CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Ville d'Ezanville

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Préambule

La modification d'une ouverture, l'extension d'une habitation, la réfection d'un enduit ou toute insertion de construction neuve engage la qualité de notre espace urbain.

À ce jour, le cadre règlementaire du permis de construire est défini d'une part par un règlement spécifique, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'autre part par des servitudes d'utilité publique notamment la servitude des abords des Monuments Historiques.
Cette dernière a pour objectif de protéger l'environnement des monuments historiques en instituant un contrôle des projets de construction situés à leur proximité. Ce contrôle est effectué par l'Architecte des Bâtiments de France.

La municipalité, soucieuse de préserver le cadre de vie ézanvillois, a décidé d'insérer en annexe de son règlement d'urbanisme un cahier de recommandations architecturales.

Ce cahier de recommandations architecturales a pour but d'aider les constructeurs (professionnels ou particuliers) et les architectes dans la réalisation de leur projet, afin que celui-ci s'intègre au mieux dans l'environnement ézanvillois.

Il constitue un document d'information, de sensibilisation et de conseil.

Il ne crée pas d'obligation, contrairement aux dispositions de l'article 11 du règlement des différentes zones du PLU, mais une incitation à optimiser l'insertion des constructions, que ce soit dans le cadre d'une transformation de l'existant, d'une construction nouvelle ou bien d'une simple modification de l'aspect extérieur.

La municipalité encourage ainsi les maîtres d'ouvrages à engager une réflexion sur l'environnement dans lequel vient s'inscrire leur projet afin de préserver, voire embellir leur cadre de vie.

Un projet sera réussi dans la mesure où la commune aura disposé des éléments nécessaires à sa compréhension et à sa visualisation dans l'espace urbain, lors de l'instruction des demandes de travaux

Les demandeurs d'autorisations devront décrire tous les éléments concourant à la construction et aux aménagements extérieurs : éléments minéraux et végétaux, nature et couleurs des matériaux, détails décoratifs, nature et forme des plantations…

Les plans transmis dans la demande doivent traduire clairement l'insertion du projet dans le paysage proche et lointain.

Sommaire

1- Le Contexte

A. Le Monument Historique : Église Notre Dame de l'Assomption 5
1- Son Histoire
2- La Partie Classée

B. Composition Urbaine et Typologie du Bâti 6
1- Le Centre Ancien
2- Le Tissu Pavillonnaire
- Demeures de Notables XIX ème Siècle
- Maisons de villégiature fin XIXème et début XXème Siècle
- Maisons ou pavillons d'employés première moitié du XXème Siècle (1910-1935)
- Maisons deuxième moitié du XXème siècle

3- Habitat Collectif et Opérations d'aménagement d'ensemble

2- Pour une insertion réussie du projet

A. Dans Le Bourg 15
1- Le Bâti Existant
2- Les Constructions neuves

B. Dans le Tissu Pavillonnaire 16
1- Le Bâti Existant
2- Les Constructions neuves

3- Bâti Existant : Analyse et Recommandations Architecturales

A. Composition des façades 19
1- Dans le cas d'une façade ordonnancée
2- Dans le cas d'une façade non ordonnancée

B. Revêtement de façade 21
1- Les maçonneries recouvertes d'un enduit
2- Les maçonneries apparentes de briques, pierres, moellons
3- Les modénatures

C. Accessoires de façade 24
1- Les éléments de décor
2- Les fenêtres et garde-corps
3- Les occultants
4- Les portes et marquises

D. Les Toitures- Lucarnes- Fenêtres de toit 28
1- Les toitures
2- Les lucarnes
3- Les fenêtres de toit

E. Les éléments techniques 30
1- Les cheminées
2- Les zingueries
3- Les antennes et paraboles
4- Les panneaux solaires

F. Les maisons jumelles 31
1- Les toitures
2- Le ravalement

4- Bâti neuf : Recommandations Architecturales

A. Composition des façades 32
B. Revêtement de façade 32
C. Accessoires de façade 32
1- Les fenêtres et garde-corps
2- Les occultants
3- Les vérandas
D. Les toitures-Lucarnes-Fenêtres de toit 33
1- Les toitures
2- Les lucarnes
3- Les fenêtres de toit
E. Les éléments techniques 35
1- Les cheminées
2- Les zingueries
3- Les antennes et paraboles
4- Les panneaux solaires

5- Aménagements Extérieurs

A. Terrasse-Accès –Stationnement 36
B. Bennes de tri et coffrets de branchement 36
C. Les clôtures 36
D. Les plantations 37
1- Les plantations de haies
2- Les plantations d'arbres
- Le choix de l'arbre
- Les distances de plantation

E. Illustrations de végétaux 41

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez contacter :

Le Conseil d'Architecture et d'Urbanisme (CAUE) du Val d'Oise

Moulin de la Couleuvre
Rue des deux Ponts -BP40163
95304 CERGY PONTOISE cedex
Tel : 01.30.38.68.68

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP)
37 rue de la Coutellerie
95300 PONTOISE
Tel : 01.30.32.08.44

1- Le Contexte

A. Le Monument Historique : Église Notre Dame de l'Assomption

1- Son Histoire

Église Notre Dame de l'Assomption

Au cours de la Renaissance, l'oratoire * primitif est reconstruit pour un édifice plus grand, mais seul le chœur est réalisé.
Son parti architectural, un vaisseau unique terminé par une abside* à trois pans, souvent adopté dans les chapelles mariales, évoque les saintes-chapelles.

Le chœur est largement éclairé par des baies dont la morphologie fait encore référence à l'architecture gothique, mais l'emploi du plein cintre* l'inscrit délibérément dans le mouvement Renaissance.
Cette construction fait écho aux grandes réalisations contemporaines, comme l'église Saint-Eustache à Paris.

Ultérieurement, un clocher trapu et un collatéral, caractéristiques de l'architecture rurale des XVIIe et XVIIIe siècles, sont ajoutés au nord du chœur.

Devant l'augmentation du nombre de fidèles, une nef est ajoutée à l'ouest dans les années 1965-1970. Construite en béton armé par un architecte des Beaux-arts, elle est plus large que le chœur et le collatéral réunis.

** **L'oratoire** est un édifice religieux destiné à la prière*
** **L'abside** est la partie qui termine le choeur d'une église, soit par un hémicycle, soit par des pans coupés, soit par un mur plat.*
** **Le cintre** est la courbe de la surface intérieure d'une voûte ou d'un arc. « En plein cintre » se dit pour un arc dont la courbe correspond à un demi-cercle.*

2- La Partie Classée

Le chœur de l'Église a été classé Monument Historique le 2 avril 1915 à l'exception du bas côté et du clocher.

B. Composition Urbaine et Typologie du Bâti

1- Le Centre Ancien

Les développements urbains successifs ont préservé la disposition viaire qui structure le noyau ancien aux abords de l'église Notre Dame de l'Assomption et de la Mairie, elles-mêmes reliées par deux places : la place Jules Rodet et la place Elluin Devillers.

Le tissu urbain est de forte densité, constitué d'un bâti compacté, continu, implanté à l'alignement des voies. Il rassemble un habitat groupé de 1 à 2 étages, des commerces de proximité en pied d'immeuble, des services publics, des services sociaux économiques et culturels.

Les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel confèrent au quartier le caractère d'ancien bourg rural.

Elles consistent en une simplicité des volumes, un traitement des façades souligné parfois par des bandeaux intermédiaires, corniches et encadrement de fenêtres, toiture à 2 pans avec parfois des croupes sur pignons, couvertures en tuiles.

Les façades sur rue sont généralement ordonnancées : alignement horizontal des linteaux et des appuis, superposition et hiérarchisation des fenêtres. Traditionnellement le comble est éclairé par des châssis à tabatière.

Les constructions anciennes et les murs de clôture son généralement en maçonnerie de moellons.

D'importants espaces verts ont été préservés en cœur d'îlot à l'arrière du front bâti compris entre la Grande Rue, la rue de l'Église, et la rue de la Mairie.

Postérieurement à la constitution du village d'origine devenu le centre-ville, la commune a connu deux phases d'évolution majeures qui ont contribué à bouleverser son paysage urbain :

2- Le Tissu Pavillonnaire

▫ Demeures de Notables XIX ème Siècle

Caractérisées par un volume simple en retrait de la rue, les toitures sont à 4 pentes très accentuées ou à la « Mansard », couvertes de tuiles, ou d'ardoises et de zinc.

Epoque 1890

Les villas se développent sur deux ou trois niveaux. Le rez-de-chaussée est en général surélevé avec accès par un perron.

La façade principale se compose autour d'un axe de symétrie central marqué par le perron, une lucarne ou une marquise, déterminant 3 travées.
Les percements ordonnés et alignés ont des proportions verticales.

1880

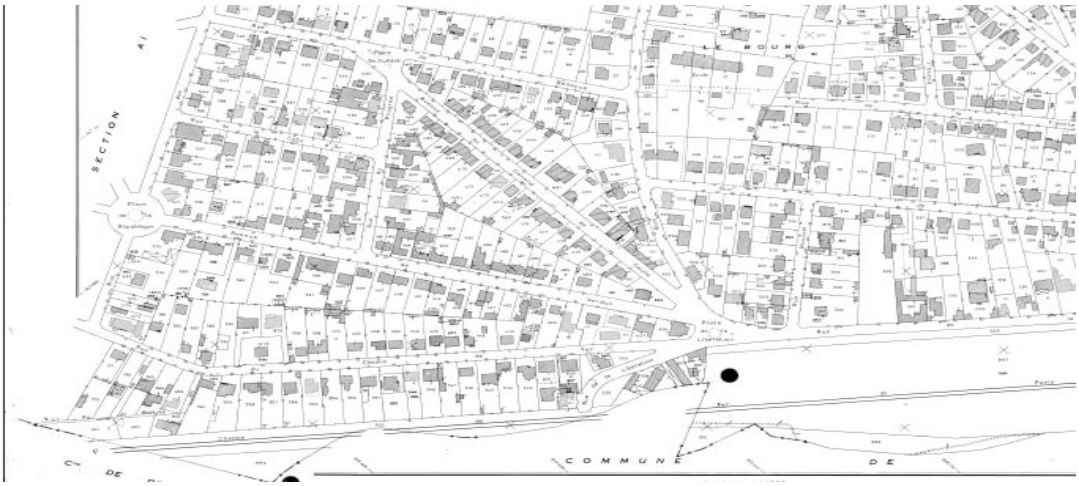
On retrouve, en façade, des éléments d'architecture classiques tels que bandeaux, corniches moulurées, chaîne d'angle, encadrements de baies, frise, soubassement…
Les garde-corps en ferronnerie sont posés en applique avec persiennes métalliques.

Château Henry- 1875

Cet hôtel particulier est l'une des deux propriétés les plus importantes d'Ezanville (avec le château d'Ezanville aujourd'hui disparu), qui jusqu'au début du XXe siècle, n'est qu'un petit village agricole de 200 habitants.
Cet hôtel particulier a appartenu à la famille Sainte-Beuve.
L'encadrement de pierre de l'une des lucarnes est orné de motifs sculptés imités de la seconde moitié du XVIe siècle. Les deux D entrelacés du couronnement pastichent le chiffre de Diane de Poitiers, caractéristique de l'ornementation du règne d'Henri II.

Le développement massif de constructions pavillonnaires dans la première moitié du XXème siècle, est lié à l'ouverture de la ligne de chemin de fer ainsi qu'à des mesures d'incitation à l'accession à la propriété.

Ce tissu est situé entre la rue de la Gare au sud, la rue du Chemin Vert à l'ouest, l'avenue du Maréchal FOCH à l'est et la Grande rue(RD370) au nord.



Les voies de ce tissu pavillonnaire rayonnent sous forme arborescente depuis la rue de la gare vers le centre ancien et sont ponctuées par des places rehaussées par une statuaire monumentale ou une structure végétale.

Place de la République

Place de la Libération

La superficie du parcellaire varie de 400m² à 1000m² avec une moyenne de 600m².

L'aspect des constructions est caractéristique de l'habitat de « villégiature » datant de la fin du XIXème siècle.

L'architecture éclectique est définie par l'emploi de matériaux de construction classiques (pierre meulière, briques, moellons, pierre de taille…) avec des structures mises en évidence : linteaux, poutres en fonte d'acier ou en fer, marquise en verre…et par une modénature décorative soignée et inventive, aux références multiples.

Les constructions s'intègrent dans un environnement de jardins largement arborés et fleuris qui confèrent au quartier un charme et un caractère devant être préservé.

- **Maisons de villégiature fin XIXème et début XXème Siècle**

Implantées sur des parcelles dont les tailles peuvent varier, les maisons de villégiature privilégient une implantation en retrait de la rue affirmant une relation forte au jardin.

La toiture de ces maisons est complexe du fait de la volumétrie souvent en L. Elle comporte des noues, des croupes débordantes* , des faîtages à des hauteurs décalées. De larges débords supportés par des aisseliers* sont courants.

Les maisons se développent sur R+C ou R+1+C. le rez-de-chaussée est souvent surélevé avec un accès par un perron. Un traitement original est recherché pour chacune de ces maisons favorisant l'émergence d'éléments de fantaisie.

** **les Croupes** : petit versant de forme généralement triangulaire situé à l'extrémité d'un comble, entre deux arêtiers. On distingue plusieurs types de croupes dont celle débordante qui forme un avant toit.*
** **Les aisseliers** : ils permettent le contreventement latéral des fermes et leur maintien dans un plan vertical*

Ferme établie par la pose d'un aisselier

Néanmoins, la composition de l'habitation témoigne du respect d'un alignement vertical des baies et le principe d'un soubassement* et d'un couronnement*.

De nombreux éléments de modénature sont employés : appareillage de briques, bandeaux marquant les niveaux, frises de céramiques, jeu d'enduit imitant les pans de bois de l'architecture néo-normande.

Une même façade est percée de baies très différentes exprimant une hiérarchie des espaces intérieurs.
Les nombreuses ouvertures sont l'affirmation d'une relation forte du logement avec le jardin et le paysage.
La maçonnerie de moellons de meulière est répandue. Les briques sont également employées intégralement ou partiellement, comme des éléments de modénature.

---

* ***Le Soubassement :*** *Assise ou assiette ou fondation d'un édifice, d'un élément porteur (mur, pilier, colonne).*
* ***Le Couronnement*** *: Partie supérieure visible d'un édifice (la toiture).*

▫ **Maisons ou pavillons d'employés** **première moitié du XXème Siècle (1910-1935)**

Les maisons sont implantées sur des parcelles quelquefois plus modestes.
Le volume est simple et se développe en R+C ou R+1+C*.

Les façades sont, en principe, composées selon l'alignement vertical des baies

La maçonnerie de moellons* de meulière, les briques sont laissées apparentes.

Les couvertures sont en général en tuiles.

** **R ou R+C ou R+1+C** : les maisons peuvent se développer de plain-pied avec ou sans combles ou bien comportant plusieurs niveaux (étages).*

** **Le moellon** : (appellations anciennes maillon ou moilon) est une pierre pour la construction, en général pierre de calcaire plus ou moins tendre, taillée partiellement ou totalement, avec des dimensions et une masse qui le rendent maniable par un homme seul.*

▫ **Maisons deuxième moitié du XXème siècle**

D'autres bandes d'habitat exclusivement individuel se sont développées autour de ce secteur, mais présentent une architecture moderne…

Une volumétrie simple et épurée. Volume en R+1 composé de toit- terrasse, d'un plan souvent rectangulaire, composé de larges baies vitrées.

Volume en R+C, souvent élevé sur sous-sol total.

La maison de « constructeur » constitue un type d'habitat individuel.
Sa réalisation suivant des techniques constructives standardisées la différencie des maisons traditionnelles.
Les murs sont maçonnés en parpaings de ciment sur lesquels un enduit est projeté.
La couverture est constituée de tuiles industrielles d'un ton uniforme brun ou rouge.
Les modénatures, qui écartent les eaux de pluie de la façade sont généralement absentes.
Divers ajouts au volume principal sont en général envisagés sous la forme de vérandas ou auvents…

Le retrait de la construction observé par rapport à l'alignement permet le stationnement de plusieurs véhicules.

3- Habitat Collectif et Opérations d'aménagement d'ensemble

Durant les années 60-70, de grands ensembles d'habitat collectif ont été réalisés sur des îlots bien délimités.
Ce sont la résidence du Parc, la résidence du rû de vaux, la Résidence des Fleurs, les jardins d'Ezanville, les Terrasses…qui ont vu le jour au cours de ces dernières décennies

Ces quartiers, bien que de faible hauteur, sont en rupture franche par leur composition d'ensemble, leur architecture avec les quartiers pavillonnaires environnants. Les espaces verts et les voiries plantées adoucissent les transitions entre ces deux types de tissus urbains.

A partir des années 75, des opérations d'aménagement d'ensemble composées d'habitat individuel ont complété l'urbanisation de la commune en périphérie : les Bourguignons, la Justice, Les Ouches.

La composition de ces quartiers pavillonnaires diffère des autres secteurs d'habitat individuel.

Ils ont été réalisés sous forme de lotissements ou de ZAC, constituant des îlots autonomes raccordés au tissu existant par une voirie interne spécifique.

Ils comportent une majorité de maisons individuelles accolées par deux ou en bande sur un parcellaire étroit composant un tissu beaucoup plus dense.

2- Pour une insertion réussie du projet

A. Dans Le Bourg

Le centre ancien d'Ezanville est principalement classé en zone UA du PLU.

Tout projet d'extension, de construction neuve doit tenir compte de l'implantation des constructions voisines afin de veiller à la meilleure insertion possible.

1- Le Bâti Existant

À l'occasion d'un projet de réhabilitation, il convient d'observer le volume général, les proportions, les matériaux utilisés, la répartition des ouvertures de la construction sur laquelle sont envisagés les travaux.
Il est préférable, avant toute extension, d'utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes.
Dans la mesure où le choix d'une extension serait fait, celle-ci doit présenter un volume de dimensions mesurées par rapport à l'existant.
Une harmonie des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit sera recherchée afin de créer un ensemble homogène.

2- Les Constructions neuves

Le principe d'implantation des bâtiments futurs se définit en ordre continu ou semi continu et principalement à l'alignement.
Un retrait peut être observé dans la mesure où la construction à venir assure une continuité bâtie avec les bâtiments voisins eux-mêmes en retrait.

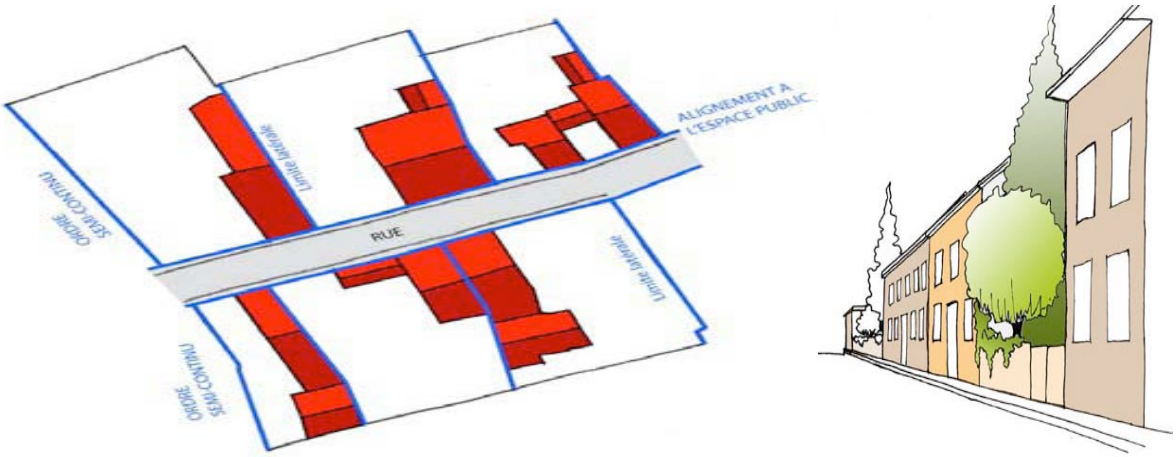
En Ordre continu :
L'objectif est de venir affirmer l'urbanisation plus dense du quartier en tant qu'espace de centralité (services, commerces, équipements et administrations…).
Privilégier les systèmes de porches desservant les espaces de parkings et jardins à l'arrière de la parcelle.

Croquis :

En Ordre semi-continu :

L'objectif est de créer une aération du tissu urbain tout en préservant la structuration linéaire de la rue. Un mur de clôture peut venir marquer le front bâti sur le restant de l'alignement.
L'implantation sur une limite séparative permet de disposer au mieux de l'espace végétal de la parcelle.

Croquis :



B. *Dans le Tissu Pavillonnaire*

1- Le Bâti Existant

Il est recommandé de conserver l'aspect d'origine des constructions lorsque ces dernières présentent un aspect architectural notable.

Il est préférable d'utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes, avant d'envisager tout projet d'agrandissement portant modification extérieure du bâti.

Il en est de même concernant les opérations d'aménagement d'ensemble caractérisées par une symétrie d'architecture de nature à être conservée en l'état pour l'aspect homogène recherché initialement.

Les modifications extérieures du volume s'accompagnent soit d'une surélévation ou d'une extension du bâtiment.

La surélévation d'un bâtiment modifie considérablement l'équilibre de sa façade dans ses proportions, dans sa volumétrie.

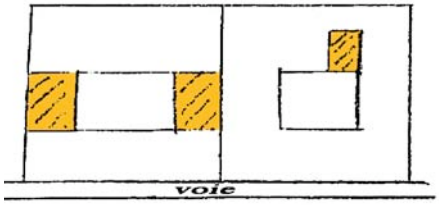
Avant de procéder à une surélévation, il faudra s'enquérir de son intégration dans l'environnement. L'homogénéité des matériaux et traitements tendra à fondre la partie ajoutée au bâti existant ou bien les étages ajoutés affirmeront leur différence tout en préservant une harmonie du bâti.

La surélévation peut nécessiter la création de percements en toiture tels que des lucarnes ou des châssis intégrés. (*cf. paragraphe D)*

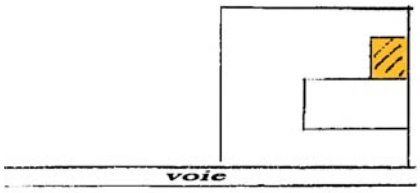
L'extension devra présenter des dimensions plus réduites que la construction principale.

Les matériaux, les ouvertures ainsi que les pentes de toit seront harmonisés pour créer un ensemble homogène.

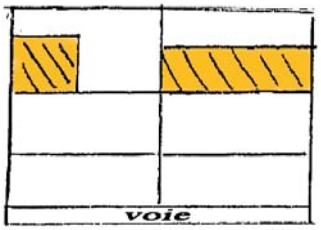
Elle sera traitée différemment selon les hypothèses suivantes :



* Le bâti existant ne s'implante sur aucune limite séparative :
La construction d'une extension s'étudiera sous deux formes. La première, de part et d'autre de la maison principale avec retrait par rapport à la façade en vue d'éviter une linéarité ou sur la façade arrière de la maison d'une largeur inférieure au bâti ancien.



*Le bâti existant est adossé sur l'une des deux limites séparatives latérales :
L'extension se fera, de préférence, le long de la limite séparative contre laquelle le bâti existant est déjà adossé. L'intérêt sera de préserver le passage libre le long de l'autre limite séparative.



*le bâti existant est implanté entre les deux limites séparatives latérales : L'extension sera établie de préférence en arrière du bâtiment sur une ou les deux limites latérales.

2- Les Constructions neuves

Chaque projet, qu'il s'agisse de la construction de maisons individuelles ou de petits collectifs, devra résulter d'une réflexion sur son insertion par rapport au contexte architectural, paysager et environnemental.

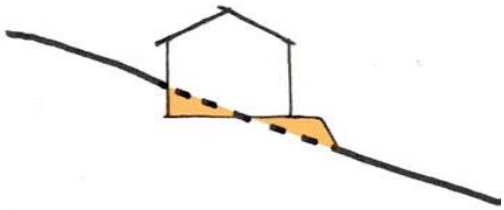
Il est conseillé d'adapter le bâti futur de manière à profiter au maximum des éléments favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables. Une maison bien orientée permet de participer à la réduction de ses besoins énergétiques.

Il convient d'optimiser l'ensoleillement l'hiver tout en s'en protégeant l'été. À titre d'exemple, des pare-soleils mobiles (volets stores) ou fixes (passées de toit, casquette, treille végétalisée, plantations caduques) peuvent être installés pour protection.

Le bâtiment peut également être protégé des vents par une haie brise-vent ou bien par une forme architecturale adaptée.

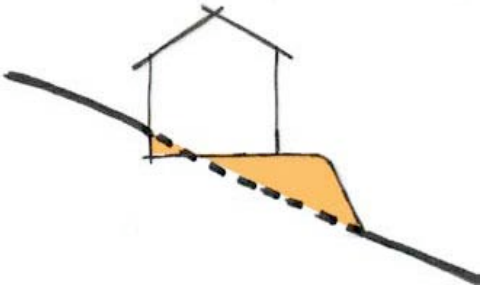
Il est également fortement conseillé d'adapter la forme architecturale de la construction au terrain naturel avant travaux.

Les remblais importants seront évités. Au minimum, l'équilibre entre remblais et déblais sera respecté autour du projet. La pente naturelle du terrain sera conservée pour les surfaces non construites.



Équilibre entre déblais et remblais

Adaptation de la forme architecturale



À éviter

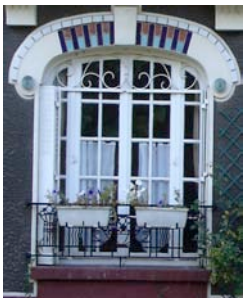
3- Bâti Existant : Analyse et Recommandations Architecturales

A. *Composition des façades*

1- Dans le cas d'une façade ordonnancée

Une façade ordonnancée se caractérise par une symétrie verticale marquée par l'ordonnancement des baies.

Il convient de conserver les dimensions et l'aspect d'origine des baies.

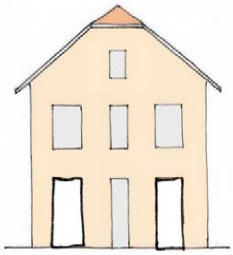


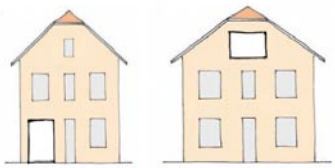
En principe, les ouvertures sont plus hautes que larges. Les plus petites ouvertures ont des formes plus variées.

Les menuiseries bois sont dans la mesure du possible maintenues.
Dans le cas où les menuiseries seraient remplacées, les profils utilisés devront garder le même système d'ouverture (à la française, oscillo-battant…).

Les propriétaires respecteront les rythmes existants des ouvertures qui contribuent avec les modénatures à la composition de la façade.

Pour percer ou modifier une ouverture, veiller à aligner les nouvelles ouvertures avec les anciennes en reprenant le gabarit des anciennes ouvertures et maintenir la symétrie de la façade.

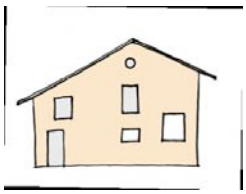


À éviter : 

2- Dans le cas d'une façade non ordonnancée :

Une façade non ordonnancée se caractérise par des ouvertures non alignées, de taille variable.

La création d'une nouvelle ouverture répondra à un équilibre de la façade par la position et la dimension de celle-ci.



À éviter :

B. *Revêtement de façade*

On trouve une grande diversité de décor sur le bâti ancien telle que des briques rouges, des pierres meulières, la pierre de taille, les joints de maçonnerie soulignés par des incrustations de caillou de meulière noircie par calcination, linteaux des baies en poutre apparente d'acier peint avec rosace en fonte, incrustation de céramiques, de mosaïques placées au-dessus des baies…
Les opérations d'entretien consistent à maintenir voire renforcer les qualités existantes de la maison. Il ne s'agit pas par conséquent de placer des éléments imitant l'ancien ou des matériaux « à la mode »qui s'opposeraient au caractère de la construction.

Façade en pierre

Façade en brique

Façade enduite, Chaine d'angle

Façade meulière, bandeau brique, décor en céramique

Incrustation de caillou de meulière noircie par calcination

Façade enduite encadrement, corniche plâtre, trumeau peint

1- <u>Les maçonneries recouvertes d'un enduit</u>

- ✓ Enduit de chaux naturelle :

<u>La chaux</u>* permet d'obtenir des enduits plus ou moins rigides en fonction de leur <u>taux d'hydraulicité</u>*

** **<u>La Chaux :</u>** Liant obtenu par calcination du calcaire. On distingue les chaux aériennes qui durcissent sous l'action du gaz carbonique et les chaux hydrauliques qui durcissent sous l'action de l'eau. Elle permet d'assurer une bonne étanchéité de la façade tout en laissant respirer le support. Le produit possède une grande élasticité réduisant le risque de microfissures.*

****<u>Taux d'Hydraulicité</u>** : Si l'indice est bas, la chaux sera très peu hydraulique. On l'emploie en général sur les supports tendres (pisé, briques de terre crue, torchis, pierres tendres...) et dans les enduits chanvre. L'indice est plus élevée, elle s'applique sur tous les types de supports : terre, pierres, brique, béton cellulaire....*

Les enduits de chaux naturelle sont teintés dans la masse.

- ✓ Enduit en ciment

Cet enduit rigide se fissure suite aux déformations du bâtiment. Il est imperméable et retient l'humidité à l'intérieur des murs.
Dans le cas d'un enduit-ciment en très mauvais état, il sera appliqué un enduit neuf à la chaux après piochage total de l'enduit dégradé.

- ✓ Enduit peint

Dans le cas d'une peinture existante de type pliolite* : peu perméable à la vapeur contenue dans le mur, elle s'écaille au bout de quelques années. En l'absence d'adhérence de l'ancienne peinture, il conviendra de la poncer et d'appliquer une peinture microporeuse de type minérale.

Les peintures microporeuse de type minérale sont très perméables à la vapeur d'eau et assure un assèchement très rapide des maçonneries en contribuant à leur bonne conservation.
La teinte sera choisie de préférence parmi les tons pierre ou ocre clair à gris beige légèrement ocré.

Les peintures de type revêtement plastique épais sont à proscrire, car elles suscitent la venue de champignons et parasites entre le support et la peinture.

2- Les maçonneries apparentes de briques, pierres, moellons

- ✓ la pierre appareillée :

On la retrouve souvent mêlée aux maçonneries de moellons, dans les corniches, les chaînes d'angle, les encadrements de baies, les bandeaux, les soubassements, les lucarnes…

- ✓ les moellons

Le moellon peut être en grès, en calcaire ou en meulière.
C'est une pierre de dimensions réduites destinée à être recouverte sur toute sa surface. En effet, sans épiderme de protection, les aspérités du parement retiennent les eaux de ruissellement et favorise la dégradation de la façade.

- ✓ La brique

Elle peut être de différentes couleurs, mais de teinte uniforme.
La mise en œuvre peut se faire selon de nombreuses formes d'appareillage et permet de composer autant de forme de modénature et d'ornementation de façade.
Les briques flammées sont déconseillées, car de teintes multiples.

« Le ravalement » des pierres, briques…consistera en un nettoyage, réparations ponctuelles et rejointement* .

** **Pliolite** : Les peintures Pliolite sont apparues aux Etats-Unis à la fin de la deuxième guerre mondiale pour pallier au manque de caoutchouc naturel. Le Pliolite est un caoutchouc de synthèse, microporeux, auto lavable.*
** **Le rejointement** : Le rejointoiement consiste en une réfaction des joints entre les matériaux de votre façade.*

3- Les modénatures

Les modénatures* sont des éléments de décor qui participent à l'animation de la façade.

Il peut s'agir de bandeaux de briques dans une maçonnerie en moellon de meulière ou d'encadrement de baies en ciment peint, par exemple.

Ils ont également une fonction de protection :

- contre les infiltrations et le ruissellement des eaux de pluie :

Corniches et bandeaux :

- contre les chocs mécaniques :

Soubassement :

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés ou conservés.

Il convient de ne pas gommer par un ravalement ou un enduit ces éléments qui participent à l'animation de la façade.

Une solution de nettoyage à l'eau et brossage sera choisie pour ne pas endommager les matériaux. Les jets sous pression sont à utiliser avec précaution.

En cas de fortes dégradations, ces éléments seront reconstitués, dans la mesure du possible par des entreprises spécialisées.

Il convient de ne pas compenser l'absence de modénature sur la façade des maisons « de constructeurs » par l'ajout d'éléments rapportés comme les corniches préfabriquées, les encadrements de fenêtres en pierre agrafées…

---

* ***les modénatures*** : les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

C. *Accessoires de façade*

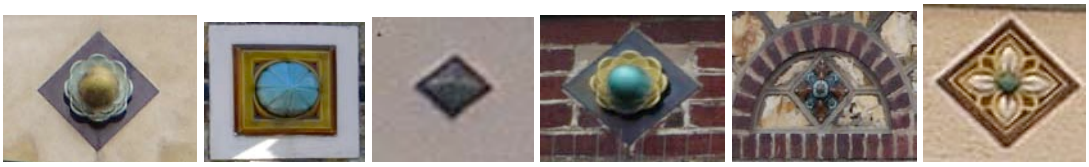
1- Les éléments de décor

Ils devront toujours être protégés ou conservés.

Il convient de ne pas gommer par un ravalement ou un enduit ces éléments qui participent à l'animation de la façade.

En cas de fortes dégradations, ces éléments seront reconstitués, dans la mesure du possible.

Médaillons :



Décor floral en céramique :

Décors en partie haute des baies (Céramique, mosaïques…) :

Linteau en poutre d'acier peint :

Chapiteau* :

** **Un chapiteau** : Elément ornemental constituant le couronnement, la partie supérieure d'une colonne, d'un pilastre, d'un pilier, etc. Il convient de les conserver et de les restaurer en cas de dégradation.*

2- Les fenêtres et garde-corps

Conserver les menuiseries bois dans la mesure du possible. Elles seront poncées, décapées, et repeintes au moyen d'une peinture microporeuse spécifique.
L'utilisation du bois présente plusieurs avantages dont celui d'être peint et permet un grand choix de couleurs qui participe à l'animation de la ville.

L'usage du polychlorure de vinyle (PVC) est fortement déconseillé notamment pour les constructions anciennes. Il est déconseillé de recourir à l'installation de fenêtres dites de « rénovation » qui ont l'inconvénient majeur de réduire la surface de la baie par l'importance des parties visibles de l'ossature de la fenêtre.

Les menuiseries métalliques seront soit conservées, soit remplacées par des profils métalliques (aluminium ou acier laqué) dont l'aspect se rapproche au maximum de l'état d'origine.

La couleur des menuiseries sera choisie dans un ton clair, blanc cassé de gris, gris vert pastel, gris bleu pastel, beige clair…(à l'exclusion du blanc pur) ou une teinte sombre, gris anthracite, vert ou bleu gris foncé. Il est déconseillé de vernir ou de laisser ton naturel pour le bois.
Conserver les garde-corps dans leur type de pose

En applique :

En tableau :

Les ferronneries doivent être de tonalité foncée proche du noir
Il s'agit de noirs colorés tels que des bleus ou verts, rouge et même gris, sombres et saturés.
Ces couleurs renvoient à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier.

Dans le cas d'altération, ils seront remplacés à l'identique, dans la mesure du possible, dans un souci d'harmonie de la façade.

Si une lisse en bois existe, il convient de la conserver.

3- Les occultants

Le remplacement des occultants se fera, dans la mesure du possible, par un système identique à l'existant.

Occultants pliants en fer :

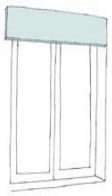
Occultants battants en bois :

Ils seront peints dans un ton plus soutenu que celui des enduits.

Dans le cas où la pose de volets roulants est impérative, veiller à une intégration harmonieuse dans le bâti : pose du coffre à l'intérieur au dessus de l'ouverture, sans présenter de saillie en façade.

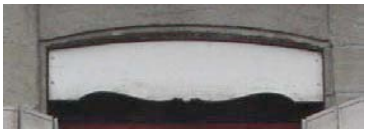
Le coffre extérieur pourra être dissimulé par un lambrequin en bois ou en fer peint.

Coffre de toit :



Conserver les lambrequins* existants

Lambrequins :



---

* ***Un lambrequin*** *: désigne un ornement découpé et souvent ajouré, plus ou moins épais, en bois ou en métal (zinc, fer-blanc ou fonte de fer), fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre.*

4- Les portes et marquises

Préférer la restauration d'une porte ancienne à son remplacement. Il est souvent moins onéreux de la réparer.

À défaut, choisir une porte d'entrée piétonne sobre, en bois assurant l'éclairage et la sécurité.

Conserver les impostes* existantes au dessus des portes. Les portes de garage en bois sont à maintenir en bon état.

Restaurer les marquises en conservant leur aspect d'origine

** **Une imposte** : est la partie supérieure indépendante fixe ou ouvrante d'une porte (extérieure tout comme intérieure) ou d'une fenêtre. Elle permet souvent de laisser passer la lumière. Quand elle est ouvrante et vitrée, elle est souvent appelée vasistas.*

D. Les Toitures - Lucarnes - Fenêtres de toit

1- Les toitures

Remplacement de couverture :

Conserver les mêmes débords de toiture ainsi que les éléments de charpente laissés apparents tels que les arbalétriers* et aisseliers.

Protéger les éléments de charpente par une peinture microporeuse

De manière générale, tous les éléments de décor tels que épi de faîtage, poinçon en terre cuite, ancienne cheminée… devront être conservés ou remplacés.

Les frises en bord de toit seront conservées et restaurées

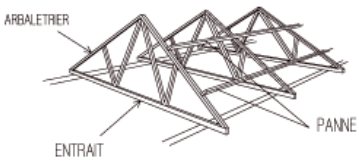
Transformations de toiture :

Préférer une surélévation en conservant les pentes de la toiture d'origine.

---

* ***les arbalétriers :*** *Pièce rampante principale d'une ferme de charpente.*

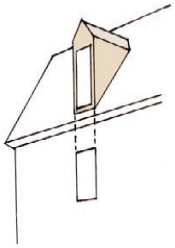
L'arbalétrier soutient les pannes intermédiaires.



2- Les lucarnes

Les lucarnes actuellement en place seront conservées dans leurs matériaux d'origine et mises en valeur.

Des lucarnes identiques à celles existant sur l'édifice pourront être créées si elles ne perturbent pas le volume et si leurs proportions entrent en harmonie avec les autres percements.
Il convient de préserver l'alignement vertical des baies.



3- Les fenêtres de toit

Il convient de préserver les châssis à tabatière.
C'est la fenêtre de toit traditionnelle présente sur le bâti ancien à cadre léger en tôle galvanisée dont l'ouvrant est à projection.

L'aménagement des combles impose parfois le percement de fenêtres de toit.

Les châssis de toit de type « vélux » ou similaire seront en nombre limité et disposé autant que possible sur la façade arrière ou la moins visible depuis le domaine public.

Il convient de mettre en place des châssis de toit à dominante verticale dont les proportions sont en harmonie avec celles des baies.

Ils seront de type à encastrer, sans saillie par rapport au plan de la couverture, seront implantés dans la partie inférieure des combles et seront axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.

Eviter de cumuler plusieurs styles et formes.

E. Les éléments techniques

1- Les cheminées

Conserver leur style architectural d'origine

2- Les zingueries

Entretenir les zingueries (descente d'eau pluviale, gouttières, bandes de protection en zinc…) essentielles à la longévité de la maison.
Préférer la pose de gouttières et descentes d'eau en zinc ou en cuivre.

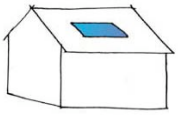
3- Les antennes et paraboles

Il est souhaitable qu'elles soient le moins nombreuses possible.
Les antennes paraboliques seront placées de sorte qu'elles ne soient pas visibles de la rue

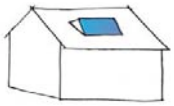
4- Les panneaux solaires

L'intégration des panneaux solaires* à la toiture est recommandée

À favoriser :



À éviter



Le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine a rédigé des préconisations pour une bonne intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires.
Vous pouvez consulter le site internet du SDAP 95

---

* ***Le solaire thermique*** *permet de chauffer directement l'eau ou l'air intérieur. Le chauffe-eau solaire nécessite l'installation de moins de 1m^2 de panneaux solaires par personne (entre 0.6 et 0.75 m^2) et couvre jusqu'à 70% des besoins en eau chaude sanitaire.*
Autres techniques de chauffage solaire passif: le plancher solaire direct permet de chauffer 100 à 150 m^2 de plancher à partir de 10 à 12 m^2 de panneaux solaires. La serre des maisons bioclimatiques et les murs capteurs sont également des modes de chauffage de la maison à partir de l'énergie solaire.

* ***Le solaire photovoltaïque*** *produit de l'électricité. Pour couvrir les besoins d'une famille, il induit des surfaces de panneaux plus importantes que le chauffe-eau solaire et est donc plus onéreux. Il permet cependant une totale autonomie énergétique. De plus, la RT 2005 impose à EDF le rachat de l'électricité en surproduction. Le prix de rachat sera d'autant plus élevé si les panneaux sont intégrés à un élément d'architecture.*

F. Les maisons jumelles

1- Les toitures

Remplacement de couverture :

Employer les mêmes matériaux que ceux d'origine. Il convient de procéder à la réfection dans son ensemble.
Conserver les mêmes débords de toiture.
Conserver les éléments de charpente visibles en façade.

Transformations de toiture :

Eviter de procéder à une surélévation qui déséquilibrerait l'ensemble formé.

2- Le ravalement

Veiller à ce que celui-ci soit réalisé globalement afin de ne pas traduire en façade une division artificielle du bâti.
Les couleurs employées seront fidèles à celles d'origine.

4- Bâti neuf : Recommandations Architecturales

A. Composition des façades

Les projets de construction neuve observeront un rythme vertical des façades et affirmeront les horizontales par le jeu des modénatures, bandeaux*, corniches* afin d'assurer une bonne intégration dans le bâti ancien.

Les grandes baies seront positionnées de préférence sur la façade opposée au domaine public à l'exception des constructions d'une architecture résolument contemporaine.

B. Revêtement de façade

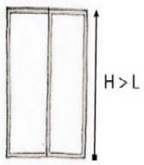
Aujourd'hui pour construire, il est recommandé de recourir à des matériaux d'aspect qualitatif, revêtement de pierre, de bois, de zinc, de cuivre…

Il est conseillé de réaliser un ravalement uniforme au mortier de chaux teinté dans la masse et de finition grattée, lissée ou talochée. Il sera préféré des teintes ton « pierre » ou ocre clair à gris beige légèrement ocré.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

C. Accessoires de façade

1- Les fenêtres et garde-corps



Préférer l'utilisation du bois, car ce dernier présente plusieurs avantages dont celui d'être peint et permet un grand choix de couleurs qui participe à l'animation de la ville.
Les fenêtres devront être de proportion nettement verticale.

Chaque vantail de fenêtre pourra être redivisé en 3 carreaux identiques à dominante verticale ou carrée. Il n'est pas conseillé de retenir d'autres proportions de fractionnement.
L'usage du polychlorure de vinyle (PVC) est fortement déconseillé

Les constructions contemporaines peuvent comporter des menuiseries colorées en bois ou en métal pour l'équipement des grandes baies propres à cette architecture.

** **Un bandeau** : Saillie horizontale continue longeant le nu d'une façade correspondant généralement au niveau des planchers bruts.*

** **Une corniche** : Elément d'architecture formant la partie supérieure d'une façade et destinée à supporter le toit.*

La couleur des menuiseries sera choisie dans un ton clair, blanc cassé de gris, gris vert pastel, gris bleu pastel, beige clair…(à l'exclusion du blanc pur) ou une teinte sombre, gris anthracite, vert ou bleu gris foncé.
Il est déconseillé de vernir ou de laisser ton naturel pour le bois.
Si nécessaire, créer un élément de ferronnerie en rapport avec l'époque de la maison.

2- Les occultants

Le système d'occultation des baies doit être adapté aux caractéristiques de la façade : en particulier aux types et dimensions des baies ainsi qu'à la largeur des trumeaux.

Préférer les volets persiennés dit « persiennes à la française » en bois recouverts d'une peinture microporeuse.
Les persiennes à la française se replient de part et d'autre de la baie.

Les volets roulants seront de préférence installés sur les grandes baies vitrées. Le coffre des volets devra être invisible depuis l'extérieur.

3- Les vérandas

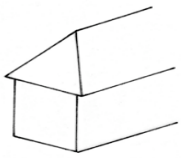
Les vérandas doivent être constituées d'une ossature la plus fine possible et placées de préférence sur l'arrière du bâtiment.

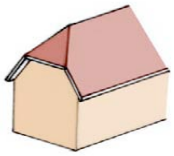
D. Les toitures – Lucarnes - Fenêtres de toit

1- Les toitures

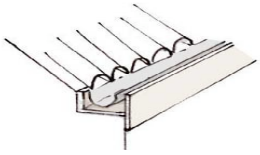
Privilégier les toitures à deux pans avec croupe ou demi-croupe
Eviter les toitures avec pans coupés qui rompent la volumétrie, ainsi que des formes de toitures correspondant à des modèles architecturaux régionalistes.

À deux pans


En croupe


En demi croupe

Les chéneaux de type «nantais» : constituent une sorte de caisson qui permet l'intégration de la gouttière.
Ils sont à privilégier dans le cas de constructions mitoyennes ou dans le cas d'une construction en limite parcellaire.



Il convient de retenir l'homogénéité dans l'usage des matériaux.

L'utilisation de matériaux nobles est préconisée :

- ✓ tuiles petit moule, de préférence, d'aspect plat en terre cuite, vieillies et nuancées 22m² sans cote verticale, sans débordement en pignons, la saillie à l'égout ne débordant pas 30cm.

Débord

Les tuiles de rive sont à proscrire.

Le faîtage étant à réaliser à <u>crêtes et embarrures</u>*.

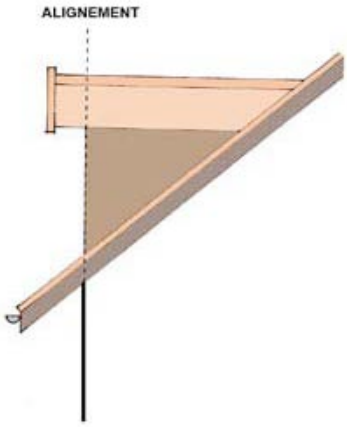
- ✓ ardoise naturelle
- ✓ zinc pré patiné

L'utilisation du bac acier et du bardeau bitumeux est déconseillée.

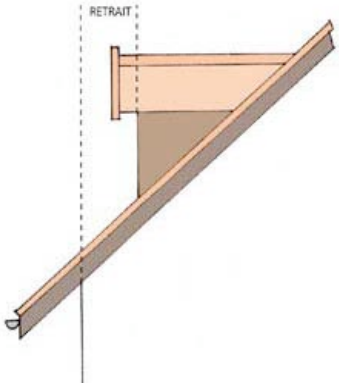
Pour les architectures contemporaines, les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.
Cette technique a plusieurs avantages :
- ralentir l'écoulement des eaux de pluie,
- réguler les températures dans l'habitat
- participer au confort acoustique
- maintenir la biodiversité, et améliorer la qualité de l'air

2- <u>Les lucarnes</u>

Préférer les lucarnes en alignement sur le même plan que la façade.



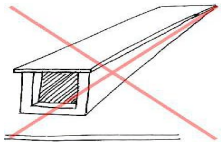
À éviter :



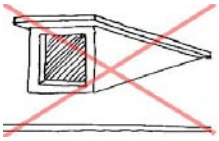
** **<u>Crête</u>** : Ornement découpé ou ajouré rapporté sur un faîtage. Garnissage en mortier formant bourrelet entre des tuiles faîtières sans emboîtement, posées sur embarrure.*
** **<u>Embarrures</u>** : Mortier de calfeutrage des tuiles de couverture et tuiles faîtières, et de jointoiement entre elles.*

La mise en œuvre devra être de finition soignée et légère.

- Eviter les lucarnes de type rampant :



- Ou chien assis :



3- Les fenêtres de toit

Il convient de mettre en place des châssis de toit à dominante verticale dont les proportions sont en harmonie avec celles des baies.
Les châssis seront de type à encastrer, sans saillie par rapport au plan de la couverture, seront implantés dans la partie inférieure des combles et seront axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.
Eviter de cumuler plusieurs styles et formes.

E. Les éléments techniques

1- Les cheminées

Les ventilations seront regroupées dans une souche située le plus près du faîtage

2- Les zingueries

Préférer la pose de gouttières et descentes d'eau en zinc ou en cuivre.
Les maintenir en bon état d'usage.

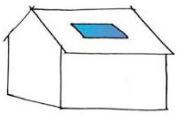
3- Les antennes et paraboles

Il est souhaitable qu'elles soient le moins nombreuses possibles.
Les antennes paraboliques seront placées de sorte qu'elles ne soient pas visibles de la rue.

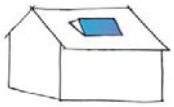
4- Les panneaux solaires

Intégration des panneaux solaires à la toiture est recommandée

À favoriser :



À éviter



Le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine a rédigé des préconisations pour une bonne intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires. Vous pouvez consulter le site internet du SDAP 95

5· Aménagements Extérieurs

A. *Terrasse-Accès-Stationnement*

Limiter les surfaces imperméabilisées : cour, aire de stationnement, terrasse…

Les terrasses constituées d'une dalle en béton carrelée sont à éviter. Outre leur aspect imperméabilisant, elles nécessitent de l'entretien.

Il convient de favoriser les revêtements perméables constitués de gravillons, pavés, dalles, gazon, caillebotis bois pour l'aménagement paysager comme pour les terrasses et les aires de stationnement.

B. *Bennes de tri et coffrets de branchement*

Prévoir des emplacements pour les bennes de tri accessibles aux usagers de la propriété. Ces emplacements seront protégés par un enclos.

Les coffrets d'alimentation et de comptage seront encastrés dans un mur de clôture ou bien dans un muret pour assurer tant une protection technique qu'un aspect esthétique.

C. *Les clôtures*

Il convient de concevoir en même temps la clôture d'une parcelle et le bâtiment qu'elle enserre.

Les deux constructions constituent ainsi un ensemble cohérent.
La clôture sera de préférence réalisée selon un modèle constitué d'un muret surmonté d'une grille

L'introduction en clôture de matériaux étrangers au lieu est totalement déconseillée.

La végétalisation des clôtures peut se faire par des plantes grimpantes…

Les plantes grimpantes recommandées sont le chèvrefeuille, la vigne, la clématite, la glycine, le jasmin, la passiflore…

Ou par une haie libre

Ou bien par une haie taillée

L'usage de films plastiques verts est fortement déconseillé.

D. *Les plantations*

1- Les plantations de haies

Les plantations (haies, arbres…) permettent une bonne insertion du bâti dans son environnement et préservent la qualité du paysage.

Les haies peuvent répondre à différentes fonctions selon ses besoins :

- ✓ Fonction d'isolement visuel : Isoler sa propriété des regards
- ✓ Fonction climatique : Protéger sa maison des vents, soleil…Permettre également de maintenir les terres et de limiter le ruissellement des eaux de pluie
- ✓ Fonction de structuration : Délimiter un terrain des propriétés voisines ou du domaine public
- ✓ Fonction ornementale : les fruits, les fleurs, les feuillages marquent le rythme des saisons
- ✓ Fonction écologique : la diversité végétale permet de procurer nourriture, abris aux oiseaux, insectes…

Il est conseillé de planter une haie en fonction du besoin recherché.
Selon le besoin, il sera choisi :

✓ Une haie taillée :
Cette haie peut servir de clôture. En milieu urbain, elle s'intègre parfaitement, car elle nécessite peu d'espace. Elle se plante en limite du domaine public.
Les végétaux choisis doivent avoir le même rythme de croissance
On y trouve le charme, le troène, le buis, l'if commun, le fusain, le houx.

✓ Une haie libre :
Cette haie se caractérise par une forme naturelle et participe à l'aménagement du jardin.
Elle permet un isolement visuel. Parmi les végétaux de haie libre, on peut choisir le lilas, le céanothe, l'hibiscus, le cornouiller, le seringat, la spirée, le néflier, l'aubépine, l'argousier, la viorne, l'érable…

✓ Une haie boisée :
Elle est composée d'arbres et d'arbustes. Elle constitue un véritable isolement visuel et sonore. Elle exige une emprise importante.

Privilégier la composition d'une haie mixte (mélange de plusieurs essences à feuillage caduc, marcescent ou bien persistant) et non mono spécifique (une seule essence).

En milieu urbain, il est courant de voir des essences comme le thuya ou le laurier-palme souvent utilisé en vue d'isoler rapidement la propriété. Cela est fortement déconseillé, car il ressort de cette haie un caractère opaque et une taille fréquente.

2- Les plantations d'arbres

▫ Le choix de l'arbre

La plantation d'un arbre est un **engagement sur le long terme.** Un arbre a une durée de vie de plusieurs décennies, parfois de plusieurs siècles.
Ce choix structure l'espace et conditionne la beauté du site.

La plantation d'un arbre nécessite également de prendre en compte plusieurs éléments :

- -Choisir une essence adaptée au climat local :

Certaines essences sont adaptées au climat froid, d'autres supportent les fortes températures.
Certaines apprécient les ambiances humides alors que d'autres supportent la sécheresse.
En fonction de leur dimension, de leur enracinement, de la persistance de leur feuillage et de la solidité de leur bois, les essences sont plus ou moins résistantes face au vent.

- -Apprécier les contraintes du site :

Il est indispensable de choisir une essence adaptée au sol.

Sont à prendre en compte :

La profondeur du sol exploitable par les racines.
Cette profondeur colonisable par le végétal peut être limitée par un lit de roche ou une nappe d'eau infranchissable.
Les systèmes racinaires traçants ou pivotants sont plus ou moins bien adaptés à ces situations.
Un sol d'une profondeur inférieure à 40 cm est considéré comme superficiel.

La texture et la structure : Les sols peuvent être compacts, sains ou poreux.

L'acidité : Certaines essences ne supportent pas les sols acides, d'autres ne supportent pas les sols calcaires.
Un pH mètre* permet de mesurer l'acidité du sol
Sol acide :
PH < 5,5 : Peu d'essences adaptées
Sol légèrement acide ou neutre :
5,5 < PH <7 : Convient à la plupart des essences
Sol carbonaté :
PH > 7 : Peu d'essences adaptées

L'alimentation en eau : Le sol est plus ou moins bien alimenté en eau. Il peut être très sec, sec, frais, humide ou inondé en permanence. L'eau peut être stagnante.
Chaque essence est adaptée à une échelle d'humidité spécifique.

- -Définir l'espace disponible pour un développement harmonieux de l'arbre et la préservation de son habitat :

La hauteur et la largeur de l'arbre adulte doivent être prises en compte ainsi que les effets sur son environnement proche (ombre portée, protection contre les vents, risque de basculement, proximité du bâti, distance par rapport à la voie publique, réseau aérien, limite de propriété...).

Le développement du système racinaire est aussi à prendre en compte (volume de sol disponible, canalisations souterraines, ...).

Il convient de réfléchir également à la disposition des arbres entre eux

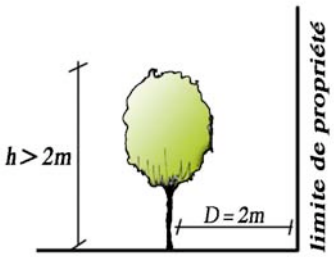
---

***Un pH-mètre** *est un appareil souvent électronique permettant la mesure du pH d'une solution aqueuse.*

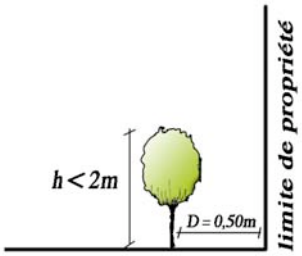
▫ **Les distances de plantation**

Le propriétaire est tenu de respecter les dispositions de l'article 671 du code civil lors de la plantation d'une haie ou d'un arbre le long d'une limite séparative.

- les arbres et arbustes dont la hauteur est (ou deviendra) supérieure à 2 mètres doivent être plantés au minimum à 2 mètres de la ligne séparative des propriétés.



- les arbres et arbustes dont la hauteur est (ou sera maintenue) inférieure à 2 mètres doivent être plantés au minimum à 0,50 mètre de la propriété voisine.



Cette distance se mesure (normalement) à partir du milieu du tronc.

Les essences locales couramment plantées dans notre région sont : tilleuls, platanes, marronniers, acacias, frênes, noyers, bouleaux, érables, chênes, hêtres, charmes…)

Ne pas hésiter à faire appel à un professionnel : élagueur, entrepreneur en espace vert…

La société française d'arboriculture regroupe un carnet d'adresses de plusieurs professionnels agréés. Vous pouvez consulter leur site Internet : http://www.sfa-asso.fr/

Illustrations de végétaux pour haies taillées

Le charme

Le troène

Le buis

Le fusain

Le houx

Illustration de végétaux pour haies libres

Le lilas

L'hibiscus

Le cornouiller

Le seringat

La spirée

La viorne

Le weigelia

Le forsythia

Illustration d’arbres pouvant être plantés

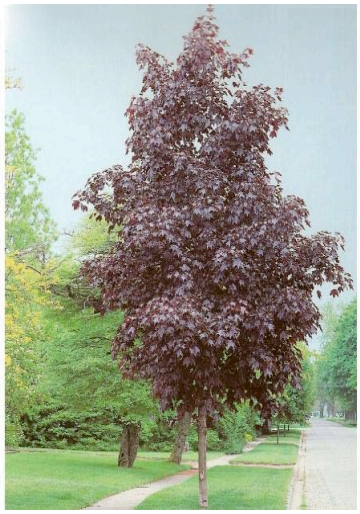
le tilleul

le marronnier

l’acacia

le frêne

le bouleau



l’érable