



# LES ESSENTIELS DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie  
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure

Conseil ISSN 2492-9727 n°82 – māj 27 juillet 2023 - France POULAIN

## Les prescriptions recommandées par l'UDAP pour le L.151-19 du CU

Pour une bonne protection du patrimoine bâti remarquable présent sur le territoire, l'UDAP considère comme primordiales les prescriptions suivantes :

### **Pour l'ensemble des éléments listés :**

- les démolitions sont interdites sauf péril,
- les matériaux utilisés pour la restauration doivent être identiques à ceux utilisés pour la construction (nature du bois pour les pans de bois, essentages ou charpente, nature du matériau de toiture ardoise ou tuiles a minima à 20u/m<sup>2</sup>, nature du mortier à la chaux aérienne). Cela exclut de fait les résineux pour les pans de bois, les tuiles ardoisées, les panneaux photovoltaïques en intégration ou visibles depuis l'espace public ou les bacs aciers, l'utilisation du ciment, les enduits « fausses pierres », les peintures isolantes, les tuiles métalliques...
- l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les façades identifiées par le présent document. Seules les façades déjà essentées pourront continuer à l'être dans le cadre d'une restauration, à l'exception des façades à pans de bois qui ne pourront pas être recouvertes.
- les extensions doivent être réalisées de manière à ne pas porter atteinte à l'architecture du bâtiment,
- la création d'ouvertures est autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'homogénéité des façades, que les dimensions soient respectueuses des fenêtres déjà existantes... et que le rythme de percement des ouvertures soit respecté
- les fenêtres peuvent être à grands carreaux, les vitres doivent être de forme verticale, mais ne peuvent être en vitrage entier afin de conserver l'authenticité du lieu,
- les modénatures doivent être restaurées à l'identique
- les volets roulants doivent être dissimulés par des lambrequins et de la couleur de la fenêtre,
- les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur les cheminées,
- les lucarnes existantes doivent être préservées,
- les débords de toit originels,
- les toitures doivent demeurer dans leur matériau d'origine, de fait, les panneaux photovoltaïques ne sont pas autorisés
- les anciennes enseignes ou peintures publicitaires d'avant 1950 doivent être restaurées.
- les enseignes-bandeaux et enseignes-drapeaux ne doivent pas dépasser en hauteur le rebord de la fenêtre du 1<sup>er</sup> étage.

### Pour toutes les églises (affectées ou désaffectées), il faut ajouter les règles suivantes :

- pas de percement de nouvelles ouvertures,
- restauration des voûtes lambrissées quand elles existent.
- pas de châssis de toit,
- pour les églises romanes, préservation des mortiers et enduits anciens (pas de piquetages généraux),
- revenir, si possible, aux matériaux initiaux de couvertures : Tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers.

Pour les châteaux, parcs et jardins, il faut ajouter les règles suivantes

- pas de divisions parcellaires

Pour **la pierre de taille, le moellon ou le silex**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- les façades comportant des pierres ne doivent pas être recouvertes.

Pour **les pans de bois**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- les fenêtres peuvent être autorisées dans les pans de bois si elles sont bien intégrées et si elles ne viennent pas couper des éléments structurants,
- les fenêtres doivent être en bois sur les pans de bois anciens,
- les sculptures en façade devront être préservées,
- les encorbellements devront être préservés,
- les volets roulants ne sont pas autorisés, il faut privilégier des volets en bois,

Pour **les façades en chaux-plâtre**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- dans le cadre d'une restauration, les façades en chaux-plâtre devront être enlevées pour laisser apparaître les pans de bois originels, sauf impossibilité technique,
- dans le cas de réparation ou d'une restauration faisant apparaître des façades de faible qualité car les matériaux de construction n'étaient pas destinés à être vus, les façades en chaux-plâtre pourront être refaites. Le ciment est à exclure.
- si des modénatures sont présentes (type joints tirés au fer, il faudra les restaurer à l'identique).

Pour **les façades avec essentage**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- l'essentage est autorisé sur les pignons mais pas sur les façades donnant sur la rue,
- le bardage doit être à recouvrement et non à enclenchement,
- dans le cadre d'une restauration, et si la structure originelle le permet, les essentages en ardoise pourront être enlevés pour laisser apparaître le pan de bois, dans le cas contraire, ils seront refaits à l'identique,

Pour **les façades en tout ou partie en briques**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- la brique ne doit pas être peinte
- la brique ne doit pas être karchérisée et imperméabilisée car cela conduit à se modification chimique définitive
- en cas d'atteinte à la structure même de la brique, il est nécessaire de la remplacer par une brique de même taille et même teinte.

Pour **les vitrines anciennes**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- les vitrines anciennes doivent être préservées,
- en cas de nécessité de mise en accessibilité, les vitrines doivent être retravaillées pour ne pas perdre leur qualité esthétique.

**Pour le bâti de la Reconstruction**, toutes les nouvelles constructions, ou tous les travaux sur une construction existante, visible en même temps qu'un bâtiment de la Reconstruction identifié au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent en assurer la mise en valeur. Pour les bâtiments de la Reconstruction identifiés, les travaux réalisés sur les bâtiments de la Reconstruction ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

**La maçonnerie** : Les parements ne doivent pas être masqués, notamment dans le cas de travaux d'isolation. Une attention soutenue doit être portée aux façades faites de panneaux de béton, de béton lavé,... qui ne nécessitent généralement qu'un bon nettoyage et non pas une peinture ou un enduit.

L'isolation thermique extérieure doit être recherchée principalement par l'intérieur ou

être réalisée sur l'ensemble du bâtiment (ou de l'ensemble de bâtiments composant un îlot) de façon à pouvoir reproduire l'ensemble des modénatures, saillies, corniches... existantes sur le bâtiment initial. Lors de travaux de façade, les traitements des façades d'origine doivent maintenir ou restaurer la finition d'origine.

**Les portes :** Les portes seront restaurées ou remplacées par des ouvrages à l'identique ou d'aspect similaire. Les menuiseries dans d'autres matériaux que ceux d'origine sont autorisées à condition qu'elles conservent les mêmes épaisseurs, profils et géométries.

**Les baies :** De nouvelles baies peuvent être envisagées afin de suivre l'évolution du bâti, mais elles doivent être faites dans la régularité et l'architecture initiale afin de ne pas perdurer le rythme d'origine. Sur une même façade, toutes les menuiseries, à l'exception de celles de commerces éventuels en rez-de-chaussée, auront la même teinte et les mêmes dimensions. Les matériaux seront similaires d'aspect à l'original. Les châssis de rénovation sont proscrits car ils modifient l'épaisseur des menuiseries et diminuent les surfaces vitrées.

**Les lucarnes :** Les lucarnes doivent présenter la même typologie (teinte, volume, proportions...) que celle d'origine sur le bâtiment concerné. Si le bâtiment concerné ne comprend pas de lucarnes d'origine, celles à créer devront reprendre la typologie de lucarnes d'origine d'un autre bâtiment de la Reconstruction similaire.

**Les volets d'occultations :** Les volets doivent être conservés ou restaurés dans leur disposition d'origine (taille, couleur,...) mais les matériaux peuvent évoluer (bois, aluminium, PVC...). Les volants roulants, s'ils n'existaient pas à l'origine, ne sont pas autorisés à l'extérieur des façades.

**Les pavés de verre :** Dans le cadre d'un ravalement, les pavés de verre devront être conservés et les joints devront être de la couleur d'origine. Ils pourront être sablés mais ne pourront être peints.

**Les balcons et les loggias :** Les loggias ne pourront pas être fermées.

**Les ferronneries :** Les garde-corps d'origine devront être conservés et restaurés à l'identique ou remplacés par des garde-corps d'aspect similaire. Dans le cas où ils ne répondraient pas aux normes de sécurité actuelles, ils pourront être surmontés d'une main courante dans le même dessin ou accompagnés d'un treillage discret en arrière.

**Les toitures :** Les couvertures devront être réalisées en tuile plate de teinte brun vieilli, ardoise ou, en zinc.

Les châssis de toit en façade sur rue doivent avoir une taille modeste (78cm x 98cm maximum), doivent être plus hauts que larges et axés sur les ouvertures verticales des étages inférieurs. Des exceptions pourront être faites pour les châssis de désenfumage.

Les châssis de toit en façade arrière, s'ils ont une ossature métallique, doivent être de couleur identique à la couverture. Ils peuvent avoir une taille supérieure à ceux de la façade avant et prendre la forme de verrières. Sur les souches de cheminées, les travaux devront maintenir ou restaurer l'aspect d'origine (finition, teinte, gabarit). Les corniches devront être restaurées selon des procédés permettant de retrouver l'architecture initiale.

**Les éléments techniques :** Les sorties de climatisation, tuyaux de VMC, antennes paraboliques... doivent être intégrées dans l'architecture et ne pas venir en saillie des murs extérieurs.

**Les ajouts et extensions :** Les ajouts et extensions sont uniquement autorisés sur les arrières ou cœurs d'îlots. Les teintes et matériaux seront de même nature ou en harmonie avec le bâtiment principal.

**Les vitrines :** Les vitrines doivent conserver les qualités architecturales existantes au moment de leur création et ne doivent pas être banalisées.

**Les enseignes publicitaires :** Les enseignes bandeaux doivent être fixées au niveau des Rez-de-Chaussées. Les enseignes drapeaux doivent avoir des proportions modestes, soit 60x60cm, et être fixées sous les éléments séparant le RDC et le 1<sup>er</sup> étage.