, célastes, clématites, jasmin de Caroline, jasmin étoilé, glycines
À vrilles ligneuses	Vrilles à l'extrémité des feuilles et des tiges pour fixer la plante sur le support au fur et à mesure		Passiflores, bigognes du Chili, bigognes à vrille, vignes d'ornement
À « ventouses »	Adhérent aux surfaces lisses		

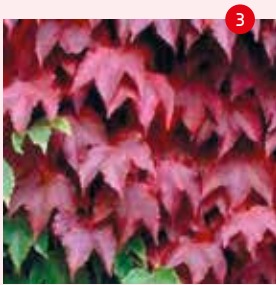
[MURS RUGUEUX](#)



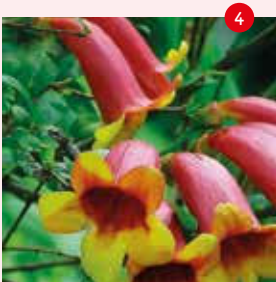
[SUPPORT ACCROCHÉ AU MUR](#)



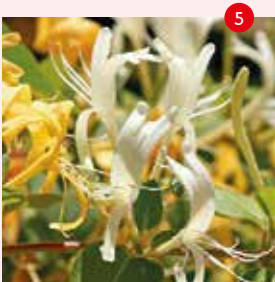
[SURFACES LISSES](#)



[SUPPORT ACCROCHÉ AU MUR](#)



[SUPPORT ACCROCHÉ AU MUR](#)



- 1 Plante à racines aériennes
Figuier rampant, Ficus pumila
- 2 Plante sarmenteuse
Jasmin d'hiver, Jasminum nudiflorum
- 3 Plante à « ventouses »
Vigne vierge, Parthenocissus tricuspidata
- 4 Plante à vrilles ligneuses
Bigogne à vrille, Campsis capreolata
- 5 Plante ligneuse
Chèvrefeuille grimpant, Lonicera

IMMEUBLES COLLECTIFS
RAVALEMENT - RÉHABILITATION

LE BÂTI
FAUBOURIEN

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

LE BÂTI FAUBOURIEN

Les façades des immeubles faubouriens sont toutes alignées sur la rue créant ainsi une linéarité dans le paysage de l'ancienne Grande Rue.

Les rez-de-chaussée sont occupés principalement par des commerces.

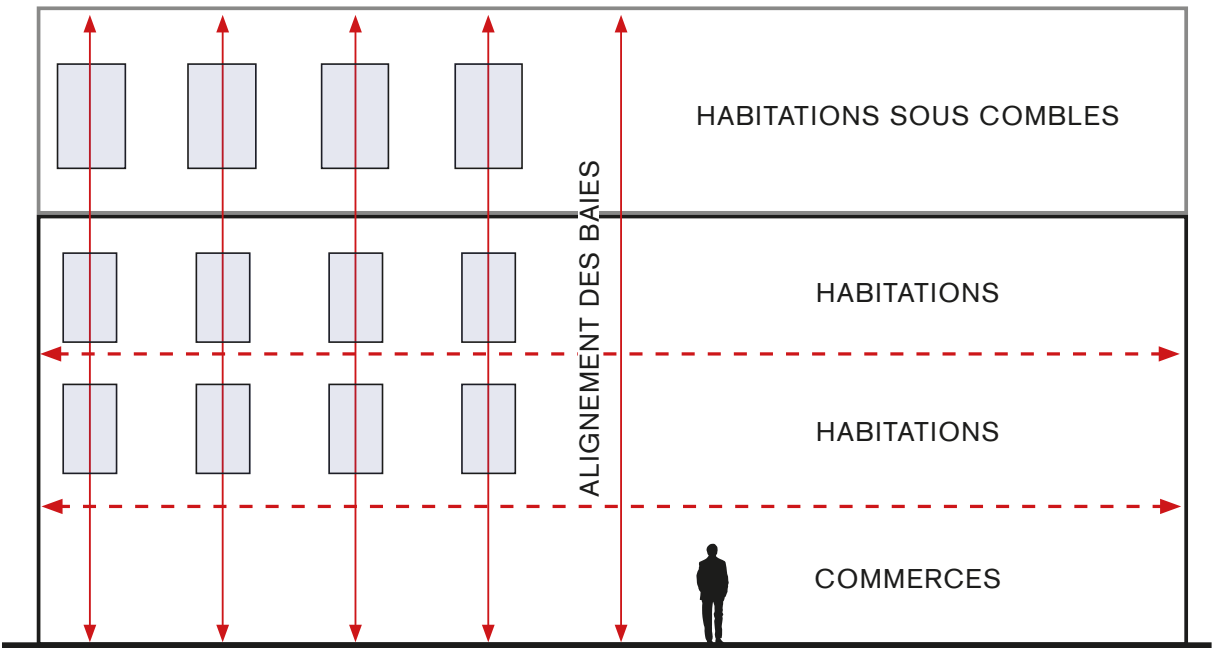
Les lignes horizontales sont souvent marquées par des bandeaux et les lignes verticales par l'axialité des baies. Ces deux principes contribuent à l'unité de la rue et du paysage urbain.



Grande Rue, Sèvres



Grande Rue, Sèvres



Une trame spécifique des immeubles faubouriens : verticalité et horizontalité

Le centre-ville de Sèvres est ponctué de bâtis de type faubourien, repérés dans le diagnostic au niveau du centre ancien.

Ils caractérisent l'espace de ces rues et leur préservation doit être reconnue. L'analyse de leur composition permet de mettre à jour les spécificités de ces architectures.

N'excédant pas 3 ou 4 étages (R+2 et R+3), ces immeubles sont caractérisés par des éléments de modénature que l'on retrouve dans le schéma ci-dessous.

- LUCARNE**
Éléments verticaux en saillie du volume principal
- VOLETS**
Apportent un rythme à la façade
- BANDEAU**
Horizontalité et volumétrie
- CHAÎNAGE D'ANGLE**
(plus rare)
Verticalité/rythme et ornement



La façade des bâtiments de type faubourien présente des caractéristiques particulières qu'il est important de relever afin que toutes interventions futures éventuelles se déroulent dans le respect de l'existant.

Par exemple, la reprise des modénatures peut se faire en les réinterprétant de manière plus contemporaine, sans élément préfabriqué, évitant l'aspect artificiel et « pastiche ».

Accusé de réception en préfecture
057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

Si une intervention est nécessaire sur le bâti de type faubourien, veiller à ne pas modifier leur identité :
4 étages maximum, volets, modénatures, lucarnes, horizontalité depuis la rue, verticalité des ouvertures.

Ne pas remplacer les volets battants par des volets roulants.

Éviter toute construction qui dénaturerait le paysage faubourien.

Proposer des modénatures contemporaines et actualisées pour éviter l'effet artificiel.

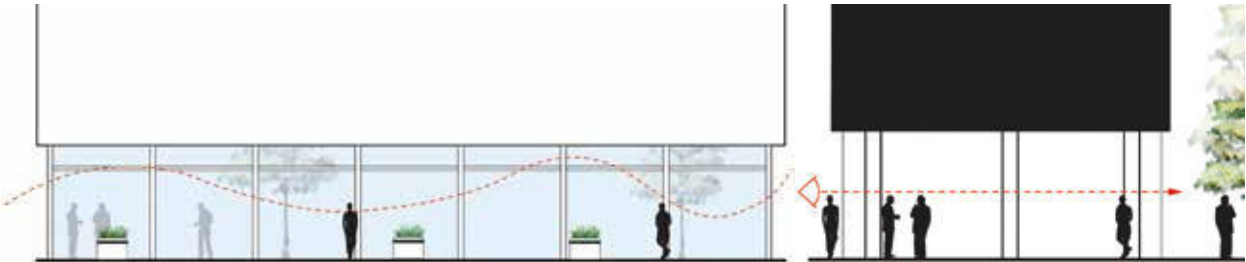
Ne pas remplacer les menuiseries bois par des menuiseries d'aspect PVC, qui diminuent les surfaces vitrées.

IMMEUBLES COLLECTIFS
RAVALEMENT - RÉHABILITATION

LE BÂTI DES ANNÉES 70-80

LE BÂTI DES ANNÉES 70 - 80

RESPIRATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE



Grande transparence du rez-de-chaussée - Visibilité et sécurité apportée

MODIFICATION DES FAÇADES

AVANT

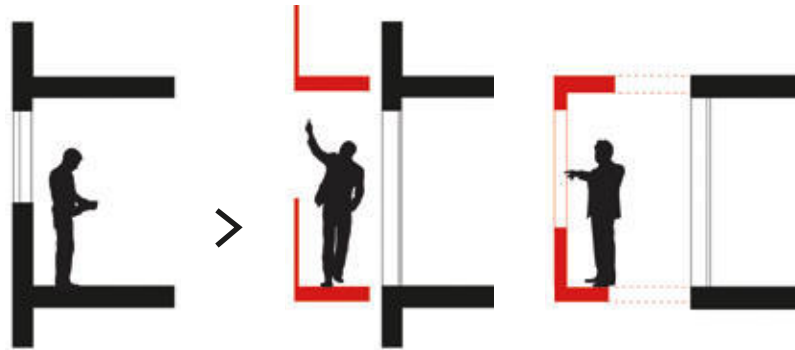


Druot , Lacaton & Vassal - 2011
Transformation de la Tour Bois le Prêtre - Paris 17
© Druot , Lacaton & Vassal

APRÈS



ÉPAISSISSEMENT DE L'ENVELOPPE



Éviter les surchauffes en été et apporter du volume à l'ensemble

Profiter de la réhabilitation pour augmenter la surface et apporter un confort thermique supplémentaire.

Ajouté



Immeubles construits dans les années 80

L'état des lieux a présenté les différents types de bâtis sur Sèvres. Les bâtiments de la période « Rénovation » ne sont plus adaptés à la réglementation thermique actuelle. De plus, leurs volumes et leurs façades sont souvent très banalisés.

Bien que parfois déjà réhabilités dans les années 80-90, de nouvelles interventions s'imposent à nouveau pour des raisons thermiques.

Les interventions doivent correspondre à chacun des bâtis en respectant leur composition générale: rythme vertical ou horizontal, baies en longueur, etc. Il sera important aussi de faire « respirer » visuellement leurs rez-de-chaussée qui sont parfois opaques et fermés sur l'espace public.

Attention à ne pas rapporter des bardages comme de simples graphismes sans lien avec

l'existant. Les enduits doivent être de qualité et simples.

Des plantations permettront de mieux insérer le bâti à la trame viaire et de mieux insérer l'échelle de grandes volumétries. Les socles doivent être traités de manière à faire pénétrer la lumière, suggérant une continuité intérieur/extérieur, à sécuriser les abords en les rendant plus accueillants.

092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

LE BÂTI DES ANNÉES 70-80

TYPES D'INTERVENTIONS SUR LE BÂTI EXISTANT



Grande Rue Sèvres

- Appuyer l’horizontalité;
- Apporter davantage de volumétrie à la façade;
- Mise en place éventuelle de protections solaires (été);
- Redonner une unité à la façade par un enduit de qualité.

■ DÉCONSEILLÉ

- La trame est ici horizontale, attention aux bardages qui sont «plaqués» sans établir un lien avec l’existant.

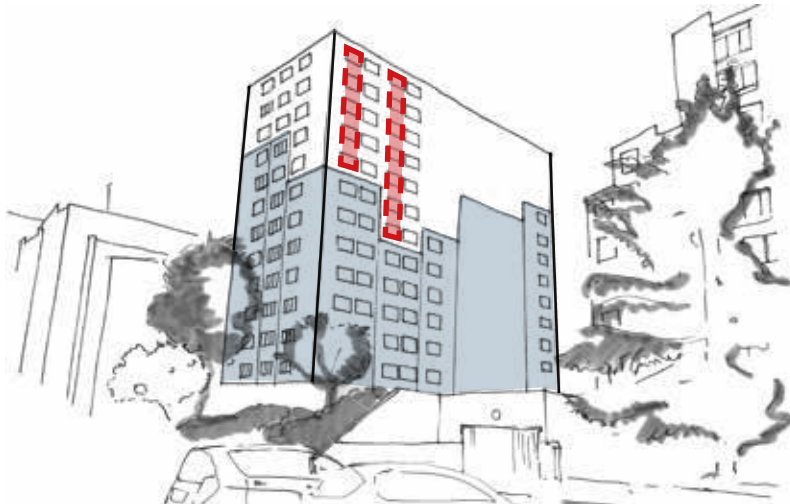


Grande Rue Sèvres

- Souligner la verticalité;
- Respecter le rythme des baies;
- Enduit taloché clair ou un bardage clair avec un calepinage en respectant les baies et modénatures de façade;

■ DÉCONSEILLÉ

- La trame est ici verticale, attention aux bardages qui sont «plaqués» sans établir un lien avec l’existant.



Grande Rue Sèvres

- Enduit taloché sur l’intégralité des 4 façades;
- Les couleurs existantes sont appliquées sans réelle logique avec l’architecture et ont un simple rôle de graphisme. Choisir une couleur claire qui unifie l’ensemble;
- Baies fonctionnant par paires, qui peuvent être soulignées;
- Proposer des systèmes d’occultation autour des ouvertures;
- Trames verticales et horizontales à affirmer (éventuellement);
- Absence d’attique et de débords de fenêtre: penser à un couronnement et à des appuis de fenêtres pour éviter les ruissellements;

■ GRAPHISME RAPPORTÉ DÉCONSEILLÉ

- Attention à ne pas recréer à l’identique des graphismes peu qualitatifs.

■ DÉCONSEILLÉ

- Attention aux bardages qui sont «plaqués» sans établir un lien avec l’existant.

Une analyse du bâtiment est fortement conseillée avant toute intervention pour ne pas dénaturer son identité.

Les interventions sur des façades lisses peuvent proposer des avancées pour se protéger des surchauffes d'été, suivant l'orientation.

Les interventions sur des bâtiments dont la façade est colorée doivent permettre d'unifier l'ensemble.

« Aérer » les rez-de-chaussée et conforter la relation intérieur/extérieur.

Bien étudier tous les types de parements et veiller à la qualité de leur pose pour éviter des vieillissements prématurés (condensations).

Attention à ne pas projeter des bardages comme de simples graphismes sans lien avec l'existant.

Privilégier les enduits talochés et non projetés.

MAISONS INDIVIDUELLES

IMPLANTATION
SUR LE TERRAIN
ET INTÉGRATION
PAYSAGÈRE

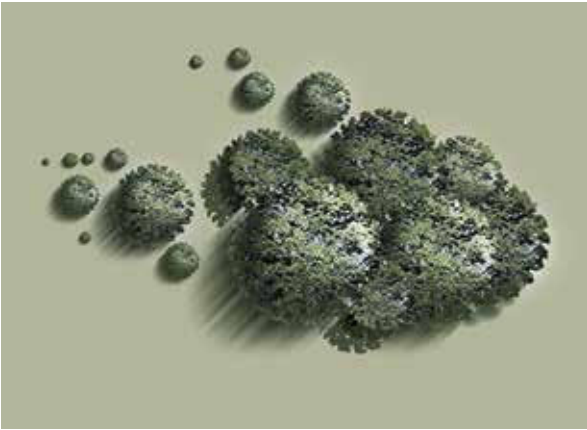
- 132 Cohabiter avec les motifs paysagers
- 134 Implantation des nouvelles constructions sur le terrain
- 136 Orientation
- 138 Composer son jardin
- 142 Plantes adaptées aux caractéristiques du jardin : précaution à prendre
- 148 « Capter les énergies » du site
- 152 Construction sur terrains argileux
- 156 Les arbres, êtres vivants à soigner

COHABITER AVEC LES MOTIFS PAYSAGERS

Sèvres et ses coteaux se caractérisent par l’ambiance d’un cadre de vie vert. Cette caractéristique du paysage des coteaux Sèvrien est à préserver et/ou à développer.

Tout motif paysager qualifiant ou améliorant la qualité du site ou du paysage devra être préservé.

L’implantation de la maison sur la parcelle dépendra de ces motifs qualifiants s’ils sont présents et notamment :



- Des densités d’arbres et d’arbustes particulièrement marquants.



- Des arbres imposants et/ou dotés de qualités esthétiques notables qui participent au caractère vert de la rue.



- Un arbre qui révèle le paysage. Porteur d’une biodiversité locale/ permet de sentir la topographie du site/ révèle la nature du sol/ participe à une composition végétale d’ensemble. Au lieu de supprimer l’arbre du terrain, choisir des solutions permettant de cohabiter avec ce dernier.



- Des haies volumineuses ou très colorées qui caractérisent une rue ou une section de rue.

Mesurer au stade des études préliminaires les risques encourus par les arbres dans toute opération d’aménagement.

La disparition en profondeur des nappes phréatiques «perchées», «rabattements» accidentels ou provoqués, peuvent avoir des conséquences immédiates sur les arbres de grande taille environnants.

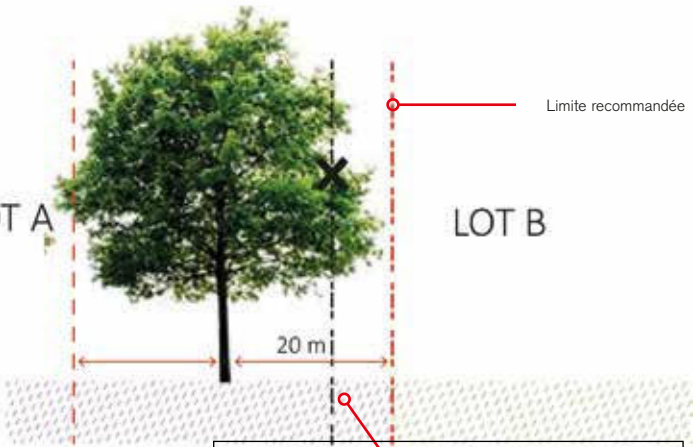
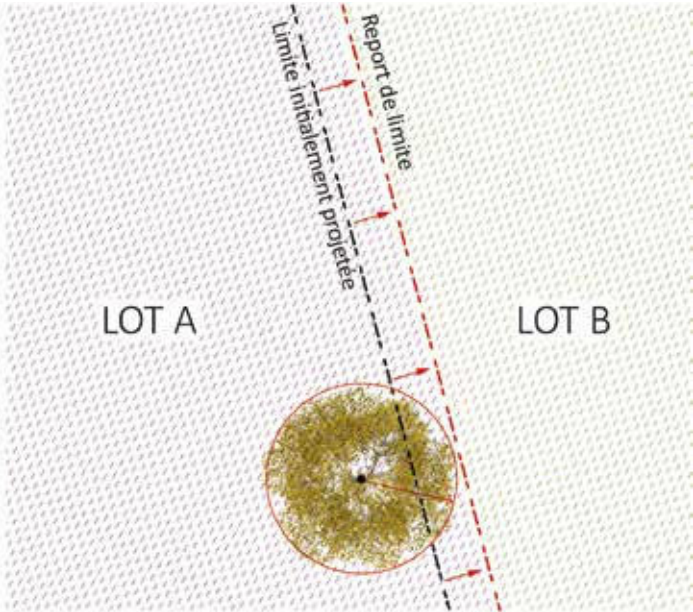
L’arbre, coupé de sa source habituelle d’alimentation meurt de sécheresse, parfois très brutalement.

LORS DE DIVISION DE TERRAIN

Veiller à implanter les nouvelles limites à l’extérieur des zones de protection des arbres remarquables.

Il est préconisé d’établir un cercle de 20 m de rayon au-delà duquel toute limite de division foncière devra être reportée.

Le Guide de gestion de l’Arbre recommande — afin d’éviter toute mise en cause ultérieure d’arbres remarquables pouvant déborder les limites de propriété, par application des articles du Code civil (Loi N°53-286 du 4 avril 1953 - Art. 670 à 673) — que lors de toute division de terrain, soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 5 m de rayon autour du tronc de chaque arbre remarquable, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS SUR LE TERRAIN

Oltre les considérations d'orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, l'implantation d'une nouvelle construction sur un terrain doit être raisonnée.

Elle ne doit pas perturber le paysage lorsqu'il est de qualité et ne doit pas créer de délaisés. Une construction au centre d'un terrain sera moins intéressante.

Enfin, la présence d'un motif paysager à l'endroit même où la maison devait être implantée doit poser question : une nouvelle implantation sera envisagée.

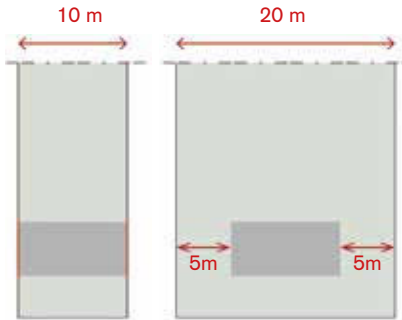
IMPLANTATION ET BÂTI VOISIN

Si le paysage de la rue est marqué par l'alignement des façades des maisons existantes, la nouvelle construction doit être établie afin de conforter cet alignement.

Retrouver une implantation en continuité de celle du bâti voisin.

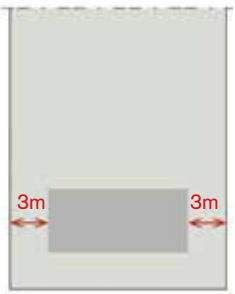
EMPLACEMENT VÉHICULE

Les espaces dédiés au stationnement des véhicules sur le terrain doivent autant que possible être situés à l'avant de la parcelle (couvert ou non avec matière au sol perméable). Cela dans le but d'éviter des linéaires trop importants, dégradant le jardin et provoquant des nuisances sonores pour le voisinage.



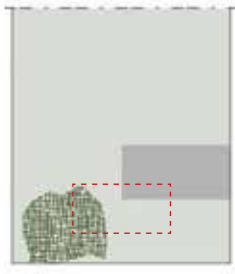
IMPLANTATION BORD À BORD OU LARGE RETRAIT (si le PLU le permet)

Lorsque la largeur du terrain le permet, (inférieur ou égal à 10 m), il est conseillé d'implanter la future maison avec ses pignons alignés aux limites séparatives.



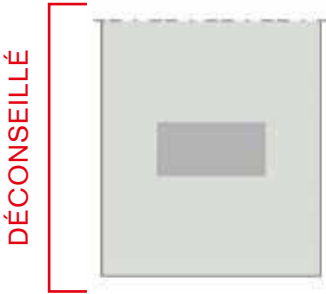
IMPLANTATION RETRAIT 3 MÈTRES

Le PLU indique un retrait depuis les limites latérales des façades égale à : $L = H/2$ avec un minimum de 3 m (zone UR). Attention, une largeur de 3 m peut s'avérer insuffisante si l'on souhaite obtenir un espace extérieur de qualité. Ces fragments d'espaces seraient susceptible d'être abandonnés et ainsi de nuire au paysage urbain.



PRÉSENCE DE MOTIFS PAYSAGERS À PRÉSERVER

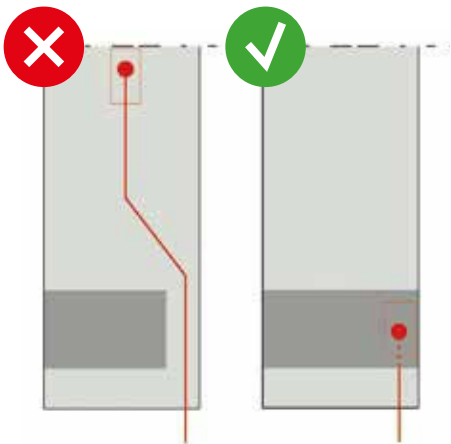
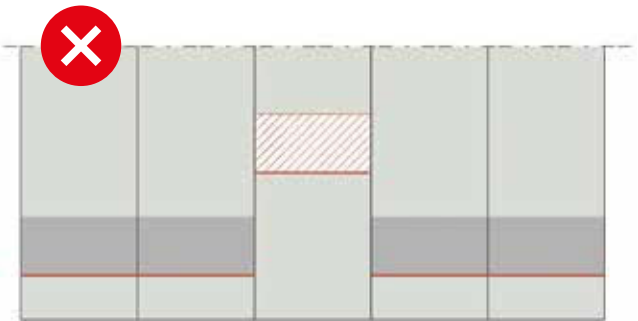
Il est fort possible, et encore plus à Sèvres, que le terrain ne soit pas vierge de toute végétation. La présence d'un arbre ou d'un ensemble végétal participant à la qualité du paysage et facteur d'une biodiversité, doit être préservé. L'implantation de départ peut être redéfinie afin de respecter et de cohabiter avec cette entité (cf. p 132).



IMPLANTATION PEU QUALITATIVE

Une implantation au centre de la parcelle n'est pas interdite, mais déconseillée. Obtenir une identité au niveau de la rue est préférable puisque l'arrière de la parcelle présentera une densité végétale plus importante (grands arbres, essences végétales diverses) permettant une continuité végétale entre les différentes parcelles et facilitant la circulation des espèces (faune, flore).

Éloignée de la rue, la maison ne participe plus à la qualité paysagère de celle-ci et peut appauvrir le paysage urbain visible depuis l'espace public.



ORIENTATION

ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Une fois l’emplacement choisi de la future maison, il est important de s’intéresser à son orientation.

Tout au long de l’année, la course du soleil évolue et les plans intérieurs des maisons peuvent présenter des différences.

De manière générale, le tableau ci-contre indique le choix des pièces à privilégier en fonction de l’orientation.

Construire avec le climat c’est aussi mettre en place des procédés architecturaux afin de capter les énergies et de les utiliser pour le chauffage par exemple.

Le mur trombe, qui capte l’énergie solaire, permet de cumuler de la chaleur et de la restituer plus tard grâce à l’utilisation du verre couplé à une masse thermique importante.

NORD	Garde-manger, cave à vin, garage
NORD / EST	Entrée, cuisine, ateliers, service
EST	Bureau, chambre, sport, bain
SUD / EST	Chambre, cuisine
SUD	Salle à manger, séjour, loggia, véranda, jardin d'hiver
SUD / OUEST	Jardin, chambre, bibliothèque
OUEST	Inconfort visuel par l’éblouissement et surexposition en été. Difficile de contrôler les surchauffes
NORD / OUEST	Escaliers, débarras

Source : Traité d’architecture et d’urbanisme bioclimatiques. Alain Liébard et André De Herde

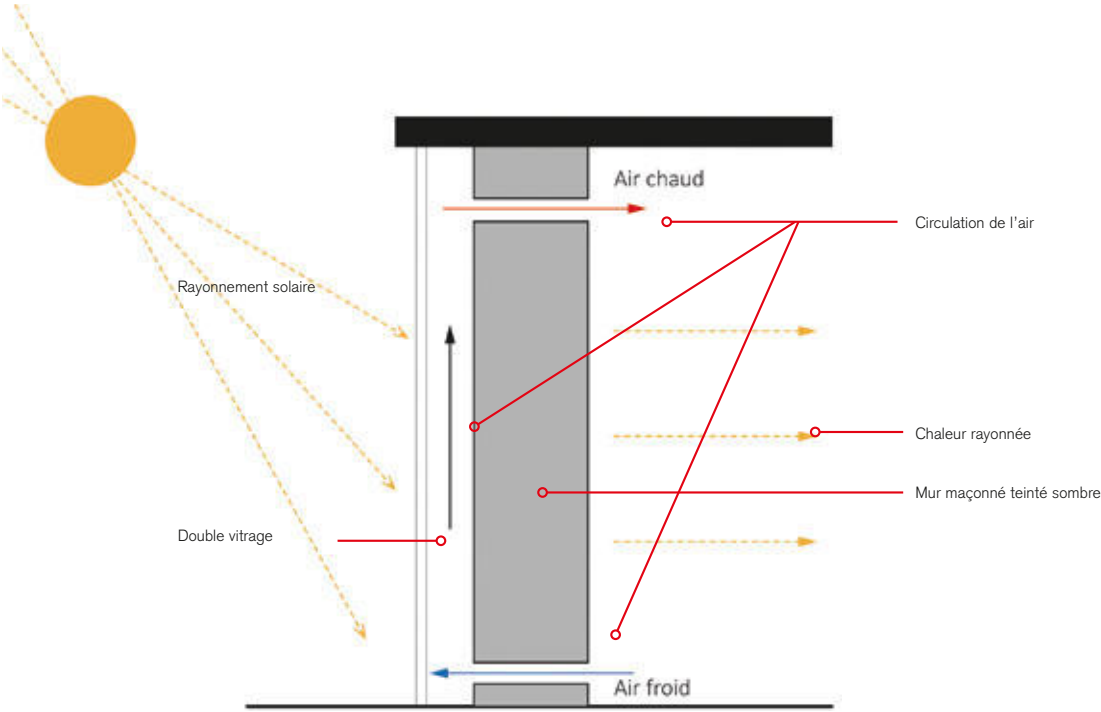
MUR TROMBE - PRINCIPE DU SOLAIRE PASSIF

Dans le but de réduire notre utilisation en chauffage, le mur trombe est un dispositif d’architecture bioclimatique qui permet un chauffage solaire en hiver et un confort thermique l’été et ce de manière naturelle.

Une paroi de verre est placée devant un mur « lourd » et sombre, avec une lame d’air entre les deux. Deux ouvertures sont créées en haut et en bas du mur. L’air circule alors naturellement du bas vers le haut, plus chaud, car réchauffé par le rayonnement solaire. On parle de chauffage à convection.

La pose d’un store ou d’un volet de couleur claire permet d’éviter une surchauffe en été lorsque le mur ne doit pas se charger en chaleur. Ainsi, le mur permet de conserver la fraîcheur de la maison.

Son efficacité est assurée par une position au sud du bâti.

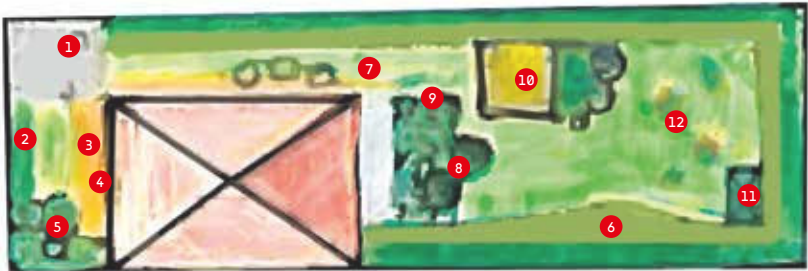


Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

COMPOSER SON JARDIN



Volumétrie d'une maison sur sa parcelle aménagée (contexte végétal)



Plan dessiné d'une maison sur sa parcelle aménagée

- 1

Revêtement poreux
- 2

Haie vive et clôture légère
- 3

Terrasse avec plantation
- 4

Plantes grimpantes et palissées
- 5

Arbres à feuilles caduques au sud (éloigné d'1x minimum sa hauteur pour les terrains argileux)
- 6

Transition écologique entre la haie et la pelouse: bande non tondue ou plantations de végétaux de strates herbacées
- 7

Chemins poreux
- 8

Arbres persistants au Nord
- 9

Structure étagée (arbres, arbustes, strates herbacées avec plantes mellifères (se dit d'une plante dont le nectar est récolté par les abeilles pour élaborer le miel) ou favorisant des insectes pollinisateurs: Bergénia cordifolia, Héliobore d'orient, agastache, mauve, sauge, etc.).
- 10

Espace dédié au stockage des rémanants pouvant servir de paillage naturel ou éléments de construction au jardin: feuilles issues des plantes, tontes, bois issus de la taille, etc.
- 11

Abri de jardin en toiture végétalisée
- 12

Arbres mellifères ou favorisant des insectes pollinisateurs: fruitiers, arbres décoratifs, etc.

Rafrâichissement de la façade Nord et de l'atmosphère par évapotranspiration des arbres à feuilles persistantes

ÉTÉ 62°

Ombre générée agréable

Arbres et arbustes à feuilles persistantes: protection contre les vents froids

Luminosité permise par la chute des feuilles des arbres à feuilles caduques

VENTS D'HIVER

HIVER 16°

Source : Traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques
Alain Liébard et André De Herde

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

Il est important d'implanter la maison individuelle de manière à libérer un large espace pour le jardin et éviter les espaces perdus.

Éviter les implantations générant de petites bandes de terrain qui deviendront à terme des délaissés car inaménageables.

Composer son jardin et implanter le projet en fonction du contexte environnemental (dimensions de la parcelle, vues dégagées, topographie, orientation, motifs paysagers, arbre remarquable, masse végétale...) afin que le projet valorise et / ou exploite au maximum les potentiels du site.

Prendre en compte les qualités patrimoniales et esthétiques du végétal ainsi que leur rôle possible dans la composition paysagère.

Choisir des méthodes qui agradent plutôt que dégradent les sols et l'environnement.

[Voir annexes](#)

[TERRAIN
AVEC UN ARBRE
REMARQUABLE](#)

PRÉCAUTIONS À
PRENDRE ET CAUSES
DE DÉPÉRISSEMENT
page 52

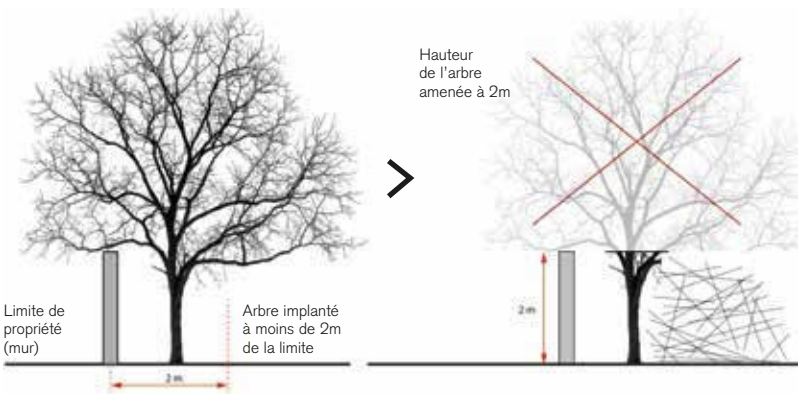
PLANTES ADAPTÉES AUX CARACTÉRISTIQUES DU JARDIN

Toujours anticiper le développement des arbres et arbustes lors de la plantation et les contraintes potentielles :

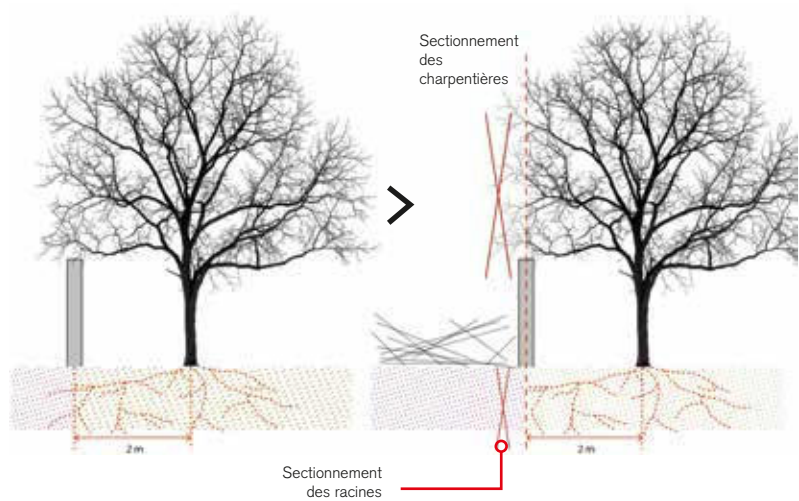
- Dans la hauteur : penser à l'ombre générée, au développement racinaire (1 fois minimum la hauteur de l'arbre à maturité), que les plantations ne gênent pas les réseaux aériens (haies avec des végétaux qui peuvent dépasser 4m), etc.
- Dans l'épaisseur : disposer les plantations de façon à ce qu'à l'âge adulte, elles ne créent pas de conflit de voisinage et que leur développement puisse être maîtrisé, etc.
- Au sol : pas de réseau enterré à l'endroit où vous souhaitez planter.

PRÉCAUTIONS POUR LA PLANTATION D'UN ARBRE EN MITOYENNETÉ :

L'arbre est implanté à 2 m ou plus de la limite foncière: le voisin peut contraindre le propriétaire à ramener l'arbre à une hauteur de 2 m. Il peut couper lui-même les branches débordant sur son terrain.



L'arbre est implanté à 2 m ou plus de la limite foncière: le voisin peut contraindre le propriétaire à faire couper toute branche surplombant son terrain à l'aplomb de la limite. Il peut couper lui-même les racines débordant sur son terrain.



Guide de gestion contractuelle de l'Arbre des Hauts-de-Seine, Conseil Général des Hauts-de-Seine, Dessin de COMVV retravaillé

Pour qu'une plante ait une longue durée de vie, il convient de la choisir en fonction de la nature du sol, des caractéristiques environnementales et de son esthétisme.

Il existe des plantes adaptées à chaque condition.

CRITÈRES À VÉRIFIER POUR CHOISIR UNE PLANTE

Humidité du terrain :
en eau, spongieux, parfois humide, sec ?

PH du sol :
le sol à Sèvres a tendance à être plutôt argileux, calcaire ou sableux...

Exposition :
ensoleillée, mi-ombre, à l'ombre ?

Vent :
plein vent, abrité ?

Couleur :
pour créer des compositions

Planter le végétal à la bonne période
(période de repos végétatif de la plante - environ fin novembre-fin mars)

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

On peut aussi recréer les conditions nécessaires

Préconisations

Choisir
les plantes
du jardin
en fonction
de leurs
caractéristiques
intrinsèques
et des
caractéristiques
du site.

Toujours
anticiper le
développement
des arbres
et arbustes
à la plantation
et les
contraintes
potentielles.

Annexes

COMPOSER SON JARDIN

PALETTES VÉGÉTALES PAR TYPE DE SOL - LISTE INDICATIVE

Une liste indicative de végétaux est ici donnée en fonction du type de sol, mais il est préférable pour chaque plante de faire appel à un jardinier-paysagiste professionnel pour choisir les plantes adaptées au terrain.



Coccinelles



Carabes



Perce-oreilles



Syrphes



Chrysopes



Plante attaquée par les nuisibles :

- Pas de pesticides. Ils polluent les nappes phréatiques et tuent la vie du sol. Préférer la lutte biologique (ne faire intervenir que des espèces locales)
- Utiliser des plantes répulsives des nuisibles
- Utiliser des plantes attractives pour les insectes auxiliaires (exemple : plantes mellifères pour les abeilles)
- Créer des habitats pour les auxiliaires au voisinage des zones à problèmes (hôtels à insectes, nichoirs, etc.)

- 1 Lilas commun, Syringa vulgari
- 2 Aubépine, Crataegus monogina
- 3 Cornouiller sanguin, Cornus sanguinea
- 4 Noisetier, Corylus avellana
- 5 Anémone du japon, Anemone hupehensis
- 6 Bégonia, Bergenia cordifolia
- 7 Abélia, Abélia x grandiflora
- 8 Forsythia, Forsythia x intermedia
- 9 Œillets d'inde, Tagetes patula
- 10 Tilleul, Tilia
- 11 Gêranium vivace, Geranium macrorrhizum
- 12 Orpin d'Automne, Sedum Herbstfreude
- 13 Lavatère en arbre, Lavatera thuringiaca
- 14 Sureau, Sambucus nigra
- 15 Troène, Ligustrum vulgare
- 16 Phormium, Phormium tenax
- 17 Carotte, Daucus carota subsp. sativus
- 18 Ancolie, Aquilegia div. sp.

SOL ARGILEUX



SOL CALCAIRE

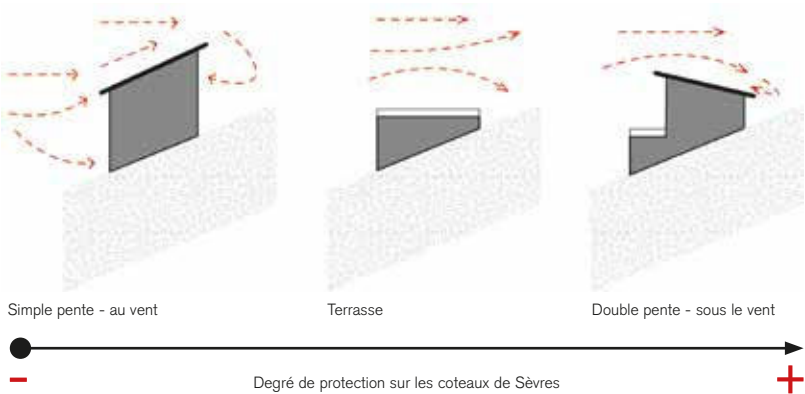


Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

« CAPTER LES ÉNERGIES » DU SITE

VENT & TOITURE

L’orientation de la toiture permet de se protéger des vents dominants afin d’éviter les courants d’airs gênants et des variations de température trop fortes. Ces schémas présentent les caractéristiques de toitures sur un terrain pentu.

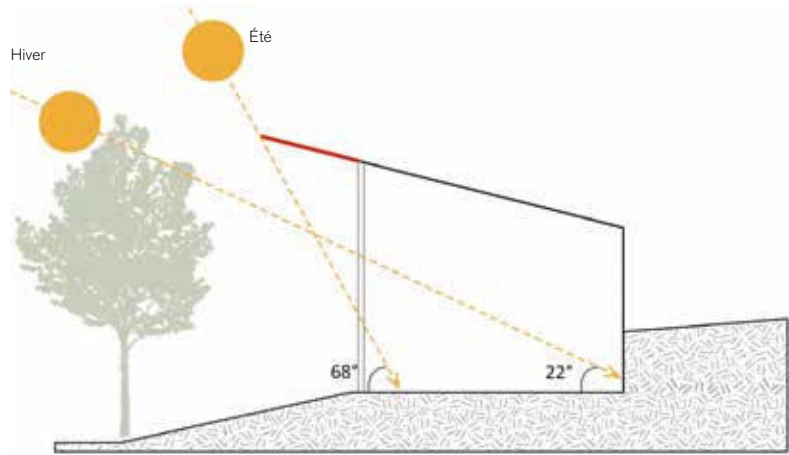


FORMES ET MODÉNATURES & RAYONNEMENT SOLAIRE

Des débords de toiture pour se protéger du soleil d’été.

Plusieurs procédés permettent cette protection : des casquettes, des auvents, des pare-soleil horizontaux, des balcons.

Des pare-soleil verticaux permettent de se protéger des surchauffes tout en ventilant l’intérieur (distance minimale de 20cm par rapport à la façade principale).

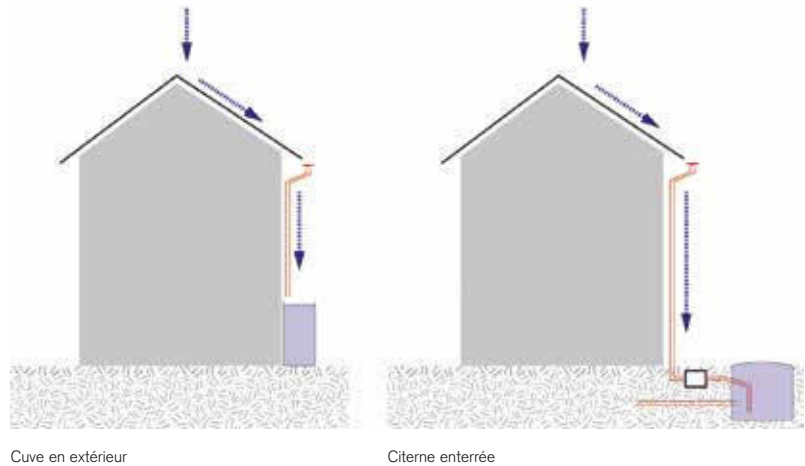


RÉCUPÉRER LES EAUX PLUVIALES

Citerne en béton qui permet de reminéraliser l’eau de pluie, en général acide.

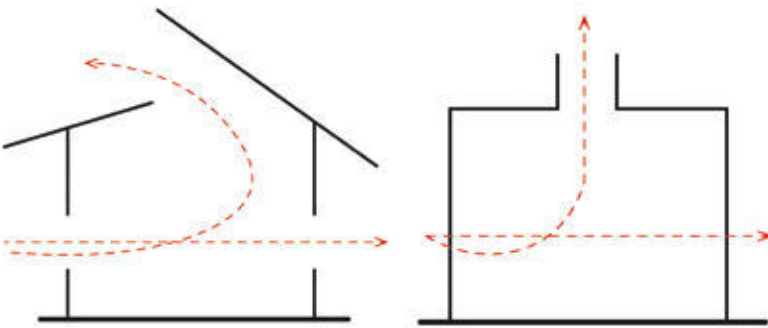
Il est important de choisir sa citerne en fonction de :

- la quantité d’eau à utiliser ;
- la surface de son toit.



Habitations traversantes

Écopes en toiture



Combles fortement ventilés. La toiture est surélevée par rapport à la maison. Le courant d’air créé sous la toiture permettra de chasser l’air chaud qui s’accumule sous le toit.



La forme constructive est pensée pour capter au maximum l’énergie solaire.

80% de l’enveloppe est dirigée vers le sud.

Le patio en verre situé au centre permet de capter de la chaleur et de la restituer dans l’ensemble de la maison.

La «box noire» est chauffée par le soleil, réduisant ainsi la perte de chaleur dans l’environnement.

Peter Kuczia - Maison anti-CO2 - 2007
Pologne - Laka Reacts Competition
© Laka



Les mares ou bassins ont un rôle essentiel à jouer dans la gestion des ruissellements en amont des bassins versants. Leur fonction hydraulique est complémentaire de celle des talus plantés, des fossés, des prairies, etc. La mare en milieu urbain permet un retour rapide de la biodiversité.

Les mares sont également intéressantes pour lutter contre les îlots de chaleur.

Achuse de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les mares - CAUE 76

Préconisations

Une étude des vents dominants sur la parcelle est recommandée pour mieux s’en protéger.

Préférer une ventilation naturelle avec des architectures traversantes, des écopes en toiture.

Les débords de toiture pour se protéger des surchauffes du rayonnement solaire en été peuvent aussi enrichir la volumétrie des bâtiments.

Encourager le développement de points d’eau naturels, révélateurs du caractère du site et favorables à la biodiversité.

Si le terrain le permet, mettre en place des systèmes de récupération des eaux intégrés au paysage.

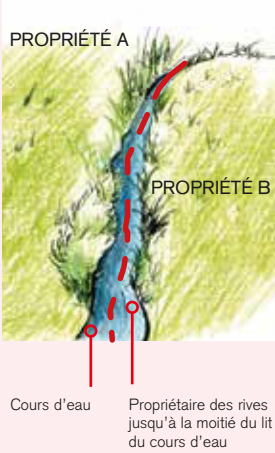
« CAPTER LES ÉNERGIES » DU SITE

ENCOURAGER LES POINTS D’EAU NATURELS RÉVÉLATEURS DU CARACTÈRE DU SITE

PRÉSENCE D'UN COURS D'EAU EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ

Le droit de pompage est autorisé pour l'arrosage occasionnel. Il faut néanmoins suivre les arrêtés préfectoraux qui peuvent être mis en place, notamment en cas de sécheresse. Notons qu'il y a un volume maximum annuel de prélèvement à respecter sinon il faudra faire une déclaration de pompage auprès de la Police de l'eau.

(DRIEE) .
Source : Association Espace



BIEN CONCEVOIR SON BASSIN

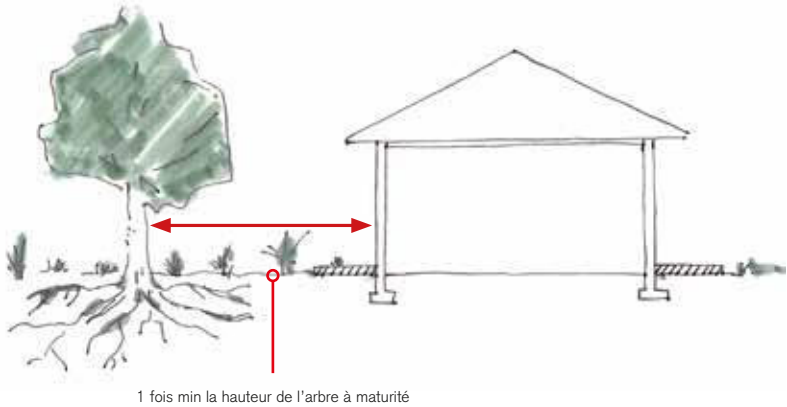
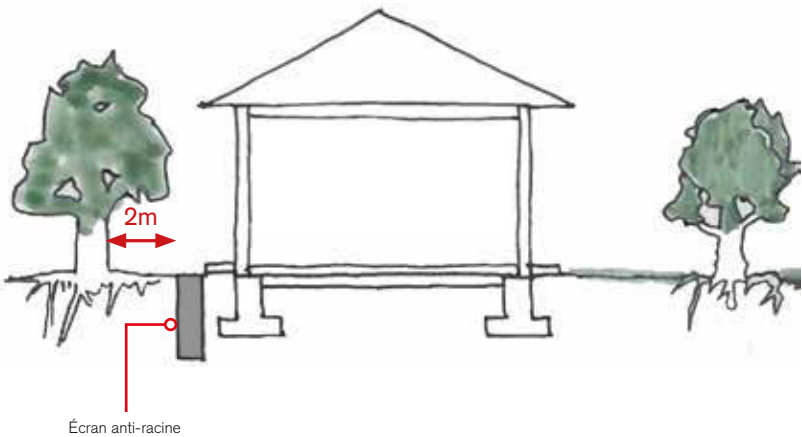
- Il est important d'avoir suffisamment de plantes oxygénatrices dans le bassin pour créer des habitats et oxygéner l'eau de façon naturelle de préférence ou artificielle (fontaine et système à pompe). L'oxygénation est essentielle afin d'éviter la fermeture et l'asphyxie du milieu notamment par la colonisation d'algues filandreuses.
- Les plantations sont entretenues de manière à ne pas laisser proliférer les larves de moustiques au point qu'ils puissent constituer une gêne ou une cause d'insalubrité. Les aménagements avec une surpopulation de moustiques sont souvent des aménagements ne facilitant pas l'arrivée des prédateurs. Les insecticides utilisés contre les moustiques tuent également certains prédateurs des moustiques ce qui ne permet pas à terme d'éradiquer complètement leur réapparition. Pour éviter toute gêne, il est important de mettre en place dès le début des habitats paisibles et propices à l'apparition des prédateurs, et permettent ainsi leur reproduction. Les prédateurs sont nombreux (poissons, gambusis, etc.) qui peuvent être installés dès le début dans la mare, batraciens (grenouilles, etc.), larves d'insectes (dytiques ou de libellules), oiseaux insectivores (hirondelles, martinets), chauve-souris, araignées. Il semble nécessaire de ne pas sous-estimer l'importance des habitats propices à leur apparition. Les haies permettent également à des insectes ou oiseaux régulateurs de s'installer.
- Si le contexte d'implantation du bassin est traité de façon écologique, favorisant les habitats, la mare ne devrait pas constituer une gêne.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS ARGILEUX

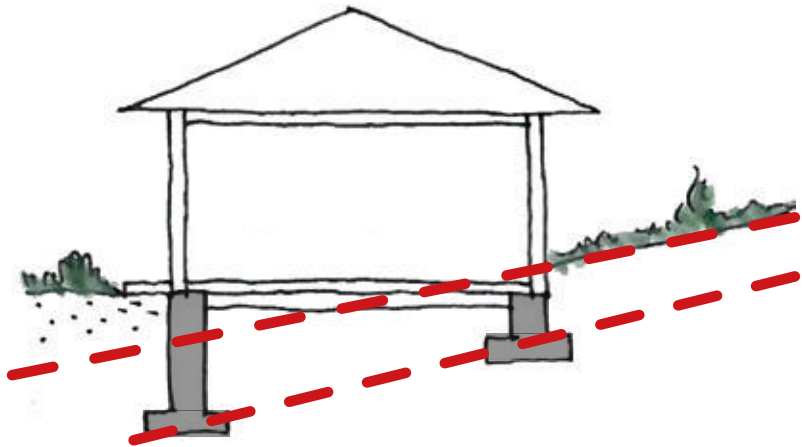
UN ÉCRAN ANTI-RACINE

- Pour empêcher le développement du système racinaire vers la maison.
- Respecter une distance entre l'arbre et la construction pour éviter que les racines ne rencontrent les fondations et n'entraînent des désordres



DES FONDATIONS ADAPTÉES

- Afin d'adapter les charges au type de terrain et de répartir équitablement celles-ci sur l'ensemble de la structure.



La carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles de Sèvres figurant dans le Plan de prévention des risques naturels, montre qu'une grande partie de la commune est soumise au phénomène de retrait-gonflement.

Pour éviter tout risque, il est nécessaire d'intervenir sur le terrain en respectant quelques règles de construction, à savoir :

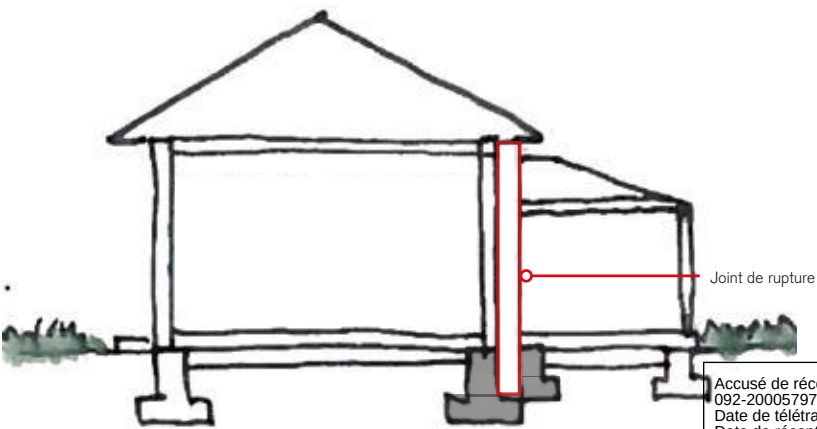
- Adapter les règles de construction concernant les projets de maisons individuelles et leurs extensions ;
- Éviter les variations d'humidité autour du bâti ;
- Contrôler la végétation autour du bâti.

Le Bureau de recherche géologique et minière (BRGM) indique d'autres préconisations telles que :

- Identifier la nature des sols ;
- Rigidifier la structure et désolidariser les bâtis accolés ;
- Adapter les fondations.

DES JOINTS DE RUPTURE ENTRE LES DIFFÉRENTS CORPS DE BÂTIS

- Pour éviter que le mouvement d'un corps de bâti n'entraîne l'autre dans sa chute.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

Tenir
compte de la
réglementation
liée au retrait-
gonflement
des argiles
pour prévenir
d'éventuels
dégâts sur
les maisons.

LES ARBRES : ÊTRES VIVANTS À SOIGNER

ARBRES, ARBRES REMARQUABLES & ARBRES BIOTOPES

Les arbres majeurs plantés pour assurer la continuité verte ainsi que les arbres remarquables peuvent être logiquement présentés comme des éléments qui s’inscrivent dans les notions de projet et de développement durable.

Le patrimoine arboré a toute sa place dans les projets d’aménagement, comme élément structurant, de signal, capable de révéler la topographie d’un site.

Des racines jusqu’aux feuilles, l’arbre est un être vivant avec des besoins qui lui sont propres (eau, air, sol). Chaque partie de l’arbre (racine, tronc, houppier) joue une fonction essentielle pour sa bonne santé et son développement normal et harmonieux. Si l’une des parties est atteinte, cela peut avoir des conséquences irréversibles comme l’affaiblissement de l’arbre, l’entrée des parasites et finalement causer sa mort. En ville, l’arbre doit cohabiter avec les activités humaines et la façon d’aménager son environnement devient alors un enjeu pour sa survie et sa croissance en bonne santé.

Les arbres remarquables possèdent des qualités esthétiques, patrimoniales et paysagères indéniables dont la présence physique ou visuelle est à préserver et à valoriser dans les aménagements d’espaces publics. On les trouve principalement dans certains parcs et jardins privés.

L’arbre remarquable et vieillissant présente également des qualités écologiques importantes, devenant avec l’âge de plus en plus porteur de biodiversité. Ils deviennent indispensables à la richesse écologique de nos villes. L’arbre-biotope doit être protégé en tant qu’« espèce naturelle sensible ».

Arbre de Judée exceptionnel de L’Hay-les-Roses (Val-de-Marne) qui fait la fierté de la ville © Laurent Coudray



MALADIES DES ARBRES

S’informer sur les épidémies et adapter le choix du végétal en circonstance (comme par exemple le choix de cultivars résistants ou une plante esthétiquement proche).

Exemple d’épidémie :
la graphiose de l’Orme

Pour les arbres atteints :
Essayer des systèmes de traitements naturels, s’ils

existent, sinon abattez et brûlez les rameaux, les branches (comprenant au moins 1 m de bois sain), voire les arbres entiers atteints. Ne laisser pas de feuilles ou de branches contaminées au sol. S’il est compliqué de déterminer la maladie qui atteint votre arbre remarquable, il est conseillé de faire appel à un professionnel des arbres comme par exemple un expert Arbre Conseil® de l’ONF ou la Société

française d’Arboriculture (SFA) ou encore le Cercle de qualité de l’arboriculture ornementale, qui déterminera son état de santé et prendra les mesures de gestion adaptées à la situation. Des expertises approfondies et du matériel sophistiqué spécifique peuvent être utilisés pour connaître l’état de santé de l’arbre.



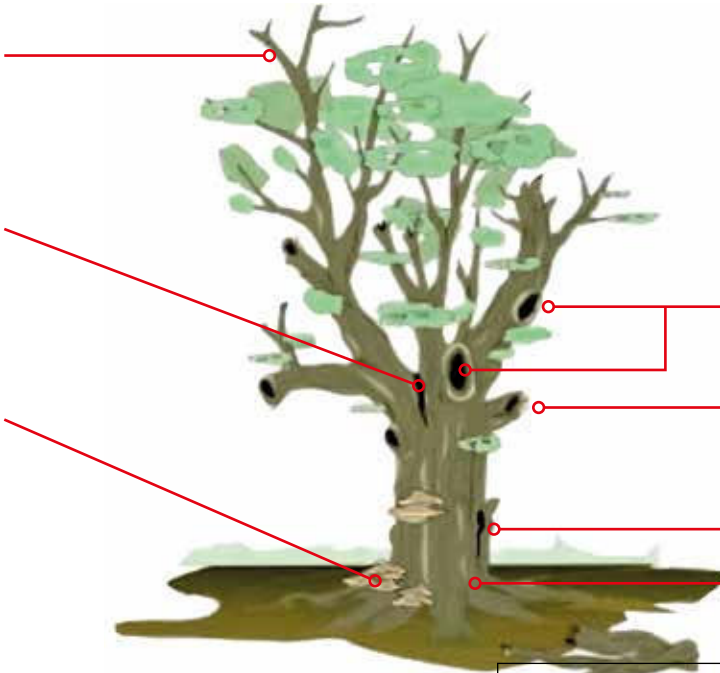
Pour approfondir, voir
**NOTES ET
BIBLIOGRAPHIE,**
P. 224

LE VIEIL ARBRE : UN « ARBRE MAISON » POUR LA BIODIVERSITÉ

Bois mort en cime
abritant des espèces
spécialisées dans la
colonisation du bois
desséché par le soleil

Fissure abritant des
coléoptères et des
mouches, point d’entrée
des champignons
lignivores

Champignon lignivore
indiquant la présence
d’un habitat propice aux
invertébrés



Cavités à différents
niveaux. Chacune abrite
une flore et une faune
particulières

Chicot de branche
cassée facilitant l’accès
à des insectes et des
champignons

Écorce fissurée et
déchirée utilisée
par de certaines
espèces comme abri,
point d’entrée des
champignons

Écoulement de sève
apprécié par certaines
espèces

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

Considérer l'arbre non plus seulement pour ses qualités esthétiques, mais comme un être vivant et le préserver tant que possible des dégradations lors de travaux d'aménagement.

Protéger « l'arbre biotope » en tant qu'espèce naturelle sensible.

Ne pas laisser dépérir un arbre sans établir un diagnostic sur sa santé.

Établir une veille sur la santé des arbres remarquables. Les aménagements devront intégrer les problématiques liées à leur maintien en bonne santé.

[Voir annexe](#)

[TERRAIN
AVEC UN ARBRE
REMARQUABLE](#)

[PRÉCAUTIONS À
PRENDRE ET CAUSES DE
DÉPÉRISSEMENT](#)
page 52

VOLUMÉTRIE

164 Les annexes

168 Les matériaux de toiture

170 Formes de toiture
et intégration des panneaux solaires

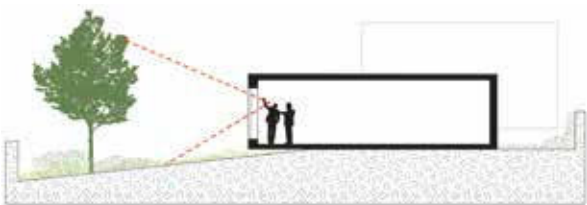
174 Ouvertures en toiture

178 Percées visuelles

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

VOLUMÉTRIE

Fenêtres sur le paysage permises par les volumes en porte à faux qui surplombent le jardin.

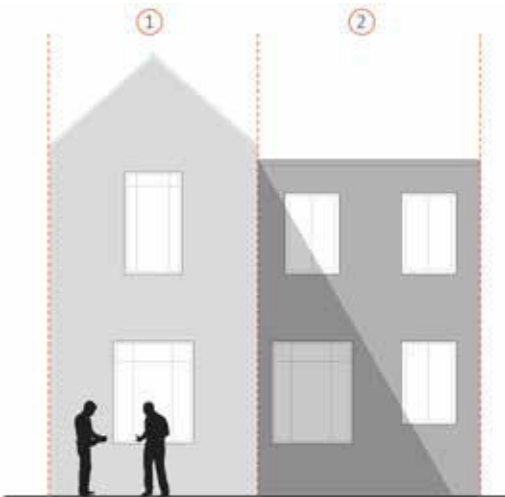


Vue dégagée sur l'environnement

Pascal Grasso - Maison Le Cap
Côte d'Azur © Cyrille Weiner

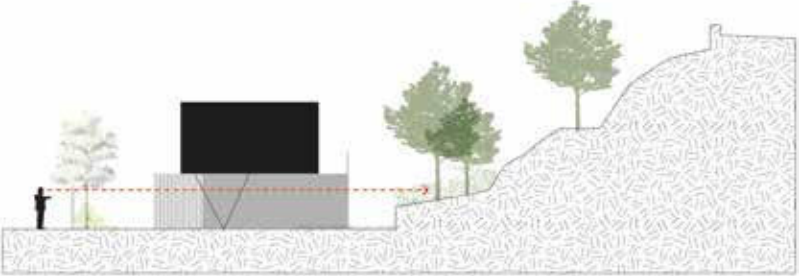


Deux travées composent le bâtiment. Le corps principal est légèrement avancé pour donner l'apparence d'une villa noble.



Jouer sur des retraits dynamisant l'ensemble (ombre, lumière, caractère)

Villa des Frères Leseine
Colombes



Continuité visuelle public/privé grâce au porte-à-faux

Ellena Mehl Architectes - Maison Parigots
Suresnes © l'ame1



La volumétrie de l'architecture individuelle s'apprécie au même titre que la volumétrie de l'architecture du bâti collectif à partir de quelques notions, non systématiques.

- Distinction des parties du bâtiment : soubassement, corps principal, toiture ;
- Rapports d'échelle cohérents permettant une lecture claire ;
- Jeux de volumes avec des décalages et des retraits pour dynamiser l'ensemble et enrichir le paysage urbain ;
- Superpositions de volumes repoussant la loi de la gravité ;
- Lignes directrices qui structurent le projet (baies, bardage, balcon, etc.).

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

LES ANNEXES

Les annexes (garages, abris de jardin, locaux techniques), qui sont des parties du bâtiment ou petits bâtiments indépendants, participent à la qualité architecturale au même titre que le bâtiment principal.

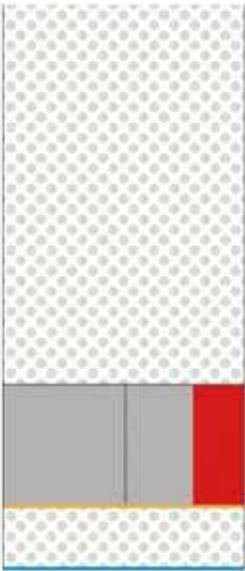
Leurs volumétries doivent faire l’objet d’une attention particulière. En raison de leur faible importance ou de leur faible visibilité, leur traitement est parfois mis de côté, dégradant alors l’ensemble architectural.

Choisir des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal ou en harmonie.

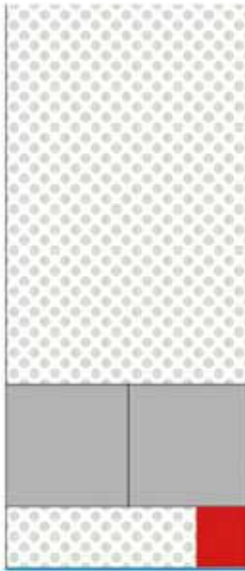
Situé entre le portail et la bâti principal



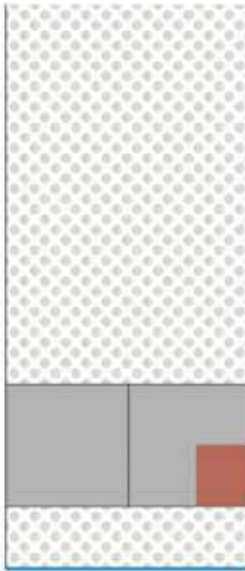
Dans le prolongement du bâti principal



Intégré au portail - Continuité



En rez-de-chaussée, couvert



- Maison
- Annexe
- Jardin
- Portail
- Alignement avec l'ensemble bâti

Attention : l’implantation des garages à l’alignement n’est autorisée que pour ceux justifiant d’une impossibilité technique. Dans ce cas, le volume devra s’intégrer parfaitement à la clôture et s’insérer dans le paysage de la rue.



Le stationnement de la voiture peut être aménagé en rez-de-chaussée, ou en dessous d’une extension comme dans cet exemple.

Cut architectures
House extension for a Cellist part II - 2015
Chaville
© Luc Boegly



L’entrée du garage est traitée avec le même matériau que la façade de la maison (camouflage).

Avenier Cornejo
Maison 2G - 2011
Orsay
© Christobal Palma

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Jouer sur les rythmes horizontaux et verticaux pour éviter une monotonie de l'architecture.

Dynamiser l'ensemble par des décalages et des saillies pour éviter l'effet bloc de la construction.

Des volumes en porte à faux permettent de libérer de l'espace au sol, de créer un lien visuel entre le devant de la maison et l'arrière du jardin.

Intégrer les annexes à l'ensemble architectural.

LES MATÉRIAUX DE TOITURE

La toiture permet une protection contre le vent, la pluie et toutes autres agressions extérieures. Elle assure la pérennité de la construction, offre un intérieur sain et participe à la qualité d’une construction. Il est souhaitable de choisir le matériau qui convienne au dessin du projet, à l’esthétique, tout en prêtant une attention particulière à l’environnement dans lequel le projet s’insère.

- Plusieurs critères influencent ce choix :
- Les réglementations liées au Plan Local d’Urbanisme ;
 - Les contraintes liées au système constructif ;
 - Le budget initial du maître d’ouvrage ;
 - Le climat régional dans lequel la construction va être réalisée ;

- La pente de la toiture qui est souhaitée.
- Fusionner toiture et façade en utilisant un seul matériau peut créer des architectures originales et uniques.

- MATÉRIAUX BOIS**
Cèdre rouge, épicéa, mélèze, etc.
- Matériau qui s’inscrit le mieux dans une démarche écologique ;
 - Intégration paysagère ;
 - Esthétique ;
 - Le choix de l’essence permet des nuances variées.



MATÉRIAUX TRADITIONNELS

- Ardoise, tuile (toiture pente)
- Image de la maison plus traditionnelle, ancienne ;
 - Intégration paysagère dans une rue où les constructions utilisent ces matériaux (hôtels particuliers, villas) ;
 - Durée de vie d’environ 100 ans ;
 - Esthétique+. Les différents modes de pose des tuiles ou de l’ardoise permettent d’apporter une identité à la maison ;
 - Attention à la réfection des toits en ardoise qui peut être très coûteuse !



MNM architectes - 2017
Rennes
© Stéphane Chalmeau

- TOITURE VÉGÉTALISÉE**
Plusieurs méthodes (toiture terrasse et pente)



- ALUMINIUM ET ZINC**
- Résiste à la corrosion ;
 - Léger (pour les surélévations) ;
 - Plusieurs choix de teinte.



Dank architectes - Un toit pour deux époques
2016 -Caluire & cuire
© Dank Architectes



Archiprim - Rennes
© Most Photographie

- MATÉRIAUX PROSCRITS**
Bac acier
Chaume (régionaliste)

Panneau PVC et polycarbonate
(vieillit mal et effet artificiel dégradant l’ensemble)

Matériaux d’apparence PVC
(imitation des tuiles par exemple)

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

FORMES DE TOITURES & INTÉGRATION DES PANNEAUX SOLAIRES

TOITURE TERRASSE

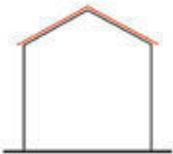
Aménagement d'une terrasse (plancher bois, carrelage).
Végétalisation de la toiture.
Isolation renforcée.
Augmentation de la surface habitable future avec une surélévation.



SKP architecture - 2012 © SKP architecture

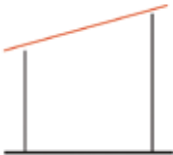
TOITURE À DEUX PANS

Image de la maison traditionnelle.
Permet une intégration dans un paysage urbain à dominance de toiture à double pente. Combles aménageables. Écoulement des eaux pluviales simplifié.



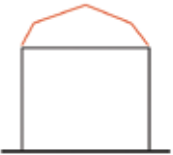
TOITURE MONOPENTE

Permet des ouvertures en toiture types écopes.
Écoulement des eaux pluviales simplifié.
Image contemporaine.



TOITURE À SURCROÎT, DITE « À LA MANSART »

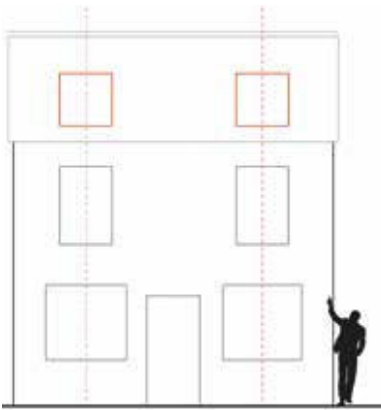
Intégration de la maison dans un site où ce type de toiture est très présent. Attention à ne pas porter son choix sur la toiture dite «à la Mansart» seulement pour un gain de place sous les toits.



On peut trouver, sur l'ensemble de la ville de Sèvres, différents types de toiture : mansardé, double pan, toiture-terrasse, toiture à demi-croupe, etc. .



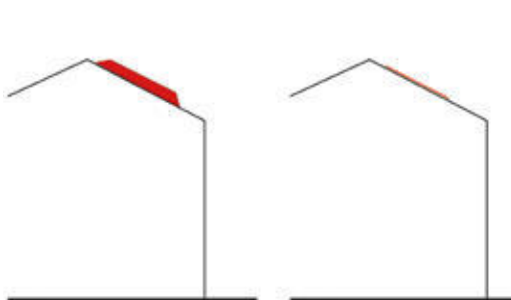
S'intégrer dans le plan et la pente de la toiture et s'aligner sur les axes des châssis existants



Intégration des panneaux sur toiture en pente

La toiture s'harmonise avec le corps principal et se compose sans écraser l'ensemble. Un rapport d'échelle est donc à trouver pour obtenir un équilibre dans la volumétrie de la maison.

La pose de panneaux photovoltaïques ou thermiques en toiture doit respecter quelques règles pour s'intégrer au mieux dans le paysage.



Surépaisseur dégradant l'image de la maison

Bonne intégration, car peu d'épaisseur

Bâtiment neuf > à mentionner dans le permis de construire. À intégrer en amont du projet. Sur toiture en pente ou toiture terrasse.

La qualité du projet dépendra de son insertion dans le paysage naturel et bâti qui l'environne («grand paysage», parcelle, voisinage, bâtiment).

Bâtiment existant > autorisation préalable. Préférer les toitures-terrasses (impact visuel moindre).

L'autorisation peut être refusée si la ville souhaite réserver une harmonie entre le paysage et l'architecture.

- Le panneau doit être posé comme un élément de modénature qui constitue l'architecture ;
- Teinte sombre uniforme ;
- Au plus proche de la gouttière ;
- Prévoir une pose encastree dans la toiture ou directement sur les chevrons pour éviter toute saillie ;
- Respect de la composition générale de la façade.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Panneaux solaires :

Attention, pour des raisons de qualité architecturale ou patrimoniale, la pose de panneaux solaires est soumise à autorisation et celle-ci ne sera pas systématique.

Leur pose peut induire des problèmes esthétiques. L'intégration de panneaux solaires sera toujours appréciée au cas par cas – par exemple le principe de suivre les lignes verticales de composition de la façade est une généralité que nous recommandons, mais non une vérité universelle. De même, éviter les saillies est une précaution, mais non une raison suffisante de réussite.

Trouver un équilibre entre la toiture et le corps principal pour éviter toute sensation d'écrasement.

Ne pas choisir une toiture à surcroît si ce choix est seulement justifié pour maximiser la surface habitable.

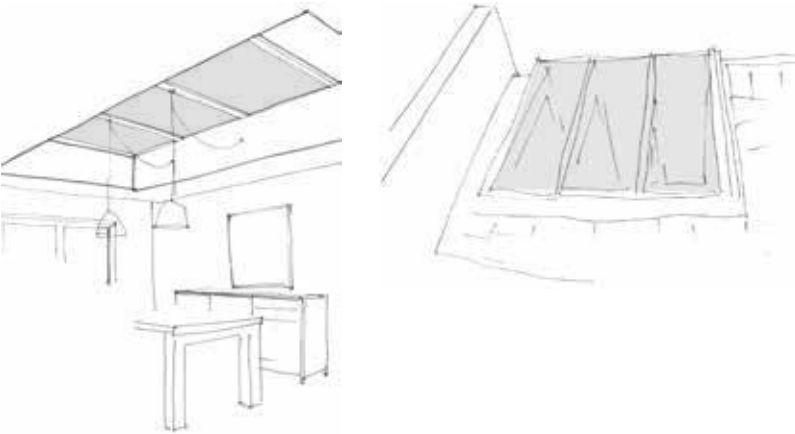
Étudier la pose de panneaux solaires en même temps que le projet architectural se dessine (bien en amont), afin d'apprécier les conditions de leur intégration future.

La pose de panneaux solaires ne sera pas systématiquement acceptée par la ville.

Disposer les panneaux solaires de façon à les intégrer au pan de toiture et à les aligner aux baies existantes.

OUVERTURES EN TOITURE

VERRIÈRES ET ÉCLAIRAGE ZÉNITHAL



Verrière fixe sur toit-terrasse (puits de lumière)

Verrière intégrée dans une toiture à deux pans



© DR

Il existe plusieurs manières d’ouvrir en toiture. On distingue 3 types d’ouvertures qui sont :

- Le châssis de toiture
- La lucarne
- La verrière

Chacune de ces ouvertures apporte une lumière, une vue sur le paysage et un impact sur l’ensemble du bâtiment, différents.

Chaque ouverture peut être traitée de manière contemporaine à condition qu’elle respecte les conditions d’intégration et d’harmonisation avec son environnement.

Le **châssis de toiture** se positionne dans la pente de la toiture et n’apporte pas de volumétrie. Cependant, des systèmes d’ouvertures généreuses peuvent apporter une belle qualité de lumière. Il existe aussi des fenêtres se déployant pour devenir un balcon.

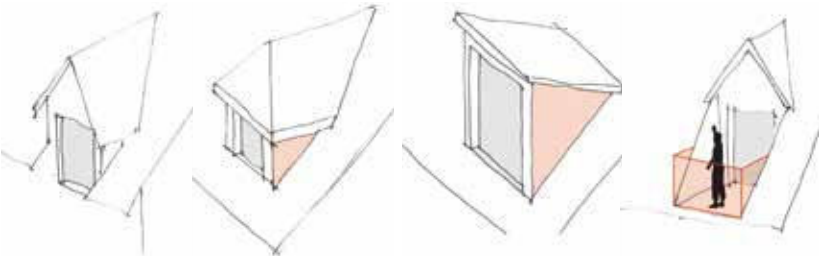
La **lucarne** permet d’agrandir l’espace intérieur et d’apporter davantage de lumière. Elle peut être déclinée de différentes manières : pendante, rentrante, capucine, etc.

Enfin, la **verrière** apportera plus de luminosité par sa plus grande dimension. Il faut cependant faire attention aux surchauffes d’été et penser à un système d’occultation intégrée à la verrière. Les verrières peuvent être ouvrantes via des systèmes manuels ou commandés. Éclairage zénithal.

Chacune de ces ouvertures peut se décliner et se transformer afin d’obtenir une architecture plus neuve, plus contemporaine.

Le choix du type de l’ouverture se fait par rapport à la couverture existante, à la pente ainsi qu’aux caractéristiques thermiques et acoustiques. Tous ces paramètres sont à prendre en compte.

LUCARNES ET FORMES TRADITIONNELLES



La lucarne peut déborder sur la façade (imbrication)

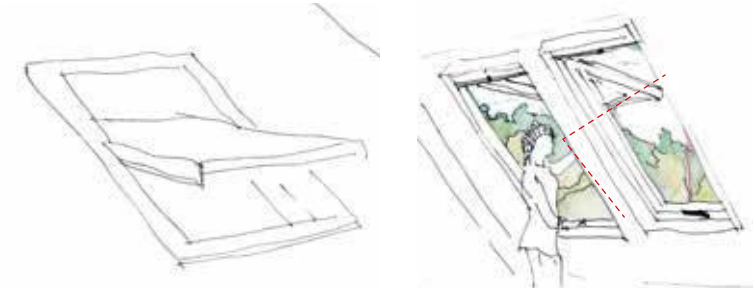
Possibilité de vitrer les 3 faces (luminosité)

Possibilité d’aménager un balcon



Immeuble d’habitation à Kirchdornberg
© DR

CHÂSSIS DE TOITURE ET DIFFÉRENTES OUVERTURES

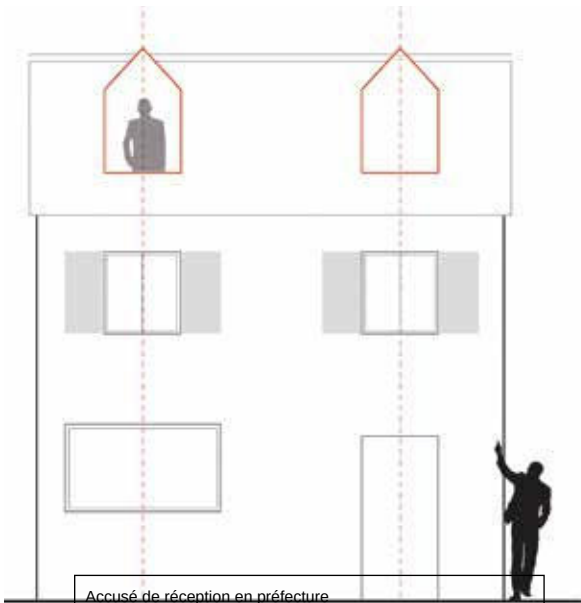


Rotation

Projection



S’intégrer dans le plan de toiture en respectant le calepinage du matériau (vue de haut)



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-5-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception en préfecture : 16/12/2025
Respecter la trame des baies existantes en positionnant les nouvelles ouvertures en relation avec celles existantes (vue de face)

Traitement traditionnel des châssis en toiture

La lucarne se différencie des châssis en ceci que la baie est verticale, permettant une vue plus panoramique, au besoin au ras de la façade. On distingue les lucarnes rampantes, retroussées, jacobines, à capucines, pignons ou pendantes, etc., à adapter selon le style du bâtiment.

Traitement contemporain

Les matériaux verre et acier permettent toutes sortes de formes et de volumes. Attention cependant à ce que leurs proportions n'écrasent pas les étages inférieurs.

Respecter la trame existante des baies lors de travaux de toiture.

Respecter le calepinage des matériaux de toiture.

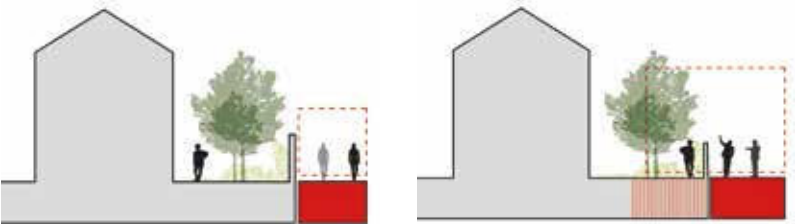
Choisir le type d'ouverture en fonction de la luminosité désirée et de l'impact en façade.

Éviter les châssis en saillie.

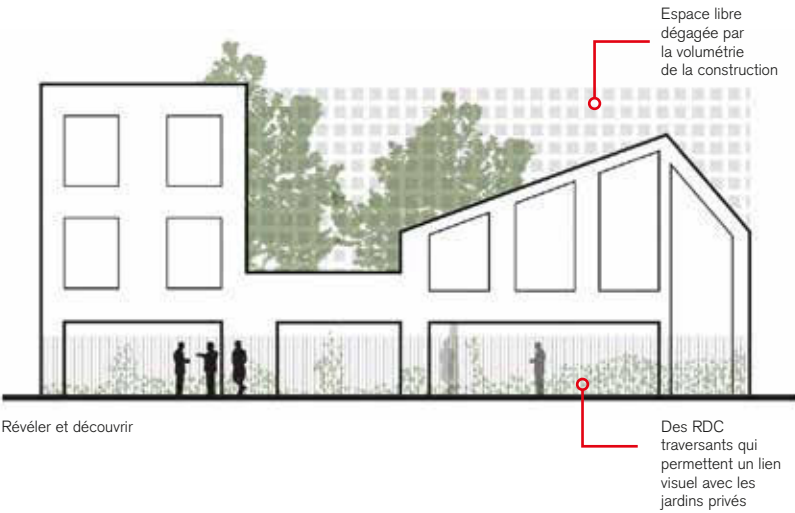
Porter une attention toute particulière aux menuiseries.

PERCÉES VISUELLES

(SUR LES JARDINS ET LA VALLÉE)



Continuité public/privé



Atelier tmf - Maison M - 2014
Rouen
© Antoine Mercusot

RESPIRATION & POROSITÉ

Limite estompée entre l'espace privé et l'espace public. Le jardin, visible depuis la rue, participe à la qualité paysagère de la rue.

OUVERTURE & PERCÉE

Le gabarit de la construction laisse, à certains endroits, la végétation située à l'arrière, se révéler aux regards des passants qui empruntent la rue.

VUE DÉGAGÉE SUR LE VALLON ET LE COTEAU D'EN FACE

Hauteur réduite pour ne pas devenir un obstacle gênant dans le paysage. La découpe laisse entrevoir le paysage depuis l'espace public.

Le regard, aussi bien depuis l'espace public que l'espace privé, peut s'égarer dans le lointain.

Les jardins privés des maisons participent à la qualité de l'espace public surtout lorsque la végétation foisonnante déborde physiquement et visuellement sur le trottoir. Il est donc préconisé de laisser le regard, depuis l'espace public, traverser partiellement l'espace privé extérieur. Ce degré de transparence doit tout de même préserver l'intimité de l'habitant.

Plusieurs dispositifs permettent ce dialogue privé/public :

- Des clôtures transparentes, dont la hauteur n'excède pas 2 m. éviter l'effet corridor ;
- Fragmentation, murs obliques et failles dans le cas d'une opération comportant plusieurs bâtiments. Orientation et ouverture ;

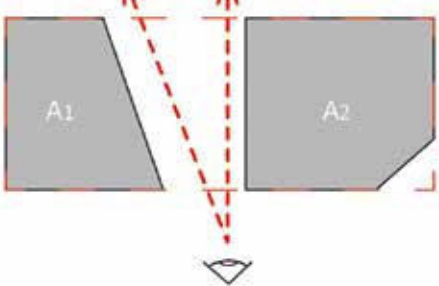
- Fenêtres sur la façade qui laissent apercevoir l'arrière du bâtiment. Ouverture et percée ;
- Une forme architecturale qui découpe l'horizon. Cacher et révéler ;
- Des percées depuis l'espace public. Vue dégagée.

IMPLANTATION ET ORIENTATION

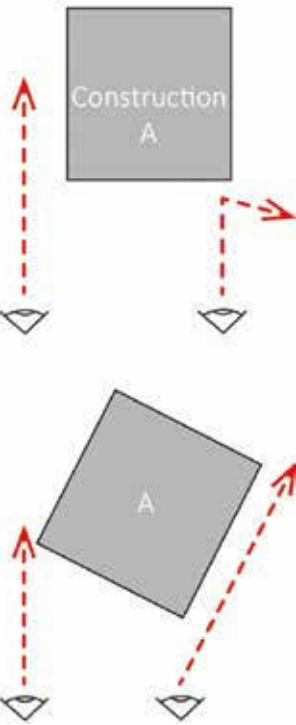
AVANT



APRÈS



Dans le cas d'une opération comportant plusieurs corps de bâtiments. Découpe du programme pour que le regard puisse glisser entre les corps de bâti.



Dans le cas d'une construction privée (maison). Orientation pour dégager des percées visuelles.

À composer avec les contraintes de vents dominants et l'orientation.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

La limite entre le trottoir et le jardin privé doit être poreuse lorsque les différentes plantations privées peuvent participer à la qualité paysagère de la rue.

Envisager des systèmes permettant des ouvertures visuelles entre la rue et la maison pour créer des points de vue, des effets de surprise et une respiration depuis l'espace public.

Dans le cas des constructions neuves, jouer sur la forme du gabarit pour laisser apparaître la végétation ou le ciel.

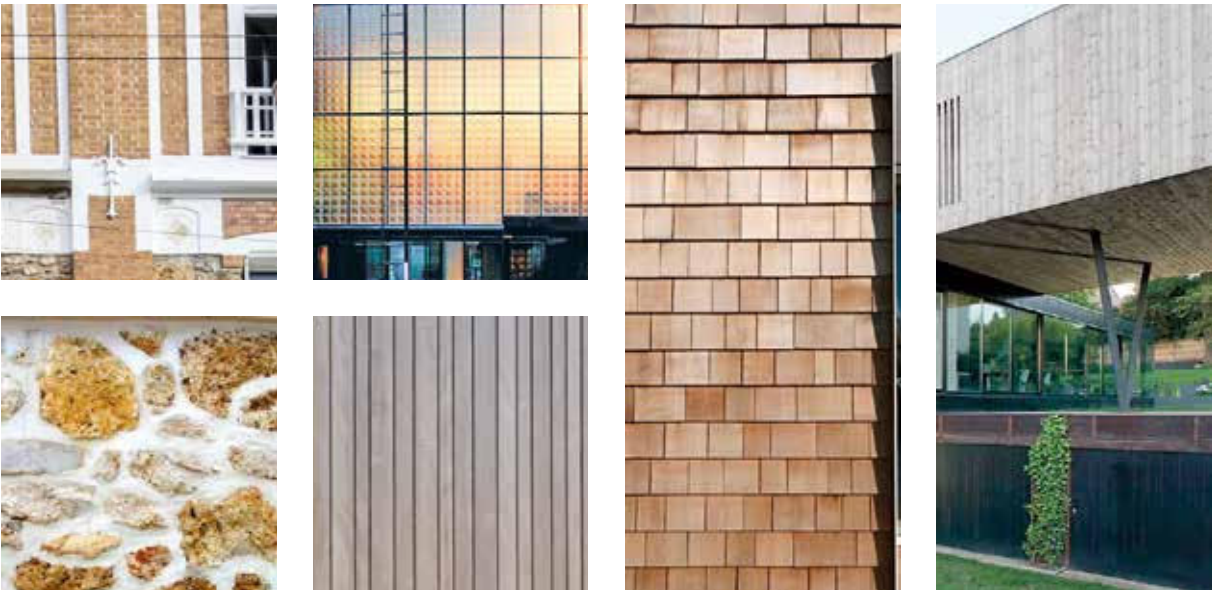
Les maisons implantées sur le coteau doivent dégager des percées visuelles et ne pas obstruer la vue sur la ville en contrebas et sur l'autre coteau.

MATÉRIAUX

186 Des maisons bien insérées dans leur environnement

MATÉRIAUX

PLUSIEURS QUALITÉS DES MATÉRIAUX



IMPACT DES MATÉRIAUX SUR LA CHALEUR DES VILLES: L'ALBÉDO

Le choix des revêtements impacte sur la chaleur de la ville. Selon sa texture et sa teinte, un matériau réfléchira plus ou moins la lumière solaire. Les matériaux sombres reflètent mal la chaleur et l'emmagasinent pour la restituer en général la nuit, favorisant les îlots de chaleur.



DES ISOLANTS BIO SOURCÉS



Isolation en paille



Copeaux et fibres de bois (aussi chanvre, lin, coton, etc.)

De manière générale, pour toute construction, privilégier les matériaux écologiques qui nécessitent peu d'énergie à la fabrication et qui soient recyclables en fin de vie. Aucun matériau n'est déconseillé, pour autant que son choix réponde à une esthétique claire, une logique et une recherche d'harmonie avec son environnement.

Il est préconisé, pour les constructions anciennes, de pérenniser les matériaux de qualité (brique, pierre meulière, etc.) et d'éviter de les recouvrir d'enduits. Un entretien régulier permettra de garder en bon état les matériaux de façade et participera ainsi à la qualité du paysage architectural de la ville.

Il est interdit, autant pour les constructions neuves qu'anciennes, d'utiliser des matériaux d'aspect PVC sur les détails de façades et les volets, car ils dénaturent l'architecture en lui conférant un aspect artificiel.



Lode Architecture - Maison D - 2012
Bretagne
© Daniel Moulinet



Inovah - Déclinaison métallique
Bretagne
© Inovah

Le choix d'un bardage bois doit faire l'objet d'une attention particulière :

- Traiter le bois pour le protéger des attaques d'insectes xilophages et climatiques ;
- Préférer des bois de classe 3, correspondant à la résistance à l'humidité ;
- Choisir l'essence en fonction des caractéristiques mécaniques souhaitées (utilisation faite du bois) ;

- Pose verticale ou horizontale (choix esthétique et pratique pour l'écoulement de l'eau) ;
- Pour d'autres bardages, il faut éviter les matériaux industriels dont les dimensions ne correspondent pas à l'échelle du pavillon. Les finitions (systèmes d'attache) doivent se fondre dans l'ensemble et les angles doivent être traités en biseau (tranche invisible).

ALBÉDO

effet de réflectivité d'un matériau au contact du soleil. Plus le matériau est réfléchissant, plus son albédo est élevé, favorisant les îlots de chaleur.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Choisir les matériaux par rapport au site, à la forme générale de la construction et son impact sur l'environnement.

Privilégier des matériaux et isolants biosourcés qui proposent une faible énergie grise.

Pérenniser les matériaux de qualité et qui participent à l'identité du paysage.

Choisir des matériaux qui puissent s'associer pour créer une architecture composée et unique.

Le bois utilisé pour la construction doit être traité en amont avec des produits biologiques (garantie décennale).

Penser aux zingueries pour éviter les remontées par capillarité qui viennent attaquer le bois avec le temps.

Penser local (éviter le coût du transport et la pollution engendrée).

Réfléchir à l'aspect en même temps qu'à l'impact avec le rayonnement solaire.

Ne pas utiliser plus de trois matériaux sur la façade.

Éviter les matériaux destinés aux constructions de hangars industriels.

Éviter les matériaux « régionalistes » (type colombage, chaume, essentage, etc.), non adaptés à Sèvres.

DES MAISONS BIEN INSÉRÉES DANS LEUR ENVIRONNEMENT

On trouve sur les coteaux de Sèvres de nombreuses maisons contemporaines de qualité, pour leur volumétrie, leurs matériaux de construction ou de revêtement, leurs ouvertures. Elles se démarquent des constructions plus anciennes en meulière, mais s’harmonisent avec elles en s’intégrant au mieux dans le paysage de la rue.

Aujourd’hui, les constructions doivent répondre aux problématiques environnementales et être le résultat d’une analyse du paysage qui les entoure.

Les nouvelles techniques de construction, les récentes technologies et la prise de conscience du respect de la nature et des énergies, font naître des **habitations intelligentes et innovantes** et qui s’inscrivent dans le paysage.



Avenier Cornejo
Maison 2G 2011
Orsay
© Christobal Palma



Colboc Franzen
& Associés Maison R
2009
Sèvres
© Cécile Septet



Pierre Blondel
Architectes 2012
Bruxelles
© Bernard Boccara

OCCUPATION DES SOLS MOINDRE

Superposition de volumes avec une emprise au sol réduite.
Plus grande surface de jardin.

Opposition entre un volume ouvert au rez-de-chaussée et un volume davantage fermé au R+1, liée aux pièces qu’ils renferment.

Verre pour grande transparence et bardage bois serré pour intimité.

MAISON PASSIVE & ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Choix du bois comme matériau principal (structure, cloisons, escaliers, etc.). Un volume compact et des ouvertures dont les dimensions respectent la logique passive (salon entièrement vitré, pièces d’eau moins éclairées).

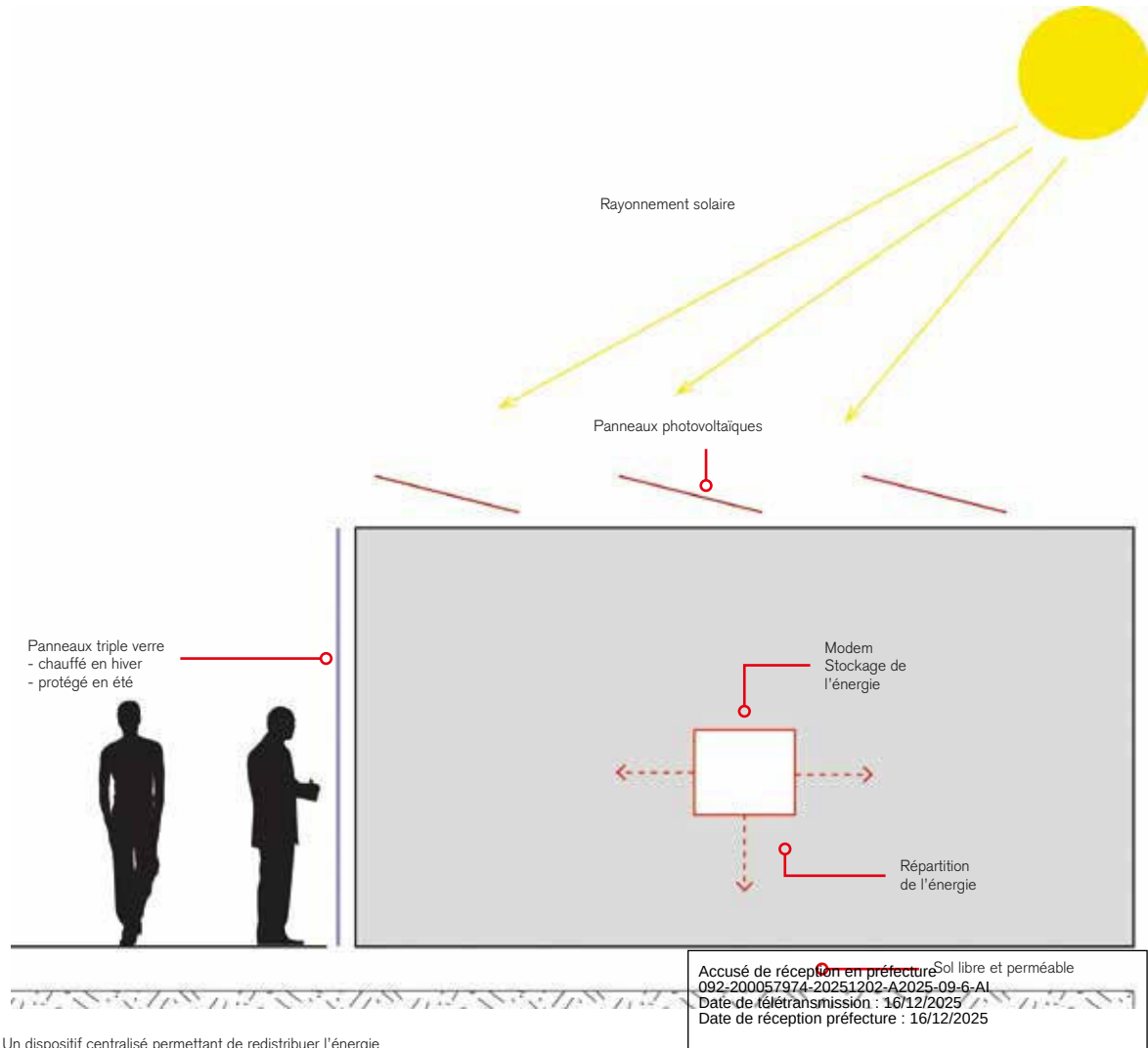


Werner Sobek - B 10
2014
Stuttgart
© Zoëy Braun

MAISON INTELLIGENTE & ZÉRO ÉNERGIE

Utilisation de la technologie pour distribuer intelligemment la chaleur dans l’ensemble de la maison. Verre, bois et métal.

Un modem situé au cœur de la maison stocke la chaleur et la redistribue au bon moment.



Préconisations

Dessiner

les ouvertures de la maison ou de l'extension avec une logique passive pour minimiser les coûts en électricité (lumière naturelle, orientation et dimensions des baies).

Construire

en respectant l'environnement. Se renseigner sur les multiples possibilités pour construire sa maison en réduisant l'impact écologique : panneaux photovoltaïques, surélévation par rapport au sol, domotique, bonne utilisation des caractéristiques des matériaux.

Privilégier

des matériaux non énergivores.

MAISONS INDIVIDUELLESCOULEURS

COULEURS



Pierre Marmouget
Villa La Rafale dite
«Boomerang» - 1959
Royan - Monument
historique
© Georges Fontaine

De la couleur sur certaines parties du bâti : sous-face de la toiture-terrasse, pilotis, systèmes d’occultation, etc.



Rh+architecture
Maison STM
Clamart
© Rh+architecture

De la couleur pour souligner les ouvertures. Mise en valeur des lignes horizontales.



Maison en brique
Sèvres

De la couleur pour rester en harmonie avec les caractéristiques paysagères et respecter l’ambiance de la rue dans laquelle s’implante la maison.

Une nuance apportée par les propriétés du matériau.

Mettre en valeur les modénatures



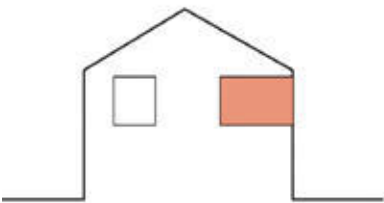
Encadrer



Souligner des ouvertures



Visualiser les extrusions, les révéler ou les fondre dans l’ensemble



Affirmer le soubassement



A priori, il n’y a pas de règles en ce qui concerne la couleur et l’architecture. Cependant, celle qui consiste à **ne pas dépasser 3 teintes** est une bonne base. Il faut cependant veiller à ne pas créer de « coups de poing dans le paysage » ou d’effets arlequin. La couleur doit rester discrète, respecter l’environnement. Elle peut **mettre en valeur un élément fort** de l’architecture sans dénaturer son environnement.

Il est aussi préconisé d’utiliser des nuances de couleurs claires pour éviter une surchauffe sous le rayonnement solaire. Une couleur foncée peut faire monter la température jusqu’à 80°.

La couleur est également apportée par le choix du matériau. L’utilisation de briques apporte des nuances rouge-orangé tandis que l’ardoise ou le zinc apporteront des nuances plus sombres.



L'analyse de la palette de couleurs existante à l'échelle d'un quartier ou d'une rue peut permettre de proposer de bonnes nuances en restant en harmonie avec le bâti au site.

Accusé de réception en préfecture
092-200037974-20251202-A2025-09-6-AF
Date de réception en préfecture : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

En règle générale, il faut éviter les couleurs qui ont un impact trop violent dans le paysage de la rue. Les exemples exceptionnels, qui peuvent contredire cette règle, sont toujours le résultat d'un travail spécifique.

Ne pas dépasser 3 teintes.

Utiliser la couleur pour mettre en valeur certains éléments de l'architecture : cadres de fenêtre, volets, grandes baies vitrées, linteaux.

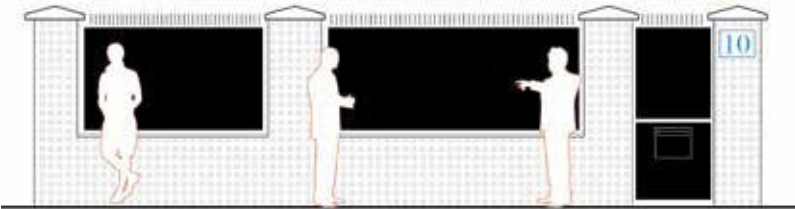
Dans certains cas, préférer des soubassements de couleurs plus sombres pour éviter les traces de rejaillissements des pluies.

Éviter tout effet «arlequin» en utilisant trop de couleurs criardes et trop contrastées entre elles.

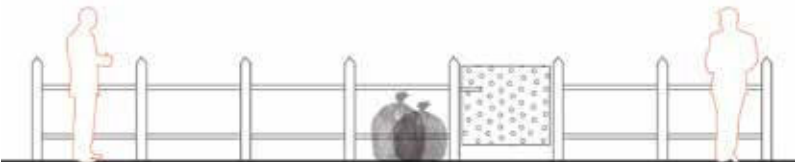
CLÔTURES

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

CLÔTURES



Opacité excessive. Trop haute et trop opaque, ce type de clôture donne à la rue un aspect de corridor.



Pauvreté de l'ouvrage, un jardin mal entretenu participe à donner une image peu rassurante de la rue

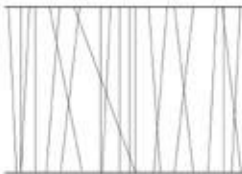
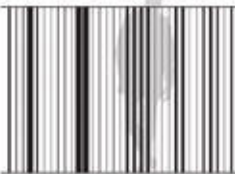
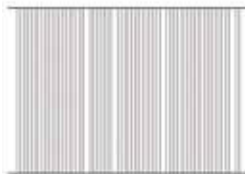


La clôture joue un rôle essentiel dans la perception du paysage depuis l'espace public et pour la biodiversité. La clôture doit créer une coupure entre la rue et l'espace privé sans pour autant supprimer toute connexion entre les deux.

Elle doit être pensée en harmonie avec les clôtures existantes et les limites séparatives en pierre de qualité sont à préserver.

Il est interdit d'utiliser des enduits ciment qui amèneraient à lisser totalement les murs de soutènement et à appauvrir la qualité paysagère de l'espace public.

Leur texture riche favorise considérablement leur intégration dans le paysage et la présence de pousses dans les joints creux de ces murs favorise la biodiversité.



Transparence des clôtures obtenue par l'inclinaison ou l'espacement des barreaux



CLÔTURE CLASSIQUE MUR BAHUT + PARTIE AJOURÉE DOUBLÉE D'UNE HAIE

Un mur maçonné de qualité (pierre, brique) supportant un élément ajouré (métallique) auquel s'ajoute à l'arrière une haie.



CLÔTURE CONTEMPORAINE À CLAIRE-VOIE

Éléments en bois verticaux espacés de quelques centimètres pour percevoir le végétal.



CLÔTURE EN BÉTON Élément ajouré et graphique.



CLÔTURE VÉGÉTALE Elle est utile pour le déplacement de la faune et participe agréablement au paysage.



MUR DE SOUTÈNEMENT Un mur maçonné de grande hauteur surmonté d'un élément en ferronnerie de qualité qui peut devenir le support d'une végétation.

Rosiers grimpants, chèvrefeuille, proposent un nuancier de couleurs qui habille la grille, dissimulent la maison et contribuent à retrouver une harmonie entre maçonnerie et végétal.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

Choisir des haies adaptées à la configuration du terrain et en fonction des caractéristiques de chaque site.

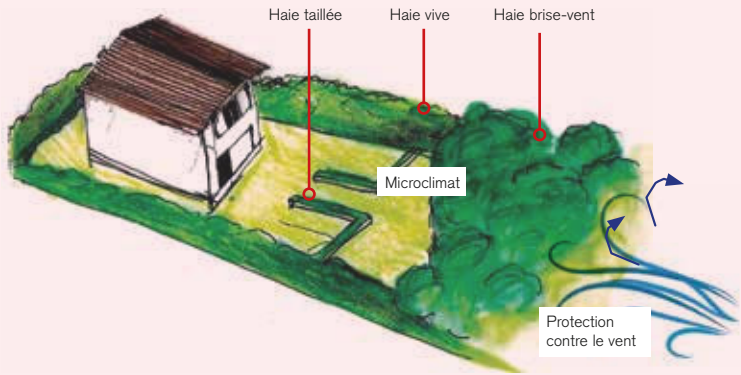
Favoriser les haies d'essences diversifiées.

Trouver un équilibre entre minéral et végétal dans la composition de la clôture.

Trouver un degré de transparence de la clôture permettant de préserver l'intimité des habitants tout en ouvrant des percées visuelles depuis la rue.

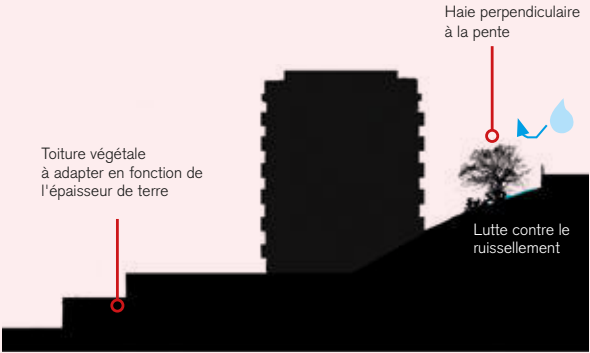
Trouver un lien entre l'architecture de la maison et la clôture pour créer un ensemble cohérent.

LES AVANTAGES DE LA HAIE



Exemple d'utilisation de haie pour un terrain de maison individuelle.

- Son effet brise-vent peut protéger en longueur jusqu'à 20 fois sa hauteur. La haie protège :
- Contre le chaud et le froid en régulant la température à l'intérieur des jardins ;
 - Du ruissellement lorsqu'elle est implantée en travers de la pente et favorise l'infiltration de l'eau dans le sol ;
 - Prévient également l'érosion des sols, réduit les éventuelles coulées de boues et limite les inondations.
 - Les plantes et animaux du jardin (diversité floristique importante, abris, nourriture et lieu de vie et corridor de circulation pour la faune) ;
 - Le bâti (maison, immeuble, abris de jardins, locaux techniques, etc.) ;



Il existe plusieurs sortes de haies aux aspects très différents et qui pourront être choisies en fonction des caractéristiques environnementales du lieu et des conditions que l'on souhaite créer dans le jardin et autour de sa maison.

La haie joue un rôle écologique, de brise-vent et est un régulateur d'eau et une barrière végétale.

CHOISIR SA HAIE

Haie taillée	Haie vive	Petit brise-vent	Moyen brise-vent	Grand brise-vent
Muret végétal, la haie taillée est particulièrement adaptée pour structurer un jardin de petite surface, les trois faces étant taillées de façon régulière. Privilégier l'association de plusieurs essences végétales. Charme, hêtre.	Essences champêtres Forme libre et naturelle Séparation et fond de décor coloré et varié • Formes souples, mélanges d'arbustes et nombreuses couleurs : viorne obier, seringat, amélanchier, lilas, fusain d'Europe, troène commun.	Constitué d'arbustes dont l'effet brise-vent est efficace pour les petites surfaces, le petit brise-vent est souvent le résultat d'une haie qui a eu l'occasion de se développer en hauteur, car on ne l'a pas taillée sur le dessus.	Efficace contre le vent grâce à sa taille, le moyen brise-vent est composé d'arbres et d'arbustes recépés.	Pour les grandes parcelles, pour protéger un bâtiment. Arbres feuillus de haut jet destinés à la protection «haute». Des arbres intermédiaires s'intercalent pour une protection dite «normale», puis au niveau bas de la haie sont plantés des arbustes dits de «bourrage» qui permettent une protection basse. Ce système joue le rôle d'une fonction écotonale'.
H = 1-2m l = 60 à 1m	H = 1-3m l = 1-2	H = 1-5m l = 1-3m	H = 10 m l = 1-3m	H = 25m l = 5m



+

Écotone: zone de transition écologique entre deux systèmes, l'écotone s'appuie sur des boisements et/ou des massifs d'arbustes bien qu'en écologie le sens en soit beaucoup plus large. Ici les arbres de haute tige et l'ourlet herbacé sont rattachés par une ceinture buissonnante. Ce système est favorable au développement de la biodiversité, recréant de nombreux habitats pour la faune et pour la flore ce qui peut être intéressant pour l'équilibre écologique du jardin et attirer les prédateurs des nuisibles (hérissons contre les limaces, passereaux contre chenilles, insectes utiles).

Ex. : transition entre ourlet herbeux et boisement.

ORIENTATION DES HAIES ET PALETTE VÉGÉTALE

HAIE ORIENTÉE NORD-SUD

Adaptée aux grands brise-vent et à la protection de surfaces importantes. Une haie orientée nord-sud concurrence peu les plantations pour la lumière et abrite les animaux des vents dominants. Ensoleillement homogène dans la journée.

HAIE ORIENTÉE EST-OUEST

Adaptée aux petits brise-vent ou haies inférieures à 5 m de haut. Une haie orientée est-ouest apporte de l'ombrage en été sur son exposition nord et protège l'habitation ou le terrain des vents froids du nord sur son exposition sud.

HAIE PARALLÈLE AUX COURBES DE NIVEAU

Adaptée autant aux petits brise-vent qu'aux grands brise-vent, aux terrains en pente afin de diminuer le ruissellement et l'érosion. La multiplication des haies parallèles aux courbes de niveau sur les coteaux évite une importante accumulation d'eau dans le fond de la vallée.

ARBRES



- 1 Alisier blanc, Sorbus aria
- 2 Hêtre vert et pourpre, Fagus sylvatica
- 3 Merisier, Prunus avium
- 4 Sorbier des oiseaux, Sorbus aucuparia
- 5 Frêne, Fraxinus
- 6 Amélanchier, Amelanchier canadensis
- 7 Pommiers à fleurs, Malus
- 8 Seringat, Philadelphus
- 9 Cornouiller mâle, Cornus mas
- 10 Prunellier, Prunus spinosa
- 11 Viorne Obier, Viburnum opulus
- 12 Fusain d'Europe, Euonymus europaeus

ARBUSTES ORNEMENTAUX Liste donnée à titre indicatif



+

Les haies vont dans le sens du développement de la biodiversité en ville et de la création de corridors de circulation écologique continus à travers la ville.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

EXTENSIONS

206 Implantation sur la parcelle

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

EXTENSIONS



Cut architectures
Chaville
© Cut architectures



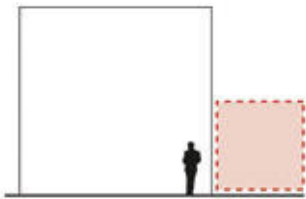
Emmanuel Camus - 2012
Romilly-sur-Seine
© Honorine Carion



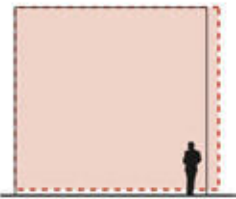
Agnès&Agnès
architectes - 2015
Vanves
© Cécile Septet

L'extension doit respecter quelques règles :

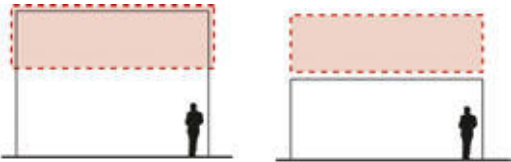
- Porter un soin particulier à la jonction entre l'existant et l'extension. Respect des baies existantes.
- Respecter et se rapprocher de la pente de la maison existante dans le cas où il y en a une.
- Préserver les modénatures existantes surtout lorsqu'elles participent à la qualité architecturale de la construction.
- Opter pour un volume moins important ou du moins égal à celui existant dans le but de ne pas déséquilibrer l'ensemble.
- Être en harmonie avec le paysage de la rue pour conforter le caractère identitaire de la rue en question.
- Pour des extensions avec une nouvelle emprise au sol, celles-ci devront s'implanter de manière à laisser des percées visuelles depuis la rue si celles-ci sont à préserver.



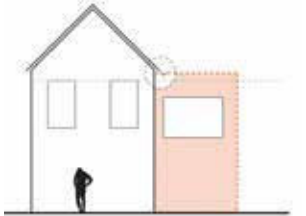
EXTENSION HORIZONTALE. Surface au sol ajoutée. Travail sur la jonction des deux corps de bâtiments. Fondations distinctes. Permet de conforter ou de réorganiser la relation de la maison avec son jardin.



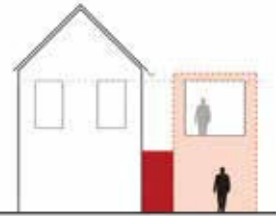
EXTENSION SUR TOUT LE VOLUME. L'image de la construction existante est retravaillée. Possible dans le cas d'une maison peu qualitative. Nouvelle enveloppe.



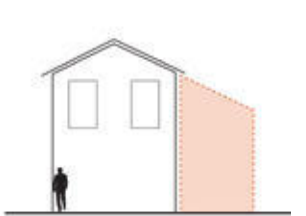
SURÉLEVATION. Un volume (étage) est ajouté à l'existant, dans la hauteur. Création de nouvelles baies en privilégiant des vues sur le paysage.



Attention aux proportions des ouvertures créées ainsi qu'aux jonctions entre existant et extension.



Jonction en rez-de-chaussée. Respect de la trame existante. Toiture végétalisée possible.



Respecter la pente existante s'il y en a une et si elle caractérise fortement la maison.



Un volume moindre que celui existant ou du moins égal.



Une insertion dans le site en respectant le paysage bâti existant.

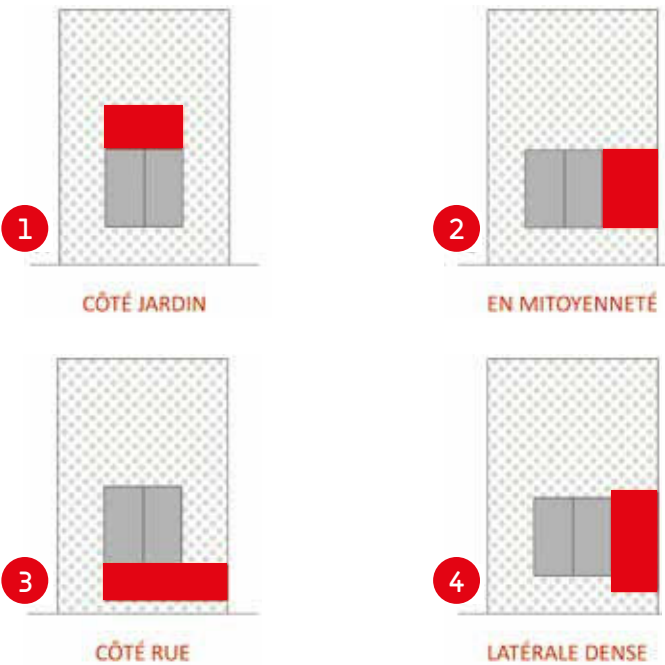
L'extension peut être de deux natures :

- En prolongement avec l'existant, pour affirmer une continuité entre l'ancien et le nouveau en dissimulant toute transformation.
- En contraste avec l'existant, en recomposant l'ensemble avec une nouvelle volumétrie.

Procéder à une extension est l'occasion de changer l'image d'une construction présentant peu de qualité, mais aussi d'y intégrer une démarche écologique et un respect de l'environnement, par le choix des matériaux, la forme, l'orientation des baies, etc.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

IMPLANTATION SUR LA PARCELLE



Plans schématiques repris du magazine
Architecture à Vivre p 50, JJA 2014

- 1 Consommatrice d'espace sur la partie jardin. Image du pavillon inchangée. Architecture non visible donc volumétrie libérée. Nouvelle relation avec le jardin.
- 2 Confrontation avec le pavillon ancien. Jardin intact. Possibilité d'utiliser la surface au sol pour un garage couvert.
- 3 Laisse un passage latéral pour la voiture. Conforte l'alignement de la rue. Image du pavillon renouvelée. Transition entre public et privé.
- 4 À la fois en mitoyenneté et en bordure de voie. Double exposition (garage sur rue et pièces à vivre sur le jardin).

L'implantation de la construction ou de son extension est à envisager dans son intégralité. Il faut veiller à ne pas créer des délaissés, c'est-à-dire des micro-espaces qui ne peuvent pas être utilisés, car trop petits ou trop ombrés.

Une implantation au centre de la parcelle induit donc ces délaissés. En revanche, une mitoyenneté bien traitée avec des joints de dilatation jusqu'aux fondations permet d'éviter des ponts acoustiques.

En composant des maisons jumelées ou en bande, on gagne de la surface libre, plus intéressante pour la création de jardins.



Le choix de l'implantation d'une nouvelle construction (extension ou maison neuve) se fait aussi en relation avec les maisons existantes situées alentour et sous réserve du respect des règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

Ajouter une véranda, une chambre, un étage, sont des interventions anodines qui auront un impact sur le bâtiment, voire sur le paysage de la rue et nécessitent un travail de projet : compréhension des matériaux et équilibre de l'existant, essais de différentes intégrations dans l'harmonie de la composition existante.

Plusieurs types d'extensions sont possibles : choisir celle qui correspond aux caractéristiques du terrain, aux vues nouvelles souhaitées et au contexte urbain de la rue.

Ne pas cacher des modénatures de qualité. Elles peuvent être reprises ou mises en valeur.

L'extension doit faire écho à la construction existante en reprenant quelques-unes de ses caractéristiques.

Lors d'une extension, il faut profiter de cette opportunité pour améliorer les performances énergétiques de la maison.

Les existants de Sèvres ci-après sont des maisons qui seraient susceptibles de faire l'objet d'une intervention architecturale comme une extension.

Les pages suivantes sont organisées par type de maison (pierre, enduit, toit-terrasse) afin de voir des interventions possibles en fonction des caractéristiques architecturales.

Cependant, les exemples choisis ne sont pas des modèles, mais de simples possibilités.

MAISON EN MEULIÈRE

EXISTANT À SÈVRES



Rue des Binelles

EXEMPLES



Dix Neuf Degrés
Extension zinc, Rennes
© Caroline Ablain



2 T design
Extension bois sur maison
meulière, Arcueil
© Tdesign



Coste Orbach Architectes
Issy-les-Moulineaux
© c+o architectes

MAISON EN BRIQUE

EXISTANT À SÈVRES



Rue Brancas

CARACTÉRISTIQUES FORTES

- Dessin de la pierre très prononcé et de qualité
- Volets bois ou métal type persienne
- Éléments de ferronneries aux balcons
- Linteau en brique ou en pierre qui participent au dessin de la façade

PRÉCONISATIONS

- Préserver ou retrouver les modénatures
- Garder un visuel sur la texture de la pierre meulière, surtout ne pas la recouvrir
- Utiliser des matériaux tels que le bois, le zinc (sombre, en contraste) plutôt que des matériaux de teinte claire

EXEMPLES



Haptic Architectes
Highlever Road
Londres



Emmanuelle WEISS
Région Lilloise



Jan de Vylder Architecten
House Alexis
© Filip Dujardin

MAISON ENDUITE

EXISTANT À SÈVRES



Rue des Binelles

EXEMPLES



NeM Architecture Niney
et MAD architecture
Ambon
© NeM architectes



Nim Architecture
Extension bois sur maison
Saint Maur des Fosses
© Nim architecture

CARACTÉRISTIQUES FORTES

- Volumétrie simple
- Toiture à 2 pans
- 1 ou 2 travées
- Toiture souvent en tuile
- Enduit souvent clair

PRÉCONISATIONS

- Retrouver l'angle de la toiture
- Enrichir la volumétrie
- Appuyer la verticalité (bardage vertical, trame des meneaux, etc.)
- Emprunter des matériaux permettant un contraste visuel et appréciable

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

MAISON ENDUITE

EXISTANT À SÈVRES



Rue de la Source

CARACTÉRISTIQUES FORTES

- Enduit simple parfois sali
- Lucarnes
- Ouvertures de petite taille
- Volumétrie simple
- Absence de modénature qualitative

PRÉCONISATIONS

- Enrichir la volumétrie existante et apporter des éléments de modénature
- Agrandir les ouvertures
- Créer une nouvelle façade pour la rue

EXEMPLES



Agnes&Agnes Architecture
Sèvres
© Atom Graphic



Djuric Tardio Architectes
Lilas
© Djuric Tardio Architectes

EXEMPLES



Normier+Postec
Maison coque
Bagneux © agence Normier
+ Postec



Latitude 48 Architecture
Rénovation BBC de la maison
Effinergie
Morsang-sur-Orge
© latitude 48°



MAISON À TOITURE-TERRASSE

EXISTANT À SÈVRES



Rue Benoit Malon

CARACTÉRISTIQUES FORTES

- Simple terrasse qui laisse place à une éventuelle surélévation
- Toiture-terrasse facilitant l'extension verticale

PRÉCONISATIONS

- Apporter une volumétrie plus riche
- Offrir de nouvelles vues sur les alentours et le jardin
- Le bois est un matériau intéressant puisque rapide de mise en œuvre, beaucoup moins lourd que le béton et s'intégrant bien dans le paysage arboré et fleuri de certains quartiers.

AUTRES EXEMPLES



Alexandre Hordé Architectes
Bois-Colombes © Thomas Lannes



Playtime A/A
Saint-Didier-au-Mont-d'or © Erick Saillet

PRÉCONISATIONS

- Jouer sur la transparence
- Attention à l'utilisation du zinc (risques de dilatations en l'absence de joints

spécifiques) ; ressemblance avec l'ardoise trop forte. Risque d'assombrir l'ensemble.



Atelier AZC
Vincennes
Annexe de réception en préfecture
092-200957874-A20251202-A2025-09-6-AI
Date de réception préfecture : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

RÉHABILITATIONS

216 ITE / ITI / Ravalement

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

ITE/ITI/RAVALEMENT



RAVALEMENT DES MAISONS EN BANDE

Penser l'intervention à l'échelle de toutes les maisons en bande pour rester dans une unité.

RAVALEMENT DES MAISONS JUMELÉES

Attention à garder l'effet de symétrie: pas de volume ou de percement déséquilibrant l'ensemble.

ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR (ITE)

Enduit/Bardage rapporté/Vêtture

Attention à garder les débords de toiture;

Veiller à laisser la maison respirer pour éviter les problèmes de ventilation de l'enveloppe;

Malgré ses avantages (notamment la réduction des ponts thermiques, ce n'est pas une solution universelle).

ISOLATION THERMIQUE PAR L'INTÉRIEUR (ITI)

Pose de panneaux isolants sous vide (PIV). 4 cm de PIV = 20 cm de laine de verre.

Peut se réaliser à l'échelle du logement et non du bâtiment tout entier.

Les travaux d'isolation doivent être l'occasion d'améliorer les performances énergétiques, mais aussi d'embellir les façades qui ne présentaient pas d'intérêt particulier.

Le dessin architectural doit respecter quelques règles de base et être le résultat d'une réflexion sur l'état de l'existant, menée en amont des travaux.

Les ouvertures trop petites peuvent être agrandies, un enduit de mauvaise qualité peut être remplacé par un matériau plus ancré dans le contexte paysager et environnemental.

ISOLATION THERMIQUE AR L'EXTÉRIEUR (ITE)

AVANTAGES :

- Réduire les ponts thermiques;
- Réduire les risques d'infiltration d'eau;
- Protéger la maison des aléas climatiques;
- Préserver la surface habitable.

INCONVÉNIENTS :

- Fragile aux chocs;
- Peut nuire au caractère de la façade lorsque celle-ci à un cachet d'origine (pierre, meulière, brique, etc.);
- Nécessite la création d'un dossier de déclaration préalable auprès du service urbanisme de la ville;
- La proposition doit respecter les règles d'urbanisme;
- À utiliser au cas par cas : toutes les constructions ne doivent pas avoir recours systématiquement à l'ITE. Étude menée en amont très largement conseillée.

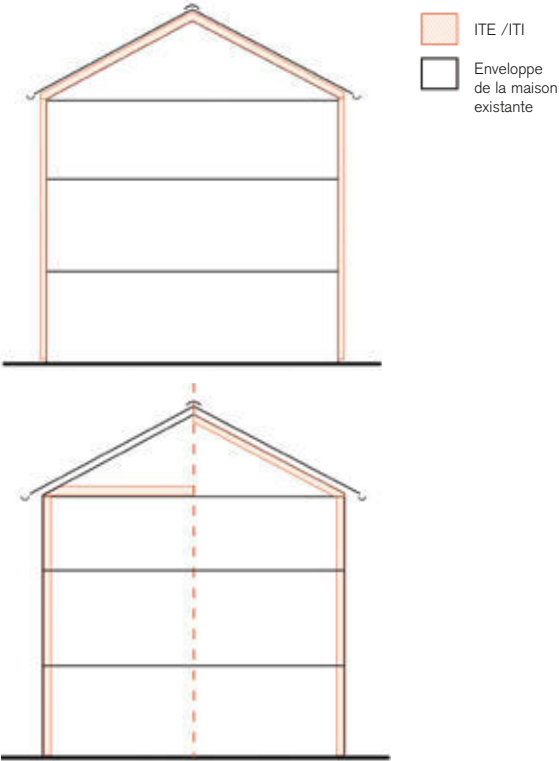
ISOLATION THERMIQUE PAR L'INTÉRIEUR (ITI)

AVANTAGES :

- Préservation des qualités esthétiques des façades;
- Isolation d'un seul logement possible;
- PIV (panneaux isolants sous vide) : rapport épaisseur / performances thermiques exceptionnelles.

INCONVÉNIENTS :

- PIV : calepinage des panneaux en usine;
- Fragilité du matériau : à protéger par éléments type placo-plâtre;
- Perte de surface au sol (moindre en cas d'emploi de PIV);
- Déplacement des radiateurs.



Attention, les travaux d'ITE ne peuvent pas s'appliquer dans les situations suivantes. C'est au cas par cas.

Adossé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
au cas de la transmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

ITE/ITI/RAVALEMENT

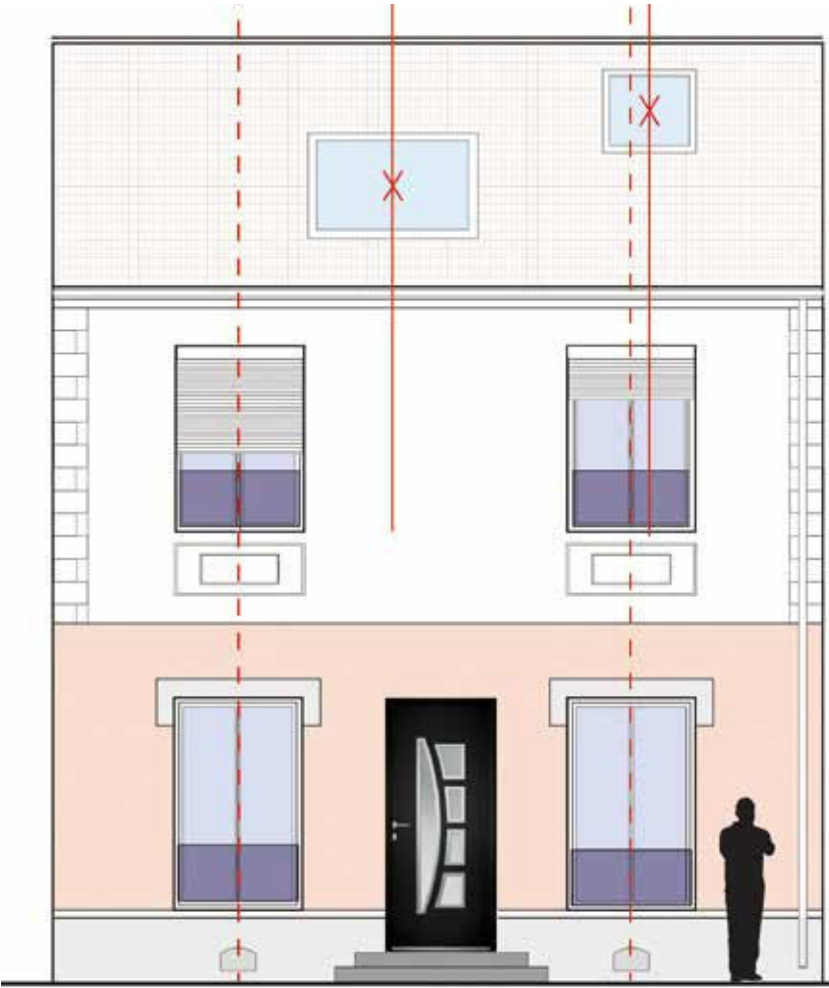
ATTENTION ! DÉNATURATION.
L'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES THERMIQUES APPAUVRIT
CONSIDÉRABLEMENT LA FAÇADE

AVANT : UNE FACADE DE QUALITÉ À PRÉSERVER



- Qualités de la façade existante**
- Pierre meulière apparente
 - Volets type persienne
 - Lucarnes
 - Rambardes en ferronnerie de qualité
 - La porte d'entrée qui donne une identité forte à la façade
 - Corniche
 - Bandeau
 - Soubassement qui protège des remontées capillaires

APRÈS : APPAUVRISSEMENT DE LA FACADE



- Transformations à éviter**
- Pose de volets roulants
 - Coffre de volets en saillie
 - Non-alignements des ouvertures créées
 - Pierre meulière entièrement recouverte
 - Disparition des débords de toiture
 - Remplacement des gardes corps par du verre
 - Soubassement disparu
 - Modénatures non retrouvées
 - Porte d'entrée au design contemporain, en rupture avec le style architectural

La suppression du débord de toiture favorise le ruissellement sur la façade, générateur de désordres.

L'augmentation de la profondeur des ébrasements réduit l'éclairage naturel.

L'isolation renforcée sans ventilation adaptée est source de condensation.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Préconisations

Privilégier une isolation par l'extérieur lorsque l'architecture ne présente pas ou très peu de qualité.

Utiliser l'isolation par l'extérieur lorsqu'il est nécessaire de ne perdre aucune surface.

Privilégier l'isolation par l'intérieur lorsque l'architecture présente une grande qualité dans sa façade.

« PIV » : la fabrication et le calepinage des panneaux en usine.

« PIV » : éviter tout percement sur les plaques sous peine de perdre leur qualité thermique.

Lors de travaux d'ITE, l'épaississement de l'enveloppe entraîne une augmentation de la profondeur des ébrasements de baies.

Lors de travaux d'ITE, veiller à ne pas supprimer la ventilation. En créant une seconde enveloppe totalement hermétique, des risques de désordres, de condensation, voire de structure, effet sur la santé des occupants.

Lexique

ARCHITECTURE

ÉNERGIE GRISE : énergie nécessaire pour la production d'un matériau et dépensée tout au long de sa vie (production, extraction, transport, utilisation, recyclage).

MODÉNATURE : élément d'ornementation permettant un décor de façade. Travail en creux ou en relief en continuité avec le revêtement de façade.

LINTEAU : élément d'architecture situé au-dessus d'une ouverture et qui soutient le matériau du mur (fer, brique, etc.).

CHAÎNAGE D'ANGLE : pilier de pierre ou de brique peu saillant et destiné à consolider un mur.

BAIE : ouverture en façade + encadrement (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, etc.).

BARDAGE : revêtement de façade composé d'éléments de bois (ou autre), fixés sur une ossature, elle-même fixée à la façade.

ATTIQUE : partie supérieure du bâtiment, en retrait par rapport à la façade principale.

MAISON PASSIVE : maison à très basse consommation d'énergie et qui recycle celle qu'elle produit (isolation thermique, ventilation).

SOUBASSEMENT : assise d'une construction, base d'une fondation qui repose directement sur le sol, la plupart du temps légèrement en saillie.

CALEPINAGE : action de dessiner le plan du matériau et sa mise en forme avant sa pose.

PAREMENT : face visible d'un élément de construction. Par extension, élément employé de façon uniquement esthétique et non structurale.

CORNICHE : couronnement en saillie situé au niveau de l'entablement.

BANDEAU : élément légèrement en saillie et horizontal, longeant le nu d'une façade.

PARKING DE SURFACE : parking situé en extérieur à l'air libre.

MUR TROMBE : mur épais maçonné couplé à une paroi de verre permettant de capter la chaleur du rayonnement solaire. La chaleur est restituée après une certaine durée à l'ensemble de l'habitation.

ARCHITECTURE BIO-CLIMATIQUE : mode de conception architecturale qui recherche la meilleure adéquation possible entre le climat, le bâtiment et le confort de l'occupant. L'architecture bioclimatique s'inscrit dans une démarche de développement durable, car elle permet de réduire les besoins énergétiques en s'adaptant au climat environnant, et de participer au confort et à la santé des habitants en veillant à la nature des matériaux utilisés. Enduit projeté : enduit propulsé sur le mur mécaniquement.

LIMITE JOIGNANT L'ALIGNEMENT : limite joignant le domaine public (la rue).

LIMITE SÉPARATIVE DE FOND DE PARCELLE : limite opposée à la voie publique.

ÉCOPE EN TOITURE : ouverture en haut de la toiture permettant d'évacuer l'air chaud s'accumulant dans la maison.

SAILLIE : légère avancée d'un élément par rapport au nu de la façade.

TRAVÉE : espace compris entre deux points d'appui principaux d'une construction.

CHÂSSIS : encadrement d'une ouverture (châssis de toiture) fixe ou mobile, en bois ou métal.

LUCARNE : élément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.

MUR BAHUT : mur surmonté d'un barreadage. Peut être doublé à l'arrière d'une haie végétale.

MUR DE SOUTÈNEMENT : mur permettant de contrebuter des terres en remblai.

APPAREILLAGE (EXEMPLE BRIQUE) : manière de poser le matériau (dessin différent selon le type d'appareillage).

PIV : panneaux isolants sous vide.

ITE : isolation thermique par l'extérieur.

ITI : isolation thermique par l'intérieur.

PERSIENNE : volet en bois ou en métal avec une partie ajourée.

PHYTOÉPURATION : système permettant l'épuration des eaux usées grâce aux micro-organismes présents dans les plantes.

TRAME : maillage d'une surface induit par les lignes horizontales et verticales, déterminées par les poteaux porteurs.

PAYSAGE

ANNUELLES : toutes plantes qui ne sont pas assez rustiques pour survivre aux hivers de notre région. Nous devons replanter les annuelles à chaque printemps.

AMBIANCE : impression donnée par le milieu dans lequel une personne évolue. Les paysages peuvent évoquer des ambiances très marquées de l'ordre de la ruralité, de l'exotisme, de l'accueil, de l'austérité ou de la gaieté...

BELVÉDÈRE : lieu à partir duquel il est permis d'embrasser d'un coup d'œil une scène de paysage. Le terme s'apparente à point de vue ou panorama en incluant une dimension pittoresque.

BIODIVERSITÉ : variété des organismes vivants et des écosystèmes dans lesquels ils se développent.

CONTINUITÉ PAYSAGÈRE : enchaînement de motifs dont l'intégrité assure la stabilité du paysage. Les ruptures de continuité par fragmentation ou effacement des motifs qui le composent entraînent la dégradation des paysages, voire leur disparition.

CORRIDOR ÉCOLOGIQUE (BIOCORRIDOR) : désigne un ou des milieux reliant entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèce.

COUVRE SOL : plante vivace basse qui se propage en couvrant le sol.

DIAGNOSTIC PAYSAGER : constat portant sur l'ensemble des caractères d'un paysage donné, incluant la dimension d'usage économique, social, culturel, destiné à poser les bases d'une réflexion en vue d'un projet d'aménagement. Le diagnostic fait appel aux approches géographiques, sociologiques et historiques de la réalité d'un paysage considéré.

DYNAMIQUE TERRITORIALE OU PAYSAGÈRE : processus de transformation en cours lié tant aux évolutions des espèces et des milieux vivants qui les composent qu'à l'activité humaine qui s'y déploie ou à l'évolution des regards et des usages.

ÉCHAPPÉE VISUELLE : vue longue et resserrée limitée par un groupe d'arbres ou tout autre écran visuel. Synonyme : fenêtre, couloir, perspective.

ENJEUX DE PAYSAGE : pertes ou bénéfices escomptés des dynamiques en jeu sur un paysage.

EAU DE RUISSELLEMENT : eau de pluie qui coule à la surface du sol.

ESPACE DE RESPIRATION : surface visuellement ouverte située entre des espaces plus fermés. Opposition entre des modes d'occupation du sol qui alternent : espace agricole au sein de l'urbanisation dense d'une ville, clairière au sein de la forêt, prairies entre les villages et la forêt...

EXPÉRIENCE PAYSAGÈRE : expérience mettant en jeu toutes les motivations esthétiques, physiologiques, symboliques de l'approche sensible de l'espace et de la nature.

LISIBILITÉ : un paysage lisible est un paysage intelligible, chargé de significations accessibles à l'observateur.

MOTIF : élément de paysage vivant ou minéral, suscitant une émotion. Le motif de paysage inclut les deux sens de motif d'intérêt et de raison d'agir. Plus spécifique au paysage que les termes élément ou composant de paysage. Exemples : l'église, le ruisseau, la haie bocagère, la prairie...

PAILLAGE : action d'étendre du paillis sur le sol pour protéger les racines des plantes. Procurer une source de matière organique aux micros organismes du sol, aider à retenir l'humidité du sol, procurer un habitat pour des insectes bénéfiques, réduit considérablement la quantité de mauvaises herbes et facilite le désherbage.

PAILLIS : matière organique facilement décomposable comme de l'écorce déchiquetée, des feuilles sèches ou des fibres végétales qui sert à couvrir le sol.

PAYSAGE : mode sensible de la relation d'un sujet individuel ou collectif à l'espace et à la nature. A. Berque « Les paysages sont des images qui motivent des usages. » Selon la Convention européenne des paysages, le terme « Paysage » désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations.

PAYSAGISTE CONCEPTEUR : maître d'œuvre des projets et des études d'aménagement de l'espace extérieur, depuis le jardin jusqu'au territoire.

POINT DE VUE : lieu aisément accessible, permettant d'embrasser un large paysage et de saisir les logiques d'organisation d'un territoire et de ses paysages.

STRUCTURE PAYSAGÈRE : mode d'enchaînement des motifs constitutifs d'un paysage en fonction de sa charpente naturelle et de l'organisation de ses composantes bâties, cultivées et naturelles.

TRAME VERTE ET BLEUE : promue à travers le Grenelle de l'environnement, la trame verte et bleue « doit constituer une infrastructure écologique du territoire autour de laquelle doit s'inventer un aménagement durable et des réhabilitations de territoires précédemment fragmentés » et contribuer à « l'amélioration du cadre de vie aussi bien dans les paysages urbains que ruraux ».

TRANSITION PAYSAGÈRE : portion de territoire mettant en relation deux types de paysages par une modification progressive des caractéristiques de l'un et de l'autre.

TOITURE VÉGÉTALISÉE : couverture végétale pour les toits de tous types d'édifices.

Le principe de la toiture végétale (aussi : toit vert ou toit végétalisé) consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente (jusqu'à 30° et rarement plus).

C'est une caractéristique architecturale fréquente d'un bâtiment durable, car il retient l'eau de pluie avant que cette dernière arrive sur le réseau. Dans les villes denses, très urbanisées, cela permet de baisser la température en période de canicule (îlot de fraîcheur).

Colophon

CROQUIS, SCHÉMAS ET VISUELS SANS MENTION ÉCRITE :

Paysage :
Marine Naceri,
paysagiste DPLG chargée de mission au CAUE 92
Architecture :
Alix Lazian,
architecte chargée de mission au CAUE 92

Cette charte a été conçue et rédigée en 2021 par le CAUE 92, en partenariat avec les services de la Ville de Sèvres



Design : *Hartland Villa*
Impression : Snel

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Notes et bibliographie

PAYSAGE

page 58

GESTION DES EAUX PLUVIALES, GUIDE DE MISE EN ŒUVRE DES TECHNIQUES ALTERNATIVES. SYMASOL, juin 2016

page 122

TOITS ET MURS VÉGÉTAUX Nigel Dunnett et Noël Kingsbury, Rouergue, Troisième édition, 2011

GUIDE DES PLANTES DE TOITS VÉGÉTAUX Edmund et Lucie Snodgrass, éditions du Rouergue, 2008

LES JARDINS ET LA PLUIE Nigel Dunnett et Andy Clayden, éditions du Rouergue, 2007

LA PRAIRIE SUR LE TOIT Marie-France et Thierry Houdart, éditions Maiade, 2004

VÉGÉTALISATION EXTENSIVE DES TERRASSES ET TOITURES Guide technique, François Lassalle, éditions Le Moniteur, 2006

page 125

GUIDE « VÉGÉTALISATION DES MURS, CONCEPTION, MISE EN ŒUVRE, ENTRETIEN ET MAINTENANCE » Nigel Dunnett et Noël Kingsbury, Rouergue, Troisième édition, 2011

page 80

CHAÎNE ARTE : Disparition des insectes, Intervention de Philippe Stoddard, biologiste et maire de South Miami. Floride et Gaël J.Kergoat, Directeur de recherche de l'INRA sur ARTE

RÈGLEMENT SANITAIRE Départemental des Hauts-de-Seine, ARS92

ASSOCIATION : ESPACES (pour les questions liées à l'eau)

page 177

GUIDE DE GESTION CONTRACTUELLE DE L'ARBRE DES HAUTS-DE-SEINE Conseil départemental des Hauts-de- Seine, 2004

DES ARBRES DANS LA VILLE, L'URBANISME VÉGÉTAL Caroline Mollie, édition Actes Sud, 2009, 254 pages.

L'ARBORICULTURE URBAINE Maillet L., Bourgerie C., éditions IDF, 1993, 317 pages.

CHARTRE DE L'ARBRE DU GRAND LYON www. grandlyon.com

ONF http://www.onf.fr/produits_prestations/sommaire/besoins_reponses/arbre-conseil/

SFA BP 15, 26780 Chateauneuf du Rhône et le réseau SEQUOÏA

CERCLE DE QUALITÉ DE L'ARBORICULTURE ORNEMENTALE BP 7, 26780 Chateauneuf du Rhône.

INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES DES HAUTS-DE-SEINE https://opendata.hauts-de-seine.fr/explore/dataset/arbres-remarquables/map/?disjunctive commune&disjunctive.domaine&disjunctive.nom_francais&disjunctive.critere_ eneral&location=12,48.84235,2.23709&base-map=jawg.streets

ARCHITECTURE

DICOBAT VISUEL Aymeric de Vigan, Jean de Vigan, édition Arcature, 2019, 240 pages.

page 139

TRAITÉ D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME BIOCLIMATIQUES - CONCEVOIR, ÉDIFIER ET AMÉNAGER AVEC LE DÉVELOPPEMENT DURABLE Alain Liébard et André De Herde, édition Le Moniteur, mars 2006, 768 pages.

page 45

JEAN GINSBERG 1905-1983, UNE MODERNITÉ NATURELLE Philippe Dehan, édition Connivences

page 60

(RÉ)AMÉNAGER LES REZ-DE-CHAUSSÉE DE LA VILLE sous la direction de Ariella Masbourni, édition Le Moniteur, 2013, 144 pages.

page 72

(À BRUXELLES) LES BÂTIMENTS EXEMPLAIRES SE RACONTENT... Bernard Deprez, Jean Cech, édition Racine, 2013, 232 pages.

page 152

HTTPS://WWW.GEORISQUES.GOUV.FR/ Risques liés au retrait - gonflement des argiles

page 206

ARCHITECTURE À VIVRE Juin/Juillet/Août 2014, article Vivre avec la nature, p. 28 à p. 51

page 63

D'ARCHITECTURE Novembre 2018, article Transformation de la tour Van Gogh, paris 12e, p. 63 à p. 65



Charte esthétique des devantures commerciales de Sèvres

Charte esthétique des devantures commerciales de la ville de Sèvres



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Le mot du maire



Chacun connaît la beauté du patrimoine historique de Sèvres, et l'importance particulière que j'attache à sa mise en valeur. Le commerce, élément central de l'animation du cœur de ville, peut contribuer, à sa façon, à embellir l'espace public. C'est la raison pour laquelle j'ai souhaité mettre en place une charte esthétique des devantures commerciales.

Cet outil de référence, destiné à encadrer les demandes de changement des enseignes commerciales, doit tendre avant tout à une meilleure insertion de ces enseignes dans le patrimoine architectural local. Elaborée avec le concours du Conseil d'Architecture de l'urbanisme et de l'Environnement des Hauts-de-Seine, le CAUE 92, cette charte s'adresse à tous les commerçants et artisans de la ville disposant d'une vitrine commerciale surmontée d'une enseigne.

L'esthétique de ces devantures, j'en suis persuadé, contribue à rendre plus attractif encore un tissu commercial de proximité dont la diversité en est l'un des atouts essentiels.

Que vous soyez commerçant ou artisan, maître d'œuvre ou conseil en matière d'aménagement commercial, je vous invite à prendre connaissance des termes de cet outil d'amélioration de l'esthétique architecturale de notre ville. En vous l'appropriant, vous favorisez la commercialité sévrienne et l'esthétique de notre ville. Soyez en remerciés.

Grégoire de La Roncière
Maire de Sèvres
Conseiller départemental
des Hauts-de-Seine

Le mot de Sèvres Commerces



Sèvres Commerces, association à destination de tous les commerçants et artisans de Sèvres, existe depuis longtemps. Sa vitalité apparaît au travers des animations proposées à ses adhérents, mais aussi grâce à l'arrivée de nouveaux

commerçants. Ils témoignent ainsi de l'attractivité commerciale de Sèvres. Forte de plus de 60 adhérents en 2018, notre association s'associe pleinement dans la volonté de l'équipe municipale d'embellir la ville par une plus grande attention portée à l'esthétique de nos vitrines.

Signalés suffisamment tôt, les projets de rénovation ou de modernisation des vitrines commerciales contribueront petit à petit à l'amélioration de l'esthétique des devantures commerciales. Plus largement, c'est la ville de Sèvres elle-même qui en bénéficiera.

Hema Boodhoo
Présidente
de Sèvres Commerces

SOMMAIRE

A - Pôles commerciaux	05	J - Occupation du domaine public	28
B - Les éléments de la devanture commerciale	13	K - Terrasses	29
C - Types de devantures	14	1 - Types d'implantation	
		2 - Mobiliers	
D - Adaptation des devantures aux immeubles	15	L - Réglementation PMR	31
1 - Limites des immeubles mitoyens		M - Règles particulières	34
2 - Limites en hauteur des devantures		1 - Arcades	
3 - Affirmer les lignes verticales de composition		2 - Rez-de-rchaussée en saillie	
E - Principes architecturaux	18	N - Lexique	40
1 - Matériaux		O - Fiches : Exemples de mises en oeuvre des préconisations	41
2 - Couleurs			
3 - Protections et fermetures			
F - Stores-bannes	21		
G - Enseignes	22		
1 - Enseignes- bandeau			
2 - Enseignes-drapeau			
H - Lettrages	25		
I - Vitrines	26		
1 - Éclairages			
2 - Vitrophanies			

POURQUOI UNE CHARTE?

La commune de Sèvres s'est engagée dans une stratégie de mise en valeur du commerce de proximité, en direction des habitants.

Un tel objectif impose de commencer à travailler tout d'abord par ce qui constitue le premier moment qui va décider de l'acte d'achat de la part du « chaland » : la « lecture » rapide, d'un seul coup d'œil, de la devanture, ce que l'on en comprend (qui est-il, que vend-il, quel est le niveau des produits dans une gamme de qualité) et ce que l'on en mémorise.

Cette lecture est esthétique (elle fait appel aux sens et au plaisir), immédiate (toutes les enquêtes estiment qu'elle est de l'ordre de quelques secondes) et sans appel.

Ce constat a guidé la réalisation de cette charte, qui n'est pas une réglementation supplémentaire, mais un ensemble de préconisations simples qui touchent les éléments composant une devanture, dans un but qualitatif.

Il est en effet de l'intérêt de tous les commerçants d'offrir une vision d'ensemble du commerce qui soit de bon niveau, plutôt que de vouloir se singulariser en jouant une surenchère qui serait à son tour remise en jeu par les arrivants ultérieurs. Une telle façon de procéder produit à coup sûr une cacophonie et inévitablement un nivellement par le bas.

Pour autant, il ne s'agit pas de banaliser les devantures au motif d'harmonie, mais bien au contraire de laisser libre cours à l'inventivité et à la création.

Beaucoup d'immeubles de Sèvres qui intègrent des commerces, sont de qualité et il convient donc de ne pas les dénaturer par des interventions sans rapport avec leurs caractéristiques.

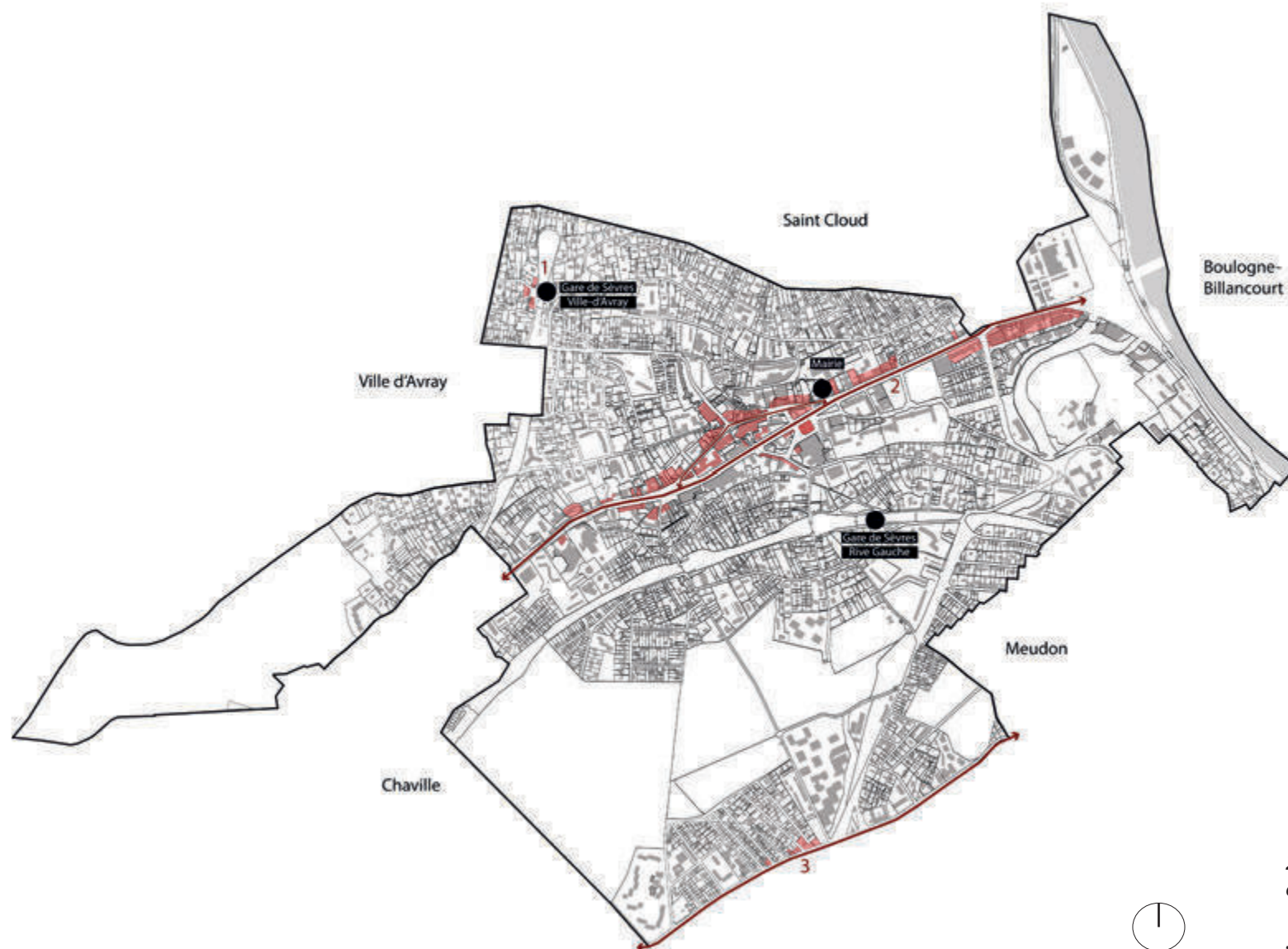
Ensuite, la composition de la devanture est avant tout question de proportions.

Avant tout projet de rénovation de devanture, la lecture de la charte est la garantie de mieux réussir son intégration dans la ville.

Donc la garantie aussi d'atteindre à une attractivité plus grande !

Rappel : Les enseignes sont soumises à une réglementation nationale (code de l'environnement) et à des réglementations locales (règlement local de publicité).

A - LES PÔLES COMMERCIAUX DE LA VILLE DE SÈVRES



1. La Gare Sèvres - Ville-d'Avray

2. Le centre ville (autour de l'avenue de l'Europe et de la Grande Rue)

3. La route du Pavé des Gardes

GARE SÈVRES - VILLE-D'AVRAY



Elle est située au Nord-Ouest de la ville de Sèvres, à la limite avec Ville-d'Avray.

La gare est située dans un quartier résidentiel composé en majorité de maisons en R+1+C en moyenne.

La petite poche commerciale se situe au niveau de l'entrée de la gare.

Les commerces se situent en rez-de-chaussée de maisons. Ce sont des commerces de proximité.

L'espace public est dominé par la voiture.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

CENTRE VILLE

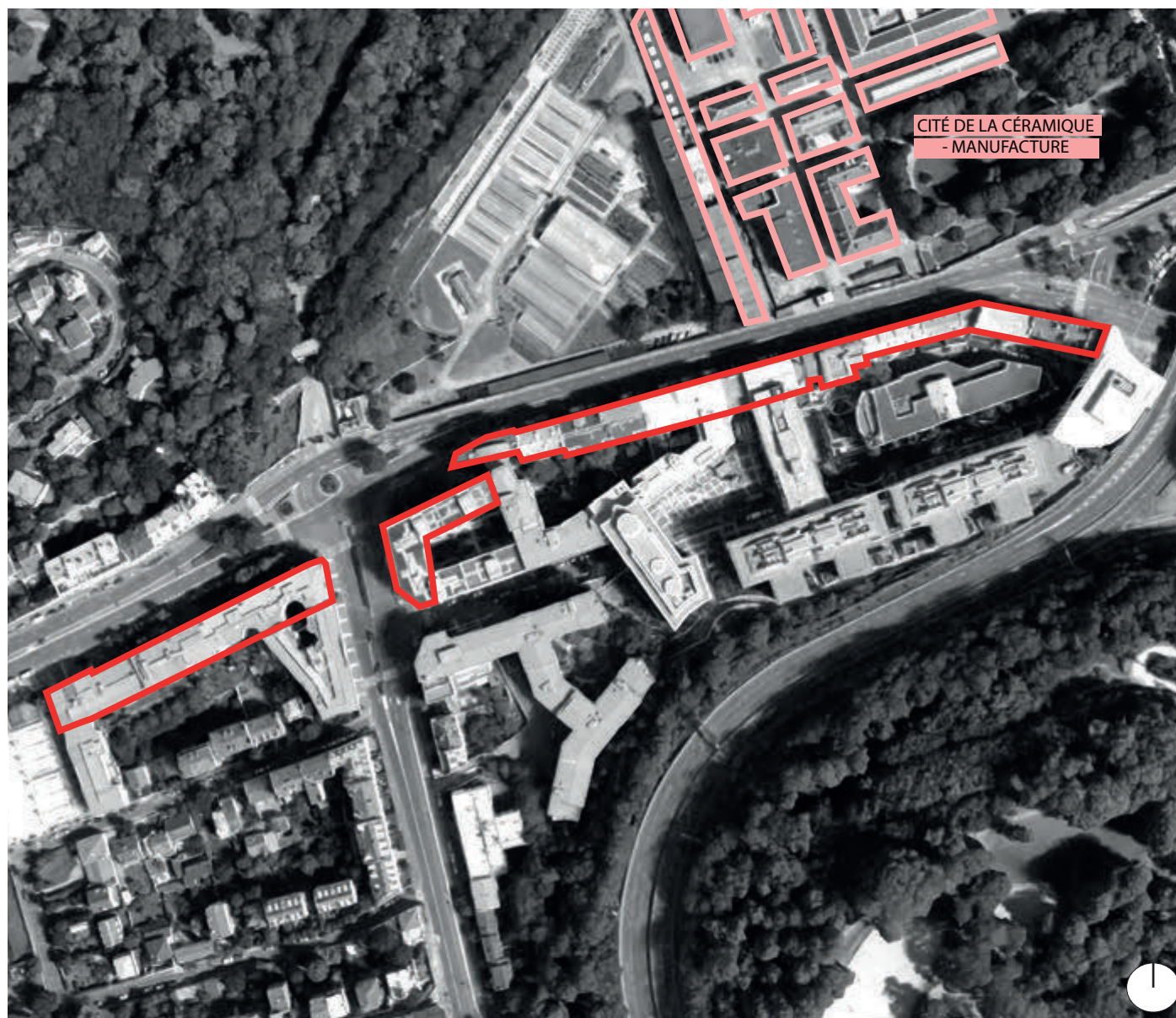


Le centre ville se situe autour de l'avenue de l'Europe et de la Grande Rue. Ce sont deux axes structurants de Sèvres qui rassemblent les principaux bâtiments publics de la ville.

Ces axes correspondent historiquement à la route royale construite en 1686 sous Louis XIV. Elle reliait Paris au château de Versailles.

On peut décomposer cette partie en 4 séquences.

SÉQUENCE 1



La première séquence se situe le long de la Grande Rue en bord de Seine en lien avec Boulogne Billancourt de l'autre côté de la rive.

Le métro "Pont de Sèvres" se situe à 9min à pied.

La séquence est délimitée à l'Est par la Seine et à l'Ouest par le square Carrier Belleuse.

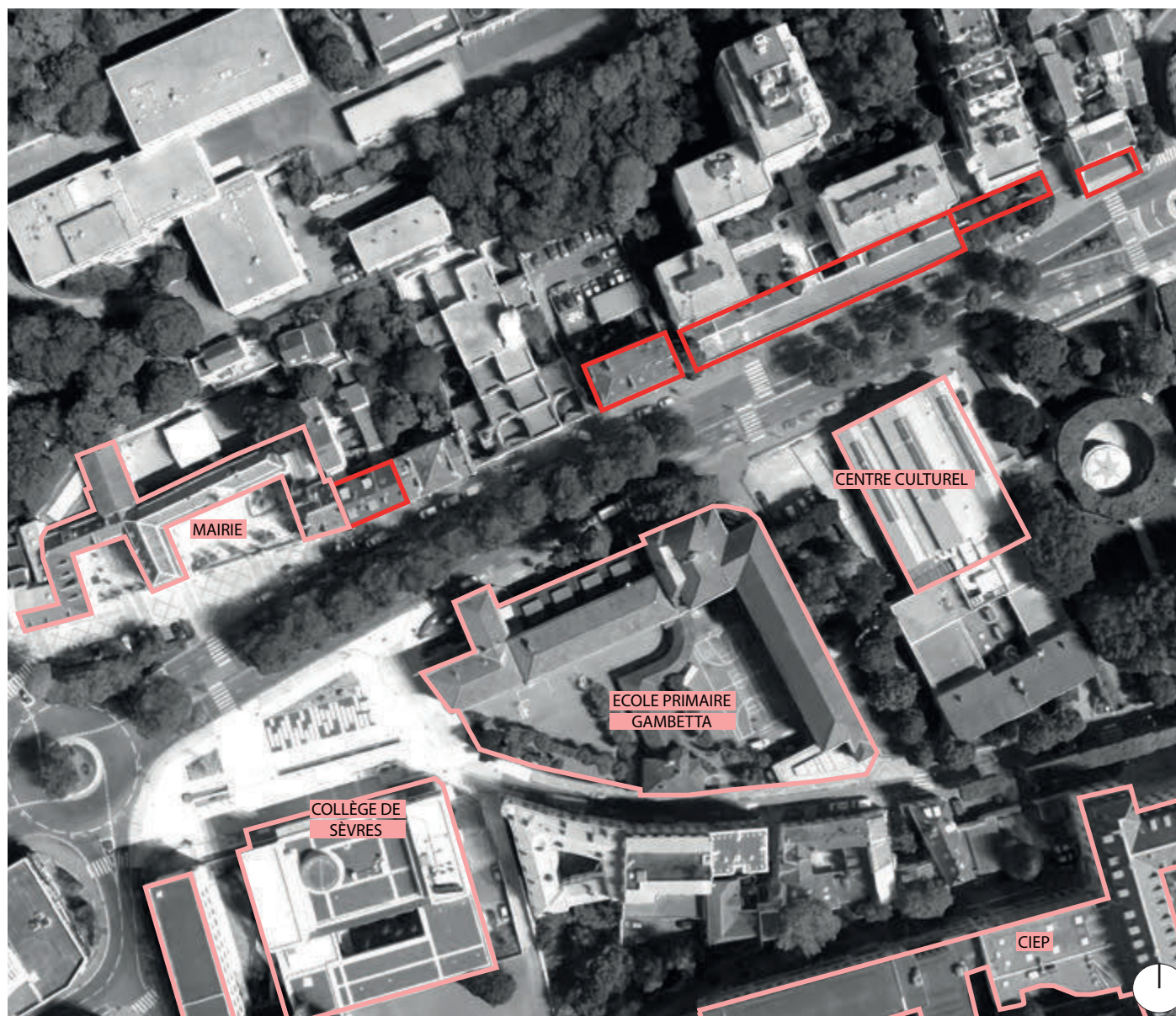
Elle se caractérise par un bâti à l'alignement avec une continuité commerciale en rez-de-chaussée. Le bâti est composé d'immeubles de logements de type "Haussmannien", offrant une réelle qualité architecturale.

On remarque une forte hétérogénéité des commerces (nature, image, traitement de la devanture).

Il n'y a pas non plus d'unité d'ensemble dans le traitement des commerces.

L'espace public est dominé par l'usage de la voiture (absence de trottoir au Nord).

SÉQUENCE 2



La deuxième séquence se situe entre le square Carrier Belleuse à l'Est et la rue Lecointre à l'Ouest le long de la Grand Rue.

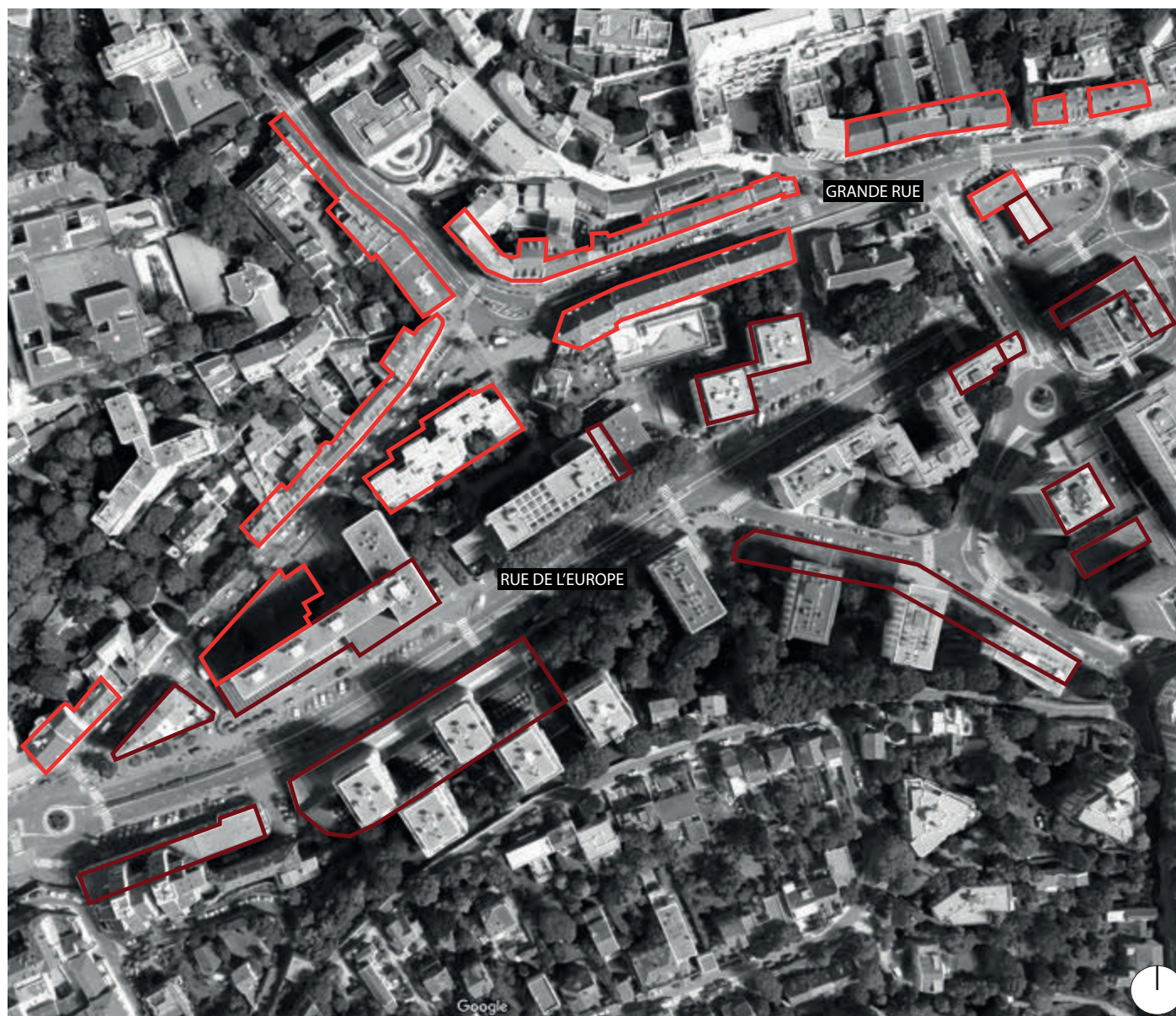
Les commerces ne sont présents que du côté Nord de la rue.

Il n'y a pas de continuité commerciale en rez-de-chaussée.

Cette partie est constituée d'immeubles collectifs d'échelles différentes. On retrouve, ainsi, des bâtiments modernes sur dalle allant jusqu'à R+11, ainsi que des typologies plus réduites (R+2, R+3). En rez-de-chaussée se trouvent des commerces et services de proximité (magasins d'alimentation, Poste, restaurant, etc.).

Cette séquence est marquée par la présence de nombreux équipements publics.

SÉQUENCE 3



La troisième séquence se situe entre la rue Leconte et la place Gabriel Péri et se subdivise en deux parties :

- . Autour de l'avenue de l'Europe, bordée d'immeubles des années 70.

Les linéaires commerciaux sont discontinus en rez-de-chaussée, avec des commerces de natures très variées.

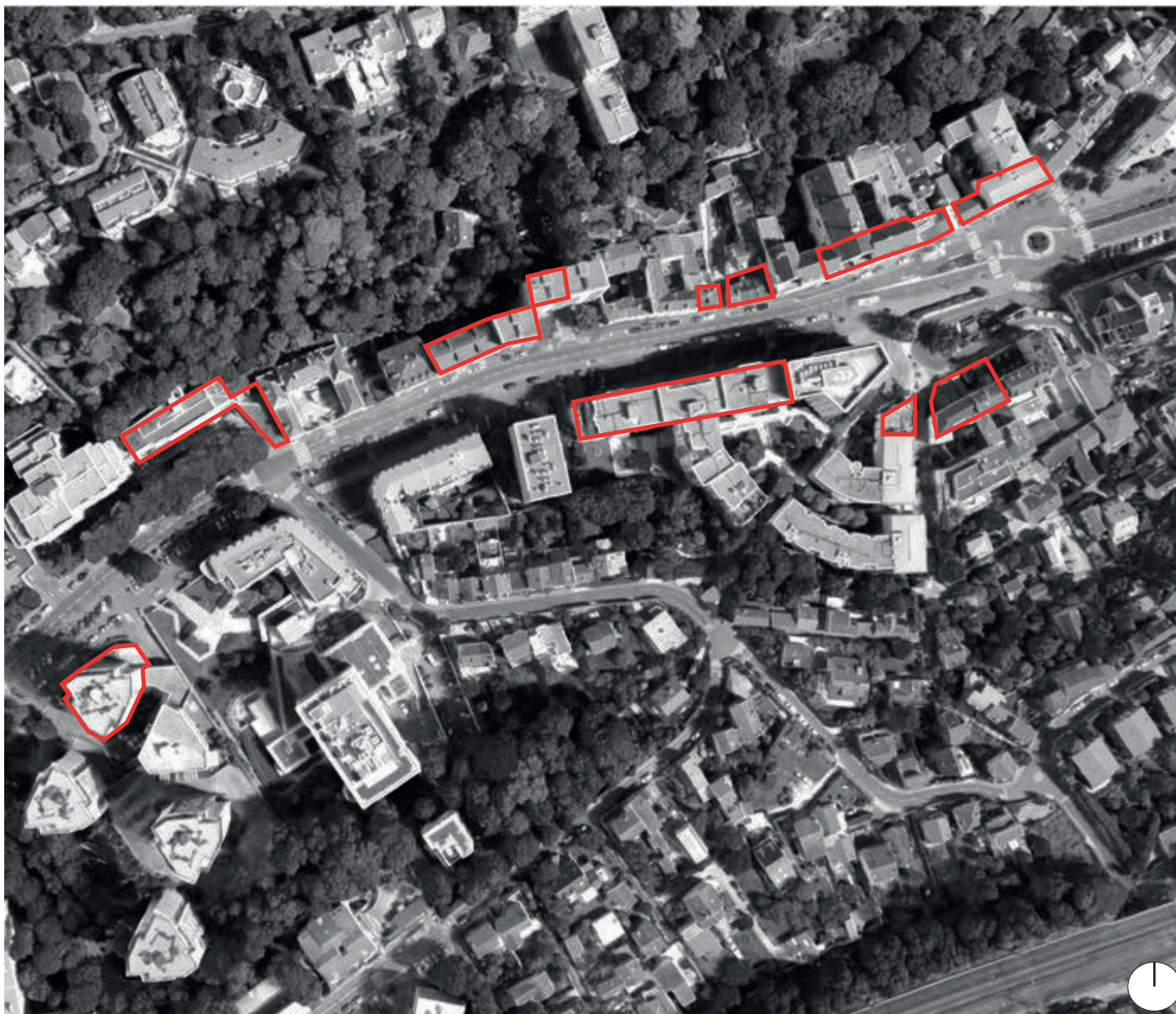
- . Autour de la Grande Rue, correspondant au centre ville historique de Sèvres. Les deux côtés de la rue sont contrastés.

Au Nord, on retrouve des immeubles anciens, allant de R+2 à R+4.

Au Sud, on retrouve des immeubles des années 70, allant de R+2 à R+8.

On constate d'importantes continuités commerciales en rez-de-chaussée, avec une majorité de commerces de proximité.

SÉQUENCE 4



La quatrième séquence se situe entre la place Gabriel Péri et l'avenue du Beau Site à la limite avec Chaville.

Elle est composée d'un bâti très hétérogène. On trouve ainsi des maisons anciennes en R+2, associées à des immeubles plus modernes (des années 70 à nos jours) allant de R+4 à R+13.

Il n'y a pas de continuité commerciale.

Plus on s'éloigne du centre historique, moins il y a de commerces en rez-de-chaussée.

LA ROUTE DU PAVÉ DES GARDES



Elle est située dans le quartier des Bruyères, au Sud de la ville de Sèvres, à la limite avec la forêt de Meudon.

Elle borde un quartier résidentiel composé en majorité de maisons en R+1+C, d'une zone d'activité en R+1 et d'immeubles de logements collectifs en R+6 en moyenne.

La petite poche commerciale se situe au niveau du grand rond point à côté de la RN118. La place de la voiture est donc prégnante. Les commerces sont très hétérogènes et il n'y a pas de continuité commerciale.

B - LES ÉLÉMENTS DE LA DEVANTURE COMMERCIALE



1 - L'ALLÈGE

Élément mural situé entre le plancher et l'appui d'une baie.

2 - LA BAIE

Ouverture pratiquée dans un mur pour éclairer les locaux.

3 - LE BANDEAU

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée.

4 - LA CORNICHE

Forte moulure en saillie, qui protège la façade de la pluie.

5 - L'IMPOSTE

Partie haute d'une baie située au-dessus des ouvrants.

6 - LE SOCLE

Support sur lequel prend appui un mur.

7 - LE SOUBASSEMENT

Partie inférieure d'une construction, reposant sur les fondations, et servant de base, de support aux parties supérieures.

8 - LE PILASTRE

Pan de mur situé entre deux baies.

C- TYPES DE DEVANTURES



DEVANTURE EN APPLIQUE

Les éléments de façade sont en saillie par rapport au plan de maçonnerie :

- . La fausse maçonnerie (fausses pierres porteuses, faux refends, etc.) est à proscrire.
- . Un soubassement est conseillé pour mieux protéger et entretenir la devanture.
- . Les devantures anciennes en bois existantes devront être conservées et réhabilitées.



DEVANTURE EN FEUILLURE

La devanture est insérée dans l'épaisseur de la maçonnerie, en général dans sa partie médiane. Elle permet ainsi de respecter les modénatures de l'immeuble. Elle peut aussi accueillir un lettrage fixé directement sur la maçonnerie.

- . Les parties pleines du rez-de-chaussée recevront le même traitement architectural que le reste de la façade.
- . Un soubassement est conseillé pour mieux protéger et entretenir la devanture.

D - ADAPTATION DES DEVANTURES AUX IMMEUBLES

LIMITES DES IMMEUBLES MITOYENS



Déconseillé : non respect de la limite de mitoyenneté



Conseillé



Schéma explicatif



Conseillé

Dans le cas d'un alignement des bâtiments sur la rue, le partage foncier se traduit dans l'espace par des lignes de mitoyenneté marquant la limite de chacune des façades.

Dans le cas où une activité commerciale s'étend sur les rez-de-chaussée de deux immeubles contigus, il faut respecter la limite de mitoyenneté, c'est-à-dire l'identité des deux bâtiments. La devanture devra respecter et marquer la composition de chacun.

Ce sont les couleurs et les matériaux qui conféreront l'identité du commerce.

La valorisation d'une devanture sera aussi l'occasion d'une réfection ou d'une création d'un joint de dilatation.

LIMITES EN HAUTEUR DES DEVANTURES



Déconseillé : emprise sur le 1^{er} niveau, caisson



Conseillé



schéma explicatif



Conseillé

L'harmonie du paysage d'une rue tient beaucoup à la régularité des hauteurs d'étage de ses façades. Il faut bien distinguer l'activité commerciale de la fonction d'habitation. Cela se traduit par l'absence totale de signalétique au delà du rez-de-chaussée.

Seuls les restaurants et les hôtels disposant d'étages, peuvent manifester cette fonction par l'aménagement de stores pratiqués dans la largeur des baies. L'occupation commerciale est donc à limiter sous la ligne horizontale du plancher haut du rez-de-chaussée (corniche).

AFFIRMER LES LIGNES VERTICALES DE COMPOSITION



Déconseillé : non respect du rythme des baies de l'immeuble



Conseillé

Mise en valeur de la maçonnerie de l'existant.



Déconseillé : non respect du rythme des baies de l'immeuble



Conseillé

Les rythmes verticaux des façades sont marqués par les alternances de pleins et de vides (baies et parties maçonneries).

La devanture commerciale doit, dans la mesure du possible, tirer parti des grandes lignes de composition de l'immeuble.

Même si l'expression du commerce est beaucoup plus contemporaine, le respect de ces rythmes renforcera l'attractivité de la devanture.

E- PRINCIPES ARCHITECTURAUX

MATÉRIAUX



Déconseillé: matériaux réfléchissants



Conseillé



Déconseillé: matériaux régionalistes



Conseillé

Les couleurs et matériaux des devantures rythmes et animent la rue.
L'impact et l'attractivité d'une devanture sont favorisés par leur lisibilité et leur sobriété.

- . La devanture doit être constituée de matériaux durables (éviter le PVC) et non salissants.
- Il faut proscrire le placage de façades-décors dont les matériaux sont en contradiction avec les matériaux de l'immeuble contenant le commerce.
- . Les matériaux réfléchissants, brillants ou éblouissants sont à éviter.
- . Les matériaux utilisés pour les bâtiments industriels sont à éviter (tôle ondulée, bac-acier).
- . Les matériaux "régionalistes" sont à éviter (pans de bois, auvents stylisés, façons d'appareillages "pierreux" en matériaux de synthèse).
- . Les devantures en menuiserie doivent être peintes, les lasures et vernis incolores sont à utiliser avec précaution, car ils demandent un entretien régulier.

COULEURS



Déconseillé : surplus de couleurs



Conseillé



Déconseillé : surplus de couleurs criardes



Conseillé

Le choix des couleurs doit dépendre de la teinte dominante de l'immeuble et de celle des commerces existant de part et d'autre.

Il est préférable de limiter les couleurs à trois, pour l'ensemble des éléments de la devanture du commerce.

Les couleurs trop agressives sont interdites (fluorescentes, criardes, bariolées, etc.).

PROTECTIONS ET FERMETURES



Déconseillé : fermeture opaque placée devant la vitrine



Conseillé



Déconseillé : fermeture placée devant la vitrine



Conseillé

La fermeture, au même titre que tout élément composant la devanture, doit présenter un aspect fonctionnel (sécurité) mais aussi esthétique.

En règle générale, on préférera un système de sécurité à base de vidéo-surveillance, plutôt que des fermetures qui nuisent souvent à l'aspect du commerce.

. Les fermetures seront de préférence ajourées, en harmonisant leurs couleurs avec celles de la devanture. Cela permet de montrer la présence de l'activité commerciale et participe à l'animation de la rue.

. Elles doivent être de préférence situées derrière la vitrine afin qu'en position fermée, elles ne donnent pas l'impression de commerces en cessation d'activité (sauf impossibilité technique).

. Les coffres de volets roulants seront positionnés, de préférence, à l'intérieur du commerce.

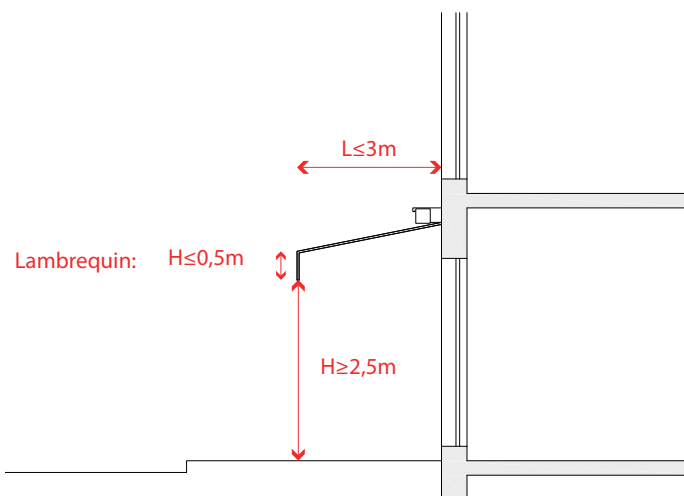
F - STORES- BANNES



Déconseillé : store trop imposant



Conseillé



Coupe hauteur store-banne



Conseillé

Cet équipement doit être véritablement justifié par l'ensoleillement (surchauffe sur produits alimentaires ou dégradation de livres ou vêtements). Dans le cas contraire, il est à éviter afin de limiter l'encombrement sur l'espace public, de la rue.

. Un espace libre de 2,50 m est à préserver entre le trottoir et le lambrequin (partie verticale du store) pour permettre la circulation des piétons.

. Hormis le cas des cafés et restaurants, on fractionnera les stores selon le rythme des ouvertures afin de ne pas isoler le rez-de-chaussée du reste de la façade.

. L'avancée des stores ne doit pas être trop importante (3 m maximum).

Le lambrequin aura une hauteur maximale autorisée de 0,50 m.

Sur le store les logos et publicités sont interdits. Seuls sont autorisés sur le lambrequin, le nom et l'activité du commerce.

. Les pare-vues latéraux masquant les vitrines sont à proscrire (sauf pour les cafés et restaurants).

. Le store et ses montants seront entièrement rétractables dans le bandeau de l'enseigne.

. La couleur du store sera identique ou en harmonie avec celles du commerce (trois teintes maximum pour l'ensemble de l'établissement).

. Les stores sont proscrits aux étages sauf exception pour les cafés-restaurants et les hôtels (ils pourront être inscrits dans la largeur des baies).

. Les matériaux tissés sont conseillés, le plastique est proscrit.

Privilégier les formes droites aux formes compliquées.

. Éviter les formes "type corbeille", souvent peu satisfaisantes en raison d'une réalisation technique rarement à la hauteur de la référence historique.

G- ENSEIGNES

ENSEIGNES- BANDEAU



Déconseillé : enseignes trop nombreuses et trop imposantes, caisson



Conseillé



Déconseillé : dimensions enseigne trop importante



Conseillé

Les enseignes font partie intégrante du décor de la devanture, elles sont les facteurs clés de l'identification du commerce. Ainsi, elles doivent s'harmoniser avec les couleurs et les lignes de composition de la façade.

. Une enseigne-bandeau est autorisée par établissement. Dans le cas de commerces en angle de rue, deux bandeaux sont autorisés. Les caissons en saillie et lumineux sont interdits (sauf pharmacies).

. La forme du bandeau sera de préférence rectangulaire (pas d'introduction d'une géométrie contrastant avec l'immeuble).

L'enseigne ne doit pas masquer les encadrements de portes, de fenêtres, les gardes-corps des balcons, ni les numéros d'immeubles.

. La largeur de l'enseigne ne doit pas dépasser les limites de la devanture. La saillie de l'enseigne doit rester inférieure à 0,25 m, par rapport au nu de la façade.

. Une enseigne peut être installée uniquement sur la face avant d'un auvent ou d'une marquise, si sa hauteur ne dépasse pas 0,50 m et ce, pour un seul de ces équipements par établissement.

. La hauteur de l'enseigne-bandeau doit représenter 1/5^{ème} de la hauteur totale de la devanture. Pour des devantures faisant 2,50 m de hauteur et moins l'enseigne pourra représenter 1/4 de la hauteur totale du commerce, sans jamais dépasser 0,60 m .

ENSEIGNES- BANDEAU

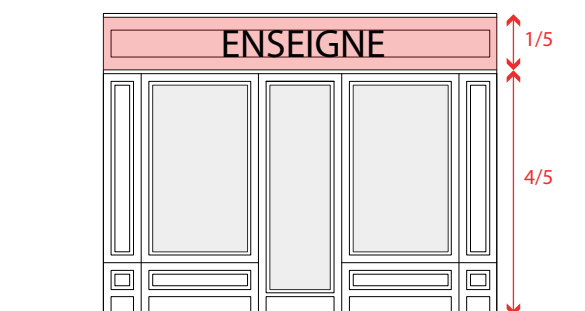


Schéma proportion enseigne



Schéma position enseigne pour une façade avec corniche

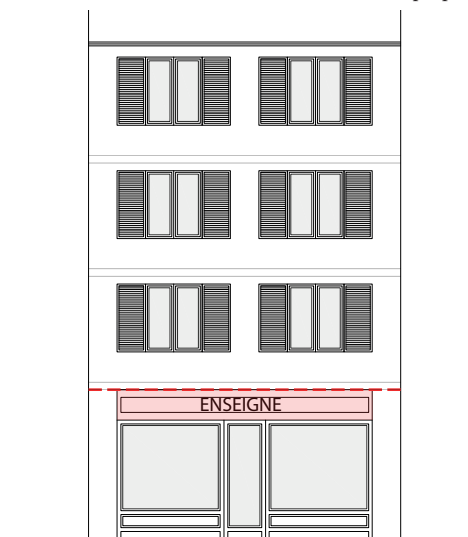


Schéma position enseigne quand il n'y a pas de corniche

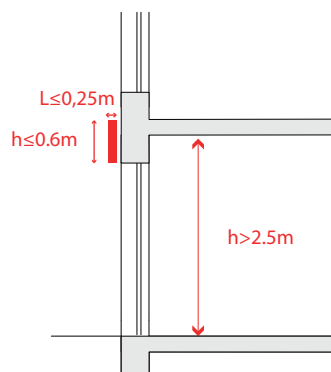


Schéma position bandeau pour un commerce supérieur à 2,5m

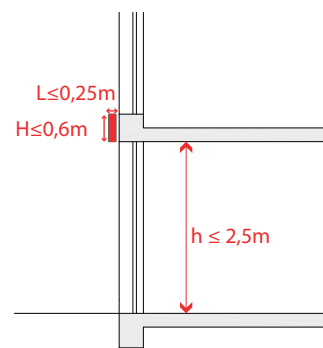


Schéma position bandeau pour un commerce inférieur ou égal à 2,5m

L'enseigne-bandeau sera positionnée sous la corniche marquant la limite entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage. Dans le cas d'une façade sans corniche, le bandeau sera placé en dessous du plancher du 1^{er} étage (exception hauteur du rez-de-chaussée inférieur ou égale à 2,50 m, l'enseigne pourra se positionner jusqu'à la hauteur de l'allège des baies du 1^{er} étage).

ENSEIGNES - DRAPEAU



Déconseillé

Conseillé

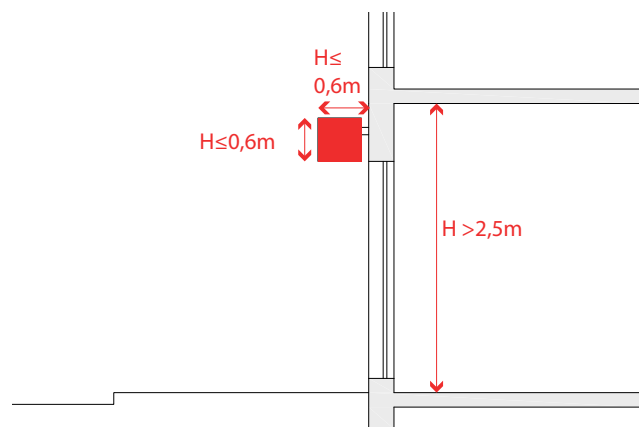


Schéma position enseigne

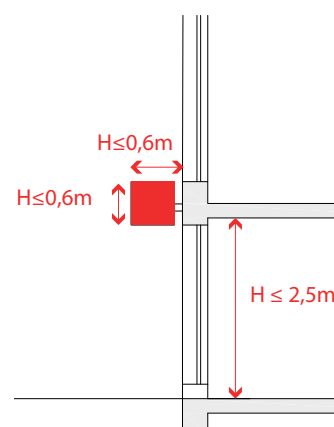


Schéma position enseigne pour un commerce inférieur ou égal à 2,5m

. L'enseigne-drapeau devra avoir la même hauteur et être à la même position que l'enseigne-ban-deau (exception pour les hauteurs de rez-de-chaussée inférieures ou égales à 2,50 m, l'enseigne pourra se positionner jusqu'à la hauteur de l'allège des baies du 1er étage).

Une seule enseigne-drapeau est autorisée par établissement.

Dans le cas d'un immeuble situé à l'angle de rues, deux enseignes sont tolérées.

Dans le cas d'activités exercées sous licence (tabac, presse, jeux), trois dispositifs supplémentaires peuvent être autorisés au total, à la même altitude).

Dans le cas d'une façade dont le linéaire est supérieur à 10 m, une enseigne-drapeau par tranche de 10 m est acceptée.

. La hauteur de l'enseigne sera au maximum égale à la hauteur du bandeau avec un maximum de 0,60 m.

. La saillie totale, scellement compris, sera au maximum de 0,60 m.

. L'épaisseur sera de 0,15 m au maximum.

. Les enseignes-drapeau clignotantes sont exclusivement réservées aux pharmacies et aux services d'urgence.

. Les modes de fixation des dispositifs et les équipements électriques doivent être dissimulés.

. Les enseignes lumineuses seront à éclairage indirect de façon à ne pas éblouir les passants.

H - LETTRAGES



Déconseillé : lettrage en néons lumineux de toutes les couleurs



Déconseillé : place du lettrage trop importante



Déconseillé : ton sur ton



Déconseillé : typographie illisible



Conseillé

Le lettrage doit être compréhensible en un seul coup d'oeil. Le graphisme et la couleur dépendent du type de commerce et de la devanture. Ils doivent être simples et de même type pour toutes les enseignes de l'établissement.

. Un marquage clair sur un fond foncé est recommandé et vice-versa (lettrage et logo).

. La taille du lettrage sur l'enseigne-bandeau devra représenter entre 1/2 et 1/3 de la hauteur du bandeau.

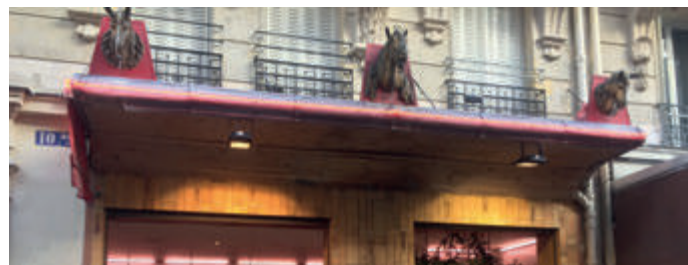
. Le lettrage ne doit pas représenter la totalité de la largeur de l'enseigne bandeau.

. Privilégier un lettrage simple et homogène (lettres découpées indépendantes, peintes, lumineuses (de préférence lumière derrière le lettrage), gravées dans la matière).

. Les lettrages lumineux clignotants, défilants, mobiles, sont proscrits.

. Sur les vitrines, les enseignes doivent se limiter à des lettrages adhésifs, sans fond.

I- VITRINES



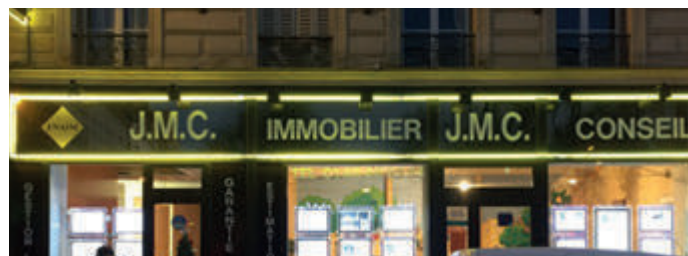
Déconseillé: néons



Interdit : enseigne clignotante



Déconseillé: néons, enseigne lumineuse



Déconseillé: néons, surplus de dispositifs d'éclairage



Conseillé

ECLAIRAGES

L'éclairage devra être assuré par un dispositif faisant partie intégrante de la composition de la devanture, sans porter atteinte à la tranquillité des riverains.

. Les éclairages clignotants sont autorisés uniquement pour les pharmacies et les services d'urgence.

. Les éclairages multicolores ou à base de tubes néon, diodes, sont interdits.

. Les commerces doivent respecter la réglementation nationale se rapportant aux heures d'ouverture (extinction de l'éclairage nocturne des locaux professionnels).

. Eclairage orienté vers la devanture et non vers le domaine public.

. Exploitation du contraste "clair-obscur" et non pas sur des éclairages excessifs et multicolores jouant la surenchère.

. Éclairage conseillé sous la forme de spots ponctuels encastrés dans la corniche ou bien de projecteurs métalliques articulés (saillie de 0,30 maximum).

. L'enseigne-drapeau peut être éclairée directement par des spots dissimulés dans la corniche ou indirectement par du verre sablé ou dépoli rétro-éclairé, ou un néon masqué situé derrière une tôle.

. Pour des lumières d'ambiance et un éclairage de grande superficie, on préférera au spot, l'éclairage jaune des ampoules à krypton et à économie d'énergie.

. Les éclairages de l'enseigne-bandeau doivent être situés sur la partie haute du bandeau et doivent être en nombre limité et harmonieusement répartis.

VITROPHANIES



Déconseillé : image de plats cuisinés, surplus de vitrophanies



Conseillé



Déconseillé : surplus de vitrophanies, opacité de la vitrine



Conseillé

La vitrophanie est une impression à caractère publicitaire sur un adhésif, collé sur une vitrine, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur.

Les adhésifs opacifiés ne laissent pas passer la lumière et masquent l'intérieur de l'établissement et sont à proscrire.

Le surplus de vitrophanies brouille le message et dénature la devanture des commerces.

En règle générale, les vitrophanies sont prosrites. Seuls les adhésifs apposés pour préserver la confidentialité de l'activité, ou constitués d'inscriptions discrètes, sont acceptés.

Les vitrophanies doivent représenter au maximum 20% des surfaces vitrées de la vitrine.

Des exceptions peuvent être prévues pour des raisons liées à la question de l'intimité (banque, professions médicales, etc.). Dans ce cas le pourcentage pourra être supérieur mais les vitrophanies ne seront pas un support de communication. Elles seront exclusivement du type translucide sans message ou photo apparente.

J - OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC



Déconseillé : surplus de produits sur le trottoir



Conseillé



Déconseillé: pas de passage PMR



Conseillé

Rappel : le domaine public est inaliénable.
Toute autorisation est donnée à titre précaire et temporaire et fait l'objet d'une redevance.
L'aménagement d'une terrasse, d'un étal ou d'un stand, tout comme celui d'une devanture commerciale, doit faire l'objet d'un projet d'ensemble.

. Un passage libre de 1,40 m doit être dégagé entre l'étalage au bord du trottoir afin de permettre le passage de deux fauteuils roulants.

. La profondeur maximale des stands, étals et terrasses ne peut dépasser 1/3 de la largeur du trottoir.

. La largeur de l'empiétement ne peut dépasser la largeur de la devanture commerciale.

K - TERRASSES

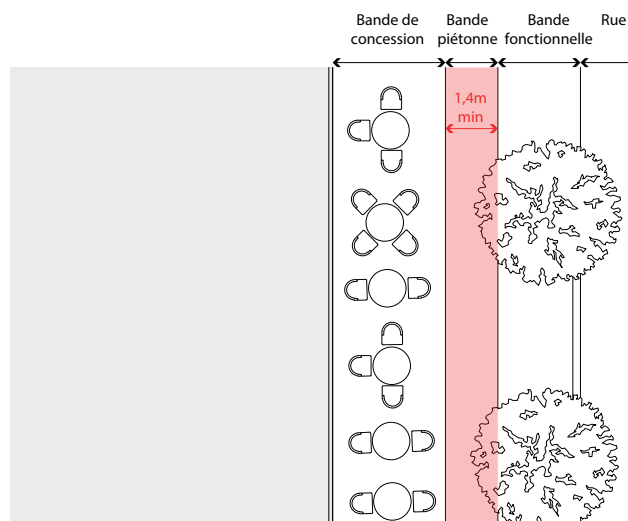


Schéma 3 bandes

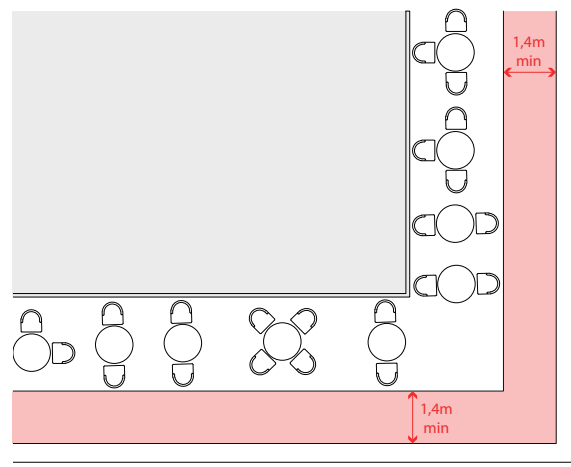


Schéma type d'implantation : emprise au droit de la façade

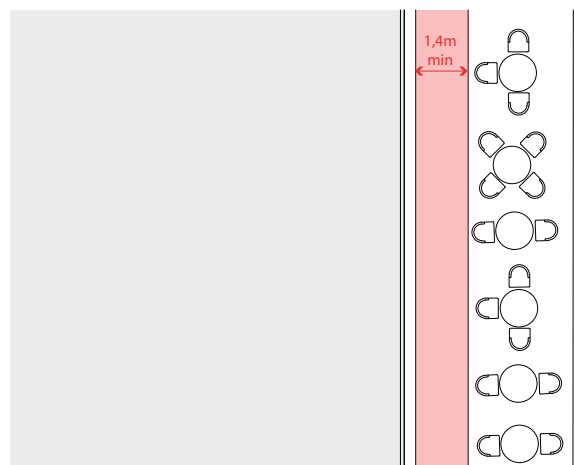


Schéma type d'implantation : emprise décalée, le long de la bande de roulement

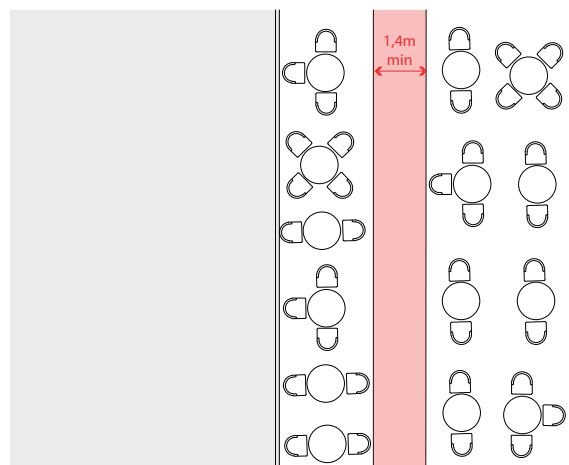


Schéma type d'implantation: emprise en 2 bandes partagées par la bande piétonne (à éviter)

TYPES D'IMPLANTATION

La demande d'autorisation d'occupation du domaine public pour installer une terrasse est obligatoire. Des contrôles peuvent être effectués à tout moment.

Toute terrasse doit être démontable.

Principe général d'aménagement :

- . Respecter la règle "des trois tiers" : 1/3 pour la bande de concession (surface concédée au commerce), 1/3 pour la bande piétonne (circulation PMR) et 1/3 pour la bande fonctionnelle (armoires techniques, emplacements pour containers d'ordures ménagères, mobilier urbain, arbres d'alignements etc.).

- . Respecter les réglementations d'accessibilité applicables aux personnes à mobilité réduite.

MOBILIERS



Déconseillé : mobilier peu qualitatif



Déconseillé : publicité sur le mobilier



Conseillé : Mobilier en adéquation avec l'établissement



Déconseillé : image de plats cuisinés



Déconseillé : séparateurs peu qualitatifs



Conseillé : chevalet



Conseillé : séparateur

Le choix de l'ensemble du mobilier, des couleurs et des matériaux doit être qualitatif, simple, durable, sobre, homogène et en adéquation avec la façade du commerce car il concourt à l'image d'ensemble de l'établissement (tables, stores, chaises, séparateurs, vaisseliers, cordons d'accueil, parasols, chevalet de trottoir, etc.).

- . Les matériaux d'apparence PVC sont à proscrire.
- . Une seule couleur pour les stores et les parasols.
- . Un seul modèle de mobilier devra être installé.
- . La publicité est interdite sur l'ensemble du mobilier.

. La structure du chevalet doit être rigide. Le chevalet n'est pas une deuxième vitrine, ni une publicité : il est conçu pour accueillir des informations journalières (menu du jour, vente exceptionnelle, etc.).

L- RÉGLEMENTATION PMR



Depuis le 1er janvier 2015, tous les commerces doivent être accessibles aux personnes handicapées, quelle que soit la nature du handicap.

Les établissements recevant du public (ERP), non conformes aux règles d'accessibilité, sont tenus de s'inscrire à un agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) leur permettant de poursuivre ou de réaliser l'accessibilité de leur établissement dans le respect des obligations fixées par la loi du 11 février 2005. Un Ad'AP correspond à un engagement de réaliser des travaux dans un délai déterminé (3, 6 ou 9 ans à compter du 25/09/2015), de les financer et de respecter les règles d'accessibilité, en contrepartie de la levée des risques de sanction.

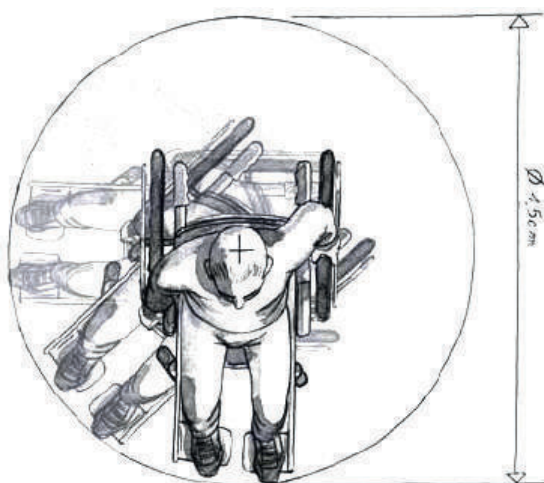
Accès au commerce:

. Rampe :

- Largeur de 1,40 m pour un ERP et 1,20 m pour un ERP dans l'existant.
- Inclinaison inférieure ou égale à 5% pour un ERP, 6% pour un ERP dans l'existant.
- Inclinaison de 8% autorisée sur une longueur de 2 m pour un ERP, 10% pour un ERP dans l'existant.
- Inclinaison de 10% autorisée sur une longueur de 0,50 m pour un ERP, 12% pour un ERP dans l'existant.
- Aire de manoeuvre : 1,20 m x 1,40 m.
- La rampe doit être non glissante, stable, non réfléchissante, contrastée par rapport à l'environnement et constituée de matériaux opaques.

. Porte d'entrée :

- La largeur de la porte doit être de à 0,80 m minimum si le local peut accueillir moins de 100 personnes ou 1,20 m si le local peut accueillir plus de 100 personnes. Si les portes sont composées de plusieurs vantaux, la largeur nominale minimale



Rond handicapé

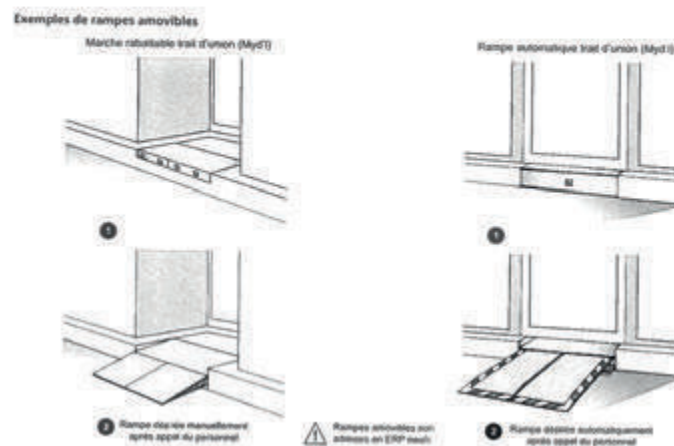


Schéma rampes amovibles

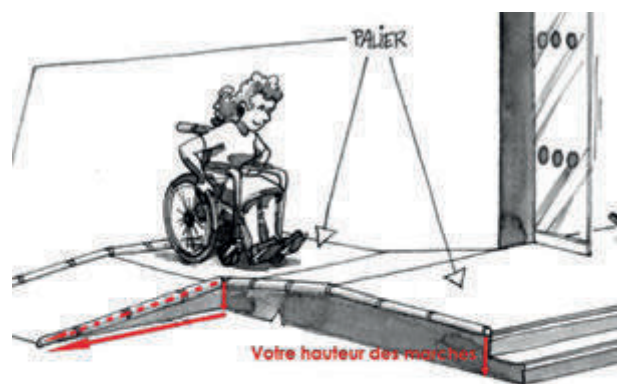


Schéma rampe

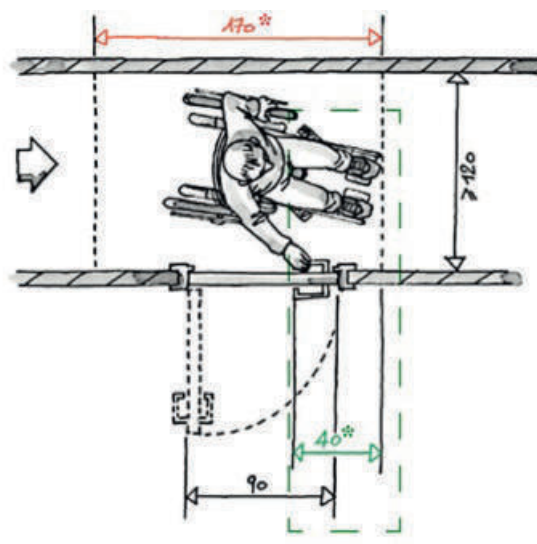


Schéma accessibilité

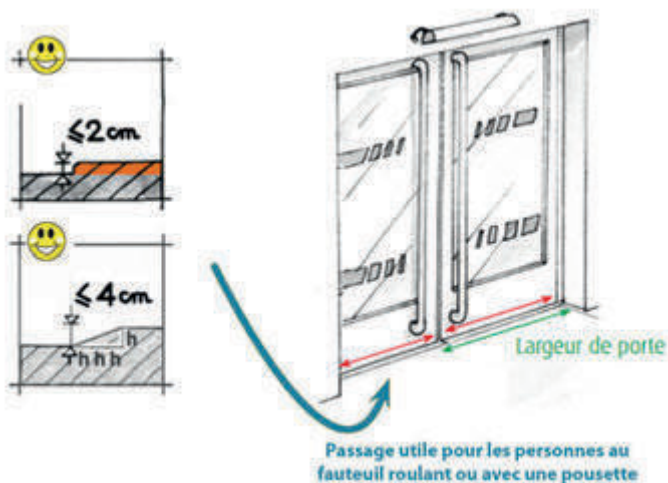


Schéma porte d'entrée adaptée

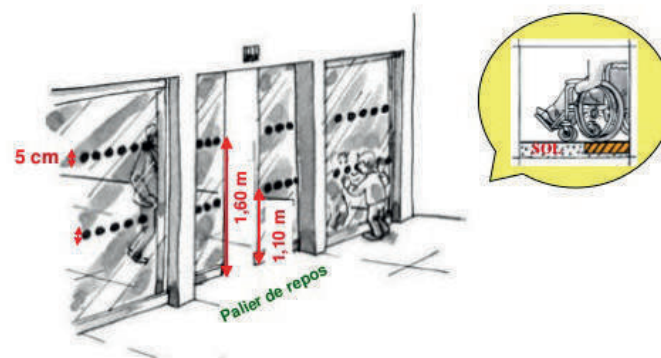


Schéma porte d'entrée adaptée

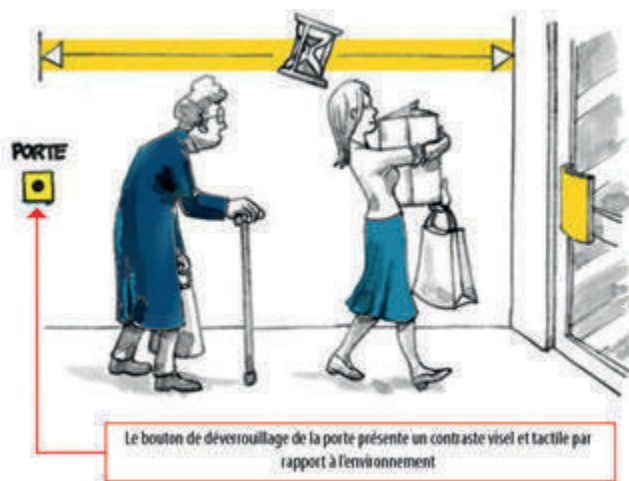


Schéma sonnette d'appel à l'entrée

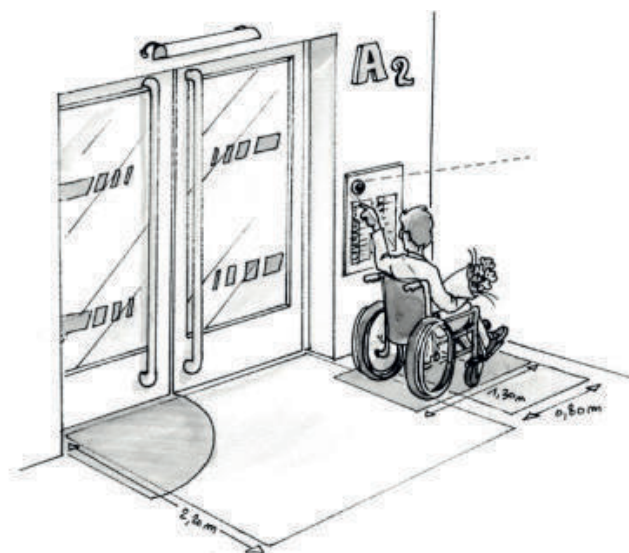


Schéma porte d'entrée adaptée

du vantail couramment utilisé est de 0,80 m soit une largeur de passage utile de 0,77 m.

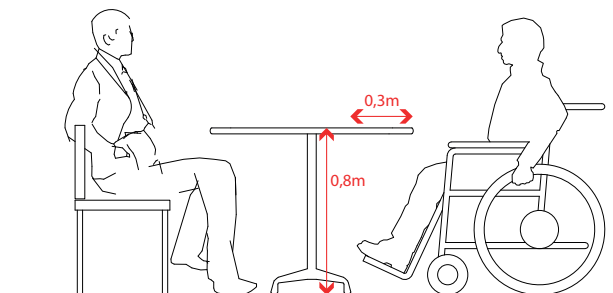
- L'ouverture doit être utilisable en position debout ou assis.
- La visualisation des portes vitrées est obligatoire, à travers l'utilisation de vitrophanies.
- Aire de manoeuvre : 1,20 m x 1,40 m devant chaque porte.
- L'effort nécessaire pour ouvrir une porte doit être inférieur à 50 N.
- Lorsqu'une porte comporte un système d'ouverture électrique, le déverrouillage est signalé par un signal sonore et lumineux.
- Le bouton de déverrouillage de la porte doit présenter un contraste visuel et tactile par rapport à l'environnement.
- La durée d'ouverture des portes automatiques doit permettre le passage des personnes handicapées.

. Sonnette d'appel à l'entrée (en cas de rampe amovible) :

- Située à proximité de la porte.
- Facilement repérable et visuellement contrastée;
- Hauteur comprise entre 0,90 m et 1,30 m.
- Distance égale ou inférieure à 0,40 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle.
- Système permettant d'informer l'utilisateur de la prise en compte de son appel.

. Ressaut :

Lorsqu'il ne peut être évité, un faible écart de niveau peut être traité par un ressaut à bord arrondi ou muni d'un chanfrein et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 cm. Cette hauteur maximale peut toutefois être portée à 4 cm si le ressaut comporte sur toute sa hauteur une pente ne dépassant pas les 33%.



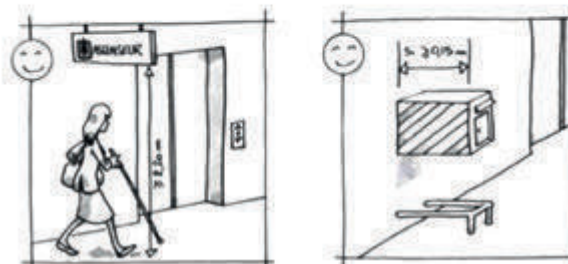
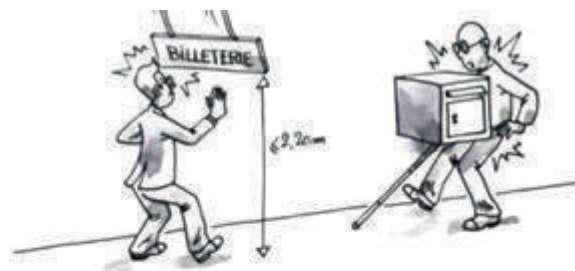
Mobilier de terrasse

Le mobilier de terrasse :

- Au moins une table doit être à une hauteur maximale de 0,80 m.
- Le vide en partie inférieure doit être d'au moins 0,30 m de profondeur, 0,60 m de largeur et 0,70 m de hauteur, permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant.

Accessibilité et sécurité des aveugles ou malvoyants :

- Protéger les obstacles en saillie non visibles (tous objets sortant des murs ou panneaux non détectables par une canne) pour les malvoyants.
- Les éléments éventuels suspendus (type parasol) qui ne peuvent pas être mis en dehors du cheminement accessible doivent laisser un passage libre d'au moins 2,20 m de hauteur au-dessus du sol afin d'éviter les chocs.



Accessibilité et sécurité des aveugles

Préconisations générales :

- Les axes de passages doivent être dégagés et avoir une largeur de 1,20 m minimum.
- Le sol ou le revêtement de sol du cheminement accessible doit être non meublé, non glissant, non réfléchissant et sans obstacle à la roue.

Eclairage adapté :

- La qualité de l'éclairage artificiel ou naturel des circulations intérieures et extérieures doit être telle que l'ensemble du cheminement soit traité sans créer de gêne visuelle.
- Lorsque l'éclairage naturel n'est pas suffisant, l'éclairage artificiel doit garantir un niveau d'éclairement moyen horizontal au niveau du sol de 20 lux à maintenir sur toute la longueur du cheminement accessible en tenant compte des zones de transition.

M - RÈGLES PARTICULIÈRES

ARCADES : MODÈLE 1



Conseillé



3 Grande Rue : Arcades composant la façade



Conseillé

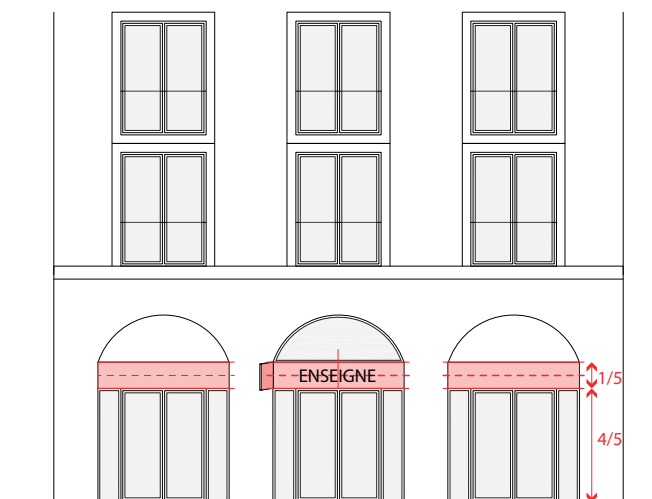


Schéma explicatif

On peut distinguer différents modèles d'arcades, qui, en fonction de leurs dimensions et de leurs formes, impliquent une manière spécifique de positionner les enseignes commerciales.

On distingue quatre modèles-types :

- Percements en forme d'arcades sans galerie :

Le lettrage prenant la forme des arcades est interdit.

Soit le store ou l'enseigne en bandeau se positionne juste sous l'arc en respectant les dimensions de l'arcade et en respectant les prescriptions générales énoncées aux pages précédentes, sur les enseignes-bandeau. L'enseigne-drapeau se place, dans ce cas, au même niveau que l'enseigne-bandeau.

Soit le nom du magasin peut être en vitrophanie sur la façade.

ARCADES : MODÈLE 2



Conseillé



Du 5 au 15 rue de la ville-d'Avray : Arcade arc plein cintre et galerie

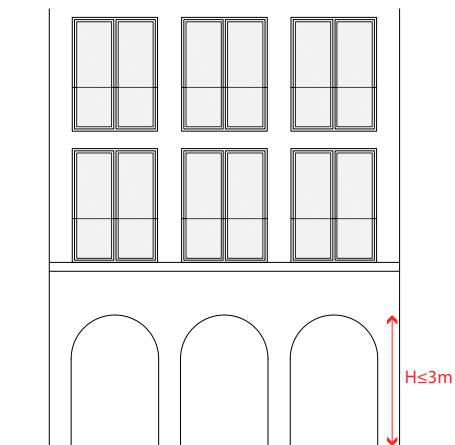


Schéma explicatif pour une hauteur d'arcade inférieure ou égale à 3m

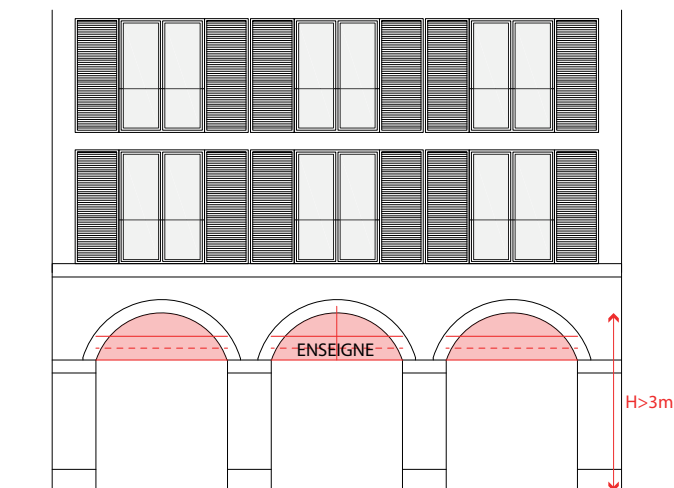


Schéma explicatif pour une hauteur d'arcade supérieure à 3m

- Arcades avec arcs en plein cintre et galerie :

. Pour une hauteur inférieure ou égale à 3 m :
Les enseignes bandeau et drapeau sur les arcades sont à proscrire, elles doivent être positionnées sur la façade du commerce lui-même.

. Pour une hauteur supérieure à 3 m :
Les enseignes-drapeau sur les arcades sont à proscrire.
Les enseignes-bandeau situées au même nu de l'arc de l'arcade sont à proscrire.
Soit elles doivent être placées en retrait et sous forme de stores verticaux pour ne pas dénaturer le bâtiment.
Soit elles doivent être positionnées sur la façade du commerce lui-même.

ARCADES : MODÈLE 3



61à 79 Grande Rue : Arcade avec arc surbaissé et galerie



2 rue ville d'Avray: Arcade avec arc surbaissé et galerie



85 Grande Rue : Arcade avec arc surbaissé et galerie

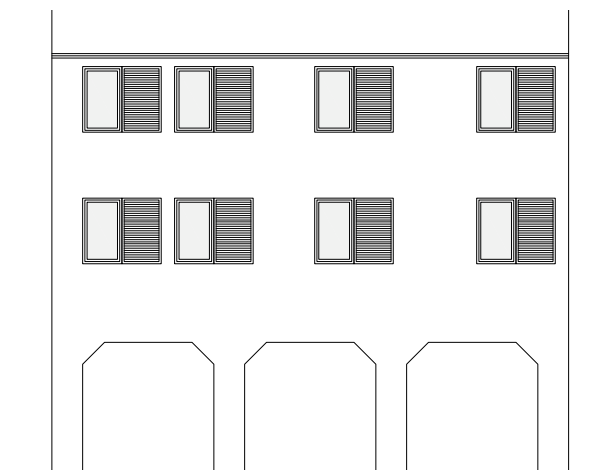


Schéma explicatif

- Arcades avec arcs surbaissés et galerie :

Les enseignes-bandeau et enseignes-drapeau sur les arcades sont interdites. Elles doivent être positionnées sur la façade du commerce lui-même.

ARCADES : MODÈLE 4



81 Grande Rue : Arcade avec arc plein et galerie

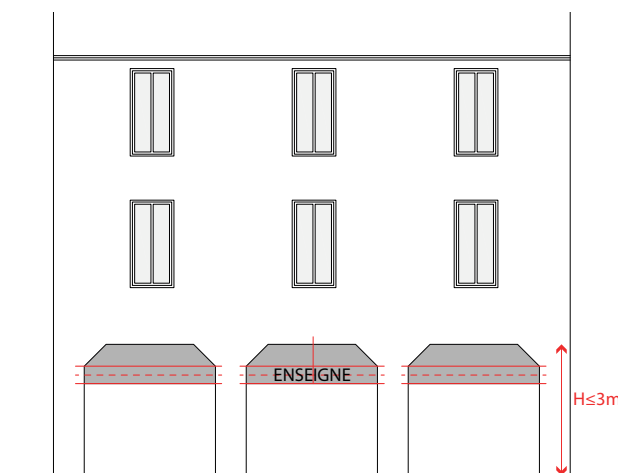


Schéma explicatif

- Arcades avec arcs pleins :

Une enseigne-bandeau en simple lettrage peut être mise en place sur la partie pleine de l'arc. Les enseignes-drapeau sur les arcades sont interdites.

REZ-DE-CHAUSÉE EN SAILLIE



143 avenue de l'Europe



10 avenue de l'Europe



89 à 97 Grande Rue

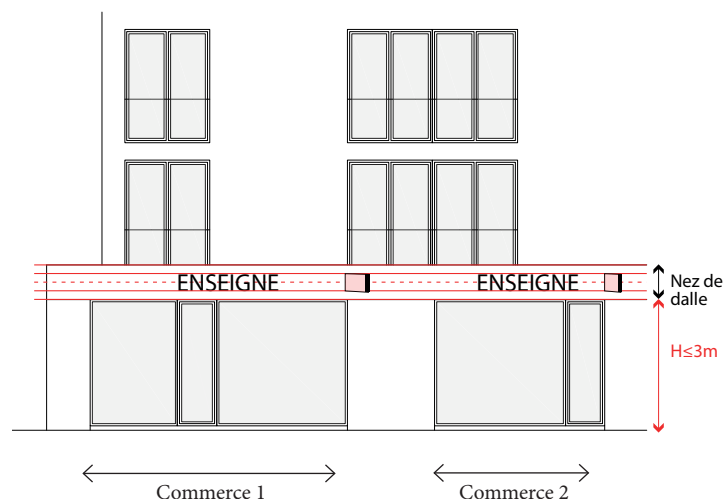


Schéma: position des enseignes

Lorsque la devanture commerciale a une hauteur égale ou inférieure à 3 m ou que le commerce est très en retrait, l'enseigne-bandeau et l'enseigne-drapeau peuvent venir se positionner sur le nez de dalle en simple lettrage. La taille du lettrage de l'enseigne-bandeau devra représenter au maximum entre 1/2 et 1/3 de la hauteur du nez de dalle.

REZ-DE-CHAUSÉE EN SAILLIE



10 avenue de l'Europe



99 à 103 Grande Rue

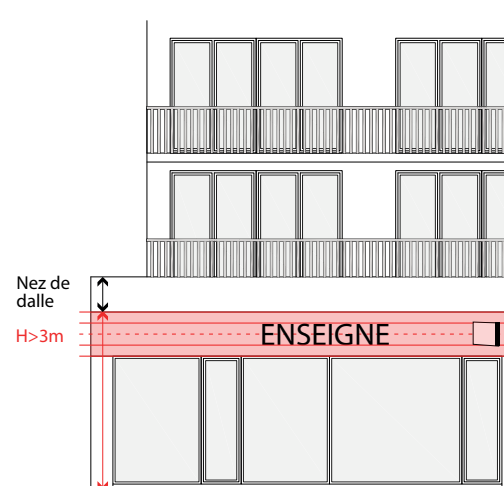


Schéma : position des enseignes

Lorsque la devanture commerciale a une hauteur supérieure à 3 m, l'enseigne-bandeau et l'enseigne-drapeau seront positionnées sur la devanture et non sur le nez de dalle.

La hauteur de l'enseigne-bandeau doit représenter entre 1/5^{ème} et 1/4^{ème} de la hauteur totale de la devanture.

La taille du lettrage devra représenter au maximum entre 1/2 et 1/3 de la hauteur du bandeau.

N - LEXIQUE

Acrotère : muret situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Allège : élément mural situé entre le plancher et l'appui d'une baie.

Appareillage ou appareil : disposition donnée aux pierres et aux briques dans la construction d'un mur.

Applique : objet rapporté ou fixé sur une paroi.

Bandeau : bande horizontale saillante, unie ou moulurée.

Corniche : forte moulure en saillie, qui protège la façade de la pluie.

Enseigne-bandeau : enseigne disposée à plat, parallèlement à la façade.

Enseigne-drapeau : enseigne disposée perpendiculairement à la façade.

Feuillure (devanture en feuillure) : angle rentrant ménagé dans une maçonnerie pour encastrier une huisserie.

Huisserie : bâti fixe d'une porte ou d'une fenêtre, par opposition aux parties mobiles.

Imposte : partie haute d'une baie située au-dessus des ouvrants.

Lambrequin : bandeau d'ornement utilisé notamment dans les stores.

Linteau : élément horizontal qui ferme le haut

d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture.

Menuiserie : la partie structurelle de la baie, de la porte, de la fenêtre en aluminium, acier ou bois.

Mitoyenneté : copropriété d'un élément séparatif entre deux immeubles voisins.

Modénature : ensemble des moulures qui caractérisent une façade.

Parement : face extérieure visible d'une façade ou d'un mur.

Piédroit : montants verticaux en maçonnerie de part et d'autre d'une baie; partie latérale du tableau.

Pilastre : élément d'architecture en saillie du mur, présentant l'aspect d'une colonne engagée dans le bâtiment.

Soubassement : partie inférieure épaisse d'un mur à rez-de-chaussée, entre le niveau du plancher et le niveau du sol, pour conforter l'assise du bâtiment.

Store : rideau ou assemblage souple d'éléments, qui s'enroulent ou se replient à son extrémité supérieure.

Tableau : en architecture, partie de l'encadrement d'une baie de porte ou de fenêtre, entre la feuillure et le nu du mur à l'extérieur.

Trumeau : pan de mur situé entre deux baies.

O - FICHES : EXEMPLES DE MISES EN ŒUVRE DES PRÉCONISATIONS

REPÉRAGE DES BÂTIMENTS CONCERNÉS



FICHE 1 1 GRANDE RUE



Actuellement

Les devantures commerciales sont très hétérogènes.
Les enseignes-bandeau ne sont pas à la même hauteur et n'ont pas les mêmes dimensions.
Sur le commerce 1, il y a un surplus d'enseignes (bandeaux, stores).
L'enseigne-bandeau est en emprise sur le 1^{er} niveau et d'autres enseignes sont installées au-delà du périmètre dédié au commerce : autour des fenêtres du 1^{er} étage et au-dessus du passage vers la rue du Vieux Port.
Les caissons en saillie sont interdits.



Prescription

Les enseignes-bandeau sont à positionner en dessous du plancher du 1^{er} étage.
La hauteur de l'enseigne bandeau doit représenter 1/5^{ème} de la hauteur totale de la devanture.
La taille du lettrage sur l'enseigne doit représenter 1/2 de la hauteur du bandeau.
Les enseignes-drapeau devront être situées au niveau de l'enseigne-bandeau et avoir une largeur de 0,60 m (dispositif de scellement inclus) et une hauteur maximale de 0,60 m.

FICHE 2 3 GRANDE RUE



Actuellement

Les menuiseries du commerce 1 ont des sections disproportionnées. L'enseigne-drapeau et les stores du commerce 2 sont mal positionnés. Un espace sur la façade leur est destiné. La couleur des menuiseries des deux commerces contraste avec celle des fenêtres du bâtiment.



Prescription

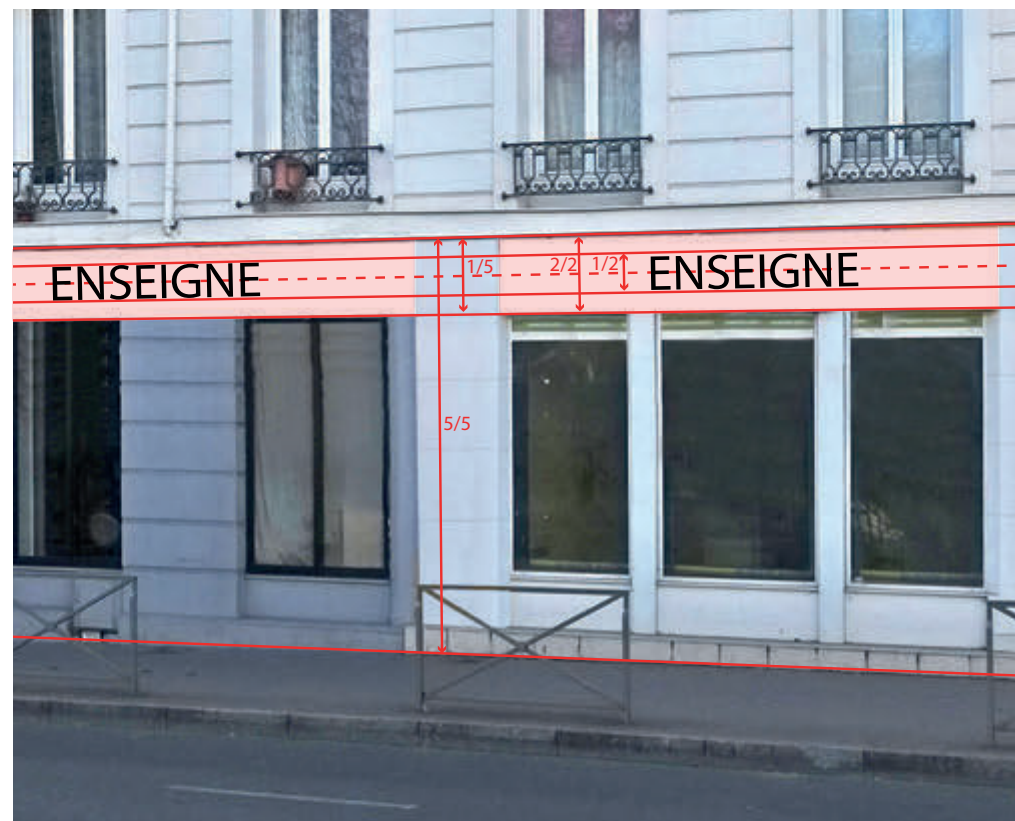
Les stores sont à remplacer par des enseignes-bandeau positionnées sur la partie de la façade qui leur est destinée. La taille du lettrage sur l'enseigne doit représenter 1/3 de la hauteur du bandeau. Les enseignes-drapeau devront être situées au niveau de l'enseigne-bandeau et avoir une largeur de 0,60 m (dispositif de scellement inclus) et une hauteur maximale de 0,60 m.

FICHE 3 5 GRANDE RUE



Actuellement

Les devantures commerciales sont très hétérogènes.
Le commerce 1 possède une enseigne-bandeau en deux parties de dimensions différentes.
Les enseignes-drapeau sont mals positionnées (1^{er} étage du bâtiment).



Prescription

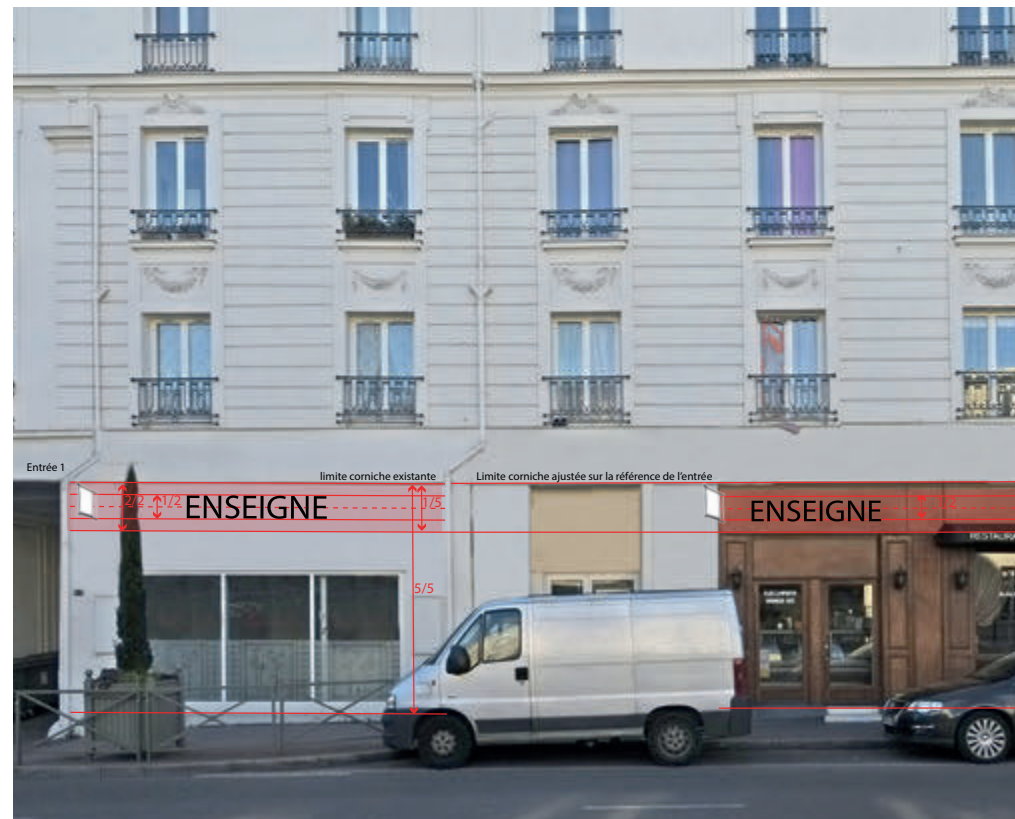
Les enseignes-bandeau sont à positionner sous la corniche marquant la limite entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage.
La hauteur de l'enseigne-bandeau doit représenter 1/5^{ème} de la hauteur totale de la devanture.
La taille du lettrage sur l'enseigne doit représenter 1/2 de la hauteur du bandeau.
Les enseignes-drapeau devront être situées au niveau de l'enseigne-bandeau et avoir une largeur de 0,60 m (dispositif de scellement inclus) et une hauteur maximale de 0,60 m..

FICHE 4 7 GRANDE RUE



Actuellement

Le commerce 1 et 2 ont chacun deux enseignes-bandeau de dimensions différentes.
La taille du lettrage sur les bandeaux est trop importante, elle devrait représenter 1/2 de la hauteur des bandeaux.
Les enseignes-drapeau sont mal positionnées (1^{er} étage).



Prescription

Les enseignes-bandeau sont à positionner sous la corniche marquant la limite entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage.
La hauteur de l'enseigne-bandeau doit représenter 1/5^{ème} de la hauteur totale de la devanture.
La taille du lettrage sur l'enseigne doit représenter 1/2 de la hauteur du bandeau.
Les enseignes-drapeau devront être situées au niveau de l'enseigne-bandeau et avoir une largeur de 0,60 m (dispositif de scellement inclus) et une hauteur maximale de 0,60 m.

FICHE 5 23 À 27 GRANDE RUE



Actuellement

Les enseignes-bandeau des commerces ne sont pas au même niveau sur la façade et n'ont pas les mêmes proportions.
On distingue encore sur l'avenue de la Division Leclerc, les traces du lettrage de l'ancien commerce.



Prescription

L'enseigne-bandeau du commerce 1 est bien positionnée sur la façade et est bien dimensionnée (modèle à suivre).
La taille du lettrage sur les enseignes doit représenter 1/3 de la hauteur du bandeau.
Les enseignes-drapeau devront être situées au niveau de l'enseigne-bandeau et avoir une largeur de 0,60 m (dispositif de scellement inclus) et une hauteur maximale de 0,60 m.

FICHE 6

5 À 11 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC



Actuellement

L'enseigne-bandeau du commerce est mal dimensionnée et ne respecte pas les lignes de composition de la façade.

La taille du lettrage sur le bandeau est trop importante, elle devrait représenter la moitié de la hauteur du bandeau.

On distingue encore sur la façade les traces du lettrage de l'ancien commerce.



Prescription

L'enseigne-bandeau est à positionner sous la corniche marquant la limite entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage. Elle serait plus qualitative en simple lettrage.

La hauteur de l'enseigne-bandeau doit représenter la 1/2 de la distance entre la corniche et la baie. La taille du lettrage sur l'enseigne doit représenter 1/2 de la hauteur du bandeau.

Les enseignes-drapeau devront être situées au niveau de l'enseigne-bandeau et avoir une largeur de 0,60 m (dispositif de scellement inclus) et une hauteur maximale de 0,60 m.

Les traces du lettrage de l'ancien commerce sont à supprimer.

FICHE 7 DU 29 AU 43 GRANDE RUE



Actuellement

Les devantures commerciales sont très hétérogènes.
Les enseignes-bandeau ne s'appuient pas sur les lignes de composition du bâtiment.
La taille des lettrages sur les bandeaux est trop importante.
Les enseignes-drapeau sont trop volumineuses et mal positionnées (1er niveau).
Les dispositifs d'éclairage ne doivent servir qu'à éclairer le nom du magasin.



Prescription

La position et la dimension des enseignes-bandeau devront respecter les lignes de composition de la façade du bâtiment.
La taille du lettrage sur les enseignes doit représenter 1/3 de la hauteur du bandeau.
Les enseignes-drapeau devront être situées au niveau de l'enseigne-bandeau et avoir une largeur de 0,60 m (dispositif de scellement inclus) et une hauteur maximale de 0,60 m.

FICHE 8 DU 38 AU 44 GRANDE RUE



Actuellement

Les devantures commerciales sont très hétérogènes.
Les enseignes-bandeau et drapeau sont pour la majorité surdimensionnées.
Attention au surplus de vitrophanies sur les façades vitrées.



Prescription

Les enseignes-bandeau sont à positionner sous le nez de dalle.
La dimension de l'enseigne-bandeau du commerce 1 est qualitative (la prendre en référence)
La taille du lettrage sur les enseignes doit représenter 1/3 de la hauteur du bandeau.
Les enseignes-drapeau devront être situées au niveau de l'enseigne-bandeau et avoir une largeur de 0,60 m (dispositif de scellement inclus) et une hauteur maximale de 0,60 m.

FICHE 9 1 À 7 AVENUE DE L'EUROPE



Actuellement

Les enseignes-bandeau n'ont pas les mêmes dimensions.
Les enseignes-drapeau sont mal positionnées.
Le commerce 1 a une enseigne-bandeau trop imposante.
Le commerce 2 a des enseignes trop éloignées de son magasin.
Le traitement des rez-de-chaussée est très hétérogène.
Les appareils de ventilation déqualifient la façade du bâtiment.



Prescription

La hauteur de l'enseigne-bandeau doit être égale au maximum à 1/3 de la hauteur du bandeau filant.
Les enseignes-drapeau devront être situées au niveau de l'enseigne-bandeau et avoir une largeur de 0,60 m (dispositif de scellement inclus) et une hauteur maximale de 0,60 m.

FICHE 10 2 RUE PIERRE MIDRIN



Actuellement

Le bandeau filant permet une unité d'ensemble.
La taille du lettrage sur les enseignes-bandeau est hétérogène.
Attention au surplus de vitrophanies sur les façades vitrées.
Les appareils de ventilation nuisent à l'image des commerces.



Prescription

Les enseignes-bandeau sont à positionner sur le bandeau filant.
La taille du lettrage sur les enseignes doit représenter 1/2 de la hauteur du bandeau.
Les enseignes-drapeau devront être situées sur le bandeau filant, au niveau de l'axe du lettrage de l'enseigne-bandeau. Elle doivent avoir une largeur de 0,60 m (dispositif de scellement inclus) et une hauteur maximale de 0,60 m. Les appareils de ventilation en façade sont à intégrer dans la maçonnerie.

FICHE 11

25 AVENUE DE L'EUROPE



Actuellement

Les devantures commerciales sont très hétérogènes.
La taille des lettrages des commerces est trop importante.
Il y a un surplus d'informations commerciales sur la façade du commerce (vitrophanies, publicités, etc.).



Prescription

Les enseignes-bandeau seraient plus qualitatives si réalisées en simple lettrage et toutes positionnées au même niveau sur la façade.

La taille du lettrage sur les enseignes doit représenter 1/3 de la hauteur du «bandeau» figuré sur le schéma.

Les enseignes-drapeau devront être situées au niveau de l'enseigne-bandeau et avoir une largeur de 0,60 m (dispositif de scellement inclus) et une hauteur maximale de 0,60 m.

Une enseigne-bandeau et une enseigne-drapeau par commerce.

Attention au surplus de vitrophanies.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

FICHE 12 35 À 45 AVENUE DE L'EUROPE



Actuellement

Trop grande hétérogénéité des devantures commerciales.
La majorité des commerces ont dénaturé la façade du bâtiment (vitrage sans tain, suppression de l'arc).



Prescription

Les enseignes-bandeau seraient plus qualitatives en simple lettrage, positionnées au même niveau et en occupant qu'une seule ligne de texte.
Il faut retrouver la façade originale du bâtiment.
La taille du lettrage sur les enseignes doit représenter 1/3 de la hauteur entre la fin de l'arc et le bas des baies du 1^{er} niveau.
Les enseignes-drapeau devront être situées au niveau de l'enseigne-bandeau et avoir une largeur de 0,60 m (dispositif de scellement inclus) et une hauteur maximale de 0,60 m.

FICHE 13 84 BIS GRANDE RUE



Actuellement

La dimension des enseignes-bandeau des deux commerces est trop importante.
La taille du lettrage est disproportionnée.



Prescription

La hauteur de l'enseigne-bandeau doit représenter 1/5^{ème} de la hauteur totale de la devanture.

Les enseignes-bandeau seraient plus qualitatives en simple lettrage.

La taille du lettrage sur les enseignes doit représenter 1/2 de la hauteur du bandeau.

Les enseignes-drapeau devront être situées au niveau de l'enseigne-bandeau et avoir une largeur de 0,60 m (dispositif de scellement inclus) et une hauteur maximale de 0,60 m.

FICHE 14

108-109 AVENUE DE L EUROPE



Actuellement

Les devantures trop présentes viennent dénaturer la façade en brique.
La superposition des niveaux de stores, corniches, bandeaux, en applique rend les devantures peu lisibles. Les enseignes-bandeau débordent en saillie au delà de l'emprise des baies. On remarque un lit de brique horizontale au dessus du store du commerce 1. Ce lit servira de référence pour la limite du bandeau (voir zoom ci-contre).



Prescription

Les vitrages et devantures s'arrêteront au droit du bandeau supérieur existant. Ce "bandeau" existant respecte les proportions d'un support du type bandeau, il représente 1/5 de l'ensemble de la devanture. Les enseignes s'inscriront dans cet ensemble en simple lettrage. La taille du lettrage doit représenter 1/2 de la hauteur du bandeau.

Appareillage
horizontal
Appareillage
vertical
Appareillage
horizontal

Un bandeau de briques verticales dessine la façade et marque la limite du support du lettrage.

FICHE 15 170 GRANDE RUE



Actuellement

Les commerces en rez-de-chaussée se situent en retrait de la Grande Rue.
Les bandeaux sont surdimensionnés et de hauteurs différentes.



Actuellement

Les messages sont trop nombreux sur l'enseigne-bandeau du commerce et surchargent le plan donnant sur un bâtiment inscrit aux Monuments Historiques.
L'enseigne-bandeau est trop éloignée, mal intégrée et déborde sur le domaine public.



Prescription



Prescription

Les enseignes prendront la forme de lettrage et prendront place sur le bandeau haut de l'immeuble.

La taille du lettrage sur les enseignes doit représenter 1/2 de la hauteur entre la corniche et le niveau de l'entrée de l'immeuble.

Ces prescriptions prennent également en compte le retournement du bâtiment à rez-de-chaussée et ce règlement s'applique de la même façon sur le bandeau des deux façades du commerce.

FICHE 16 106,108 GRANDE RUE



Actuellement

Les caissons en saillie dénaturent les deux bâtiments. D'une manière générale, ils sont interdits.



Prescription

Immeuble de droite :

L'enseigne est à caler sous la corniche séparant le rez-de chaussée du 1er avec une proportion de 1/5 de la hauteur du bâtiment.

Immeuble de gauche :

L'enseigne est à aligner sous la corniche du commerce 1 avec une proportion de 1/5 de la hauteur du bâtiment.

La taille du lettrage sur les enseignes doit représenter 1/2 de la hauteur des bandeaux.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

CHARTE ESTHÉTIQUE DES DEVANTURES COMMERCIALES

VILLE DE SÈVRES
2018

Charte architecturale et paysagère de Ville-d'Avray

VILLE-D'AVRAY



CHARTRE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

LE MOT DU MAIRE

Ville-d'Avray, un écrin de nature à préserver et à valoriser

La charte architecturale et paysagère de Ville-d'Avray, en vigueur depuis 2017, dessine les contours de notre identité, révélant ce qui fait la singularité de notre ville : son dialogue unique entre patrimoine bâti et espaces naturels. Cette charte demeure une référence commune et témoigne de notre volonté de préserver cette harmonie distinctive, tout en répondant aux enjeux environnementaux croissants de notre temps.

Cette charte est le fruit d'une démarche collaborative exemplaire, menée dès 2015 avec un groupe d'habitants et d'architectes engagés qui ont accepté de s'investir dans une réflexion de fond aux côtés de la municipalité. À travers des réunions de travail, des balades urbaines et des ateliers participatifs, cette démarche collaborative avait déjà permis d'identifier collectivement les enjeux et les orientations qui fondent aujourd'hui notre référentiel commun et dont le PLUi s'inspire.

Forte de cette légitimité participative, la charte constitue désormais l'outil privilégié pour accompagner les porteurs de projets dans leur démarche. Elle établit un cadre de référence utile pour les maîtres d'œuvre et les maîtres d'ouvrage, encourageant une conception réfléchie et respectueuse de notre environnement. Le dialogue et la concertation en amont avec les services municipaux, le CAUE et l'Architecte des Bâtiments de France, pierre angulaire de notre approche, permettent d'enrichir chaque projet et d'assurer son intégration harmonieuse dans le paysage urbain.

En complément du PLUi auquel il est annexé, ce document pédagogique offre les clés de lecture essentielles de notre territoire. Il guide les choix architecturaux et paysagers pour que chaque intervention, modeste ou ambitieuse, participe à la valorisation de notre cadre de vie exceptionnel.

La singularité de Ville-d'Avray réside dans sa capacité à conjuguer évolution et préservation. Ce document accompagne les mutations nécessaires de notre ville tout en garantissant le respect de son identité. Il encourage l'innovation architecturale responsable, consciente des enjeux environnementaux, sans jamais sacrifier l'authenticité qui fait le charme de notre commune.

Je tiens à saluer la pertinence des orientations définies initialement par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Hauts-de-Seine, l'Architecte des Bâtiments de France, ainsi que l'engagement des habitants qui ont contribué à l'élaboration de ce document « précurseur ». Cette réflexion trouve aujourd'hui sa pleine expression dans l'accompagnement de notre Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Les principes et orientations qui avaient été définis constituent désormais le socle de nos règlements d'urbanisme, traduisant concrètement dans les documents opposables cette ambition partagée de préservation et de valorisation. Cette continuité entre la réflexion d'hier et l'action d'aujourd'hui témoigne de la cohérence de notre démarche et guide le développement harmonieux de notre ville. Si les principes qui ont guidé son élaboration resteront les mêmes, la charte architecturale et paysagère pourra faire l'objet en cours d'année d'une actualisation à la lumière du PLUi, selon une méthodologie collaborative.

Poursuivons ensemble cette approche équilibrée qui fait la renommée de Ville-d'Avray, où chaque décision architecturale renforce notre engagement envers la préservation de notre environnement.

Votre Maire, Aline de Marcillac

Qu'est-ce qu'une charte ?

C'est un support méthodologique destiné à guider tous les acteurs de l'urbanisme, de la conception du projet à l'obtention des autorisations.

Si le Plan Local d'Urbanisme — PLU, principal document de référence, a une valeur réglementaire, la charte a, quant à elle, une valeur incitative.

La mettre en oeuvre témoigne de l'engagement de chaque acteur dans une démarche-qualité.

Cette charte recense les caractéristiques naturelles, paysagères, architecturales et urbaines de Ville-d'Avray.

Bien les connaître est un préalable pour les préserver et les valoriser.

On y trouve ensuite des repères et recommandations thématiques sur lesquels s'appuyer pour conduire son projet.

SOMMAIRE

Introduction		6
	Dialogue préalable avec la ville	
	Notice d'analyse des grandes caractéristiques et qualités de l'existant	
Chapitre I	Présentation et mise en valeur des caractéristiques de Ville-d'Avray	
I.1	Cadre naturel et paysage.....	8
I.2	Structure urbaine	11
I.3	Formes architecturales	12
Chapitre II	Recommandations paysagères et urbaines	
II.1	Recommandations paysagères.....	16
II.2	Recommandations urbaines.....	17
Chapitre III	Recommandations architecturales	
III.1	Le site et le terrain	20
III.2	L'implantation.....	21
III.3	L'harmonie-équilibre entre bâti et paysage	22
III.4	Atténuation des bruits dus à la circulation.....	23
III.5	Volumétrie	24
III.6	Composition	25
III.7	Façades	26
III.8	Percements et fermetures	27
III.9	Toitures et ouvertures en toiture	28
III.10	Matériaux.....	29
III.11	Couleurs.....	30
III.12	Annexes	31
III.13	Clôtures.....	32
III.14	Aménagement des espaces extérieurs.....	33
III.15	Qualité environnementale, architecture et urbanisme bio-climatiques	34
III.16	Extensions-surélévations, recommandations particulières.....	36
III.17	Réhabilitations, patrimoine, performances énergétiques ... et qualité architecturale	37
Conclusion		38
Lexique		40

INTRODUCTION

Dialogue préalable avec la ville

Le dialogue avec les partenaires permet d'améliorer la qualité de son projet.

Un dialogue ouvert le plus tôt possible avec les services de la ville permet toujours de gagner du temps ultérieurement.

En dialoguant en amont avec les riverains, le maître d'ouvrage augmente ses chances d'aboutir à un projet consensuel.

Notice d'analyse des grandes caractéristiques et qualités de l'existant

Le projet s'intégrera dans son environnement en en respectant les qualités.

Une étude architecturale et paysagère en amont du projet est fortement préconisée. Elle traduira les intentions du maître d'ouvrage. Cette étude (sous forme d'une note de 3 ou 4 pages) est appelée à identifier clairement :

- « l'ambiance » générale du quartier (les grandes masses) : dense, peu dense, bâti à l'alignement, bâti en retrait
- >>> photos types
- « l'esprit du lieu » du futur projet
- la structure paysagère : géographie du lieu (vallons, pentes, coteaux, dénivellations) et grand paysage proche (lisière de forêt, présence de grands sujets, essences principales)
- >>> photos types

- la structure urbaine à laquelle appartient le terrain (rue, grandes parcelles, pavillonnaire)
- les volumétries générales (pavillonnaire de « grandes demeures », pavillonnaire modeste, logements collectifs denses, petits collectifs)
- >>> photos types
- la présence du végétal : dans le quartier et sur la parcelle en question (arbres remarquables, masses végétales)
- >>> photos types
- les caractéristiques de la parcelle : forme, proportions, nivellement
- la présence éventuelle d'un bâtiment (« remarquable » ou pas), avec indications des raisons ayant conduit à le rénover

CHAPITRE I : PRÉSENTATION DES CARACTÉRISTIQUES DE VILLE-D'AVRAY

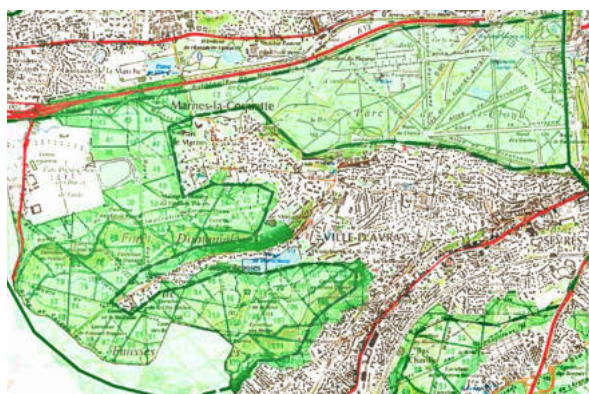
I.1 CADRE NATUREL ET PAYSAGE

Le paysage de Ville-d'Avray est décrit par ses habitants comme « écrin de verdure ». Au-delà du symbole identifiant Ville-d'Avray à ses étangs et à sa forêt, il présente des composantes caractéristiques :

- « Évidence » de la géographie, toujours lisible aujourd'hui
- Perception des coteaux et vallons
- Présence de la forêt et de ses lisières (cf. notamment rue de Versailles)
- Proximité du parc de Saint-Cloud
- Perception de la végétation des grandes résidences et des ensembles pavillonnaires, depuis le domaine public
- Présence de l'eau (étangs, fontaine, Rivière Anglaise)
- À hauteur du piéton, la présence végétale est perceptible sous différentes formes, de partout et en toute saison. Elle marque en particulier l'entrée de ville depuis Sèvres.
- En vues plongeantes, la continuité végétale apparaît aussi sous forme de couverture végétale très étendue et produit des effets de canopée
- Présence de parcs urbains et de sentes piétonnes qui desservent les équipements publics (parc de Lesser, Château, Schumann)
- Présence d'une véritable trame, verte et bleue (cf PLU), ainsi que d'une riche biodiversité (*), résultante de tous les points énumérés plus haut.



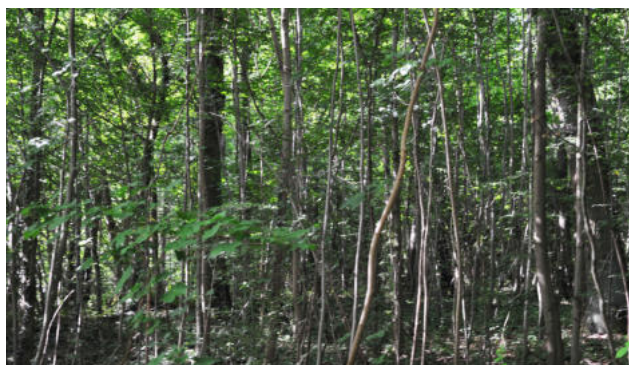
Rapports du végétal et de l'urbain en lisière du parc



Rapports de la forêt et du parc de Saint-Cloud en regard de l'urbanisation. Source : Atlas des paysages des Hauts-de-Seine

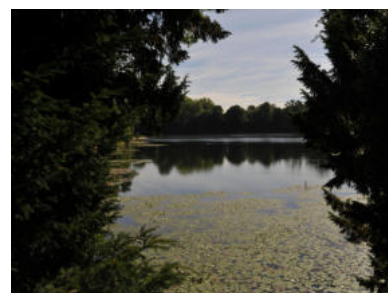
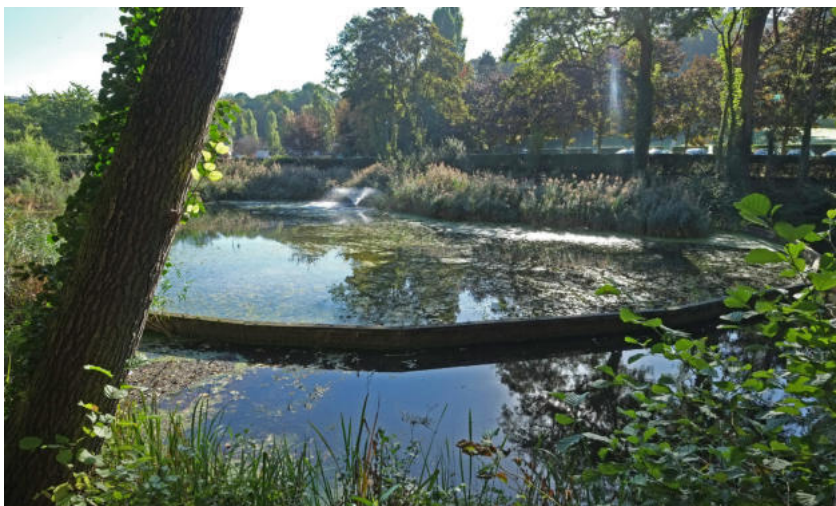


Vis-à-vis de la forêt et du bâti avenue de Versailles

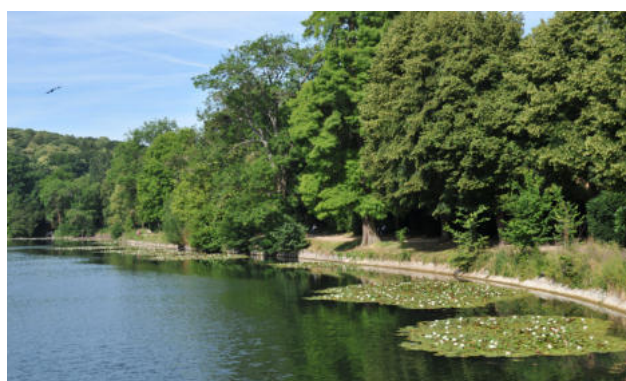
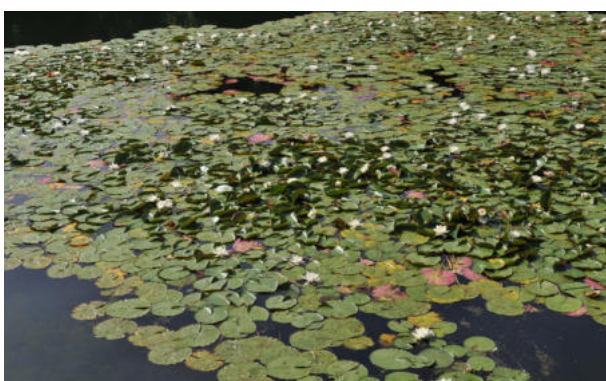


Proximité immédiate de la forêt au droit des étangs

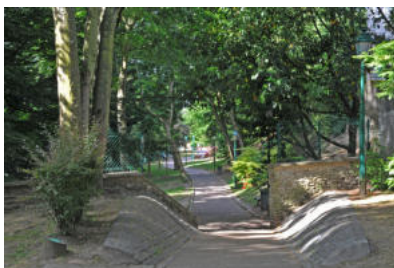
(*) : Se reporter notamment à l'État de santé 2016 de la biodiversité en IDF, édité par NatureParif et à l'Inventaire de la flore sauvage des Hauts-de-Seine, réalisé par le Conseil départemental.



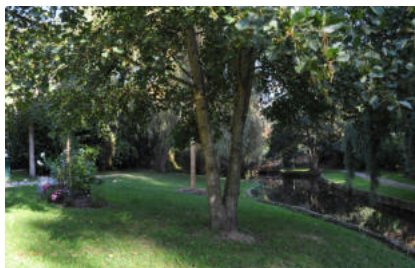
LES ÉTANGS



Présence de l'eau



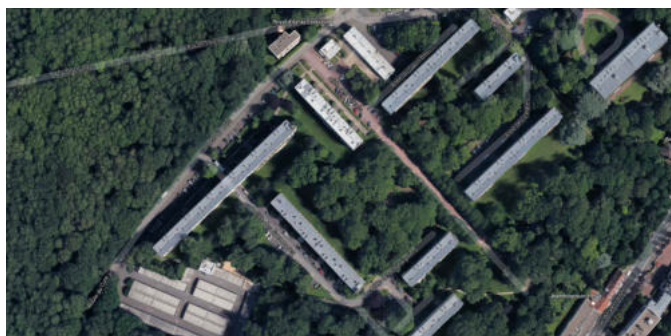
Mail Alphonse Lemerre



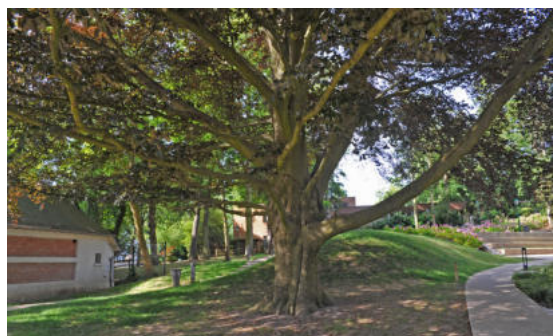
Le parc de Lesser



Fontaine du Roy



Espaces extérieurs des grandes résidences



Arbres remarquables

Le paysage vu du piéton

Présence constante du végétal hiver et été, montrant la permanence de la place du végétal dans la silhouette générale de la ville.



Continuité du végétal entre domaine public et domaine privé.



Arbres d'alignement



Rue de Sèvres, hiver

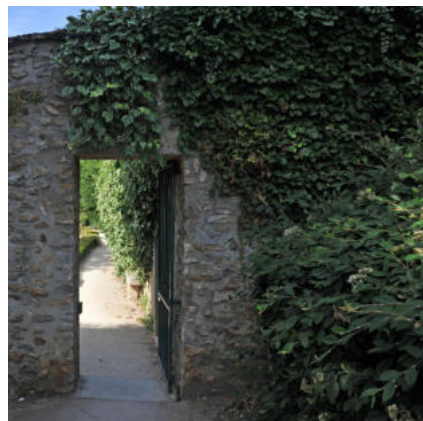
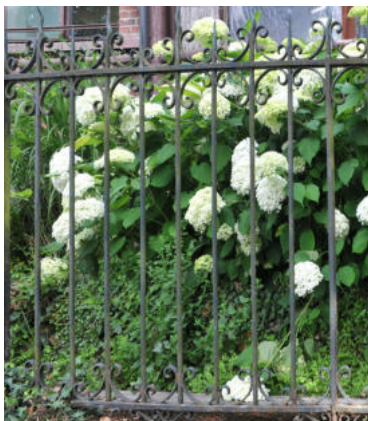


Effets de perspective en raccourci, agrégeant le végétal



Rue de Sèvres, été

Le paysage en vues plongeantes : effets de Canopée. Continuités végétales privé-public.



I.2 STRUCTURE URBAINE



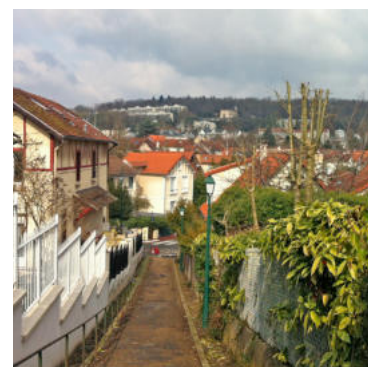
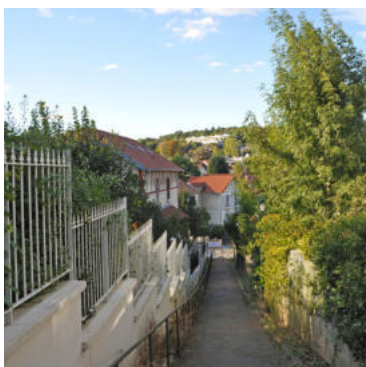
Entrée de Ville-d'Avray depuis Saint-Cloud : une image-type de village linéaire.



L'église et son parvis, points de repère

L'image de la ville résulte de l'interaction de :

- Une forme urbaine linéaire, avec deux axes majeurs, la D985 (rue de Saint-Cloud et rue de Versailles), qui vient de la Porte Maillot et conduit au « Trident ».
- Du château de Versailles et la D907 (rue de Sèvres et rue de Marnes).
- De grandes parcelles anciennes, qui ont donné naissance aux « résidences » : elles datent des années 60-70 et se distinguent aujourd'hui par de vastes espaces extérieurs et une végétation remarquable.
- Des secteurs pavillonnaires, qui occupent une part très importante de l'espace construit.
- D'autres éléments structurent la commune : les entrées de ville, l'église et son parvis, la rue de Versailles, « celle qui traverse la forêt et dessert les étangs ».
- Et enfin les passages et perspectives lointaines, qui ouvrent sur le grand paysage.



Passages, vues, perspectives

I.3 FORMES ARCHITECTURALES



La commune de Ville-d'Avray ne présente pas de typologie architecturale spécifique. Il n'existe pas de « style » architectural dagovérainien.

Pour autant, le bâti, dans sa diversité, présente des qualités certaines.

Des témoignages sont nombreux, illustrant l'histoire des styles, depuis le XVII^e siècle jusqu'au Mouvement moderne.

Une qualité essentielle domine, qui touche au rapport bâti-nature. On peut qualitativement et quantitativement en prendre la mesure.



L'habitat individuel marque l'image de la commune, alors que la majeure partie de la population vit en logements collectifs, preuve d'une intégration remarquable de ces derniers. Tout projet à venir, individuel ou collectif, devra préserver cette harmonie.

HISTOIRE ET PATRIMOINE

XVIII^e SIÈCLE

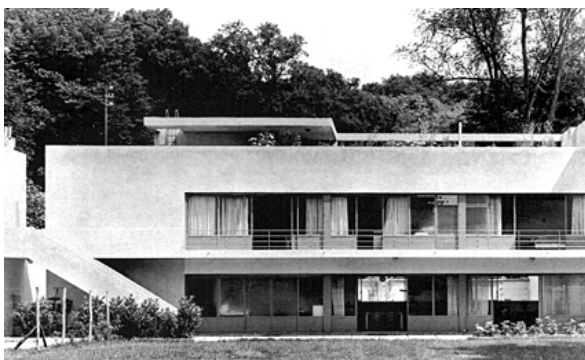


Le château de Ville-d'Avray

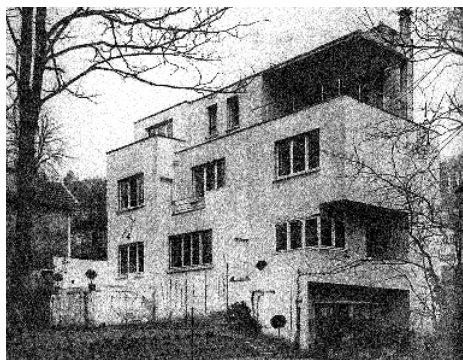


La maison de Corot

TÉMOIGNAGES DU MOUVEMENT MODERNE



Architecte : André Lurçat



Architecte : Robert Mallet-Stevens

MAISONS ACTUELLES



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-6-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

LOGEMENTS COLLECTIFS ET ÉQUIPEMENTS



CHAPITRE II : PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES & URBAINES

II.1 RECOMMANDATIONS PAYSAGÈRES

- Arrêter un principe de composition paysagère d'ensemble en résonance avec les caractéristiques générales du site (lisière de forêt, centre-ville, perception du relief ...).
- Intégrer dans le projet ou mettre en valeur les éléments majeurs de l'environnement (arbres remarquables par exemple), en particulier les vues depuis le domaine public. La question du type de racines (pivotantes ou traçantes) ainsi que celle de leur emprise sont souvent non explicitées. Il est donc recommandé de faire intervenir un paysagiste spécialisé dans l'état sanitaire des arbres et de produire un argumentaire technique.
- Qualifier le choix des essences végétales retenues, ainsi que le traitement général des sols (notamment aires de parkings).
- Indiquer l'évolution du végétal attendue à la livraison du projet, à 10 et à 20 ans. Le choix des arbres et leur plantation (distance par rapport au bâti, aux clôtures ou à l'espace public) devra tenir compte de leur taille adulte à venir.
- Indiquer les principes fondamentaux de qualité environnementale du projet : participation aux trames vertes et bleues existantes, participation à l'amélioration de la biodiversité.

II.2 RECOMMANDATIONS URBAINES

Avant toute chose, selon le type ou la complexité du projet envisagé, il est conseillé de s'entourer des conseils ou de l'intervention d'un professionnel compétent : architecte, architecte-urbaniste, ou paysagiste.

- Choix de l'implantation par rapport au domaine public : dans les limites de la réglementation, l'implantation devra suivre l'implantation générale du bâti dans la rue ou a minima l'implantation des bâtis riverains ou frontaux.
- Harmonisation du volume général du bâti (épannelage) avec les volumétries riveraines, surtout lorsque le terrain marque une dénivellation importante :
 - Éviter les effets de rupture d'échelle violente.
 - Éviter les effets de masse dus à des pignons aveugles au-delà de R+1 (notamment dans le cas de surélévations ou de logements collectifs).
- Continuité-discontinuité du bâti par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement.

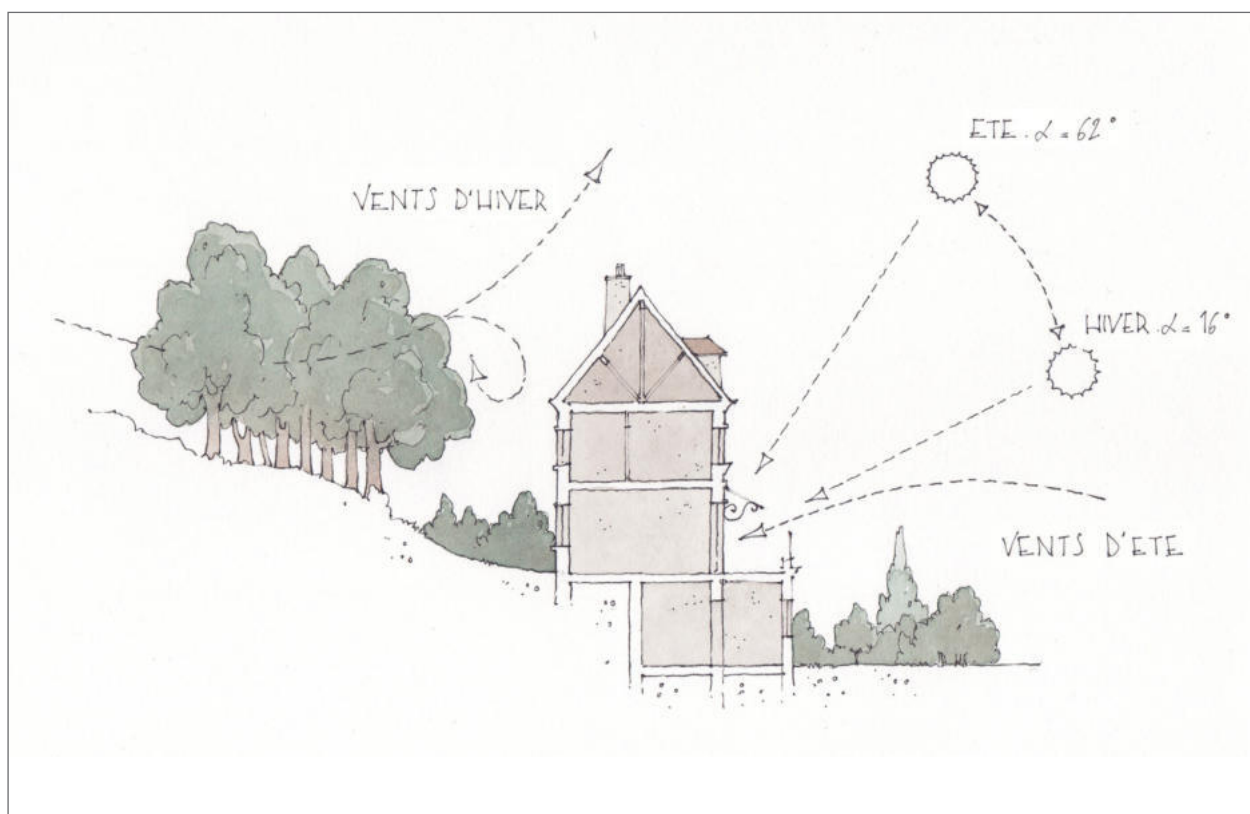
CHAPITRE III : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

III.1 LE SITE ET LE TERRAIN

Cet aspect a été traité pour partie dans le chapitre *recommandations paysagères et urbaines*. En un mot, il s'agissait d'être attentif à l'esprit du lieu, à le valoriser si besoin, d'un point de vue global.

Ici il faut penser la construction à venir en tirant parti au mieux des caractéristiques du terrain :

- plat ou avec dénivellation
- avec ou sans relief
- vents locaux, ensoleillement
- forme principale

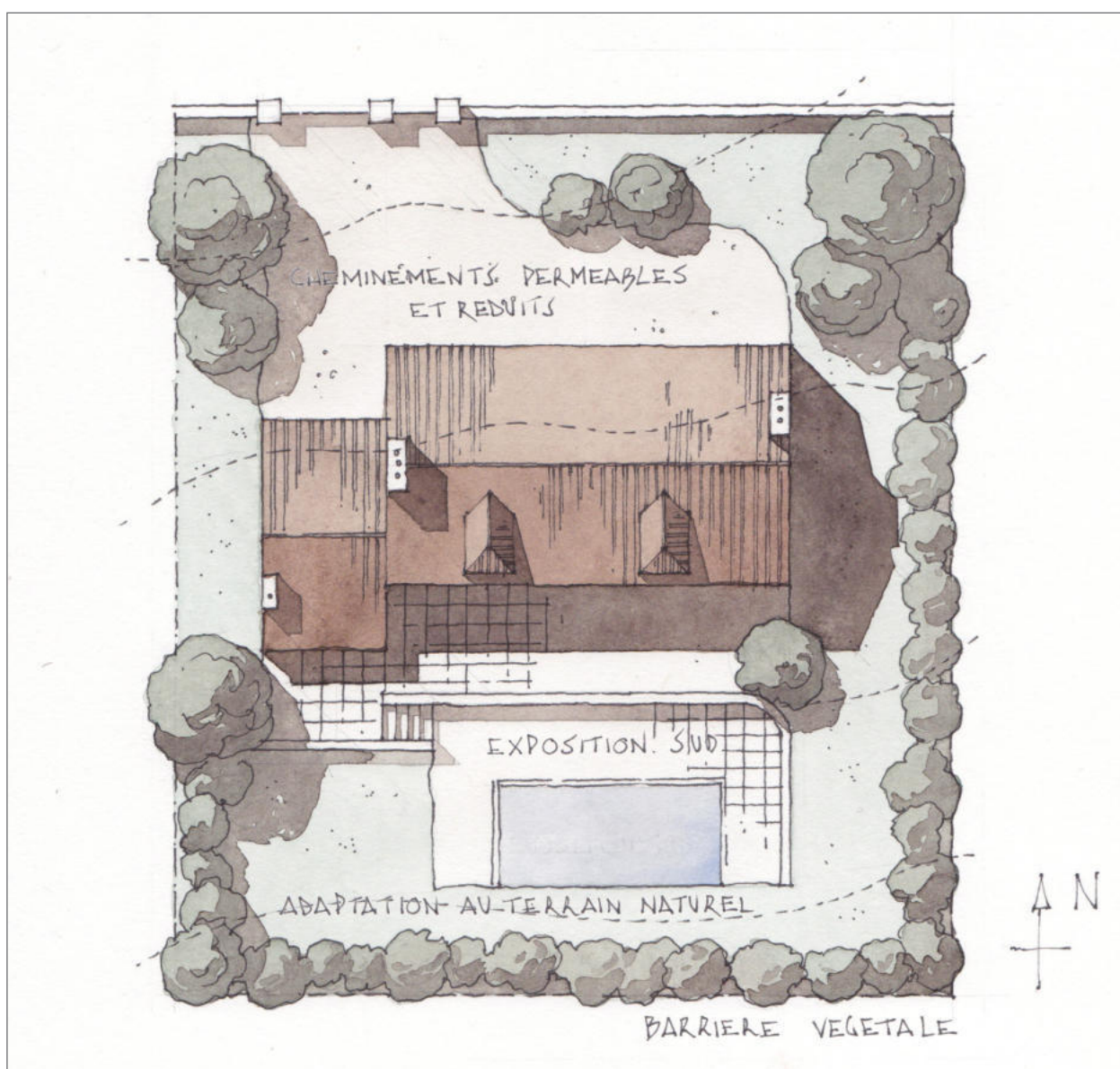


Source : Traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques. Ailain Liébard et André de Herde.

III.2 L'IMPLANTATION

Après avoir identifié les qualités (ou défauts) majeures, on envisage de quelle façon la construction va au mieux trouver sa place, en considération de critères nombreux : réglementation, constructions existantes sur les terrains voisins, voire mitoyens, mise en valeur

du végétal existant ou à créer, vues à privilégier, limites séparatives, position du garage, en limitant l'emprise de son accès.



Source : Ville de Toulon. Cahier de recommandations architecturales.

III.3 L'HARMONIE-ÉQUILIBRE ENTRE BÂTI ET PAYSAGE

Le rapport bâti-paysage dépend de plusieurs éléments :

- la recherche de la mise en valeur mutuelle de l'espace bâti et de l'espace naturel, de sorte que l'un et l'autre s'enrichissent et se répondent, et rendent perceptibles les liens entre espace intérieur et espace extérieur
- les rapports d'échelle
- les rapports de matériaux et de couleurs



III.4 ATTÉNUATION DES BRUITS DUS À LA CIRCULATION

Il existe des normes concernant l'isolation des bâtiments contre les bruits de voies à grande circulation, qui se traduisent notamment par des reculs imposés ou des performances exigées des menuiseries. Par ailleurs, entre les logements d'un même immeuble, il existe aussi des normes d'isolation acoustique.

Enfin, entre les logements et les espaces de distribution des immeubles (couloirs, escaliers), il existe aussi des normes d'isolation très efficaces.

Cependant les effets de réverbérations, d'échos, voire de résonnances induits par certaines formes architecturales en interaction avec des reliefs

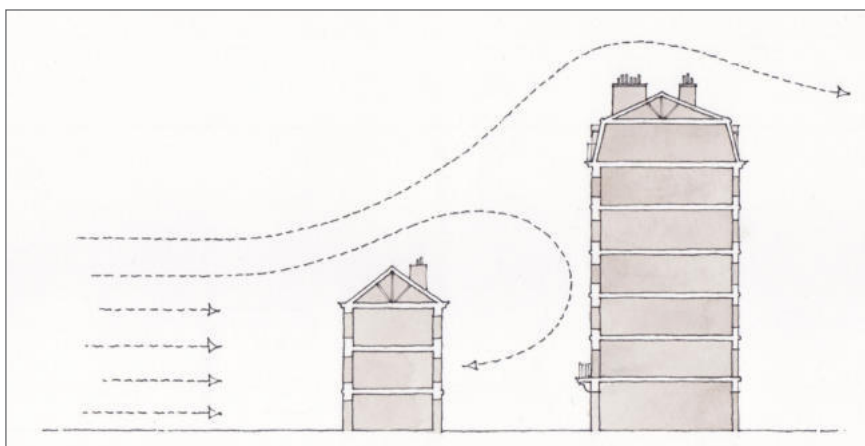
géographiques très marqués, ne font pas partie actuellement des préoccupations réglementaires.

Or une des raisons majeures qui poussent les familles à désertier Paris, outre l'augmentation du prix des logements, est précisément la recherche d'espaces urbains à l'abri de nuisances sonores.

Des modélisations informatiques rapides, avant et après projet, permettent de tester les impacts prévisibles des opérations, améliorant ou aggravant un état de fait.



De même que les facettes utilisées en chambre sourde servent à amortir les ondes acoustiques indésirables, la géométrie de la façade a une influence notable sur les réverbérations urbaines.

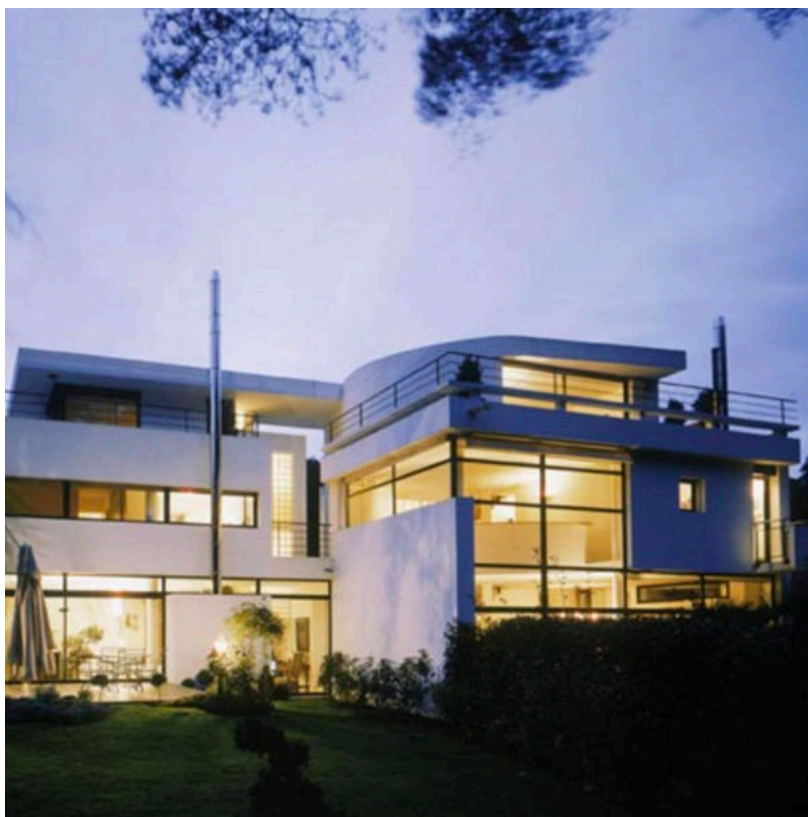


Tout projet d'implantation de bâtiment soucieux de ne pas provoquer de réverbérations supplémentaires (résonnances), devrait être l'objet d'une modélisation acoustique afin d'étudier les impacts des bâtiments entre eux (effets de masque ou effets d'échos).

III.5 VOLUMÉTRIE

Celle-ci s'apprécie par rapport à plusieurs composantes :

- la notion de corps de bâtiment, qui identifie les grandes parties.
- la notion de proportion, qui mesure les rapports des parties entre elles.
- la notion de référence par rapport à des formes géométriques ou naturelles (références aux rapports entre les parties du corps humain).
- la notion de masse ou de légèreté.



Référence contemporaine :
la vue de nuit met en évidence un jeu entre parties maçonnées et parties vitrées qui déstructure et allège des volumes pourtant très géométriques.

Architecte : Jacques Ripault

III.6 COMPOSITION

Elle peut s'analyser par la régularité de rythmes entre les parties maçonnées et les ouvertures (référence musicale) ou des rapports géométriques tels que le « nombre d'or ».

Rythmes horizontaux

Leur maîtrise permettra notamment d'éviter des effets de « barres » ou de « masses », en jouant avec saillies et retraits.

Rythmes verticaux

Ils règlent les rapports des hauteurs d'étages.

La façade classique puis haussmannienne en sont les exemples les plus connus. Elles expriment une succession de parties :

- Soubassement solide ancrant le bâtiment au terrain.
- Étage « noble » avec balcon.
- Rétrécissement progressif des ouvertures.
- Proportion spécifique des combles et attiques.

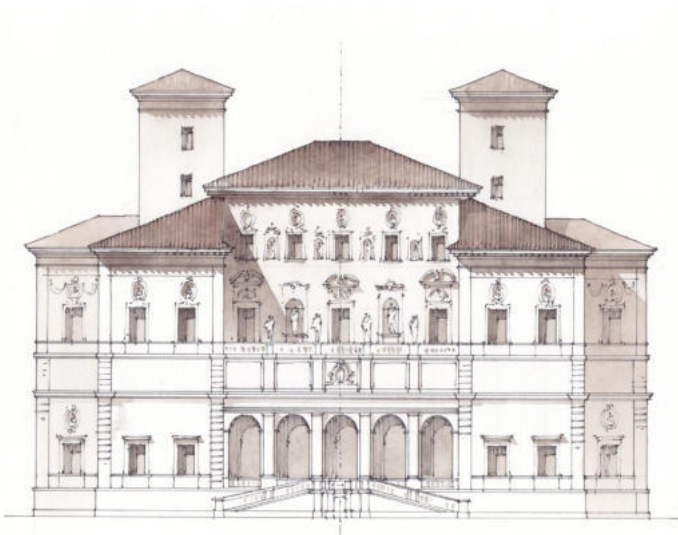


Référence classique : un corps central en légère saillie et deux ailes symétriques. Axialité de toutes les baies, du rez-de-chaussée au comble. Marquage de l'axe de symétrie par l'arrondi de la lucarne-fronton.



Ce sont les deux ailes qui sont en saillie, par rapport à un axe de symétrie. Le débord de la toiture crée une ligne horizontale qui est en troisième plan par rapport au plan de la clôture, enrichissant encore l'étagement en profondeur.

III.7 FAÇADES



Gallerie Borghèse, Rome.
Flaminio Ponzio, architecte.



Villa à Ville-d'Avray

Dans la démarche de projet, on peut distinguer deux grandes familles, celle d'une démarche classique et celle d'une démarche créative.

– La démarche « classique » montre un principe de composition générale qui suit des règles strictes : symétrie, proportions, hiérarchie. Les façades doivent être différenciées, avec une notion de soubassement, de corps et d'attique.

– La démarche « créative », qui rompt délibérément avec les canons du classicisme, ne peut par principe suivre des règles *a priori*. Cette liberté, pour autant, ne peut s'affranchir complètement d'une composition d'ensemble et d'autres règles plus générales, notamment l'insertion dans le paysage et les rapports d'échelle avec les constructions environnantes.

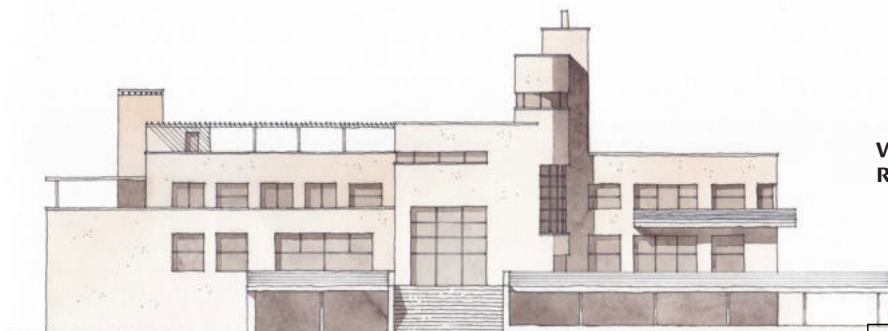
Les façades doivent être toutes de qualité équivalente, côté rue, côté jardin et pignons.

Les pignons, selon qu'ils seront mitoyens ou en retrait des limites, feront l'objet de traitements adaptés.

Elles doivent montrer des rythmes correspondant à des proportions et des types d'usages (chambres, séjours, cuisines, etc.).

Les matériaux utilisés même en parement doivent correspondre à une logique constructive.

Modénatures et détails : les éléments d'ornementation ainsi que les gouttières, descentes d'eau pluviales, etc. feront aussi l'objet d'attentions soignées, en évitant notamment les matériaux d'aspect PVC.



Villa Cavois.
Robert Mallet-Stevens, architecte.

III.8 PERCEMENTS ET FERMETURES

Percements

Leur forme et leur taille doivent exprimer un rapport avec les tailles et les fonctions des pièces concernées et participent à la composition de la façade. À moins de grands panneaux vitrés toute hauteur exprimant une ouverture maximale à la lumière, on ne pourra avoir de percements répétitifs à base du même module sur toute la façade.



Fujiki architectural design studio. Photo Hiroshilleda ©

Fermetures

Formes et matériaux doivent être en rapport avec l'harmonie du bâtiment (par exemple volets bois de préférence lorsque les menuiseries des baies sont en bois).



Alexandre Dreyssé, architecte. Photo Clément Guillaume ©

III.9 TOITURES ET OUVERTURES EN TOITURE

Toitures

Les toitures à pans ou toitures-terrasse sont indifféremment conseillées, pour autant que le choix des unes ou des autres rentre dans un principe de composition d'ensemble.

Les toitures-terrasses seront végétalisées en tout si elles sont inaccessibles et pour partie si elles sont accessibles, sans préjudice des panneaux solaires nécessaires.

Matériaux

- Éviter les matériaux utilisés habituellement pour les bâtiments industriels (par exemple le bac-acier utilisé pour couvrir les hangars)
- Harmoniser l'échelle des matériaux avec la taille de la toiture (éviter par exemple les tuiles « grand moule » pour de petites surfaces)
- Choisir les matériaux (ardoise, tuile, zinc, cuivre) en référence au style général du bâtiment

- Veiller à la mise en œuvre des matériaux nécessitant des systèmes de dilatation (type zinc), afin d'éviter des irrégularités de surface (effets de gondolements)

Ouvertures en toiture

Éviter les lucarnes type tabatière, qui participent peu au volume de la toiture et préférer les lucarnes traditionnelles (jacobine, capucine, lucarne-pignon, meunière ou rentrante), afin d'enrichir la toiture.

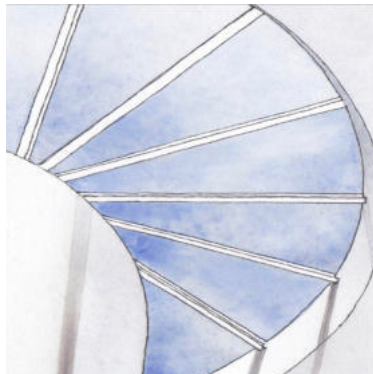
Éviter que des volumes trop importants donnés aux ouvertures ne déséquilibrent le volume général de la toiture.

Détails

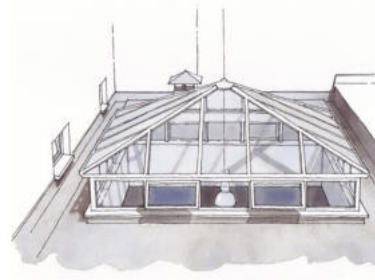
Les ventilations de toitures, panneaux solaires, émergence de locaux techniques, doivent faire aussi l'objet de soins attentifs et entrer en composition avec la toiture proprement dite et ses matériaux.



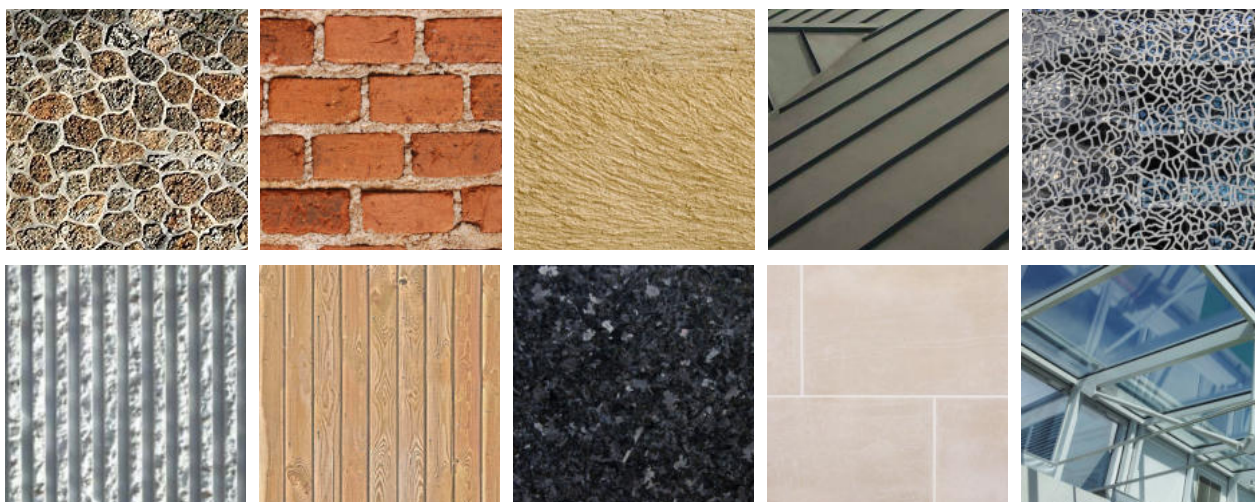
Lucarnes contemporaines, éclairage zénithal



Lucarnes anciennes, pendante, capucine



III.10 MATÉRIAUX



Matériaux pierreux, acier, verre, béton, bois, tous répondent à une logique constructive qui ne doit pas être dévoyée, faute de quoi ils apparaissent immédiatement comme artificiels, ou inadéquats à leur usage

Généralité

Aucun matériau n'est déconseillé a priori (*), pour autant que son choix corresponde à une logique constructive ou un choix esthétique clair. Privilégier les matériaux « écologiques », nécessitant le moins d'énergie en production et recyclables en fin de vie.

Maçonnerie générale, corps de bâtiment

Les matériaux utilisés en maçonnerie traditionnelle (pierre de taille, meulière, granite etc.) seront de préférence utilisés de façon structurelle (porteuse) et non en parement.

Dans le cas de parements, on évitera les éléments préfabriqués (corniches, bandeaux, moulures), dont les joints marquent l'artificialité.

Éviter les matériaux composites, qui donnent un aspect de « décor de théâtre » (galets, matériaux plastiques d'aspect pierreux, joints trop accusés, en creux ou en saillie).

(*) Les matériaux d'aspect « régionaliste » (pans de bois façon normande ou alsacienne, linteaux et chaînages granites façon bretonne etc.) sont fortement déconseillés pour les constructions neuves. En règle générale, on évitera les aspects PVC, qui dénaturent les bâtiments.

Préconisations

Enduits > on préférera les enduits à la chaux (qui permettent aux murs de respirer) aux monocouches projetés, moins durables.

Menuiseries > bois, acier ou aluminium, de préférence aux aspects PVC.

Couverture > tuiles, ardoises, zinc, zinc prépatiné, sont conseillés, de préférence aux produits destinés aux constructions industrielles (bac acier, fausses ardoises, aspect onduline ou fibro-ciment).

Bardages > l'emploi du bardage bois pose la question de la maîtrise de son vieillissement. Divers traitements de protection existent, mais il convient surtout de soigner les détails de construction (acrotères, saillies, appuis de fenêtres, etc.), au moyen de zingueries afin d'éviter les ruissellements générateurs de salissures localisées.

Garde-corps > bois, acier, produits verriers.

Fermetures > bois, acier et aluminium.

Clôtures > bois, acier, maçonneries.

Détails > pour les gouttières et descentes d'eau pluviale, éviter l'aspect PVC.

III.11 COULEURS

Elles sont historiquement directement fonction des matériaux de construction utilisés (sables, terres, ardoises, marbres etc.). Aujourd'hui, les couleurs d'une construction s'apprécient essentiellement sur leurs rapports respectifs.

Jouer avec les valeurs, les teintes et les luminances permet déjà une infinité de variations.

Chaque cas est un cas d'espèce, selon ses liens contextuels et la composition propre du bâtiment. Par exemple, on réservera les teintes pastels pour les grands à-plats du bâtiment et éventuellement des teintes plus vives pour marquer des lignes ou des éléments particuliers.

Les soubassements seront traités en général avec des teintes foncées pour limiter les traces des rejaillissements des eaux de pluie.

Les attiques seront aussi de teinte sombre s'ils sont par exemple revêtus de matériaux tels que le zinc, pour être en harmonie avec la toiture.



Burkhalter Sumi, architecten. Photo Heinrich Helfenstein, Gaston Wicky, Burkhalter Sumi.

Trois emplacements déterminent ces choix principaux : le corps principal de façade, la toiture et les menuiseries.

Et plusieurs critères doivent aider à déterminer le choix final : surfaces colorées, harmonies (harmonie par contraste ou ton sur ton) ... et bien entendu impact en terme d'insertion.

La couleur des stores produit un impact puissant sur la façade et doit être unique dans une copropriété et spécifiée dans son règlement.

La ville de Ville-d'Avray a pris le parti de laisser libre la création, en préconisant trois règles simples :

La limitation à trois couleurs dominantes.

La réalisation d'une étude par les concepteurs justifiant les choix retenus en fonction de l'environnement (voisinage immédiat, ambiance de la rue), de la volumétrie du bâtiment, de ses matériaux constructifs et de la mise en valeur des parties de ce bâtiment.

Le choix définitif des couleurs effectué sur site (échantillons).

III.12 ANNEXES



I Like Design Studio. Photo Soopakorn Srisabul.

Par « annexes », nous entendons les petits bâtiments, ou parties du bâtiment principal, qui en raison de leur fonction principalement utilitaire sont souvent l'objet de moins d'attention esthétique. Ce sont notamment les garages, locaux techniques, clôtures (se reporter page 32) et abris de jardins.

Ces bâtiments nécessitent cependant autant de soins que le bâtiment principal, car traités à peu de frais ils dégradent l'image de marque de l'ensemble.

Deux préconisations sont à respecter :

L'harmonie volumétrique avec le bâtiment principal lorsqu'il s'agit d'une partie de ce bâtiment.

L'harmonie des matériaux de ces édicules avec ceux du bâtiment principal lorsqu'ils sont dispersés.

III.13 CLÔTURES

Elles forment une limite entre l'espace public et l'espace privé, mais jouent aussi un rôle dans la continuité de la rue. Cette ambivalence explique la difficulté, parfois, à concilier des objectifs contradictoires.

Le PLU définit des règles concernant leur hauteur maximale et celle du muret composant éventuellement leur partie basse.

Quatre objectifs sont à respecter :

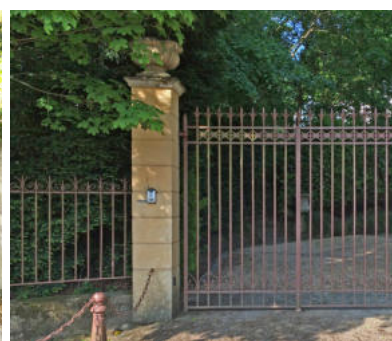
- harmoniser la clôture avec le bâtiment à construire : choix de matériaux pérennes, parenté de ces matériaux avec ceux du bâtiment.
- assurer une continuité avec le voisinage immédiat et l'ambiance générale de la rue (clôtures végétales, maçonneries ou grilles).

– assurer une transparence afin d'éviter l'aspect de « rues-corridors », afin de permettre aussi la circulation de la petite faune. C'est le point le plus délicat, car il faut concilier intimité et ouverture depuis l'espace public vers le végétal privé.

– intégrer les coffrets de comptage (eau, gaz, électricité) et les boîtes aux lettres.

Dans le cas d'un mur maçonné existant d'intérêt patrimonial (par exemple mur meulière caractéristique de Ville-d'Avray, qui est la mémoire des grandes propriétés) on s'efforcera de le préserver dans la mesure du possible.

Nota : dans le cas de végétalisation donnant sur l'espace public, attention aux espèces toxiques, invasives ou aptes à susciter des allergies (graminées).



III.14 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS



Patrick Arotcharen, architecte. Photo Vincent Montiers.

À Ville-d'Avray, compte tenu du rôle majeur du végétal dans le rapport bâti - non bâti, l'aménagement des espaces extérieurs est un véritable enjeu, qui ne se limite pas au choix d'espèces ou de couleurs lors des floraisons.

D'une manière générale, l'aménagement doit tout d'abord tenir compte de l'existant et de la présence d'entités naturelles (parc, forêt, cours d'eau).

On peut schématiquement diviser le terrain en trois parties justifiant un traitement différencié :

- la strate comprise entre l'espace public et le bâti : bien souvent, elle se réduit à un traitement principalement voire entièrement minéral et imperméable en raison de l'accès au garage. Ce type d'aménagement doit être absolument à limiter au strict minimum, afin de laisser au végétal la possibilité de se développer. La perception du végétal privé depuis le domaine public est en effet une caractéristique majeure de l'image de la commune. Dans le cas d'arbres de moyen ou de grand développement existants, veiller à leur maintien dans le cas de tout projet.

- la strate à l'arrière du bâti que l'on peut considérer comme jardin d'agrément et qui peut comprendre une pelouse pour la détente, les jeux des enfants et des fonctions liées à la table et des espaces permettant la plantation d'arbres de moyen ou de grand développement, ou leur pérennité s'ils sont existants.

- des espaces techniques ou de service, liés notamment à des préoccupations environnementales (aires de compost, réserves d'eau de pluie etc.).

Aménagement des espaces aériens de stationnement :

Il doit limiter au minimum les surfaces imperméables ou bitumées, au bénéfice d'aires végétalisées.

Les accès aux places doivent être facilement manœuvrables afin d'éviter le stationnement sauvage. À chaque place, prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

III.15 QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURE ET URBANISME BIO-CLIMATIQUES

Ces thèmes ne constituent pas un chapitre à part et doivent être transversaux à tout le processus de conception, de chantier et de gestion jusqu'à la « fin de vie » de l'opération.

Nous les avons cependant regroupés en un seul ensemble, afin d'attirer le regard et sachant qu'au vu de l'extrême complexité de ce domaine qui pourrait occuper à lui seul tout un ouvrage, nous avons préféré le système des renvois par grandes catégories.

L'attention des non spécialistes a été attirée sur trois points, par voie réglementaire, qui sont la gestion des énergies (actuellement, RT 2012), la récupération des eaux de pluie et la préservation de la biodiversité.

La démarche de développement durable ne se réduit cependant pas à ces trois impératifs et doit être envisagée dès les études préalables.

L'approche architecturale est le vecteur principal d'une bonne approche bio-climatique, avant toute réglementation ou tout équipement technique aussi sophistiqué soit-il.

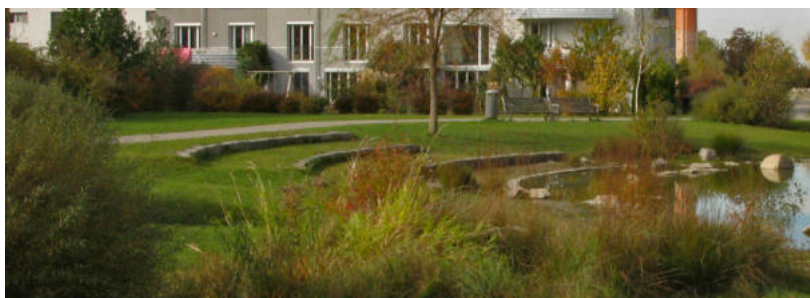
1 - LE BÂTIMENT

1 - Le travail commence d'abord par l'implantation la plus judicieuse, qui est la tâche la plus importante de l'architecte.

2 - Vient ensuite la question des ouvertures (positions, dimensions et proportions, qui régulent l'entrée de l'air, de la lumière et du soleil), qui permettra de gérer l'importance et le calendrier des apports de lumière naturelle et des gains solaires

3 - Suit aussitôt le choix des matériaux constructifs et de l'isolation de l'enveloppe, qui constituent le B-A-BA de l'approche avant le choix du système de chauffage.

La conception des fenêtres (c'est le capteur solaire le plus simple et le plus répandu), de bow-windows, de jardins d'hiver, de vérandas, de serres, d'atrium, de murs capteurs, d'une isolation transparente (applicable aux murs d'un édifice) et de double-peaux sont encore des dispositifs d'architecture solaire.



rb & cie, architectes-paydagistes.

La végétation et l'eau, traditionnellement considérés comme de simples éléments paysagers, jouent désormais un rôle écologique de première importance : récupération des eaux pluviales, réduction des « îlots de chaleur », amortissement des surchauffes d'été etc.



2 - LA VÉGÉTATION ET L'EAU

La végétation protège du vent et du soleil. L'eau tempère les variations de température par effet tampon et permet de rafraîchir l'air.

La végétation

Les haies et les arbres protègent du vent et des surchauffes d'été.

La végétation grimpante réduit les pertes par convection au droit de l'enveloppe du bâtiment. La végétation filtre la lumière naturelle et atténue les réverbérations et éblouissements.

L'eau

Les plans d'eau créent des microclimats et atténuent les variations de température.

L'eau trouve dans l'air la chaleur pour passer de l'état liquide à l'état de vapeur, réduisant ainsi la température de l'air.

L'eau peut aussi stocker de la chaleur, atténuant ainsi les variations de température.

Différents systèmes de récupération de l'eau de pluie permettent de limiter l'usage de l'eau potable aux activités alimentaires et d'hygiène.

Les toitures végétalisées extensives

Ce sont des substrats végétalisés de faible épaisseur, qui procurent de nombreux avantages : économie d'énergie, protection de la membrane d'étanchéité du toit, isolation acoustique, résistance au feu, amélioration de la qualité de l'air, rétention des eaux pluviales, esthétique et intégration paysagère.

BIBLIOGRAPHIE SÉLECTIVE

Traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques, Alain Liébard et André De Herde, seconde édition 2009 - éditions LeMoniteur et Observ'ER

› Arbres et arbustes

Guide de plantation des arbres et arbustes. Conseil départemental de Seine et Marne. Site de l'eau

› Toitures végétalisées

Toitures végétalisées extensives, ARENE Île-de-France

› Le jardin

Pour débiter, les publications de l'ADEME :

Petite guide à l'attention des jardiniers amateurs

La vie cachée des sols

Utiliser ses déchets verts et de cuisine au jardin

III.16 EXTENSIONS-SURÉLÉVATIONS, RECOMMANDATIONS PARTICULIÈRES

Extensions horizontales

Le premier objectif consiste à assurer une liaison pérenne avec la maison existante.
Au plan technique, il est impératif de désolidariser complètement (jusqu'aux fondations) l'extension de l'existant afin d'éviter les tassements différentiels, donc les fissures.

Esthétiquement, l'extension doit être proportionnée au bâtiment existant et respecter les mêmes pentes. Une attention particulière doit être portée aux matériaux de l'existant (enduits, couverture, menuiseries, fermetures), afin de retrouver un esprit de parenté, même si l'extension est traitée de façon très contemporaine.



Djuric, Tardio, architectes.



Djuric, Tardio, architectes.



Vincent Eschaliér, architecte.

Extensions verticales

Respecter les axes de composition.
Respecter une hiérarchie dans la hauteur des étages rajoutés.
Respecter les proportions des baies existantes ou les déterminer dans un rapport homothétique.
Dans le cas de l'ajout d'un comble, porter attention au rapport entre le volume du comble et le volume existant.

Attention au choix des matériaux, des éléments constructifs, des modénatures (linteaux, chaînages, allèges) et des détails (garde-corps, fermetures).



Cut architectures. Photo David Foessel.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

III.17 RÉHABILITATIONS, PATRIMOINE, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ... ET QUALITÉ ARCHITECTURALE



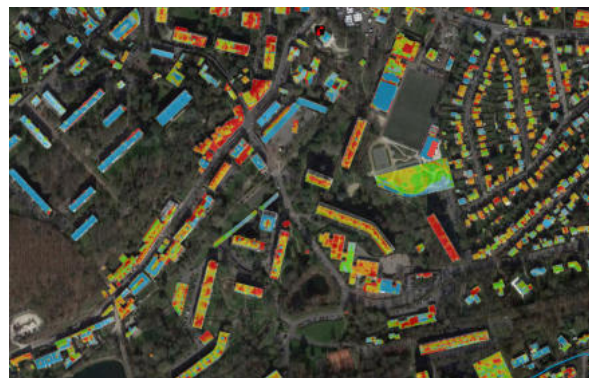
Équateur, Marc Bernard, architecte. Photo Luc Boegly.

Avant toute chose, concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial, il est vivement conseillé de faire appel à des professionnels possédant des compétences en matière de maçonneries anciennes ou en techniques de ravalements (architectes du patrimoine, architectes des monuments historiques).

Concernant la lutte contre le dérèglement climatique, la question majeure aujourd'hui n'est pas celle de la construction neuve, qui peut être considérée comme maîtrisée, mais celle de la réhabilitation du parc ancien, qui représente un quantitatif très largement supérieur.

Cette question est d'autant plus cruciale que la maison individuelle, qui représente environ la moitié du parc de logements, est particulièrement énergivore et souvent construite avec des techniques sommaires.

La réhabilitation des immeubles collectifs, commencée dans les années 80, devra être reconduite, car désormais totalement obsolète en terme de performances thermiques. Esthétiquement, les parements



Ville-d'Avray, thermographie, source GPSO - Etat 2010

extérieurs en matériaux de synthèse ont souvent dénaturé ou fait disparaître les modénatures existantes, appauvrissant considérablement les bâtiments.

Il convient donc avant de se lancer dans une réhabilitation

- de faire réaliser une étude thermique (calculs précis des déperditions actuelles, compréhension du système constructif), afin de se fixer des objectifs aussi proches que possible de ceux d'un bâtiment passif, faute de quoi les travaux seront à reprendre à échéance de dix ans au mieux.
- et, **conjointement, architecturale**, afin de trouver des solutions respectant au mieux les qualités du bâtiment existant.

Dans cet esprit, on accordera toute son attention aux nouveaux et prometteurs Produits Isolants sous Vide, qui permettent une isolation par l'intérieur dont l'épaisseur est cinq fois moindre que celle d'un isolant traditionnel.

L'entretien des bâtiments (couverture, enduits, menuiseries) sera assuré de façon courante par un remplacement des matériaux à l'identique).

CONCLUSION

Nous avons construit ce document afin qu'il vous soit un guide dans les différentes étapes de votre projet de construction.

Comme vous avez pu le constater, cette charte constitue un support méthodologique, destiné à aider tous les acteurs de l'urbanisme, professionnels ou particuliers, maîtres d'ouvrage ou maîtres d'œuvre, de la conception du projet jusqu'à l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Se référer à cette charte en rédigeant au préalable une étude architecturale et paysagère (voir page 7), facilitera le dialogue avec les services de la ville.

Cela assurera une meilleure qualité des échanges autour de votre projet et la réussite de celui-ci.

Cette charte recense les caractéristiques naturelles, paysagères, architecturales et urbaines de Ville-d'Avray. Vous les présenter de manière aussi détaillée nous a semblé un préalable essentiel afin que vous puissiez les connaître suffisamment pour les préserver et les valoriser dans votre projet.

Enfin, les nombreux repères et préconisations thématiques sur lesquels vous appuyer, sont autant de sources de réflexion qui vous aideront à bâtir et conduire votre projet pour sa meilleure insertion dans la ville.

LEXIQUE ARCHITECTURAL

Alignement : disposition de points sur une même ligne. Par extension, une façade à l'alignement est située sur la limite du domaine public.

Approche bio-climatique : processus de conception architecturale d'un projet privilégiant les données d'orientation, d'environnement et de climat local.

Attique : étage supérieur, construit en retrait.

Baie : ouverture dans un mur ou une toiture.

Bow-window : baie ou ensemble de baie en saillie (synonyme français : oriel).

Canopée : étage supérieur d'une forêt, directement influencé par le rayonnement solaire.

Comble : superstructure d'un bâtiment, comprenant la charpente et la couverture.

Composition : assemblage d'éléments formant un ensemble.

Corps de bâtiment : partie principale d'un ouvrage.

Dénivellation : différence de niveau entre deux points.

Épannelage : étymologiquement, dégrossissage d'un bloc de pierre. Par extension, volumes principaux composant un ensemble.

Grand paysage : ensemble des éléments principaux (fleuves, massifs, reliefs, points de repères), composant un point de vue.

Implantation : disposition d'une construction par rapport à son terrain.

Lucarne : ouverture ménagée dans un pan de toiture.

Mitoyen : ce qui appartient de manière indivise à deux propriétés.

Modénatures : proportions et dispositions de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

Nivellement : points de référence des différents niveaux d'un terrain.

Nombre d'or : rapport entre deux longueurs, défini historiquement par Euclide tel que $a+b/a = a/b=1,6$.

Parement : face visible d'un élément de construction. Par extension, élément employé de façon uniquement esthétique et non structurale.

Perspective « en raccourci » : perspective prise de façon telle que tous les plans semblent écrasés.

Pignon aveugle : pignon sans aucune ouverture.

Proportion : rapport entre deux longueurs.

Rapports d'échelle : rapports de dimensions entre deux objets.

Rue-corridor : rue d'aspect sombre et étroit en raison des murs aveugles qui la bordent.

Saillie : élément de façade en avant de l'alignement par rapport à l'espace public.

Soubassement : partie inférieure d'un mur, plus épais pour conforter l'assise du bâtiment.

Structure urbaine : ensemble des éléments principaux composant une ville.

Tabatière : souvent appelée vasistas ou improprement « velux » (qui est une marque), c'est un châssis qui s'ouvre par projection.

Trames vertes et bleues : réseau formé de continuités terrestres et aquatiques.



Illustrations, Jeremy Soheylian ©

Originales, p. 22 – 25 – 26 – 28

Interprétations libres, p. 20 – 21 – 23

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

CAUE92



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Charte esthétique des devantures commerciales de Ville-d'Avray

16 - Charte esthétique des devantures commerciales



Charte esthétique des devantures commerciales



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

POURQUOI UNE CHARTE ?

La charte esthétique des devantures commerciales de Ville-d'Avray est un ensemble d'exigences qualitatives destinées à assurer l'harmonie de l'offre de commerces de proximité.

Elle s'impose sur la totalité du territoire de Ville-d'Avray.

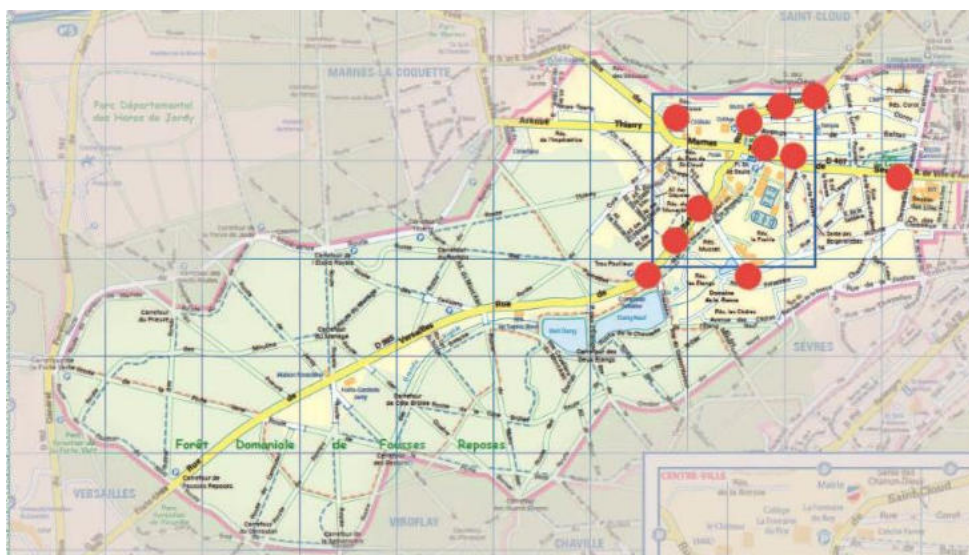
Elle s'applique conjointement avec le Règlement Communal de la publicité, des enseignes et préenseignes et le Règlement de voirie des Hauts-de-Seine.

Pour autant, elle ne vise pas à uniformiser le paysage des devantures, mais tout au contraire à préserver une diversité indispensable, en respectant quelques règles simples assurant l'identité et l'image de marque de la ville.

La charte est élaborée en partenariat entre la ville et l'association des commerçants. Elle est la base d'un accompagnement des commerçants pour l'élaboration de leurs projets de devantures.

*Nota : Les indications à caractère réglementaire (renvoyant au règlement de publicité et des enseignes ou aux règlements de voirie, municipal ou départemental) sont indiquées selon un code typographique **gras italique**.*

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025



PÔLES COMMERCIAUX

Rue de Saint-Cloud et rue de Sèvres partie haute : pôle centre

Rue de Sèvres partie basse : moyenne surface et cellules commerciales

Rue de Versailles : arcades et commerces discontinus

Rue de Marnes et avenue Thierry : moyenne surface et deux cellules commerciales

Rue de La Ronce : moyenne surface et cellules commerciales

LE PÔLE CENTRE, RUE DE SAINT-CLOUD ET RUE DE SÈVRES, PARTIE HAUTE



Il se caractérise par un bâti à l'alignement, mais avec des discontinuités commerciales. Le bâti contenant les commerces présente une image globale type « village », avec des immeubles dont la plupart offrent une réelle qualité architecturale (styles aussi bien classiques que « Arts déco », ou type faubourg).

Cependant cette qualité n'est pas suffisamment exploitée. Les devantures reprennent rarement les rythmes verticaux des percements des parties logement en étage, ou bien masquent par exemple des modénatures qui enrichissent cependant le bâtiment.

La rue de Sèvres, très en pente dans sa partie haute, implique de différencier encore plus les immeubles afin d'éviter des hauteurs trop importantes pour les enseignes-bandeau qui seraient toutes sur une seule ligne régnante (cf. photo-montage page 14).

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

RUE DE SÈVRES, PARTIE BASSE



C'est un linéaire continu, qui favorise donc la présence commerciale.

Celle-ci ne doit pas être parasitée par une concurrence des enseignes en « surenchère », mais au contraire par une parfaite lisibilité, donc par une extrême simplicité.

RUE DE VERSAILLES



Les devantures sont très diverses, avec des caractères très marqués pour les plus anciennes. Parmi ces cellules commerciales disséminées, un ensemble fait exception, mais il est surélevé par rapport au niveau de la rue et en arcade, ce qui limite sa présence.

RUE DE MARNES ET AVENUE THIERRY



Les cellules commerciales sont dispersées, à l'exception d'un ensemble formé d'une moyenne surface et d'une pharmacie. Celui-ci est cependant très introverti pour ce qui concerne la moyenne surface.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

RUE DE LA RONCE



Cet ensemble constitue un pôle à part entière.
Quelle que soit son évolution, il conviendra de
respecter son unité et de le valoriser.

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'UNE FAÇADE

Leur mise en valeur permet d'enrichir
la composition d'une façade.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

TYPES DE DEVANTURE

DEVANTURE EN APPLIQUE



Les éléments de la façade sont en saillie par rapport au plan de la maçonnerie.

DEVANTURE EN FEUILLURE

Dans cette disposition, la devanture est insérée dans l'épaisseur de la maçonnerie, en général sur sa partie médiane.

C'est historiquement la disposition la plus ancienne.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

RYTHMES HORIZONTAUX



Bien distinguer l'activité commerciale de la fonction habitation, ce qui veut dire absence totale de signalétique au-delà du rez-de-chaussée.

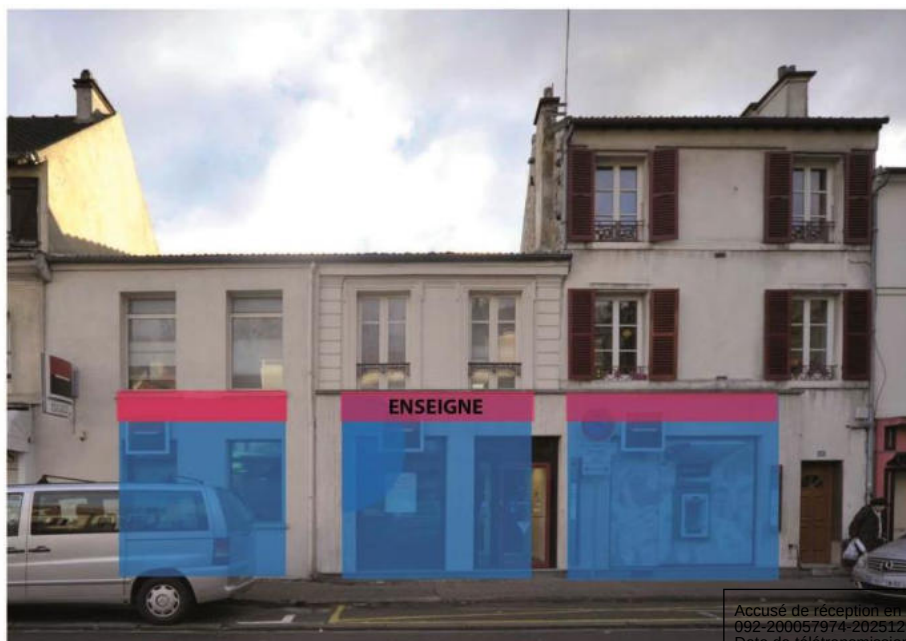
RYTHMES VERTICAUX



Respecter les limites de mitoyennetés, c'est-à-dire l'identité de chaque bâtiment. Dans le cas d'une même cellule commerciale se développant sur deux ou trois bâtiments, les devantures devront suivre la composition de chaque immeuble.

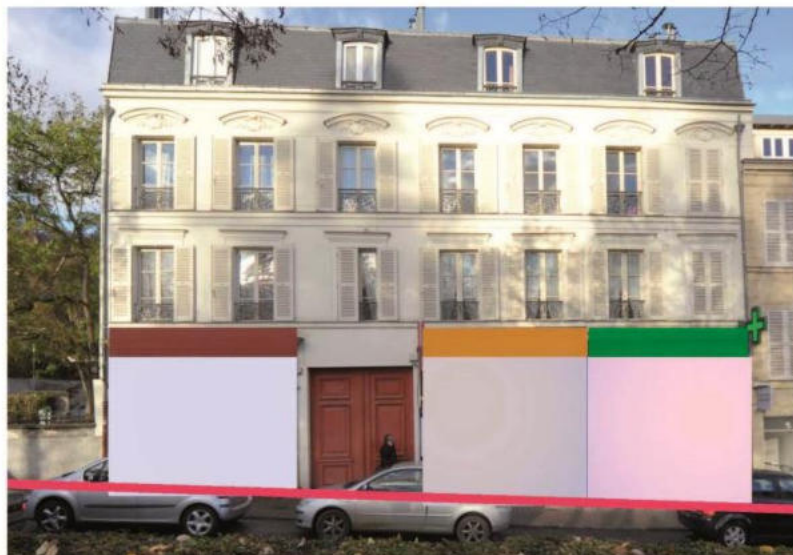
Ce sont les couleurs et les matériaux de menuiserie ou de remplissage qui conféreront l'identité du commerce.

Dans tous les cas, **une seule enseigne sera autorisée** pour l'ensemble.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

RYTHMES DES OUVERTURES



Respecter les rythmes verticaux des ouvertures et les lignes verticales principales de composition du bâtiment.

Même si l'expression de la devanture est beaucoup plus contemporaine, le respect de ces rythmes renforcera l'attractivité de la devanture.



MATÉRIAUX



La devanture doit être constituée de **matériaux durables**.

Proscrire les matériaux symbolisant des références régionales inadéquates au contexte alto-séquanais.

Proscrire le placage de matériaux en contradiction avec les matériaux composant la maçonnerie de l'immeuble contenant le commerce.

Éviter les matériaux réfléchissants ou éblouissants.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

COULEURS



Limiter les couleurs à trois maximum par projet de devanture.

Différencier la devanture du socle.



L'enseigne doit respecter l'architecture du bâtiment, s'harmoniser avec les lignes de composition de la façade et tenir compte de ses différents éléments : emplacement des baies, des portes d'entrée, porches, piliers, arcades, tous motifs décoratifs.

Une seule enseigne est autorisée par établissement.

Les tubes néon apparents sont interdits.

Les caissons lumineux sont interdits, mais les rétro-éclairages et les lettres découpées rétro-éclairées sont autorisés.

La lumière émise par les dispositifs lumineux ou les projecteurs, doit être de préférence blanche.

Les enseignes à lumière non fixe (clignotantes, scintillantes, mouvantes...) sont interdites, exceptées celles signalant des activités liées à des services d'urgence.

La hauteur de l'enseigne-bandeau sera au maximum dans une proportion de 1/5 par rapport à la hauteur totale de la devanture, avec un maximum de 80 cm.

L'enseigne ne doit pas dépasser les limites du mur existant formant devanture, elle ne peut être apposée devant une fenêtre ou un balcon.



Elle doit être installée juste au-dessus de la devanture, de préférence sous le plancher bas du rez-de-chaussée. **Elle ne peut dépasser le niveau de l'allège des baies du premier étage.** De façon générale, les devantures sont appliquées sur la façade existante, sans addition d'aucune pièce formant support pour les parties supérieures de l'immeuble.

Auvents et marquises

Une enseigne peut être installée uniquement sur la face avant d'un auvent ou d'une marquise, si sa hauteur ne dépasse pas 0,60 m et ce, pour un seul de ces équipements par établissement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

LETTRAGE



Sont recommandés : les lettrages découpés, les procédés par lettres adhésives ou peintes au pochoir.

La hauteur du lettrage devra respecter un rapport de $\frac{1}{2}$ maximum avec la hauteur de l'enseigne.



ENSEIGNES-DRAPEAU



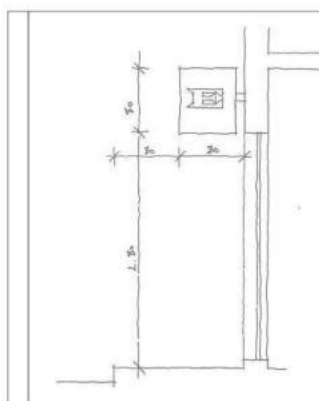
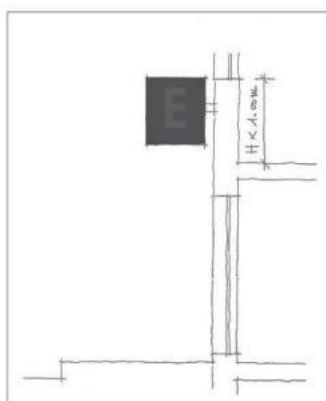
Règle : elle devra de préférence avoir même hauteur et même emplacement que l'enseigne-bandeau.

Exceptionnellement, si la hauteur du rez-de-chaussée est inférieure à 2,50 m, l'enseigne-drapeau pourra s'élever jusqu'à la hauteur de l'allège des baies du premier étage, c'est-à-dire un mètre maximum au-dessus du plancher bas du premier étage.

Un seul dispositif peut être autorisé par établissement. Dans le cas d'activités exercées sous licence (tabac, presse, jeux...), deux dispositifs supplémentaires peuvent être autorisés au total, par établissement, à la même altitude.

Sa hauteur et sa largeur seront au maximum de 80 cm, distance mesurée à partir du nu du mur, scellement compris.

Elle devra respecter le règlement départemental de voirie : saillie maximum de 0,80 m si l'enseigne est positionnée à + de 2,80 m de haut par rapport au niveau du trottoir et en retrait de 0,80 m par rapport au nez de marche du trottoir.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

STORES-BANNES

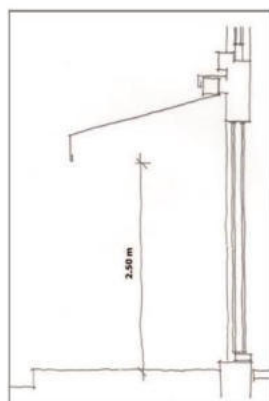


Hormis le cas des terrasses de cafés-restaurants, on fractionnera de préférence les stores selon le rythme des ouvertures, afin d'éviter d'isoler la devanture de la façade.

Un espace libre de 2,50 m est à préserver entre le trottoir et le lambrequin.

La couleur du store fait partie de l'ensemble des trois couleurs maximum conseillées pour la devanture.

Elle sera donc en harmonie avec les couleurs de la devanture et unie (éviter les tons fluo ou criards).



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

ÉCLAIRAGE



Il sera conçu en fonction d'une vie diurne et nocturne de la devanture.

Il sera dirigé vers l'intérieur et non vers le chaland pour éviter de l'éblouir.

Il conviendra de mettre en scène la marchandise en *jouant sur les demi-tons, plutôt que sur l'intensité.*

L'éclairage devra respecter la circulaire du 5 juin 2013 relative à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels afin de limiter les nuisances lumineuses et les consommations d'énergie.

Les éclairages des vitrines de magasins de commerce ou d'exposition peuvent être allumés à partir de 7 heures ou une heure avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tôt.

Les éclairages des vitrines de magasins de commerce ou d'exposition sont éteints au plus tard à 1h ou une heure après la fin de leur occupation si celle-ci intervient plus tardivement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

FERMETURES



La fermeture, au même titre que tout élément composant la devanture, doit présenter un aspect non seulement fonctionnel (sécurité), mais aussi esthétique.

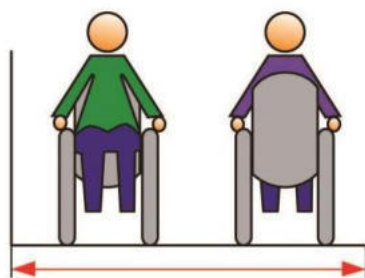
Emplacement : il se fera derrière la vitrine sauf empêchement en raison d'une hauteur sous plafond insuffisante ou en raison de la présence de poteaux trop proches de la vitrine.

Type : les fermetures seront de préférence ajourées afin de montrer la présence de l'activité commerciale et de participer à l'animation de la rue.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

TERRASSES - GÉNÉRALITÉS



Arrêté du 15 janvier 2007

- 1,40 m minimum libre de tout obstacle
- 1,20 m si aucun mur ou obstacle de part et d'autre du cheminement
- Trous et fentes < 2 cm



RAPPEL

*L'espace public est inaliénable.
Tout projet doit s'inscrire dans
une politique qui consiste à
« rendre la ville aux piétons »*

*Tout projet d'occupation de l'espace public doit
faire l'objet d'une demande d'autorisation.
Celle-ci est toujours délivrée à titre précaire.*

*Tout aménagement de terrasse ne peut avoir
de fondation fixe.*

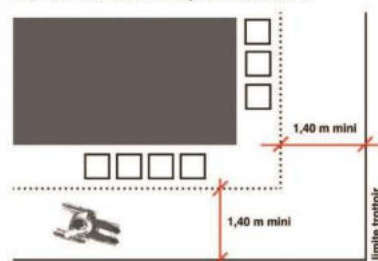
Auvents et marquises

*Ces ouvrages ne sont autorisés que sur les façades
devant lesquelles il existe un trottoir d'au moins
1,30 m de largeur. Aucune partie de ces ouvrages
ni de leurs supports ne doit être à moins de 3 m
au-dessus du trottoir.*

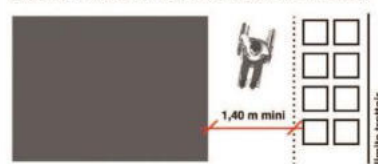
Règle générale indérogable

*Tout aménagement devra respecter
la réglementation PMR.*

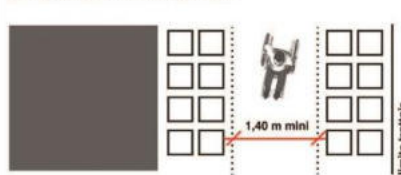
Emprise au droit de la façade commerciale



Emprise décalée, le long de la bande de roulement



Emprise en deux bandes, partagées par la bande piétonne



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

TERRASSES - MOBILIER

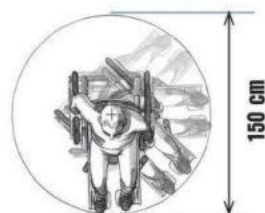
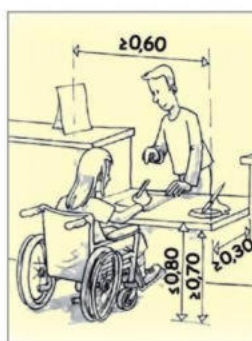
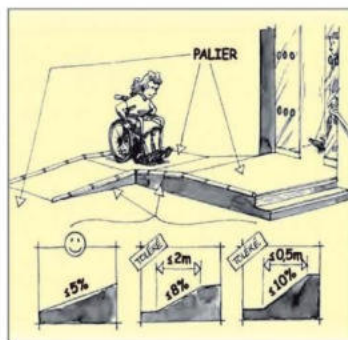
Le mobilier (cloisons de séparations, tables, chaises, parasols, supports de menus pour les restaurants, etc.) sera de qualité (bois, acier, aluminium, en évitant les matériaux plastiques). Les supports publicitaires sont interdits.

RAPPEL DES FONDAMENTAUX DE LA RÉGLEMENTATION PMR

Tous les commerces devront être accessibles au 1^{er} janvier 2015.

Les accès sont soumis à des largeurs minimum, les seuils à des hauteurs minimum, les pentes des rampes à des pourcentages imposés.

La circulation intérieure, les aires de manœuvre et l'accès aux caisses sont aussi soumis à des dimensionnements normalisés.



RÈGLES PARTICULIÈRES

RUE DE SAINT-CLOUD

Les devantures doivent, autant que possible, s'inscrire dans la composition générale de l'immeuble qui les contient : matériaux de construction, rythmes des ouvertures et des trumeaux, respect des modénatures, stylistiques.

RUE DE SÈVRES, PARTIE HAUTE

Compte tenu de la pente assez forte de la rue et donc du risque d'obtenir des enseignes de plus en plus hautes au fur et à mesure de la dénivellation, dans le cas où plusieurs cellules commerciales occupent un seul bâtiment, le niveau de référence correspondant à l'altitude la plus haute des enseignes-bandeau correspondra à la sous-face du plancher bas du premier étage de l'immeuble, ou bien à la sous-face de la corniche séparant le rez-de-chaussée du premier niveau.

RUE DE SÈVRES, PARTIE BASSE

Les devantures et les enseignes s'intègrent entre le niveau du trottoir et la sous-face de la corniche (celle-ci n'est pas destinée à recevoir des enseignes-bandeau ou drapeau)

Compte tenu de la limitation de la hauteur sous plafond, l'enseigne pourra au maximum être dans un rapport de 1/4 par rapport à la hauteur totale de la devanture, mais de préférence dans un rapport de 1/5.

Pour la même raison (faible hauteur sous plafond), on favorisera au maximum les parties vitrées dans la composition générale de la devanture, afin de l'ouvrir autant que possible à la perception des chalands.

RUE DE MARNES ET AVENUE THIERRY

Cellules commerciales isolées

- Respecter l'architecture du bâti intégrant le commerce
- Ne pas masquer les appareillages ou modénatures existants à rez-de-chaussée



Pôle rue de Marnes

- Ouvrir le bâtiment au maximum, au moins sous formes de vitrophanies, avec produits verriers
- Harmoniser les enseignes-bandeau sur l'ensemble du bâtiment

RUE DE VERSAILLES

Cellules commerciales isolées

- Respecter l'architecture du bâti intégrant le commerce
- Ne pas masquer les appareillages ou modénatures existants au rez-de-chaussée

Commerces sous arcades

Créer un type de kakémonos unitaires pour toutes les devantures en feuillure de la partie cintrée des arcades, en respectant l'exemple ci-dessous.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

RUE DE LA RONCE

S'agissant d'un pôle spécifique avec commerces continus, les enseignes-bandeau et les enseignes-drapeau doivent former un ensemble unitaire : respect des emplacements et proportions des enseignes-bandeau et drapeau tels que prévus dans le projet architectural initial d'ensemble intégrant les commerces.

COPROPRIÉTÉS

Concernant les ensembles commerciaux insérés dans des copropriétés existantes, toute modification devra respecter les principes édictés par la charte

LEXIQUE

Acrotère : muret situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Applique (devanture en applique) : devanture en saillie par rapport à la façade.

Bandeau : saillie horizontale continue longeant le nu d'une façade, correspondant généralement au niveau des planchers bruts.

Corniche : couronnement continu en saillie d'une construction. La corniche est le plus souvent horizontale. Elle a pour usage d'évacuer l'eau sans endommager la façade, et permet aussi de souligner certaines lignes du bâtiment, comme la distinction des étages.

Enseigne-bandeau : enseigne disposée à plat, parallèlement à la façade.

Enseigne-drapeau : enseigne disposée perpendiculairement à la façade.

Feuillure (devanture en feuillure) : devanture insérée en pratiquant une entaille à moitié de l'épaisseur de la maçonnerie.

Lambrequin : en décoration, découpe d'étoffe constituée d'une bordure à festons et servant de motif d'ornementation pour décorer une galerie de fenêtre ou un ciel de lit. Le principe a été repris pour la fabrication d'auvents et de stores (pour magasins ou vérandas).

Mitoyenneté (« respecter les mitoyennetés ») : juridiquement et techniquement, un mur est mitoyen lorsqu'il sépare deux parcelles et appartient en copropriété aux deux propriétaires. En terme d'intégration de devantures sur deux immeubles voisins, respecter les mitoyennetés veut dire, respecter l'identité et la composition de chaque immeuble en juxtaposant deux devantures, plutôt que faire « courir » la même devanture sur les deux immeubles sans interruption.

Soubassement : partie inférieure des murs d'une construction reposant sur les fondations d'un édifice.

Tableau : en architecture, partie de l'encadrement d'une baie de porte ou de fenêtre, entre la feuillure et le nu du mur à l'extérieur.

Nuancier de couleurs de la commune de Ville-d'Avray

Nuancier de couleurs

Ville-d'Avray



Commune de
Ville-d'Avray

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025

Les nuanciers suivants sont indiqués à titre de recommandation.

L'analyse chromatique des paysages de Ville d'Avray conduit à vérifier un phénomène bien connu, à savoir que la lecture des couleurs varie fortement avec la distance et l'échelle de l'élément coloré.

Cette perception globale amène à distinguer des couleurs dominantes intéressant les surfaces importantes des volumes architecturaux (façades, pignons, toitures) et des couleurs ponctuelles intéressant les éléments de petite surface (menuiseries, fermetures, etc...) souvent peints.

La palette générale regroupe un échantillonnage des couleurs dominantes, la palette ponctuelle un répertoire des couleurs de ces éléments secondaires. Entre palette ponctuelle et palette générale la nature du contraste offre un champ étendu à la diversité chromatique.

En fait, les harmonies colorées varient suivant les quartiers de la ville.

Dans le centre ancien dense (*Zone UA du PLU*) , les constructions s'inscrivent dans une tradition chromatique très douce, caractéristique de l'Ile-de-France. Les constructions sont claires, la teinte dominante étant dictée par les enduits traditionnels au plâtre et à la chaux.

Les éléments peints (fenêtres, volets) s'inscrivent en camaïeux dans cette harmonie claire avec un simple contraste teinte froide/teinte chaude (volets gris clair sur enduits blancs ou très légèrement ocrés). Seules les portes d'entrée sont en contraste foncé sur clair.

Dans les quartiers résidentiels caractéristiques de la fin du 19^e siècle, la diversité des matériaux (brique, meulière) a introduit une plus grande diversité chromatique :

- palette générale fortement contrastée,
- palette ponctuelle jouant fortement la diversité des teintes ou des valeurs (clair/foncé) .



Dans le centre ancien dense (*Zone UA du PLU*) , les constructions s'inscrivent dans une tradition chromatique très douce, caractéristique de l'Ile-de-France. Les constructions sont claires, la teinte dominante étant dictée par les enduits traditionnels au plâtre et à la chaux.

Les éléments peints (fenêtres, volets) s'inscrivent en camaïeux dans cette harmonie claire avec un simple contraste teinte froide/teinte chaude (volets gris clair sur enduits blancs ou très légèrement ocrés). Seules les portes d'entrée sont en contraste foncé sur clair.





Dans les quartiers résidentiels caractéristiques de la fin du 19^e siècle, la diversité des matériaux (brique, meulière) a introduit une plus grande diversité chromatique :

- palette générale fortement contrastée,
- palette ponctuelle jouant fortement la diversité des teintes ou des valeurs (clair/foncé) .

LA PALETTE GENERALE

Cette palette, établie à partir de relevés effectués sur place, regroupe les colorations dominantes de parements des murs de façade et d'enduits rencontrés à Ville d'Avray. Les références de couleurs correspondent au nuancier « RAL classic » auquel il conviendra de se référer pour l'obtention de la teinte réelle.

Les références M1 à M3 s'appliqueront de façon préférentielle aux alignements du centre ancien (zone UA du PLU).

Les références M4 à M9 s'appliqueront aux enduits ou ravalements à harmoniser aux matériaux du bâti résidentiel du 19^e siècle (essentiellement dans les zones UD du PLU).



LA PALETTE PONCTUELLE

Cette palette, établie elle aussi à partir de relevés effectués sur place, regroupe des colorations de volets, portes, fenêtres et autres éléments peints. Les références de couleurs correspondent au nuancier « RAL classic » auquel il conviendra de se référer pour l’obtention de la teinte réelle.

On notera qu’elle exclut les teintes primaires ou trop saturées qui dénotent dans le décor urbain, et ne sont admissibles qu’à titre de couleurs aléatoires.

Le respect de cette palette ponctuelle doit assurer à chaque construction une harmonie colorée fidèle à la tradition locale, tout en laissant chaque constructeur une grande liberté de composition.



Accuse de réception en préfecture
092-200057974-20251202-A2025-09-7-AI
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025