

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER REGLEMENT

juin 2005



SOMMAIRE

PREAMBULE	6
1 - PROCEDURES D'INSTRUCTION INSTITUTEES PAR LA ZPPAUP	6
2 - PORTEE DU REGLEMENT	7
3 - AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL	7
4 - ORGANISATION DU REGLEMENT.....	9
SECTEURS 1A : LES SECTEURS RESIDENTIELS TRADITIONNELS	12
A - LES PROTECTIONS DE LA ZPPAUP	13
B - LES REGLES URBAINES	14
1 - IMPLANTATION DU BATI.....	14
2 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS NOUVEAUX OU EXISTANTS Pouvant faire l'objet de modifications	16
C - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS EXISTANTS	17
1 - CLASSIFICATION DES BATIMENTS	17
2 - VOLUMES ET STRUCTURES.....	17
3 - RAVALEMENT DES FACADES	18
4 - LES PERCEMENTS, LES MENUISERIES ET LA SERRURERIE.....	21
5 - ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES	24
6 - LES COUVERTURES.....	25
D - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS	29
1 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX.....	29
2 - PRINCIPES APPLICABLES A L'EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS.....	30
3 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX ET AUX EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS.....	32
E - LES DEVANTURES COMMERCIALES ET LES ENSEIGNES	34
1 - LES DEVANTURES COMMERCIALES	34
2 - LES ENSEIGNES	36
F - LES CLOTURES ET LES PORTAILS	38
1 - LES CLOTURES EXISTANTES	38
2 - LES CLOTURES NOUVELLES.....	38
3 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES	39
G - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES	40
1- LES ESPACES LIBRES PUBLICS OU COMMUNS.....	40
2 - LES COURS, JARDINS ET COEURS D'ILOTS.....	42

SECTEUR 1B : LES SECTEURS RESIDENTIELS RECENTS..... 43

A - LES REGLES URBAINES 44
1 - IMPLANTATION DU BATI..... 44
2 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS NOUVEAUX OU EXISTANTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE MODIFICATIONS 45

B - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS EXISTANTS 46

C - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX 46
1 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX..... 46
2 - PRINCIPES APPLICABLES A L'EXTENSION DES BATIMENTS 47
3 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX ET AUX EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS 48

D - LES CLOTURES ET LES PORTAILS 50
1 - LES CLOTURES EXISTANTES 50
2 - LES CLOTURES NOUVELLES..... 50

E - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES 51
1 - LES ESPACES LIBRES PUBLICS OU COMMUNS 51
2 - LES COURS, JARDINS ET COEURS D'ILOTS..... 51

SECTEUR 2A : LES LOTISSEMENTS "BOURGEOIS" 54

A - LES PROTECTIONS DE LA ZPPAUP..... 55

B - L'ENTRETIEN ET LA REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS 56
1 - PRINCIPES GENERAUX 56
2 - VOLUME ET STRUCTURES 56
3 - RAVALEMENT DES FACADES 56
4- LES OUVERTURES ET LES MENUISERIES..... 58
5 - ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES 60
6 - LES COUVERTURES..... 61
7 - LES EXTENSIONS ET DEPENDANCES EXISTANTES 63

C - LES DEPENDANCES VERANDAS ET JARDINS D'HIVER 64
1 - PRINCIPES GENERAUX 64
2 - REGLES URBAINES ET ARCHITECTURALES 64

D - LES CLOTURES ET LES PORTAILS	66
E - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES	67
1 - LES ESPACES LIBRES PUBLICS OU COMMUNS	67
2 - LES COURS, JARDINS ET CŒURS D'ILOTS	68

2B : LES LOTISSEMENTS "OUVRIERS"	70
---	-----------

A - LES PROTECTIONS DE LA ZPPAUP	71
B - L'ENTRETIEN ET LA REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS	72
1 - PRINCIPES GENERAUX	72
2 - VOLUME ET STRUCTURES	72
3 - RAVALEMENT DES FACADES	72
4 - LES OUVERTURES ET LES MENUISERIES.....	74
5 - ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES.....	75
6 - LES COUVERTURES.....	76
7 - LES EXTENSIONS ET DEPENDANCES EXISTANTES	78
C - LES EXTENSIONS ET LES DEPENDANCES NOUVELLES.....	79
1 - PRINCIPES GENERAUX	79
2 - REGLES URBAINES.....	79
3 - L'ASPECT ARCHITECTURAL DES EXTENSIONS ET DEPENDANCES.....	92
D - LES CLOTURES ET LES PORTAILS	93
E - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES	95
1 - LES ESPACES LIBRES PUBLICS OU COMMUNS	95
2 - LES COURS, JARDINS ET CŒURS D'ILOTS.....	97

SECTEUR 2C : LES GRANDS ENSEMBLES VILLAS BENOIT MALON ET JULES GUESDE	99
--	-----------

A - LES PROTECTIONS DE LA ZPPAUP.....	100
B - L'ENTRETIEN ET LA REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS	101
1 - PRINCIPES GENERAUX	101
2 - LES FACADES.....	101
3 - LES COUVERTURES ET LEURS ACCESSOIRES	102
C - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES ET LES CLOTURES	103
1 - LES ESPACES LIBRES COMMUNS OU PUBLICS.....	103

2 - LES COURS, JARDINS ET CŒURS D'ÎLOTS.....	104
3 - CLOTURES	105

SECTEUR 3 : LES SITES USINIERS	106
---	------------

A - LES PROTECTIONS DE LA ZPPAUP.....	107
--	------------

B - LES REGLES URBAINES.....	108
-------------------------------------	------------

1 - IMPLANTATION DES BATIMENTS NOUVEAUX.....	108
2 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS NOUVEAUX	108
3 - EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS	108

C - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS EXISTANTS.....	109
--	------------

1 - CLASSIFICATION DES BATIMENTS	109
2 - VOLUMES ET STRUCTURES.....	109
3 - RAVALEMENT DES FACADES	110
4 - LES PERCEMENTS, LES MENUISERIES ET LA SERRURERIE.....	112
5 - ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES.....	114
6 - LES COUVERTURES.....	115

D - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX, DES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS ET LE TRAITEMENT DES FACADES RECONSTITUEES.....	117
--	------------

1 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX.....	117
2 - PRINCIPES APPLICABLES A L'EXTENSION DES BATIMENTS	117
3 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX, AUX EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS ET AU TRAITEMENT DES FACADES RECONSTITUEES	118

E - LES CLOTURES ET LES PORTAILS.....	120
--	------------

1 - LES CLOTURES EXISTANTES	120
2 - LES CLOTURES NOUVELLES.....	120
3 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES	121

F - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES.....	122
---	------------

1- LES ESPACES LIBRES PUBLICS OU COMMUNS.....	122
2 - LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS.....	123

SECTEUR 4 : LES EQUIPEMENTS EXISTANTS OU POTENTIELS.....	124
---	------------

A - LES PROTECTIONS DE LA ZPPAUP.....	125
--	------------

B - LES REGLES URBAINES.....	126
1 - IMPLANTATION DES BATIMENTS NOUVEAUX.....	126
2 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS NOUVEAUX	126
3 - EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS	126
C - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS EXISTANTS.....	128
1 - CLASSIFICATION DES BATIMENTS	128
2 - VOLUMES ET STRUCTURES.....	128
4 - LES PERCEMENTS, LES MENUISERIES ET LA SERRURERIE	130
5 - ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES.....	132
6 - LES COUVERTURES.....	133
D - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS.....	135
1 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX.....	135
2 - PRINCIPES APPLICABLES A L'EXTENSION DES BATIMENTS	135
3 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX ET AUX EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS	135
E - LES CLOTURES ET LES PORTAILS.....	138
1 - LES CLOTURES EXISTANTES	138
2 - LES CLOTURES NOUVELLES.....	138
3 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES	139
F - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES.....	140
1- LES ESPACES LIBRES PUBLICS OU COMMUNS	140
2 - LES COURS, JARDINS ET COEURS D'ILOTS.....	141

SECTEUR 5 : LES BERGES DE LA SEINE	143
---	------------

A - LES PROTECTIONS DE LA ZPPAUP.....	144
B - L'ENTRETIEN ET L'AMENAGEMENT DES BERGES DE LA SEINE	145
1 - PRINCIPES GENERAUX	145
2 - LES ESPACES LIBRES PUBLICS OU COMMUNS.....	145
3 - LE TRAITEMENT DES BERGES ET DES AMENAGEMENT HYDRAULIQUES.....	147
C - LES CLOTURES ET LES PORTAILS.....	148
1 - LES CLOTURES ET PORTAILS EXISTANTS	148
2 - LES CLOTURES ET PORTAILS NOUVEAUX	148

PREAMBULE

Le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de Troyes est établi en application des dispositions de l'article 70 de la loi du 7.01.1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'Etat.

Le règlement et la délimitation de la ZPPAUP ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal de la commune de Troyes le _____ et ont été publiés par Arrêté du Préfet.

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

Le règlement de la ZPPAUP est indissociable du document graphique dont il est le complément.

1 - PROCEDURES D'INSTRUCTION INSTITUTEES PAR LA ZPPAUP

Les rayons de protection de 500 mètres autour des Monuments Historiques, institués par la Loi du 31.12.1913 sur les Monuments Historiques, ainsi que les sites inscrits (loi du 2.05.1930) sont supprimés.

La ZPPAUP a pour objet de délimiter un nouveau périmètre qui se substituera au précédent, à l'intérieur duquel les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantations, de transformation ou de modification de l'aspect des immeubles (bâtis et non bâtis) sont soumis à autorisation spéciale, délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation ne peut être délivrée qu'après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. L'instruction de la demande consiste à vérifier la conformité des travaux projetés en regard des dispositions de la ZPPAUP.

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, le délai d'instruction est de trois mois maximum, dont un mois d'instruction par l'architecte des bâtiments de France.

En cas de décision motivée de l'architecte des bâtiments de France, ce délai peut être porté à quatre mois, conformément au code de l'urbanisme.

Lorsque les travaux nécessitent une déclaration de travaux exemptés de permis de construire (art. 1 du décret du 14.03.1986 et R. 422.2 du Code de l'Urbanisme), le délai d'instruction est de deux mois maximum. Faute de réponse à l'expiration de ce délai, l'avis est réputé favorable.

2 - PORTEE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement :

- **n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques** qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913,
- **n'affectent pas les dispositions des secteurs sauvegardés**, créés en application de la loi du 4.08.1962,
- **n'affectent ni le périmètre ni le régime d'autorisation des Sites Classés** qui sont régis par les règles de protection édictées par la loi du 2.5.1930,
- **suspendent les protections des abords des Monuments Historiques** - Art. 13bis et 13ter de la loi du 31.12.1913 - situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP,
- **suspendent les effets des Sites Inscrits** - Art. 4 de la loi du 2.5.1930 - pour la partie de ceux-ci qui se trouvent incluses dans la ZPPAUP.

3 - AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Tous les travaux situés dans les secteurs de la ZPPAUP sont soumis à autorisation spéciale, conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi du 7 janvier 1983 et du Code de l'Urbanisme relatifs notamment :

- aux travaux soumis à permis de construire et déclarations de travaux susceptibles de modifier l'état des lieux (peintures extérieures, mobilier urbain, ect...)
- au permis de démolir
- aux clôtures
- aux installations et travaux divers
- aux lotissements
- aux déboisements et reboisements
- aux terrains de camping et caravanage.
- aux réseaux et lignes électriques et de télécommunication signalétique, pylônes hertziens, ect...)

Dans l'ensemble des zones sera également fait application des lois portant sur les fouilles archéologiques :

- . loi du 27 septembre 1941 modifiée par :
- . décret du 14 août 1991
- . décret du 19 avril 1947 modifié par le décret du 17 janvier 1985.

- Dans le cas de travaux autorisés, les découvertes fortuites, notamment archéologiques, doivent être signalées au Maire et aux services de la Préfecture.

- **En ce qui concerne les équipements à caractère public**, des adaptations au présent règlement pourront être acceptées, en particulier pour la hauteur et l'implantation des constructions, et notamment lorsque le projet, de par sa nature, doit constituer un signal urbain ou être d'une écriture architecturale particulière.
- **Toute intervention sur l'espace public est soumise à autorisation.** Les aménagements d'espaces publics doivent faire l'objet d'un projet établi par un concepteur public ou privé.
- **Toute intervention sur une façade devra porter sur l'intégrité des éléments la composant** : menuiseries, volets, revêtements extérieurs, descentes d'eau pluviales, gouttières, marquises, auvents, réseaux en façades, etc...
- **Le dossier d'autorisation de travaux devra comprendre l'ensemble des photos du bâtiment et/ou du terrain concerné**, ainsi que de son environnement immédiat, en particulier des constructions mitoyennes ou les plus proches, à partir desquelles le niveau de la construction nouvelle devra être établi. Les façades seront représentées en couleur, avec les références correspondantes.
- **Pour tout projet, une prise de contact en amont est recommandée auprès du maire et de l'architecte des bâtiments de France**, chargés de l'application du règlement.
- **Châssis de désenfumage** : l'emploi de châssis de désenfumage ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée. Le châssis aux dimensions réglementaires (1,00 x 1,00 mètre d'ouverture), sera implanté de façon à être le plus discret possible. Dans la mesure des possibilités techniques, il sera recouvert du matériau de couverture.
- **L'utilisation de techniques et de matériaux nouveaux** sera possible, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère des constructions existantes.

4 – ORGANISATION DU RÈGLEMENT

La ZPPAUP de Troyes porte sur les espaces liés à l'industrialisation textile, génératrice d'une organisation sociale et de métiers, à l'origine de l'essor urbain, spatial et patrimonial de la ville durant plus d'un siècle.

Sept quartiers périphériques à la ville historique ont été retenus, et constituent, avec le vaste ensemble paysager linéaire de la vallée de la Seine, une ZPPAUP éclatée mais néanmoins homogène.

Les quartiers (voir plan de situation suivant) sont indiqués à partir de l'ouest de la ville, en tournant dans le sens des aiguilles d'une montre, on trouve :

1 - le quartier Rothier Courtalon

2 - le quartier Ribot Louis Maison

3 - le quartier Paix Cottet

4 - le quartier Danton

5 - le quartier Bas Trévois Moulin de la Rave

6 - le quartier Brossolette Jules Guesde (zonage éclaté)

7 - les berges de la Seine, du nord de l'ancien site usinier Frafor, jusqu'en limite communale sud-est.

Si chacun de ces quartiers présente des typo-morphologies propres, on peut aisément y retrouver des éléments communs : organisations spatiales et implantations, dictées par l'histoire et l'usage des lieux ; typologie des bâtiments.... C'est pourquoi le parti d'une répartition par secteurs homogènes transversale à l'ensemble des quartiers a été retenue, pour établir le règlement de la ZPPAUP.

Chacun des quartiers est subdivisé en entités homogènes : les secteurs, définis dans la page suivante.

C'est sur ces derniers que le règlement de la ZPPAUP est établi

voir cartographie de répartition des secteurs dans chacun des quartiers suivante

**Pour chacun des quartiers, le règlement se décline selon le découpage en secteurs suivant
Voir cartographie de la répartition des secteurs dans chacun des quartiers suivante**

LES SECTEURS

PRESENTS DANS LES QUARTIERS

1 - LES SECTEURS RESIDENTIELS :

1A - LES SECTEURS RESIDENTIELS TRADITIONNELS —————> Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet, Danton et Brossolette Jules Guesde.

1B - LES SECTEURS RESIDENTIELS RECENTS —————> Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet et Danton.

2 - LES LOTISSEMENTS DE LA FIN DU XIXE ET DU DEBUT DU XXE SIECLE :

2A - LES LOTISSEMENTS "BOURGEOIS" —————> Rothier Courtalon.

2b - LES LOTISSEMENTS "OUVRIERS" —————> Ribot Louis Maison et Brossolette Jules Guesde.

**2c - LES GRANDS ENSEMBLES : VILLAS
BENOIT MALON ET JULES GUESDE** —————> Brossolette Jules Guesde.

3 - LES SITES USINIERS —————> Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet, Danton, Bas Trévois Moulin de la Rave, Brossolette Jules Guesde.

4 - LES EQUIPEMENTS —————> Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet et Danton.

**5 - LES ESPACES PAYSAGERS
DES BERGES DE SEINE** —————> Danton et Bas Trévois Moulin de la Rave.

LES SECTEURS RESIDENTIELS :

1A : LES SECTEURS RESIDENTIELS TRADITIONNELS

1B : LES SECTEURS RESIDENTIELS RECENTS

SECTEURS 1A : LES SECTEURS RESIDENTIELS TRADITIONNELS

DEFINITION DU SECTEUR

Les secteurs résidentiels traditionnels (1A) comprennent :

. **Les secteurs « bourgeois » des quartiers Paix Cottet, Rothier Courtalon ou Brossolette Jules Guesde**, qui regroupent des maisons bourgeoises, des villas et pavillons ou encore des immeubles anciens, dans un tissu urbain relativement homogène.

Est également incluse dans le présent secteur la maison bourgeoise du Moulin de la Rave.

Si certaines rues ont fait l'objet d'opérations de lotissement, le cadre en est resté, semble-t-il, très souple et les constructions à l'initiative de chacun des acquéreurs. L'homogénéité constatée dans certaines de ces rues, du quartier Paix Cottet en particulier, provient essentiellement d'une simultanéité dans la réalisation, les bâtiments répondent alors aux mêmes critères constructifs et aux mêmes phénomènes de mode.

. **Les secteurs plus modestes des quartiers Ribot Louis Maison ou Danton**, dans lesquels on trouve des maisons ouvrières et des pavillons assez modestes.

Le bâti présente une grande homogénéité de volumes, de matériaux et de mises en œuvre. Les modèles des premiers lotissements ouvriers ayant largement été employés et adaptés au fil du temps.

Les maisons de faubourgs se retrouvent dans ces deux types de quartiers, l'urbanisation s'étant réalisée autour ou en accompagnement des premiers développements le long des voies existantes.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement porte sur le traitement et l'intégration des constructions, ainsi que sur la mise en valeur des espaces publics ou privés.

Il comprend les chapitres suivants :

**A - Les protections au titre de la ZPPAUP :
page 13**

**B - Les règles urbaines :
pages 14 à 16**

**C - L'aspect extérieur des bâtiments existants :
pages 17 à 28**

**D - L'aspect extérieur des bâtiments nouveaux :
pages 29 à 33**

**E - Les devantures commerciales et des enseignes :
pages 34 à 37**

**F - les clôtures et portails :
pages 38 à 39**

**G - Le traitement paysager des espaces libres :
pages 40 à 42**

A - LES PROTECTIONS DE LA ZPPAUP

Voir plans suivant "Zonage et classification du bâti" par quartier

Sont soumis au présent règlement l'ensemble des constructions, clôtures et espaces libres publics ou privés inclus dans les secteurs 1 de la ZPPAUP. La classification ci-dessus sert de base à l'élaboration du règlement.

CLASSIFICATION DES BATIMENTS

LIMITE DES INTERVENTIONS SUR LE BATI

Bâtiments de grand intérêt architectural,
protégés pour leur valeur propre

→ Ils seront conservés et restaurés.

Bâtiments d'intérêt architectural,
appartenant à un ensemble urbain qualitatif

→ Ils seront conservés et restaurés. Leur suppression ou leur remplacement pourra, au cas par cas, être envisagé si leur environnement urbain n'est plus en cohérence avec eux.

Bâtiments sans intérêt architectural

→ Ils pourront être supprimés, remplacés ou transformés afin d'améliorer leur aspect architectural.

Pour ces trois catégories de bâtiments, les adjonctions, les constructions annexes, secondaires ou parasites sans relation avec la construction principale, et se trouvant sur la même parcelle ou le même ensemble de propriété, pourront être transformées ou supprimées.

Clôtures et portails traditionnels

→ Ils seront conservés et restaurés.

2 - CLASSIFICATION DES ESPACES LIBRES

LIMITE DES INTERVENTIONS SUR LES ESPACES LIBRES

Espaces libres à dominante minérale ou végétale

→ Ils seront conservés et entretenus.

Jardins et cœurs d'îlots repérés sur le plan

→ Ils seront conservés et entretenus. Ils sont inconstructibles, à l'exclusion des cas indiqués dans le présent règlement.

B - LES REGLES URBAINES

Les règles urbaines ont pour but s'assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement et de maintenir l'ambiance de ces quartiers à caractère résidentiel. Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs et des extensions des constructions existantes. Elles doivent également encadrer les éventuelles modifications des bâtiments, visant à assurer une meilleure intégration dans secteur considéré.

1 - IMPLANTATION DU BATI

1.1 - LECTURE DE LA MAILLE PARCELLAIRE

En cas de regroupement de deux ou plusieurs parcelles, l'opération nouvelle d'ensemble devra intégrer la lecture du parcellaire ancien, qui sera visible en façade sur rue ou en limites séparatives en cas de recul, en reprenant et affirmant la rythmique du découpage préexistant.

Pour les créations d'alignements nouveaux, dans des secteurs où il existe des ruptures dans les alignements, la reconstitution d'une trame s'apparentant au parcellaire ancien est imposée.

Constat :

Le parcellaire des quartiers résidentiels est issu de la subdivision de parcelles rurales, s'appuyant sur la trame de chemins préexistante, complétés par le percement de rues à vocation résidentielle.

Le tissu constitué d'îlots assez vastes, présente des parcelles de tailles variables, dépendantes de la typologie du bâti, mais également de la configuration de l'îlot (vastes parcelles à cœur d'îlot par exemple).

Les rues sont rythmées par la succession de bâtiments et espaces libres, déterminant pour chacune d'elles, une trame spécifique, essentielle dans la lecture du paysage urbain, dont l'image doit être maintenue.

1.2 - IMPLANTATION ET EMPRISE DES BATIMENTS SUR LA PARCELLE

CONSTRUCTION PRINCIPALE DONNANT SUR L'EMPRISE PUBLIQUE

On maintiendra le caractère propre de l'alignement existant. Toute implantation nouvelle s'effectuera en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes :

. S'il existe un alignement continu de fait, à l'alignement ou en retrait du domaine public, il doit être respecté pour les constructions nouvelles (implantation d'une mitoyenneté à l'autre).

. Si le bâti n'est pas édifié en ordre continu ou si la parcelle présente un linéaire de façade sur voie ou emprise publique supérieur à 20 mètres, les constructions nouvelles pourront n'être implantées que sur une seule des limites séparatives, à l'alignement de l'espace public entièrement ou partiellement, le retrait ne pouvant être supérieur à celui de la construction voisine la plus éloignée de l'emprise publique.

Dans le cas d'une parcelle très vaste, une implantation différente en relation avec le site, pourra être admise.

CAS PARTICULIER

Dans le cas où un bâtiment de grand intérêt ou d'intérêt architectural est implanté en retrait, il pourra être imposé un retrait égal pour le bâtiment nouveau sur une parcelle voisine, afin d'éviter en particulier, la perception de pignons très importants.

CONSTRUCTION ANNEXE OU DEPENDANCE

Les constructions annexes seront implantées sur l'une des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, et à l'alignement ou en retrait de l'espace public, en fonction de l'implantation de la construction principale, et de l'environnement paysager. En fonction du contexte, l'implantation pourra être imposée.

L'implantation dans l'espace non bâti en avant de la façade d'une construction principale d'intérêt ou de grand intérêt architectural est interdit, sauf s'il existe déjà un bâtiment implanté en mitoyenneté sur l'une des parcelles voisines. Dans ce cas, la construction annexe sera positionnée en mitoyenneté et s'inscrira dans l'emprise de l'héberge existante.

CONTINUITÉ SUR VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

Lorsqu'une construction principale ou annexe est implantée en retrait par rapport à la voie ou à l'emprise publique, l'alignement sera marqué par une clôture (voir types de clôtures préconisés).

Constat :

En fonction de largeur de la trame parcellaire, de l'orientation de la façade donnant sur l'espace public, de la typologie du bâti et de la proximité du secteur considéré avec les quartiers du centre, les bâtiments peuvent être implantés en ordre continu (de mitoyenneté à mitoyenneté) ou au contraire discontinu (sur une ou aucune des mitoyennetés).

Le premier cas induit souvent une implantation à l'alignement de l'espace public, alors que pour le second, le retrait de quelques mètres est plus fréquent, surtout lorsque la façade est orientée vers le sud.

2 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS NOUVEAUX OU EXISTANTS OUVANT FAIRE L'OBJET DE MODICATIONS

2.1 - BATIMENTS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC : FAÇADE SUR RUE

Les constructions nouvelles ou les constructions existantes modifiées doivent avoir une hauteur à l'égout de toit (avec ou tolérance de + ou – 1 mètre) et une hauteur au faîtage (avec ou tolérance de + ou – 2 mètres) voisines de celles des immeubles d'intérêt ou de grand intérêt architectural de la même rue, contigus ou les plus proches. Toutefois, ces hauteurs peuvent être réduites ou augmentées pour ne pas dégager ou créer des pignons aveugles trop importants.

Cas particuliers

Bâtiments nouveaux dans un alignement homogène :

La hauteur à l'égout de la construction nouvelle sera :

- . soit alignée avec celle des constructions limitrophes, si les lignes d'égouts sont au même niveau
- . soit établie entre les deux, ou alignée sur l'une ou sur l'autre des lignes d'égouts si celles-ci sont décalées.

La meilleure insertion possible sera recherchée, en fonction de la forme et du volume de couverture.

2.2 - CONSTRUCTION ANNEXE OU DEPENDANCE

La hauteur devra assurer une bonne intégration à l'environnement, en particulier lorsque le bâtiment est adossé à un mur de clôture traditionnel.

Constat :

La volumétrie et l'échelle des bâtiments des quartiers résidentiels est fonction de leur typologie et de leur époque de construction.

Les variations de hauteur des bâtiments traditionnels sont assez importantes. Les petites maisons ouvrières ou de faubourg sont à rez-de-chaussée ou un étage bas. Les villas ou maisons bourgeoises comptent généralement un rez-de-chaussée surélevé, un étage et un comble habitable. Cette disposition induit une hauteur à l'égout à peu près équivalente à celle d'un bâtiment moderne de deux étages.

Il convient également de tenir compte de la variété de formes des couvertures, en particuliers pour les villas et les pavillons.

Par ailleurs, les quartiers considérés ne sont pas homogènes. Le long des pénétrantes urbaines, les immeubles modernes de plus de deux étages sont fréquents, et induisent des ruptures importantes dans le paysage urbain. Les rues résidentielles sont beaucoup plus homogènes. Ce caractère doit impérativement être maintenu.

C - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS EXISTANTS

1 - CLASSIFICATION DES BATIMENTS

Le présent règlement est basé sur la classification des constructions.

Sont soumis aux règles et recommandations suivantes, et repérés sur les documents graphiques précédents l'ensemble des constructions du secteur :

- **Les bâtiments de grand intérêt architectural**, qui seront conservés, et restaurés.
- **Les bâtiments d'intérêt architectural**, qui seront conservés et restaurés. Leur suppression ou leur remplacement pourra, au cas par cas, être envisagé si leur environnement urbain n'est plus en cohérence avec eux.

Ces deux catégories correspondent aux bâtiments traditionnels protégés au titre de la ZPPAUP.

- **Les bâtiments sans intérêt architectural**

Ces bâtiments correspondent aux constructions anciennes dont l'aspect général a été altéré ou aux constructions plus récentes sans relations avec l'architecture.

Constat :

Pour le secteur considéré, les bâtiments de grand intérêt architectural correspondent aux maisons bourgeoises, villas et immeubles les plus représentatifs de leur catégorie, ayant globalement conservé leurs dispositions d'origine.

Les bâtiments d'intérêt architectural correspondent aux mêmes types, mais aussi aux bâtiments plus modestes comme les maisons de faubourg ou ouvrières, constituant, par leur nombre et leur organisation spatiale, des quartiers spécifiques.

2 - VOLUMES ET STRUCTURES

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

La structure et la volumétrie originelle du bâtiment seront conservés. Leur modification n'est possible que sous réserve d'une restitution dans un état originel connu ou attesté.

BATIMENT D'INTERET ARCHITECTURAL

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription dans son environnement.

BATIMENT SANS INTERET ARCHITECTURAL

Des modifications de volumes et de structures sont possibles, en particulier si elles vont dans le sens d'une amélioration de l'aspect esthétique de la construction, respecte sa typologie et s'inscrivent dans son environnement.

3 - RAVALEMENT DES FACADES

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Le ravalement portera sur l'intégrité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment. Toutes les façades sur rues seront traitées simultanément.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. L'aspect originel des traitements sera maintenu ou retrouvé.

Les dispositions d'origine, moellons de calcaire laissés apparent, appareillages de briques, combinés ou non à la pierre, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où les éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants, de même type, style ou époque et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Sont interdits :

- . Tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, carreaux, briquettes, placages de pierre...
- . Tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.
- . L'isolation thermique par l'extérieur.
- . Toute mise en œuvre de matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie architecturale du bâtiment concerné.

3.1 - RAVALEMENT DE FAÇADES OU PARTIES DE FACADES EN PIERRE OU EN BRIQUE APPARENTE

Les façades ou parties de façades réalisées en pierre calcaire de taille appareillée (maisons bourgeoises ou villas) ou en moellons de calcaire assisés (tous types de maisons) ou en brique seront laissées apparentes.

Tous les éléments de structure ou de décor seront conservés, restaurés ou restitués.

Les pierres de parement abîmées ou dégradées seront remplacées soit entièrement, soit par incrustation par des pierres de même nature et de

Constat :

Le matériau constructif, apparent ou non en façade, est dépendant de l'époque de construction, de la qualité et de l'usage initial du bâtiment.

Les quartiers résidentiels présentent une très grande variété de types de bâtiments (voir rapport de présentation), se traduisant en particulier par une très grande diversification des matériaux.

D'avant la période de l'industrialisation qui nous intéresse, il existe encore bon nombre de maisons réalisées en pan de bois entièrement enduit, avec des éléments de décor de bois, imitant la pierre. Il s'agit, dans la typologie réalisée, de maisons bourgeoises ou de faubourg de la fin du XVIIIe et du début du XIXe siècle.

Avec la large diffusion de la brique industrielle et la mécanisation du travail de la pierre, l'ensemble du bâti réalisé à partir de la deuxième moitié du XIXe siècle abandonne le bois au profit de ces deux matériaux, qui se déclinent avec une très grande variété, en fonction des typologies des bâtiments. Brique allant du rouge clair au noir, pierre calcaire claire employée en appareillage apparent traité avec soi (parement entier ou éléments de structure ou de décor) en moellons assisés en rangs réguliers, en opus incertum, meulière, enduit avec différents types de finition : lissé, crépis tyroliens...

On peut également trouver des apports originaux comme des éléments de décor en terre cuite vernissée ou de faux pans de bois réalisés en ciment.

même couleur en respectant ou restituant les dessins et profils des éléments de modénature et le calpinage des appareillages existants.

Les ragréages réalisés en pierre reconstituée ou à l'aide d'un mélange de chaux et de poudre de pierre seront possibles sur des éléments ponctuels. La surface neuve recevra un traitement de finition équivalent à l'existant.

La pierre pourra recevoir une patine (lait de chaux) destinée à la protéger ou à uniformiser l'ensemble.

Nettoyage

Le nettoyage sera réalisé par pulvérisation d'eau et brossage léger, par projection de micro fines ou encore pour la pierre, par grattage très superficiel, ne supprimant pratiquement pas de matière, et conservant à l'identique la modénature.

Dans le cas où la pierre ou la brique aurait été peinte, elle sera décapée, lavée et rincée.

Sont interdits le sablage, l'emploi de meules, de ponceuses électriques, de boucharde ou du "chemin de fer".

Rejointoiement

Une attention particulière doit être portée à l'exécution des joints. Ceux en bon état seront conservés ; ceux en mauvais état seront dégradés soigneusement afin d'éviter l'épaufrure (petits éclats) des arêtes, puis rejointoyés au mortier de chaux dont la tonalité sera proche de celle de la pierre.

Certains parements présentent des joints teintés de tuileau pilé donnant une tonalité rose. Cette mise en oeuvre sera reprise lorsqu'elle existe.

Pour les architectures éclectiques, art nouveau ou art déco, un traitement différent des joints sera possible, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints à relief, en creux ou tirés au fer.

3.3 - RAVALEMENT DES FAÇADES ENDUITES

Le ravalement des façades enduites sera fonction de l'état de l'enduit existant, de l'époque et de l'aspect de la façade.

3.3.1 - CHOIX DE CONSERVATION OU REMPLACEMENT DE L'ENDUIT

Les enduits dégradés seront remplacés.

Les enduits en bon état mécanique simplement encrassés et ne présentant pas de désordres importants seront réparés, nettoyés, et recevront éventuellement un traitement de surface.

Les revêtements de maçonnerie fin XIXe, début XXe à parement rocaillé, destinés à rester apparents seront conservés et restaurés à l'identique.

Constat :

Sous le terme de façades enduites, se cachent des traitements très différents, en fonction du support et de l'époque de réalisation.

On trouve :

. des enduits traditionnels réalisés au mortier de chaux aérienne,

. des enduits et crépis modernes, réalisés à partir de liants artificiels (ciments), employés :

. en remplacement d'enduits traditionnels sur les façades anciennes.

. en finition de façades plus récentes. Le mortier est appliqué en crépis ou enduit. Il peut alors comporter des effets décoratifs comme de faux pans de bois, appareillages de pierre ou décors (villas).

3.3.2 - REMPLACEMENT DE L'ENDUIT

Les enduits dégradés, ainsi que les enduits ciments inappropriés au traitement des maçonneries traditionnelles seront obligatoirement remplacés par des enduits au mortier de chaux aérienne et de sable ou d'argile.

La finition présentera une surface plane à l'exception des enduits anciens réalisés "au balai".

Pour les architectures éclectiques, art nouveau ou art déco, les enduits projetés "à la tyrolienne", les effets décoratifs et de matière existants seront repris. Ces mises en œuvre pourront par ailleurs être autorisées sur des façades conçues à l'origine pour recevoir ce type de finition.

Les éléments de modénature et de décor en pierre ou en brique existants seront laissés apparents, sans surépaisseur par rapport à leur nu.

La tonalité se rapprochera de celle de la pierre, en étant légèrement plus foncée. La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels.

Un échantillon sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France avant exécution.

3.3.3 - TRAITEMENT DES ENDUITS CONSERVES

Les enduits conservés seront nettoyés selon les procédés suivants :

- . s'ils ont reçu une finition au lait de chaux ou à la peinture minérale, ils seront brossés
- . s'ils ont reçu une peinture organique (vinyle ou acrylique), ils devront être complètement décapés, après rebouchage des fissures.

La finition sera fonction du support :

- . pour les enduits à base de chaux aérienne, deux solutions sont envisageables :
 - . application d'un enduit mince, composé de chaux et de charges minérales, teinté par des pigments naturels, en couches fines de 1 à 2 mm. La finition est tendue : essuyée ou lissée.
 - . application d'un simple lait de chaux.
- . pour les enduits à base de ciment, application d'une peinture minérale du commerce ou d'un lait de chaux additionné d'un fixatif.

3.4 - RAVALEMENT DES FACADES REALISEES EN PAN DE BOIS

Toutes les façades en pan de bois des maisons fin XVIIIe ou XIXe des quartiers résidentiels, ont été conçues pour être enduites, en imitation de l'architecture réalisée en maçonnerie. Cette mise en œuvre doit être conservée.

Le maintien du remplissage pourra être imposé. Le cas échéant, des techniques traditionnelles sont préconisées.

La finition sera réalisée avec un enduit constitué d'argile ou de sable et de chaux, badigeonné (voir chapitre précédent).

Tous les éléments de décor en bois peints imitant les façades en pierre : encadrements et appuis de baies moulurés,

corniches, bandeaux, chaînes d'angles ou mitoyennes, détails décoratifs ainsi que les habillage menuisées du rez-de-chaussée seront conservés et restitués. Ils seront obligatoirement peints. Lors d'un ravalement total, le relevé de l'ensemble de ces pièces de bois sera réalisé, afin de les reconstituer à l'identique.

4 - LES PERCEMENTS, LES MENUISERIES ET LA SERRURERIE

4.1 - LES PERCEMENTS

Les modifications ou ajouts de percements ne seront envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent strictement les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

4.1.1 - LES PERCEMENTS EXISTANTS

BATIMENTS DE GRAND INTERET OU D'INTERET ARCHITECTURAL

Les baies d'origine seront maintenues dans leur emprise totale. En cas de modifications, elles devront être restituées dans leurs proportions initiales et leur modénature reconstituée.

Les baies percées ultérieurement et nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchées de façon à ne plus apparaître en façade.

4.1.2 - LES PERCEMENTS NOUVEAUX

BATIMENTS DE GRAND INTERET OU D'INTERET ARCHITECTURAL

Les percements nouveaux pourront être exceptionnellement autorisés sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique.

Ils ne seront autorisés que s'ils ne constituent pas une rupture dans l'ordonnance architecturale de la façade. Ils devront respecter les proportions et l'ordonnance de la façade, ainsi que les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, cintrage, appui, linteau...)

BATIMENTS SANS INTERET ARCHITECTURAL

Les percements nouveaux devront respecter les proportions et l'ordonnance de la façade ainsi que les principes de sa modénature.

La création de grands percements (entrées d'entrepôts ou garages) en façade principale ne sera autorisée que s'il n'existe aucune autre solution de desserte. On respectera les principes suivants :

- . le percement devra être composé avec ceux de la façade, il sera plus haut que large
- . la baie recevra un encadrement identique, dans ses matériaux et sa mise en œuvre, à celui des baies existantes.

4.1.3 - DEMOLITIONS LAISSANT APPARAÎTRE DES MURS NON VISIBLES A L'ORIGINE POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Dans le cas de démolition laissant apparaître un pignon ou une façade cachée non percée, son traitement devra proposer une solution étudiée, compatible avec les constructions voisines.

4.2 - LES MENUISERIES

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Lors de la présentation d'un projet, toutes les menuiseries seront dessinées et décrites. Les menuiseries seront en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble ; elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction, sauf pour les locaux d'activité et commerces à rez-de-chaussée. Ceci n'interdisant pas des traitements d'esprit contemporain.

Pour les fenêtres, portes, volets et persiennes bois ou métalliques d'origine, la restauration pourra être exigée.

Le cas échéant, il sera demandé le remplacement à l'identique ou un projet spécifique prenant en compte les règles suivantes.

4.2.1 - LES FENETRES

BATIMENTS DE GRAND INTERET OU D'INTERET ARCHITECTURAL

Les fenêtres nouvelles seront en bois ou en métal et s'inspireront des modèles anciens (épaisseur des bois, dimension des carreaux, cintrage, positionnement en tableau). Les petits bois seront assemblés et positionnés à l'extérieur.

Elles seront posées en feuillure intérieure de baies et non au nu de la façade, et occuperont l'emprise totale définie par l'encadrement.

La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdite, sauf en cas de restauration, où seuls les ouvrants sont changés.

BATIMENTS SANS INTERET ARCHITECTURAL

Pour des raisons de situation ou de voisinage avec un bâtiment de grand intérêt ou d'intérêt architectural, l'emploi d'un matériau spécifique pourra être imposé.

4.2.2 - LES VOLETS

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des volets, ceux-ci doivent être restaurés ou restitués dans leurs formes, matériaux et dispositions originelles : volets en bois pleins, constitués de planches larges jointives, assemblées par trois traverses intérieures, volets persiennés entièrement ou partiellement ; persiennes en bois ou métalliques rabattables dans le tableau extérieur de la fenêtre.

Aucun autre type d'occultation des baies ne sera admis.

Les lambrequins décoratifs d'origine, en bois ou en tôle, seront maintenus et restaurés.

Constat :

En fonction de la typologie du bâtiment, on trouve des constructions comportant des volets en bois traditionnels, pleins, persiennés ou semi-persiennés, qui se déploient sur la façade ou des persiennes en bois ou métalliques se repliant dans l'épaisseur du tableau de la fenêtre.

4.2.3 - LES PORTES D'ENTREES ET PORTAILS

Les portes et portails doivent être compatibles avec le caractère et l'époque de la construction, ainsi qu'avec les menuiseries existantes sur le bâtiment. Elles seront réalisées en bois, pleines ou partiellement vitrées.

Selon le type de bâtiment concerné, elles comporteront des panneaux moulurés, plus ou moins ouvragés ou des planches à joints vifs verticales.

4.2.4 - LES PORTES DE GARAGE OU D'ENTREPOTS

Elles seront réalisées en bois, à deux vantaux ouvrants à la française ou si ce type de disposition est techniquement impossible, basculantes, coulissantes ou repliables, à condition que le mécanisme soit totalement invisible, qu'elles soient posées à mi-tableau et habillées de bois.

Toutes ces portes seront pleines.

4.2.5 - LES TONALITES DES MENUISERIES

Un traitement homogène sera réalisé pour l'ensemble d'une ou de plusieurs façades d'un bâtiment, en fonction de la simultanéité de leur perception.

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

Une logique générale de mise en teinte des menuiseries et des ferronneries sera recherchée.

Les menuiseries seront peintes. Les tonalités seront choisies en fonction du type et de l'époque de construction du bâtiment.

Des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert... dans la tradition des XVIII^e et XIX^e siècles seront de préférence employées pour les fenêtres et les volets. Des teintes soutenues : brun, bleu, rouge ou vert foncé... seront utilisables pour l'ensemble des portes.

Les menuiseries métalliques seront obligatoirement traitées dans des teintes foncées.

4.3 LA SERRURERIE

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens seront conservés et restaurés : garde-corps, grilles de protection des rez-de-chaussée et des soupiraux de caves, peintures, ferrures, heurtoirs....

Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

La quincaillerie ancienne sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

Les ferronneries nouvelles seront soit identiques aux modèles anciens, soit traitées de façon simple, à caractère contemporain, et réalisées en fer forgé, acier ou fonte.

Afin que les garde-corps anciens soient conformes aux réglementations en vigueur, en particulier concernant la hauteur par rapport au niveau du sol intérieur, on posera horizontalement en tableau, au-dessus du garde-corps maintenu à son niveau d'origine, un ou plusieurs tubes à section carrée fine (2 à 2,5 cm) de la même teinte que le garde-corps.

Dans tous les cas, les seuls matériaux utilisables sont le fer ou la fonte.

5 - ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

5.1 - LES PERRONS, ESCALIERS EXTERIEURS, MARQUISES, AUVENTS, RAMPES, SOUPIRAUX DE CAVES ET RAMPES HANDICAPES

BATIMENTS DE GRAND INTERET OU D'INTERET ARCHITECTURAL

Les perrons et escaliers extérieurs d'origine ainsi que les marquises et auvents seront maintenus et restaurés dans leurs volumes et matériaux. Leur occultation est interdite.

Si le perron comporte un garde-corps d'origine (bois ou métal), il sera restauré à l'identique ; s'il n'en comporte pas et que la réglementation ou l'usage le rend nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet) ou en serrurerie.

Les soupiraux de caves seront conservés et restitués s'ils ont été occultés

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

La réalisation d'une rampe handicapée en façade principale ne sera autorisée que si aucune autre solution de desserte n'existe pour le bâtiment considéré. Dans ce cas, la rampe devra faire l'objet d'une étude spécifique, visant à assurer la meilleure insertion possible.

5.2- LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

5.2.1 - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade de la maison ou de la clôture que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade ou de la clôture. Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

5.2.2 - LES BOITES AUX LETTRES DIGICODES ET INTERPHONES

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

5.2.3 - CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade.

En façade sur rue, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies. Elles seront traitées dans une teinte déjà présente sur le bâtiment.

6 - LES COUVERTURES

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Tous les éléments de décor et de finition réalisés en zinc en plomb, en terre cuite ou en bois (avants toits) seront conservés et restaurés, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

6.1 - LES MATERIAUX DE COUVERTURE POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

6.1.1 - LES MATERIAUX UTILISABLES

Les matériaux de couverture utilisables sont :

- . la tuile plate de terre cuite petit format de teinte naturelle flammée, proche des tons locaux.
- . l'ardoise naturelle à pureau droit de petit format
- . la tuile mécanique violon,
- . la tuile mécanique losangée ou côtelée rouge petit format
- . le zinc, le cuivre ou le plomb sur les terrassons des couvertures à la Mansart ou sur les bâtiments couverts à faible pente.

6.1.2 - LES CRITERES DU CHOIX DU MATERIAU DE COUVERTURE

En cas de réfection d'une couverture, il sera nécessaire d'effectuer un choix en fonction des facteurs suivants :

- . d'ordre typologique : adéquation du matériau de couverture avec l'époque et le type du bâtiment (voir constat ci-contre)
- . d'ordre technique : pente des versants de couverture, état et solidité de la charpente

Constat :

Le matériau de couverture originel est fonction de l'ancienneté et de la typologie des constructions.

Les bâtiments antérieurs à la période de l'industrialisation, maisons bourgeoises ou de faubourg, généralement réalisés en pan de bois enduit étaient couverts en tuile plate de terre cuite petit format. Ce matériau existe encore sur bon nombre de constructions de ce type.

Pour les constructions correspondant à la phase de l'industrialisation, le matériau de couverture est dépendant de la typologie, qui engendre des formes et des volumes de couvertures très diversifiés. Ainsi, pour les plus ouvragés se trouvant sur les maisons bourgeoises ou les villas, l'ardoise est utilisée, car elle offre une grande faculté d'adaptation de formes et de traitement de détails.

Les maisons ouvrières, les pavillons ainsi que certaines maisons bourgeoises et villas sont couvertes de tuiles mécaniques, tuiles violons pour les plus anciennes côtelées rouges pour la majorité.

La combinaison de ces différents matériaux se retrouve sur certaines couvertures.

. d'ordre esthétique : perception de la couverture à partir de l'espace public, covisibilité avec les édifices de grand intérêt.

Les bâtiments ayant été conçus à l'origine pour recevoir un des matériaux traditionnels indiqués ci-dessus seront restaurés avec ce matériau.

Dans le cas où le modèle d'origine ne se fabrique plus, on recherchera un modèle approchant, reprenant l'esprit de l'existant.

Les couvertures réalisées en matériaux autres que ceux indiqués ci-dessus seront, lors de leur réfection refaites dans l'un des matériaux préconisés, en fonction du type d'architecture.

6.2 - MISE EN ŒUVRE DES COUVERTURES

6.2.1 - COUVERTURES EN TUILES

Lors de la dépose, les tuiles en bon état seront récupérées et mêlées à des tuiles neuves de fabrication traditionnelle, de même format et de tonalité similaire. On pourra utiliser exclusivement des tuiles de récupération.

On apportera un soin particulier au traitement des détails : rives, croupe, faîtages, noues...

Les tuiles de rives affleureront le pignon, elles seront scellées au mortier de chaux. Les faîtages seront réalisés en éléments de terre cuite demi-rond, scellés au mortier de chaux avec crêtes et embarrures. Les arêtières seront fermés.

Pour les couvertures réalisées en tuile mécanique violon, Montchanain ou côtelée petit moule, la conservation ou la restitution des éléments de terre cuite de finition existants sera demandée.

6.2.3 - COUVERTURES EN ARDOISE

La pose sera réalisée aux clous ou aux crochets inox teintés, et soigneusement de façon à ne laisser apparaître aucune pièce de zinc. Les dispositions particulières des couvertures complexes des maisons bourgeoises ou des villas seront maintenues et restituées.

6.3 - LES OUVERTURES EN COUVERTURE

6.3.1 - LES LUCARNES

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les lucarnes existantes d'origine seront maintenues et restaurées. Les lucarnes nouvelles ne seront autorisées que si elles correspondent à la restitution d'une lucarne disparue. Elles seront reconstituées à l'identique.

BATIMENTS D'INTERET OU SANS INTERET ARCHITECTURAL

Des lucarnes nouvelles sont autorisées sous réserve d'être en cohérence, par leur nombre et leur disposition, avec la couverture et la façade du bâtiment.

Le type de lucarne sera fonction de la typologie de la construction, en référence aux bâtiments de même type possédant des lucarnes.

Le percement devra être nettement plus petit que les baies existantes sur la façade.

Dans le cas d'une organisation de la façade en travées de percements réguliers, les lucarnes seront axées soit sur celles-ci soit sur les trumeaux. Dans le cas où l'organisation des percements est irrégulière, le nombre et l'implantation des lucarnes sera étudié au cas par cas.

Les lucarnes seront couvertes du même matériau que le bâtiment.

6.3.2 - LES CHASSIS DE TOITS POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Leur nombre sera limité.

La création de châssis pour créer un niveau de comble supplémentaire est interdite.

Dans le cas d'une organisation de la façade en travées de percements réguliers, les châssis seront axés soit sur celles-ci soit sur les trumeaux.

Dans le cas où l'organisation des percements est irrégulière, l'implantation des châssis sera étudiée au cas par cas.

Les châssis seront de proportion rectangulaire, posés en hauteur, dans le tiers inférieur du pan de toiture, alignés et à fleur du matériau de couverture.

Les jouées seront traitées dans le même matériau que la couverture ou enduites.

Aucun dispositif d'occultation ne sera posé à l'extérieur.

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les seuls châssis admis sont les châssis tabatière.

Les châssis de toit seront posés sur les pans de couverture non visibles de l'espace public, et ne sont autorisés, et en nombre très limité, que pour compléter un niveau déjà éclairé par des lucarnes.

Leurs dimensions seront au maximum de 0,55 x 0,70 mètre.

BATIMENT D'INTERET ARCHITECTURAL

Sur les versants de couverture visibles de l'espace publics, les dimensions maximum des châssis de toit seront de 0,55 x 0,70 mètre.

Sur les versants de couverture non visibles de l'espace publics, les dimensions maximum des châssis de toit seront de 0,80 x 1.00 mètre.

BATIMENT SANS INTERET ARCHITECTURAL

Leurs dimensions seront au maximum de 0,80 x 1 mètre

6.3.3 - LES VERRIERES

BATIMENT D'INTERET OU SANS INTERET ARCHITECTURAL

L'éclairage zénithal pourra être assuré par des verrières en couverture, sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique.

7.5 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

7.5.1 - LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel. L'emploi de PVC est interdit.

7.5.2 - CHEMINEES, VENTILATIONS, CLIMATISEURS

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les souches de cheminées anciennes en pierre ou brique participant à la structure et au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être disposé en couverture, à l'exception de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture.

7.5.3 - LES CAPTEURS SOLAIRES

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les capteurs solaires sont interdits.

BATIMENT D'INTERET OU SANS INTERET ARCHITECTURAL

Les capteurs solaires ne doivent pas être visibles de l'espace public. Ils seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

7.5.4 - LES ANTENNES, PARABOLES

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

D - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

Les règles et recommandations suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des constructions nouvelles dans le tissu traditionnel existant. Ces principes peuvent engendrer deux types de bâtiments :

- *des bâtiments à caractère traditionnel*
- *des bâtiments à caractère contemporain, s'appuyant sur les critères de composition et de volumétrie des constructions traditionnelles.*

1 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX

1.1 - REFERENCE TYPOLOGIQUE DE L'ARCHITECTURE

Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...) les bâtiments neufs doivent faire référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

Par un souci d'intégration au tissu et au site existant, ils devront rester modestes et éviteront de prendre pour référence des exemples très particuliers, voire uniques dans le tissu.

Cas particulier : remplacement d'un bâtiment s'inscrivant dans un alignement homogène

La construction nouvelle reprendra le gabarit, les grandes lignes de composition, les matériaux de façade et de couverture de l'alignement considéré.

1.2 - VOLUME DES BATIMENTS NOUVEAUX

La volumétrie doit se référer à celle du type traditionnel servant de modèle. Elle doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle doit rester simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent.

Dans le cas d'un regroupement de parcelles, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit laisser apparaître le découpage parcellaire primitif, tant en lecture verticale qu'horizontale.

1.2.1 - FORME DE COUVERTURE DES BATIMENTS PRINCIPAUX

Le volume de couverture présentera l'une ou une combinaison des formes employées pour les architectures du secteur :

. couverture à longs pans sur rue, dont la pente varie entre 35 et 55°. Une pente plus importante pourra être ponctuellement admise, pour les plus petits versants d'une couverture à plus de deux pans par exemple.

. pignon ou croupes sur rue

. toiture en pavillons sur tourelles d'escaliers par exemple

L'emploi de toitures terrasse ou à faibles pentes est envisageable par éléments ponctuels de surface réduite ou pour des extensions limitées si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain ou encore dans le cas d'une construction d'écriture contemporaine

1.2.2 - FORME DE COUVERTURE DES CONSTRUCTIONS ANNEXES OU DEPENDANCES

Le volume de couverture sera à un ou deux versants symétriques, avec des pentes variant de 35 à 55°. La pente pourra être plus faible sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

La couverture terrasse est admise pour les constructions à rez-de-chaussée en intérieur de parcelle ou en front de rue si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain (petit bâtiment masqué derrière un mur de clôture par exemple) ou encore dans le cas d'une construction d'écriture contemporaine.

Les superstructures, gaines techniques, machineries, ascenseurs, sorties d'escaliers en couverture devront être regroupées et intégrées au projet architectural.

La réalisation de verrières est envisageable.

2 - PRINCIPES APPLICABLES A L'EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS

2.1 - POSSIBILITES D'EXTENSION EN FONCTION DE LA VALEUR ARCHITECTURALE DU BATI

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

L'extension d'un bâtiment de grand intérêt architectural est interdite.

BATIMENT D'INTERET ET SANS INTERET ARCHITECTURAL

L'extension est autorisée dans les conditions ci-dessous.

2.2 - REFERENCE TYPOLOGIQUE DES EXTENSIONS

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et son traitement de façade et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), l'extension fera référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elle s'adosse, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

2.3 - IMPLANTATION ET VOLUME DES EXTENSIONS

De par son implantation, son volume et son traitement extérieur, l'extension d'un bâtiment existant devra donner l'impression de faire partie de la construction.

Constat :

Les bâtiments des quartiers résidentiels présentent une grande variété de typologie et de volumétrie. Les bâtiments de grand intérêt architectural sont généralement de formes et volumétrie complexes (villas et maisons bourgeoises), et constituent des entités "finies" qu'il est souvent difficile d'étendre.

Les bâtiments plus modestes présentent généralement des volumétries simples, dont l'extension est envisageable sous réserve des respecter strictement leur caractère initial.

L'extension pourra être implantée à l'alignement sur rue ou en intérieur de parcelle, dans la continuité de la construction existante ou sous forme d'aile.

Le volume de l'extension sera en harmonie de proportions avec ceux de la construction à laquelle elle s'adosse.

Pour un bâtiment simple, couvert à longs pans parallèles à la rue, elle sera de plan rectangulaire, avec une couverture à deux versants égaux ou à une pente en appentis, selon le type d'implantation. On pourra prendre pour référence l'un des modèles décrits dans le règlement du secteur 2B, pour les lotissements de la fin du XIXe siècle.

La hauteur de l'extension sera soit égale, soit inférieure à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.

Des formes plus complexes de volume sont envisageables, en adéquation avec le bâtiment existant, sous réserve d'une étude spécifique. On pourra en particulier intégrer des verrières et des parties couvertes en terrasse ou à faible pente, en particulier pour assurer des jonctions avec le bâtiment existant

2.4 - LES VERANDAS OU JARDINS D'HIVER

BATIMENTS DE GRAND INTERET OU D'INTERET ARCHITECTURAL

Les vérandas ou jardins d'hiver nouveaux pourront être exceptionnellement autorisés, sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique, et d'être réalisés en verre et profilés d'acier ou bois peint de section fine.

L'équilibre de la façade devra être maintenu, les caractéristiques de la construction respectés ainsi que les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...)

Recommandation :

L'utilisation de profils en acier est recommandée.

BATIMENTS SANS INTERET ARCHITECTURAL

La réalisation d'une véranda ou un jardin d'hiver est autorisée sous réserve :

- . d'être intégrée à l'architecture
- . de présenter une rythmique verticale, des pentes de couverture en relation avec de celles de la construction.
- . d'être réalisée en profils les plus minces possible en métal ou bois et en verre.

L'emploi de PVC est interdit.

3 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX ET AUX EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

3.1 – LE TRAITEMENT DES FACADES

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles. Il convient en particulier d'affirmer une dominante verticale dans le rythme de la façade, et à suggérer horizontalement des niveaux en relation avec ceux des façades voisines (niveaux des allèges et linteaux des baies, bandeaux filants, corniche...)

Les éléments constituant des saillies tels que : auvents, appuis saillants, balcons... devront être traités de façon à affirmer, pour l'ensemble de la façade, un rythme vertical.

En façade, sont admis les matériaux traditionnels : pierre, brique, enduit... Pour les façades à caractère contemporain, l'emploi de ces matériaux pourra s'accompagner de bois, métal, verre... tout en restant en harmonie avec l'environnement.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est posé à l'intérieur, complètement invisible. Ils seront de teinte sombre.

Les portes d'entrées seront réalisées en bois ou en métal, pleines ou partiellement vitrées.

Les portes de garages ou de dépôts à rez-de-chaussée seront pleines et posées à mi-tableau.

3.2 - LE TRAITEMENT DES COUVERTURES

3.2.1 - MATERIAUX DE COUVERTURE

Les matériaux de couverture admis sont l'ardoise, la tuile plate petit format, la tuile mécanique violon, côtelé ou losangée petit format rouge, le cuivre, et le zinc, éventuellement traité (quart, pré-patiné), ainsi que les multicouches pour les éléments ponctuels traités en toiture terrasse. Le choix étant guidé par le volume et la fonction de la construction.

3.2.2 - LES CHASSIS DE TOITS

Les châssis seront de proportion rectangulaire, posés en hauteur, dans le tiers inférieur du pan de toiture, alignés et à fleur du matériau de couverture.

Aucun dispositif d'occultation ne sera posé à l'extérieur.

Leurs dimensions seront au maximum de 0,80 x 1,00 mètre, pour les pans de couverture visibles de l'espace public.

3.3 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

3.3.1 - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade ou de la clôture. Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

3.3.2 - LES BOITES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

3.3.3 - CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade et en couverture.

En façade, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

3.3.4 - LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Le projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel pré-patiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel. Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

3.3.5 - CHEMINEES, VENTILATIONS

Aucun dispositif d'extraction et de ventilation ne devra être disposé en couverture, à l'exception de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture.

3.3.6 - LES CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs solaires ne doivent pas être visibles de l'espace public. Ils seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

3.3.7 - LES ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

E - LES DEVANTURES COMMERCIALES ET LES ENSEIGNES

1 - LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les projets devront tendre à rendre plus lisibles l'intégrité de la façade de l'immeuble et la continuité des parties verticales assurant visuellement sa stabilité. Dans ce but, si une même activité s'exerce sur plusieurs bâtiments contigus, on traitera une devanture pour chacun d'eux.

Les projets devront tenir compte de la qualité du traitement architectural initial des rez-de-chaussée des bâtiments anciens. Afin de satisfaire à cette exigence, une simplicité de traitements et de matériaux sera recherchée. Les teintes seront choisies en harmonie avec celles des bâtiments et des devantures mitoyennes.

Lors d'une demande d'autorisation de travaux, l'ensemble de la façade du bâtiment et l'amorce des immeubles voisins devra être dessinée et présentée en photo. Le projet en couleur, devra faire apparaître clairement les enseignes, les stores et les dispositifs d'éclairage et de fermeture envisagés.

Constat :

Les grandes lignes de la composition d'une devanture sont complètement dépendantes de la façade support dans laquelle elle doit s'insérer. La qualité de sa mise en œuvre dépend également des composants architecturaux : les matériaux, les enseignes, l'éclairage, les dispositifs d'occultation ou de fermeture.

1.1 - LE TYPE DE DEVANTURE

1.1.1 - DEVANTURE EN FEUILLURE

Ce type de disposition est obligatoire dans le cas où la façade du bâtiment comporte des percements traditionnels homogènes.

Pour une façade qui a été modifiée, il sera envisageable de recréer des percements, reprenant les critères suivants. Trois solutions sont possibles :

- Conserver l'emprise des fenêtres et portes existantes.
- Abaisser les allèges en conservant la largeur des percements existants, et en reconstituant les piédroits (parties pleines entre les baies), dans la continuité de l'existant.
- Réunir deux baies, en reconstituant un encadrement identique à ceux des baies de la façade.

Dans les trois cas, la devanture consistera en la pose de cadres de bois ou métal laqué sombre et de vitrages ou de parties

Constat :

Une devanture dite "en feuillure" laisse apparaître la façade du bâtiment, dans la continuité des étages, elle est constituée de percements dans la continuité de ceux des étages dont les vitrages sont inscrits dans l'épaisseur de la maçonnerie.

pleines menuisées, implantés dans l'encadrement de la ou des baies ainsi créées, au même nu (retrait par rapport à la façade) que les fenêtres des étages.

1.1.2 - DEVANTURE EN APPLIQUE

La devanture en applique sera utilisée dans les cas suivants :

- . si le rez-de-chaussée du bâtiment possède déjà une ouverture large,
- . si le gros œuvre doit être masqué car non réalisé pour être vu.

La nouvelle devanture sera posée en saillie par rapport à la façade du bâtiment. Elle sera constituée d'un ensemble menuisé avec des parties pleines verticales et horizontales, traitées dans une seule teinte.

La saillie par rapport au nu de l'immeuble (sa façade) sera de 15 cm maximum. En partie haute, elle pourra être un peu plus importante pour la corniche.

La devanture sera implantée à 15 cm minimum des mitoyennetés afin de permettre le passage d'une descente d'eaux pluviales.

S'il existe des chaînes mitoyennes ou d'angles, la devanture les laissera entièrement visibles.

Constat :

Une devanture dite "en applique" est rapportée en avancée de la façade du bâtiment, et consiste en un habillage, comportant généralement un encadrement et des parties vitrées.

1.2 - LES DISPOSITIFS DE FERMETURES

Dans le cas où un dispositif de fermeture est indispensable, on emploiera une grille ou un rideau à mailles ajouré micro perforé, posé à l'intérieur de la devanture. Dans le cas où le rideau est plein, il sera posé derrière le plateau de montre.

Recommandation :

L'utilisation de vitrages feuilletés est fortement conseillée afin d'éviter les grilles et rideaux métalliques difficiles à intégrer à une devanture.

1.3 - LES STORES BANNES

Les stores seront droits, mobiles, sans joues, à lambrequins droits (retombée verticale), de préférence à bras fixés sur les parties verticales et sans coffre.

Les mécanismes des stores seront le plus discrets possible, et la pose adaptée au type de devanture (en applique ou en feuillure).

Les stores seront réalisés en toile de teintes unies ou à rayures en deux tons maximum, et harmonisées avec celles de l'architecture et de l'environnement. L'emploi de toiles plastiques brillantes est interdit.

2 - LES ENSEIGNES

2.1 - ENSEIGNES EN APPLIQUE

Les enseignes doivent être en harmonie avec la façade du bâtiment et la devanture commerciale.

Les caissons lumineux ou non, sont interdits.

Constat :

Les éléments de signalisation font partie intégrante de la devanture. Ils doivent donc être pris en compte dès l'étude.

2.1.1 - ENSEIGNE EN APPLIQUE SUR DEVANTURE EN FEUILLE

Les devantures en feuillure laissent apparaître la façade de l'immeuble. L'emplacement, la taille et le type d'enseigne doivent être étudiés de façon à laisser lire la continuité de la façade.

On se limitera soit à la raison sociale, soit au type de produit vendu ou fabriqué, soit au nom de la société dont le magasin est succursale ou la marque vendue.

Sont conseillés les types d'enseignes suivants :

- . Des lettres découpées, posées soit sans fond directement sur la façade, soit sur une plaque de Plexiglas décollée du mur, éclairées indirectement par spots orientables discrets.
- . Des lettres lumineuses sur la tranche ou par l'arrière, la face étant opaque et sombre. Ce système présente l'avantage de constituer une tache lumineuse sur la façade mettant en évidence le texte.
- . Des lettres peintes ou adhésives posées sur la glace de la vitrine (dimensions limitées).
- . Des textes inscrits sur le lambrequin du store.

2.1.2 - ENSEIGNE EN APPLIQUE SUR DEVANTURE EN APPLIQUE

Possibilités de traitement :

La devanture en applique constitue un ensemble sur lequel aucune surcharge ne devrait apparaître. On évitera les caissons ou enseignes sur panneau appliqués sur la façade.

Sont conseillés les types d'enseignes suivants :

- . Des lettres peintes ou adhésives apposées sur le bandeau horizontal de la devanture.
- . Des lettres peintes ou adhésives posées sur la glace de la vitrine.
- . Des textes inscrits sur le lambrequin du store.

2.2 - LES ENSEIGNES EN POTENCE OU EN DRAPEAU

Les caissons lumineux ou non, sont interdits.

Ces enseignes seront réalisées en métal ou bois découpé et peint.

La hauteur doit être limitée :

- . dans le cas d'une devanture en applique à la hauteur de la partie horizontale (bandeau)
- . dans le cas d'une devanture en feuillure : à la hauteur entre le linteau du rez-de-chaussée et le sol du 1er étage.

La saillie maximum sera de 0,80 m si la hauteur n'excède pas 0,80 m, de 0,60 m si la hauteur excède 0,80 m.

L'épaisseur maximum sera de 5 cm.

Il est souhaitable de n'avoir qu'une seule enseigne en potence par devanture.

Les enseignes seront éclairées indirectement par des spots à bras discrets.

Le soir, l'éclairage de l'intérieur de la devanture est préconisé.

Constat :

Elles sont apposées perpendiculairement à la façade.

Elles constituent un signal et doivent représenter ou suggérer l'activité exercée. Certaines sont traitées avec beaucoup de goût, dans l'esprit des anciennes, réalisées en fer forgé avec ou sans apport de couleur.

F - LES CLOTURES ET LES PORTAILS

1 - LES CLOTURES EXISTANTES

Les clôtures traditionnelles, seront restaurés selon les prescriptions édictées dans le chapitre « Ravalement des façades » et « menuiseries » des constructions traditionnelles.

Les clôtures non traditionnelles, dont l'aspect nuit à la perception de l'environnement devront être, à l'occasion de travaux, retraitées afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

2 - LES CLOTURES NOUVELLES

Les clôture nouvelles présenteront une simplicité de forme et de matériaux, et seront en harmonie avec les clôtures existantes, afin de créer à terme, une continuité d'aspect et de traitement sur l'espace public. La reprise du mode constructif du bâtiment principal pour la clôture est préconisée.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

. Un mur d'une hauteur minimale de 1,50 mètres réalisé en moellons assisés en lits horizontaux, jointoyés au mortier de chaux, combinés avec de la brique ou de la pierre de taille, présentant l'aspect des murs traditionnels existants, dans sa mise en œuvre et le traitement des éléments de finition : couronnement, piles de portails, encadrement de portes piétonnes...

. Un mur bahut réalisé avec les mêmes matériaux que ci-dessus, surmonté d'un barreaudage simple en métal (se référer aux modèles existants).

Dans les deux cas, les clôtures seront rythmées par des piles (mur bahut) ou des chaînes de briques (murs pleins) selon un rythme de 10 à 12 mètres.

Ces deux types de clôtures pourront être réalisés, pour leurs parties maçonnées, en matériaux enduits au mortier de chaux taloché fin. On pourra utiliser des enduits industriels à base de chaux, en veillant à leur coloration et à leur finition. (voir les règles concernant la mise en oeuvre des enduits dans le chapitre « restauration des constructions existantes »).

S'il existe des clôtures traditionnelles en continuité de la nouvelle, cette dernière s'inscrira entre les hauteurs des clôtures existantes, et sera traitée en relation avec celles-ci.

Les clôtures ajourées pourront être doublées d'une haie vive d'essences non persistantes relativement perméable au regard, d'une hauteur maximum de 1,50 mètres.

Le doublage des grilles par des panneaux opaques est interdit.

Constat :

Les clôtures traditionnelles délimitant les propriétés sont constituées de murs hauts ou de murs bahut surmontés de barreaudages en fer.

Elles sont réalisées en moellons assisés en lits réguliers laissés apparents, éventuellement combinés avec de la brique ou de la pierre de taille.

Les portail ou tronçons de clôtures peuvent être encadrés de piles de pierre de taille ou de brique.

3 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES

Les portails et portes piétonnes traditionnels en bois ou métal existants seront restaurés et entretenus.

Les portails ou portes piétonnes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants, en bois ou métal ou seront constitués de planches larges jointives ou encore d'une grille à barreaudage vertical simple, avec ou sans soubassement plein. Elles pourront revêtir un caractère contemporain.

Les portails seront peints, soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur foncée (prendre en référence des tons existants localement).

Constat :

Les portails et portes piétonnes traditionnels sont réalisés soit fer, soit en bois : portails métalliques, constitués de barreaudages simples, reprennant le modèles des grilles de clôture, avec ou sans partie basse pleine ; planches jointives ou panneaux à cadres pour le bois.

G - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

1- LES ESPACES LIBRES PUBLICS OU COMMUNS

Les espaces libres publics et communs regroupent l'ensemble des voies ouvertes à la circulation, y compris les voies de lotissements privées.

1.1 - GENERALITES

Les aménagements d'espaces publics ou communs doivent faire l'objet d'un projet, établi par un concepteur.

Toute intervention sur l'espace public ou commun est soumise à autorisation.

Lorsque des plans de composition ont été prévus, ceux-ci seront conservés et repris.

1.2 - LE TRAITEMENT DES SOLS

Les voies, places et espaces libres seront traités de façon simple, en relation avec le caractère du quartier et selon leur usage spécifique.

Les pavés et dalles anciens seront maintenus ou récupérés.

Les bordures et caniveaux anciens, ainsi que tous les éléments d'accompagnement de type bornes, chasse-roues... seront maintenus et complétés le cas échéant.

Les principes d'aménagement suivant sont à prendre en compte :

- . linéarité et symétrie des traitements de rues : chaussée délimitée par des trottoirs linéaires continus sur la longueur de la voie ; trottoirs d'égale largeur, sauf en cas de stationnement unilatéral, stationnement continu sur un ou deux cotés ; plantation d'arbres de haute tige sur un ou deux cotés...
- . rapport d'échelle harmonieux entre la largeur de la chaussée, du caniveau et la hauteur du trottoir (éviter l'effet d'encaissement dû à une hauteur excessive du trottoir, en particulier dans les rues étroites)
- . unité de traitement de la chaussée : un seul matériau
- . unité de traitement des trottoirs : un matériau et la possibilité de traiter de façon spécifique les entrées en pavés par exemple, en évitant un morcellement excessif
- . délimitation entre le trottoir et la chaussée assurée par une bordure pierre, accompagnée de deux ou trois rangs de pavés

Constat :

Les espaces publics : rues et places, participent à l'image traditionnelle des quartiers résidentiels de Troyes, qui doit être maintenue et renforcée.

Recommandation :

Lors des travaux de réfection des rues, les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble... seront dans la mesure du possible, dissimulés.

Les regards seront limités au strict nécessaire, regroupés, leur implantation sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol.

formant caniveau (en fonction de la largeur de la voie)

Pour les traitements de surface des trottoirs et chaussées, sont préconisés :

- . des matériaux naturels locaux (pavés ou dalles)
- . du béton coulé en place, dans lequel entre un fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration
- . du bitume, éventuellement clouté ou teinté dans des couleurs s'apparentant aux matériaux naturels
- . des revêtements stabilisés, sur les parties très modérément ou pas ouvertes à la circulation

L'emploi de bordures ou de caniveaux béton type routier est interdit.

Les regards seront en fonte ou constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

1.3 - L'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront présenter un aspect « naturel » s'harmonisant avec l'environnement végétal.

Le sol sera traité dans l'un des matériaux définis ci-dessus, à l'exclusion du revêtement bitumeux noir.

On pourra également obtenir une surface herbeuse, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs plastique permettant à l'herbe de pousser.

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales (feuillus). Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

Le marquage au sol à la peinture des places de stationnement est interdit.

1.4- LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALÉTIQUE

Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles.

Les modèles choisis seront simples, afin de constituer un accompagnement discret de l'architecture.

On veillera à ce que la signalétique et le mobilier urbain soient réduits au strict minimum et n'occultent pas les vues sur les édifices ou éléments paysagers de qualité.

1.5 - LA VEGETATION

Les alignement plantés existants seront maintenus, et seront régénérés par tranches homogènes.

Dans les quartiers concernés, la végétation doit prendre place de façon ponctuelle, essentiellement sous forme d'arbres de

haute tige, structurant l'espace, d'espaces engazonnés d'un traitement très simple.

Les essences devront appartenir à la palette régionale ; leur développement et leur aspect futur seront définis précisément, lors des projets d'aménagement.

2 - LES COURS, JARDINS ET CŒURS D'ÎLOTS

2.1 - GENERALITES

Les jardins seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Les cours et espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux naturels : revêtement sablé ou gravillonné, dalles ou pavés de pierre.

Pour le traitement des terrasses, les matériaux initialement prévus pour l'aménagement intérieur sont interdits.

Cas particulier : la propriété du Moulin de la Rave

Les espaces libres engazonnés et arborés seront maintenus et entretenus. Le parc pourra être redessiné, en prenant en compte les grandes perspectives à partir des quatre façades de la maison, qui devront être reconstituées.

2.2 - LES JARDINS ET CŒURS D'ÎLOTS REPERES SUR LE PLAN

Les jardins et cœurs d'îlots repérés sur le plan « zonage et classification du bâti » de la ZPPAUP sont inconstructibles, à l'exception :

- . d'accès à des constructions lorsque aucune autre solution technique n'est possible
- . des piscines découvertes
- . d'abris de jardin d'une surface maximum de 10m², de préférence réalisé sous forme d'appentis prenant appui contre un mur de clôture.
- . d'aménagement de stationnements légers dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé
- . d'aires de jeux ou de sport en herbe
- . d'extension de constructions existantes ne dépassant pas 20m².

2.3 - JARDINETS EN AVANT DES BATIMENTS

Les jardinets en avant des bâtiments sont inconstructibles, jusqu'au nu de la façade principale.

Cet espace libre, entre la clôture ajourée et la façade principale sera traité avec un soin particulier, avec une dominante végétale forte. On tentera d'harmoniser les compositions végétales et les types de traitement de sols d'une parcelle à l'autre, afin de créer une continuité visuelle le long de la rue.

SECTEUR 1B : LES SECTEURS RESIDENTIELS RECENTS

Voir plans suivant "Zonage" par quartier

Sont soumis au présent règlement l'ensemble des constructions, clôtures et espaces libres publics ou privés inclus dans les secteurs 1B de la ZPPAUP.

DEFINITION DU SECTEUR

Les secteurs résidentiels récents correspondent à des enclaves à l'intérieur des quartiers traditionnels, en rupture avec le tissu.

On les trouve dans les quartiers Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet et Danton.

Il s'agit d'opérations de logements collectifs, occupant d'anciens jardins à cœurs d'îlots ou implantés sur des parcelles regroupées.

Dans les deux cas, ces opérations s'affranchissent de la maille parcellaire et des critères d'implantation traditionnels.

Les bâtiments ont des emprises plus importantes et des niveaux plus élevés que ceux des constructions traditionnelles, à vocation de logement.

C'est à cause de leur situation, au cœur des quartiers à valeur patrimoniale, qu'ils ont été inclus dans la ZPPAUP. Aussi, il s'agira, dans le présent règlement :

. en cas de remplacement, de favoriser l'intégration des bâtiments futurs dans le tissu existant, par des règles portant sur l'implantation, les volumes et les hauteurs ;

. en cas de maintien des constructions existantes, de favoriser une meilleure relation de ces dernières avec le tissu, par les tonalités par exemple.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement porte sur le traitement et l'intégration des constructions, ainsi que sur la mise en valeur des espaces publics ou privatifs.

Il comprend les chapitres suivants :

**A - Les règles urbaines :
page 44 à 45**

**B - L'aspect extérieur des bâtiments existants :
page 46**

**C - L'aspect extérieur des bâtiments nouveaux :
pages 46 à 49**

**D - Les clôtures et les portails :
page 50**

**E - Le traitement paysager des espaces libres :
pages 51 à 52**

A - LES REGLES URBAINES

Les règles urbaines ont pour but s'assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement et de maintenir l'ambiance de ces quartiers à caractère résidentiel. Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs. Elles doivent également encadrer les éventuelles modifications des bâtiments, visant à assurer une meilleure intégration dans le secteur considéré.

1 - IMPLANTATION DU BATI

1.1 - LECTURE DE LA MAILLE PARCELLAIRE

Dans le cas d'une opération nouvelle sur le parcellaire existant, la reconstitution d'une trame s'apparentant au parcellaire ancien est imposée.

1.2 - IMPLANTATION ET EMPRISE DES BATIMENTS SUR LA PARCELLE

BATIMENT PRINCIPAL DONNANT SUR L'EMPRISE PUBLIQUE

Il convient de maintenir le caractère propre de l'alignement dans lequel s'insère l'opération nouvelle. L'implantation s'effectuera en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes :

. S'il existe un alignement continu de fait, à l'alignement ou en retrait du domaine public, il doit être respecté pour les constructions nouvelles (implantation d'une mitoyenneté à l'autre).

. Si le bâti n'est pas édifié en ordre continu ou si la parcelle présente un linéaire de façade sur voie ou emprise publique supérieur à 20 mètres, les constructions nouvelles pourront n'être implantées que sur une seule des limites séparatives, à l'alignement de l'espace public ou entièrement ou partiellement, le retrait ne pouvant être supérieur à celui de la construction voisine la plus éloignée de l'emprise publique.

Dans le cas d'une parcelle très vaste, une implantation différente en relation avec le site, pourra être admise.

CONSTRUCTION ANNEXE OU DEPENDANCE

Les constructions annexes seront implantées sur l'une des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, et à l'alignement ou en retrait de l'espace public, en fonction de l'implantation de la construction principale, et de l'environnement paysager.

CONTINUITE SUR VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

Lorsqu'une construction principale ou annexe est implantée en retrait par rapport à la voie ou à l'emprise publique, l'alignement sera marqué par une clôture (voir types de clôtures préconisés).

2 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS NOUVEAUX OU EXISTANTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE MODIFICATIONS

2.1 BATIMENT DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC : FAÇADE SUR RUE

La hauteur des lignes d'égout des constructions à modifier ou à construire sera fonction de celle des bâtiments mitoyens ou limitrophes. Peuvent être pris comme référence les immeubles du même alignement ou ceux situés en face de la construction future.

Ne pourront être pris comme référence les immeubles hors gabarit, manifestement trop hauts ou trop bas par rapport au vélum moyen des couvertures.

Dans le cas de création d'alignements nouveaux, reconstituant une trame s'apparentant à celle du parcellaire ancien, les règles de hauteur jouent pour chaque entité nouvelle, en se calant au départ sur les deux immeubles mitoyens à l'ensemble de l'alignement.

Exceptionnellement, une dérogation concernant la hauteur pourra être accordée, afin de créer un étage entier, après avis de l'architecte des bâtiments de France.

Cas général

Les constructions nouvelles ou les constructions existantes modifiées doivent avoir une hauteur à l'égout de toit (avec ou tolérance de + ou – 1 mètre) et une hauteur au faîtage (avec ou tolérance de + ou – 2 mètres) voisines de celles des immeubles d'intérêt ou de grand intérêt architectural de la même rue, contigus ou les plus proches. Toutefois, ces hauteurs peuvent être réduites ou augmentées pour ne pas dégager ou créer des pignons aveugles trop importants.

Cas particuliers des bâtiments sur des parcelles de plus de 30 mètres de façade sur voie ou espace public :

La hauteur à l'égout sera réglée sur les mitoyennetés comme défini dans le cas général, mais il sera toléré l'augmentation de hauteur (au maximum 1,50 mètre) sur un tiers de la longueur.

2.2 - CONSTRUCTION ANNEXE OU DEPENDANCE

La hauteur devra assurer une bonne intégration à l'environnement, en particulier lorsque le bâtiment est adossé à un mur de clôture traditionnel.

B - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS EXISTANTS

L'entretien et la modification des immeubles devront tendre à assurer une meilleure intégration dans le site, en travaillant, les matériaux, les matières et les couleurs.

Des modifications de volumes, de percements et de matériaux sont envisageables, dans la mesure où elles ont pour but d'améliorer l'aspect architectural des bâtiments, et d'améliorer leur insertion dans l'environnement.

C - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX

Les règles et recommandations suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des bâtiments nouveaux dans le tissu traditionnel existant. Ces principes peuvent engendrer deux types de bâtiments :

- *des bâtiments à caractère traditionnel*
- *des bâtiments à caractère contemporain, s'appuyant sur les critères de composition et de volumétrie des constructions traditionnelles.*

1 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX

1.1 - REFERENCE TYPOLOGIQUE DE L'ARCHITECTURE

Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), les bâtiments neufs doivent faire référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles, tout ne pouvant revêtir un caractère contemporain.

Par un souci d'intégration au tissu et au site existant, ils devront rester modestes et éviteront de prendre pour référence des exemples très particuliers, voire uniques dans le tissu.

1.2 - VOLUME GENERAL

La volumétrie doit rester simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent. La volumétrie devra traduire le découpage parcellaire traditionnel du quartier, tant en lecture verticale qu'horizontale.

1.3 - VOLUME DES COUVERTURES

La couverture doit être traitée en accord avec celles des constructions traditionnelles tant dans l'esprit que dans les proportions des volumes, pentes et dimensions ou assurer une transition avec les bâtiments environnant.

1.3.1 - FORME DE COUVERTURE DES BATIMENTS PRINCIPAUX

Le volume de couverture présentera l'une ou une combinaison des formes employées pour les architectures du secteur :

- . couverture à longs pans sur rue, dont la pente varie entre 35 et 55°. Une pente plus importante pourra être ponctuellement admise, pour les plus petits versants d'une couverture à plus de deux pans par exemple.
- . pignon ou croupes sur rue
- . toiture en pavillons sur tourelles d'escaliers par exemple
- . couverture à la Mansart avec des pentes de brisis variant entre 60 et 80° et de terrasson variant entre 15 et 35°

L'emploi de toitures terrasse ou à faibles pentes est envisageable par éléments ponctuels de surface réduite ou pour des extensions limitées si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain ou encore dans le cas d'une construction d'écriture contemporaine

Les superstructures, gaines techniques, machineries, ascenseurs, sorties d'escaliers en couverture devront être regroupées et intégrées au projet architectural.

1.3.2 - FORME DE COUVERTURE DES CONSTRUCTIONS ANNEXES OU DEPENDANCES

Le volume de couverture sera à un ou deux versants symétriques, avec des pentes variant de 35 à 55°. La pente pourra être plus faible sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

La couverture terrasse est admise pour les constructions à rez-de-chaussée en intérieur de parcelle ou en front de rue si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain (petit bâtiment masqué derrière un mur de clôture par exemple).

2 - PRINCIPES APPLICABLES A L'EXTENSION DES BATIMENTS

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et son traitement de façade l'extension fera référence au bâtiment auquel elle s'adosse.

De par son implantation, son volume et son traitement extérieur, l'extension d'un bâtiment existant devra ne pas entrer en concurrence avec le bâtiment auquel elle est adossée et se fondre dans l'environnement paysager proche ou lointain.

Le volume de l'extension sera en harmonie de proportions avec ceux de la construction à laquelle elle s'adosse.

La hauteur de l'extension sera obligatoirement inférieure à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.

La réalisation d'une véranda est autorisée sous réserve d'être intégrée à l'architecture. L'emploi de PVC est interdit.

3 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX ET AUX EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

3.1 - LE TRAITEMENT DES FACADES

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles. Il convient en particulier d'affirmer une dominante verticale dans le rythme de la façade, et à suggérer horizontalement des niveaux en relation avec ceux des façades voisines (niveaux des allèges et linteaux des baies, bandeaux filants, corniche...)

Les éléments constituant des saillies tels que : auvents, appuis saillants, balcons... devront être traités de façon à affirmer, pour l'ensemble de la façade, un rythme vertical.

En façade, sont admis les matériaux traditionnels : pierre, brique, enduit... Pour les façades à caractère contemporain, l'emploi de ces matériaux pourra s'accompagner de bois, métal, verre... tout en restant en harmonie avec l'environnement.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est posé à l'intérieur, complètement invisible. Ils seront de teinte sombre.

Les portes d'entrées seront réalisées en bois ou en métal, pleines ou partiellement vitrées.

Les portes de garages ou de dépôts à rez-de-chaussée seront pleines et posées à mi-tableau.

3.2 - LE TRAITEMENT DES COUVERTURES

3.2.1 - MATERIAUX DE COUVERTURE

Les matériaux de couverture admis sont l'ardoise, la tuile plate petit format, la tuile mécanique violon, côtelée ou losangée petit format rouge, le cuivre, et le zinc, éventuellement traité (quart, prépatiné), ainsi que les multicouches pour les éléments ponctuels traités en toiture terrasse. Le choix étant guidé par le volume et la fonction de la construction.

La réalisation de verrières est envisageable.

3.2.2 - LES CHASSIS DE TOITS

Les châssis seront de proportion rectangulaire. Ils seront posés en hauteur, dans le tiers inférieur du pan de toiture, alignés et à fleur du matériau de couverture. Aucun dispositif d'occultation ne sera posé à l'extérieur.

Leurs dimensions seront au maximum de 0,80 x 1,00 mètre.

3.3 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

3.3.1 - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade ou de la clôture. Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

3.3.2 - LES BOITES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

3.3.3 - CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade et en couverture.

En façade, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

3.3.4 - LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Le projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel. Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

3.3.5 - CHEMINEES, VENTILATIONS

Aucun dispositif d'extraction et de ventilation ne devra être disposé en couverture, à l'exception de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture.

3.3.6 - LES CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs solaires ne doivent pas être visibles de l'espace public. Ils seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

3.3.7 - LES ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visible de l'espace public.

Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

D - LES CLOTURES ET LES PORTAILS

1 - LES CLOTURES EXISTANTES

Les clôtures non traditionnelles, dont l'aspect nuit à la perception de l'environnement devront être, à l'occasion de travaux, retraitées afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

2 - LES CLOTURES NOUVELLES

Les clôtures nouvelles présenteront une simplicité de forme et de matériaux, et seront en harmonie avec les clôtures existantes, afin de créer à terme, une continuité d'aspect et de traitement sur l'espace public.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

. Un mur d'une hauteur minimale de 1,50 mètres présentant l'aspect des murs traditionnels existants, dans sa mise en œuvre et le traitement des éléments de finition : couronnement, piles de portails, encadrement de portes piétonnes ; ou pouvant revêtir un caractère plus contemporain.

. Un mur bahut surmonté ou non d'un barreaudage simple en métal (se référer aux modèles existants ou traitement plus contemporain).

S'il existe des clôtures traditionnelles en continuité de la nouvelle, cette dernière s'inscrira entre les hauteurs des clôtures existantes, et sera traité en relation avec celles-ci.

Les clôtures ajourées pourront être doublées d'une haie vive d'essences locales relativement perméables au regard. Le doublage des grilles par des panneaux opaques est interdit.

3 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES

Les portails ou portes piétonnes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants, en bois ou métal ou prendront un caractère plus contemporain, en utilisant les mêmes matériaux. Ils pourront revêtir un caractère contemporain.

Les portails seront peints, soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur foncée (prendre en référence des tons existants localement).

E - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

1 - LES ESPACES LIBRES PUBLICS OU COMMUNS

1.1 - GENERALITES

Toute intervention sur l'espace libre public ou commun est soumise à autorisation.

1.2 - LE TRAITEMENT DES SOLS

Les matériaux suivants sont préconisés :

. Pour les trottoirs, des pavés ou dalles de pierre, des revêtements stabilisés sablés solides

. Pour la chaussée, et éventuellement les trottoirs, du béton coulé en place dans lesquels entre un fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration ; du bitume ou de l'enrobé clouté (inclusion d'agrégats).

Les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront réduits au strict nécessaire, et choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles.

1.3 - L'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront présenter un aspect « naturel » s'harmonisant avec l'environnement végétal.

Le sol sera traité dans l'un des matériaux définis ci-dessus, à l'exclusion du revêtement bitumeux noir.

On pourra également obtenir une surface herbeuse, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs plastique permettant à l'herbe de pousser.

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales (feuillus). Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

Le marquage au sol à la peinture des places de stationnement est interdit.

2 - LES COURS, JARDINS ET CŒURS D'ILOTS

2.1 - GENERALITES

Les jardins seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Les cours et espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux naturels : revêtement sablé ou gravillonné, dalles ou pavés de pierre.

Pour le traitement des terrasses, les matériaux initialement prévus pour l'aménagement intérieur sont interdits.

2.2 - LES JARDINS ET CŒURS D'ÎLOTS REPERES SUR LE PLAN

Les jardins et cœurs d'îlots repérés sur le plan « zonage et classification du bâti » de la ZPPAUP sont inconstructibles, à l'exception :

- . d'accès à des constructions lorsque aucune autre solution technique n'est possible
- . des piscines découvertes
- . d'abris de jardin d'une surface maximum de 10m², de préférence réalisé sous forme d'appentis prenant appui contre un mur de clôture.
- . d'aménagement de stationnement légers dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé
- . d'aires de jeux ou de sport en herbe
- . d'extension de constructions existantes ne dépassant pas 20m².

2.3 - LES JARDINETS EN AVANT DES BATIMENTS

Ils sont totalement inconstructibles, jusqu'au nu de la façade principale.

Cet espace libre, entre la clôture ajourée et la façade principale sera traité avec un soin particulier, avec une dominante végétale forte.

On tentera d'harmoniser les compositions végétales et les types de traitements de sols d'une parcelle à l'autre, afin de créer une continuité visuelle le long de la rue.

**LES LOTISSEMENTS DE LA FIN DU XIX^e ET DU
DEBUT DU XX^e SIECLE :**

2 A : LES LOTISSEMENTS "BOURGEOIS"

2B : LES LOTISSEMENTS "OUVRIERS"

**2C : LES GRANDS ENSEMBLES :
VILLAS BENOIT MALON ET JULES GUESDE**

SECTEUR 2A : LES LOTISSEMENTS "BOURGEOIS"

DEFINITION DU SECTEUR

Ce type de lotissements ne se retrouve que dans le quartier Rothier Courtalon. Les dernières opérations d'urbanisation du quartier remontent à la fin du XIXème siècle et au début du XXème siècle.

Il s'agit **des lotissements de la villa Rothier**, dont les terrains sont mis en vente à partir de 1890, et **des villas Courtalon et Moderne** datant respectivement de 1906 et 1910.

Ces lotissements font l'objet de cahiers des charges très précis, concernant l'aménagement des espaces libres communs ou privés, le type de clôture, ainsi que l'implantation des constructions.

Pour ce qui est de l'architecture, on observe une grande diversité, la construction étant à l'instigation de chacun des propriétaires.

Néanmoins, l'époque de construction de l'habitat bourgeois occupant ces lotissements influence le style, lui-même fonction de la mode du moment.

A l'exception de l'immeuble porche de la rue Voltaire, marquant l'entrée de la villa Rothier, le bâti est exclusivement constitué de villas de style éclectique ou régionaliste, présentant un caractère un peu frivole.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement porte sur le traitement et l'intégration des constructions, ainsi que sur la mise en valeur des espaces publics ou privés.

Il comprend les chapitres suivants :

A - Les protections de la ZPPAUP :
page 55

B - L'entretien et la réhabilitation des bâtiments existants :
pages 56 à 63

C - Les dépendances vérandas et jardins d'hiver :
pages 64 à 65

D - Les clôtures et les portails :
page 66

E - Le traitement paysager des espaces libres :
pages 67 à 69

A - LES PROTECTIONS DE LA ZPPAUP

Voir plan suivant "Zonage et classification du bâti" du quartier Rothier Courtalon

Sont soumis au présent règlement l'ensemble des constructions, clôtures et espaces libres publics ou privés inclus dans les secteurs 2A de la ZPPAUP, correspondant aux villas Rothier, Courtalon et Moderne du quartier Rothier Courtalon. La classification ci-dessous sert de base au présent règlement.

CLASSIFICATION DES BATIMENTS

LIMITE DES INTERVENTIONS SUR LE BATI

Bâtiments de grand intérêt architectural,
protégés pour leur valeur propre

—————> Ils seront conservés et restaurés.

Les constructions annexes, secondaires ou parasites sans relation avec la construction principale, et se trouvant sur la même parcelle pourront être transformées ou supprimées.

Clôtures et portails traditionnels

—————> Ils seront conservés et restaurés.

CLASSIFICATION DES ESPACES LIBRES

LIMITE DES INTERVENTIONS SUR LES ESPACES LIBRES

Espaces libres communs

—————> Ils seront conservés, entretenus et maintenus dans leur gabarit actuel.

Jardins et cœurs d'îlots repérés sur le plan

—————> Ils seront conservés et entretenus. Ils sont inconstructibles, à l'exclusion des cas indiqués dans le présent règlement.

B - L'ENTRETIEN ET LA REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS

1 - PRINCIPES GENERAUX

Les bâtiments de grand intérêt architectural, soit l'ensemble des villas constituant les lotissements "bourgeois", doivent être réhabilités selon les principes suivants :

- . en conservant et restaurant les dispositions d'origine, supposées d'origine ou ultérieures mais cohérentes, s'harmonisant avec le bâti existant : volumétrie, percement, matériaux, modénature...
- . en supprimant ou améliorant les éléments ayant altéré le bâtiment : modifications de volumes ou de percements, extensions, matériaux inadaptés...

2 - VOLUME ET STRUCTURES

La structure et la volumétrie originelle du bâtiment seront conservés. Leur modification n'est possible que sous réserve d'une restitution dans un état originel connu ou attesté.

3 - RAVALEMENT DES FACADES

Le ravalement portera sur l'intégrité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment. Toutes les façades sur rues seront traitées simultanément.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. Il convient de maintenir ou retrouver l'aspect originel des traitements.

Les dispositions d'origine, moellons laissés apparent, appareillages de briques, combinés ou non à la pierre, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où les éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux bâtiments existants de même type, style ou époque et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Constat :

Le gros œuvre des villas des lotissements combine généralement l'appareillage de moellons calcaire et de brique apparents.

Dérogent à ce principe quelques maisons réalisées entre les deux guerres, ainsi que l'immeuble porche de l'entrée de la villa Rothier dont les façades sont enduites, sur un support de maçonnerie pour les premières, sur une structure de pan de bois pour le second.

Selon le style et l'importance de la maison, les traitements de façades peuvent prendre des formes plus ou moins recherchées, en utilisant ponctuellement d'autres matériaux ou types de mise en œuvre : pan de bois, crépis, décors de céramique ou de briques vernissées...

Les appuis, garde-corps, balustrades, marquises et entrées sont réalisés en fer, fonte ou bois.

Sont en particulier interdits :

- . Tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, carreaux, briquettes, placages de pierre...
- . Tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.
- . L'isolation thermique par l'extérieur.
- . Toute mise en œuvre de matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie architecturale du bâtiment concerné.

3.1 - RAVALEMENT DE FAÇADES OU PARTIES DE FACADES EN PIERRE OU EN BRIQUE APPARENTE

Les façades ou parties de façades réalisées en pierre calcaire de taille appareillée, en moellons de calcaire assisés ou en brique seront laissées apparentes.

Tous les éléments de structure ou de décor seront conservés, restaurés ou restitués.

Les pierres de parement abîmées ou dégradées seront remplacées soit entièrement, soit par incrustation par des pierres de même nature et de même couleur en respectant ou restituant les dessins et profils des éléments de modénature et le calpinage des appareillages existants.

Les ragréages réalisés en pierre reconstituée ou à l'aide d'un mélange de chaux et de poudre de pierre seront possibles sur des éléments ponctuels. La surface neuve recevra un traitement de finition équivalent à l'existant.

La pierre pourra recevoir une patine (lait de chaux) destinée à la protéger ou à uniformiser l'ensemble.

Nettoyage

Le nettoyage sera réalisé par pulvérisation d'eau et brossage léger, par projection de microfines ou encore pour la pierre, par grattage très superficiel, ne supprimant pratiquement pas de matière, et conservant à l'identique la modénature.

Dans le cas où la pierre ou la brique aurait été peinte, elle sera décapée, lavée et rincée.

Sont interdits le sablage, l'emploi de meules, de ponceuses électriques, de boucharde ou du "chemin de fer".

Rejointoiement

Une attention particulière doit être portée à l'exécution des joints. Ceux en bon état seront conservés ; ceux en mauvais état seront dégradés soigneusement afin d'éviter l'épaufrure (petits éclats) des arêtes, puis rejointoyés au mortier de chaux dont la tonalité sera proche de celle de la pierre.

Certains parements présentent des joints teintés de tuileau pilé donnant une tonalité rose. Cette mise en œuvre sera reprise lorsqu'elle existe.

Un traitement différent des joints sera possible, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints à relief, en creux ou tirés au fer.

3.2 - RAVALEMENT DES FAÇADES ENDUITES

Les enduits dégradés seront remplacés.

Les enduits en bon état mécanique simplement encrassés et ne présentant pas de désordres importants seront réparés, nettoyés, et recevront éventuellement un traitement de surface.

Pour l'immeuble porche de la villa Rothier, l'enduit sera obligatoirement remplacé par un enduit au mortier de chaux aérienne et de sable. La finition présentera une surface plane.

Pour les villas du début XXe ou de l'entre deux guerres, les enduits projetés "à la tyrolienne", les effets décoratifs et de matière existants seront repris. Ces mises en œuvre pourront par ailleurs être autorisées sur des façades conçues à l'origine pour recevoir ce type de finition.

Les éléments de modénature et de décor en pierre ou en brique existants seront laissés apparents, sans surépaisseur par rapport à leur nu.

La tonalité se rapprochera de celle de la pierre, en étant légèrement plus foncée. La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels.

La finition sera fonction du support :

- . pour les enduits à base de chaux aérienne, application d'un simple lait de chaux.
- . pour les enduits à base de ciment, application d'une peinture minérale du commerce ou d'un lait de chaux additionné d'un fixatif.

Constat :

L'immeuble porche de la villa Rothier a reçu à l'origine un enduit traditionnel réalisé au mortier de chaux aérienne.

Quelques villas du début XXe ou d'entre les deux guerres ont reçu des enduits et crépis modernes, réalisés à partir de liants artificiels (ciments).

4- LES OUVERTURES ET LES MENUISERIES

4.1 LES PERCEMENTS

La modification des percements existants sur la façade principale est interdite, sauf dans le cas où l'intervention vise à restituer des dispositions d'origine ayant été altérées.

Les percements nouveaux pourront être autorisés sur les autres façades, dans les seuls cas où ils visent à l'amélioration de l'habitabilité des lieux. Il convient de ne pas nuire à l'équilibre de la façade et aux caractéristiques de la construction, et de respecter les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...) qui seront reconstitués à l'identique.

4.2 - LES MENUISERIES

Lors de la présentation d'un projet, toutes les menuiseries seront dessinées et décrites. Les menuiseries seront en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble ; elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction, sauf pour les locaux d'activité et commerces à rez-de-chaussée. Ceci n'interdisant pas des traitements d'esprit contemporain.

Pour les fenêtres, portes, volets et persiennes bois ou métalliques d'origine, la restauration pourra être exigée.

Le cas échéant, il sera demandé le remplacement à l'identique ou un projet spécifique prenant en compte les règles suivantes.

4.2.1 - LES FENETRES

Les fenêtres nouvelles seront en bois et reprendront les caractères des modèles existants, en relation avec le type architectural du bâtiment (épaisseur des bois, dimension des carreaux, positionnement en tableau). Les petits bois seront assemblés.

Elles seront posées en feuillure intérieure de baies et non au nu de la façade, et occuperont l'emprise totale définie par l'encadrement.

La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdite, sauf dans le cas où seuls les vantaux seraient remplacés.

4.2.2. - LES VOLETS ET PERSIENNES

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des volets, ceux-ci doivent être restaurés ou restitués dans leurs formes, matériaux et dispositions originelles : volets en bois pleins, constitués de planches larges jointives, assemblées par trois traverses intérieures, volets persiennés entièrement ou partiellement ; persiennes en bois ou métalliques rabattables dans le tableau extérieur de la fenêtre.

Aucun autre type d'occultation des baies ne sera admis.

Les lambrequins décoratifs d'origine, en bois ou en tôle, seront maintenus et restaurés.

Constat :

La majorité des bâtiments comportaient à l'origine l'un des systèmes d'occultation extérieurs suivants :

.des volets en bois traditionnels pleins, persiennés ou semi-persiennés, qui se déploient sur la façade

. des persiennes en bois ou métalliques se repliant dans l'épaisseur du tableau de la fenêtre.

4.2.3 - LES PORTES D'ENTREES ET DE GARAGES

Les portes d'entrées reprendront l'un des modèles existants : porte bois à cadres, éventuellement avec partie supérieure et imposte vitrés, protégée par une grille fonte ouvragée.

Les portes de garages seront pleines, réalisées en bois ou en métal peint, et posées à mi-tableau.

4.2.4 - LES TONALITES DES MENUISERIES

Un traitement homogène sera réalisé pour l'ensemble d'une ou de plusieurs façades d'un bâtiment, en fonction de la simultanéité de leur perception.

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

Une logique générale de mise en teinte des menuiseries et des ferronneries sera recherchée.

Les menuiseries seront peintes. Les tonalités seront choisies en fonction du type et de l'époque de construction du bâtiment.

Des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert... dans la tradition des XVIII^e et XIX^e siècles seront de préférence employées pour les fenêtres et les volets. Des teintes soutenues : brun, bleu, rouge ou vert foncé... seront utilisables pour l'ensemble des portes.

Les menuiseries métalliques seront obligatoirement traitées dans des teintes foncées.

4.3 LA SERRURERIE

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie d'origine seront conservés et restaurés : garde-corps, balcons ou balconnets, grilles de portes et d'impostes, grilles de protection des rez-de-chaussée et des soupiraux de caves, marquises ou auvents, pentures, ferrures, heurtoirs....

Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

Les ferronneries nouvelles seront soit identiques aux modèles anciens, soit traitées de façon simple, et réalisées en fer forgé, acier ou fonte.

Afin que les garde-corps anciens soient conformes aux réglementations en vigueur, en particulier concernant la hauteur par rapport au niveau du sol intérieur, on posera horizontalement en tableau, au-dessus du garde-corps maintenu à son niveau d'origine, un ou plusieurs tubes métalliques à section carrée fine (2 à 2,5 cm) de la même teinte que le garde-corps.

Dans tous les cas, les seuls matériaux utilisables sont le fer ou la fonte.

5 - ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

5.1 - LES PERRONS, ESCALIERS EXTERIEURS RAMPES HANDICAPES, AUVENTS ET SOUPIRAUX DE CAVES

Les perrons, escaliers extérieurs et les auvents d'origine seront maintenus et restaurés dans leurs volumes et matériaux. Leur occultation est interdite.

Si le perron comporte un garde-corps d'origine (bois, métal ou pierre), il sera restauré à l'identique ; s'il n'en comporte pas et que la réglementation ou l'usage le rend nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment et les ouvrages du même type existants en pierre, bois ou serrurerie.

La réalisation d'une rampe handicapée en façade principale ne sera autorisée que si aucune autre solution de desserte n'existe pour le bâtiment considéré. Dans ce cas, la rampe devra faire l'objet d'une étude spécifique, visant à assurer la meilleure insertion possible.

Les soupiraux de caves seront conservés et restitués s'ils ont été occultés

5.2- LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

5.2.1 - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade de la maison ou dans le soubassement de la clôture que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade ou du soubassement de la clôture. Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

5.2.2 - LES BOITES AUX LETTRES DIGICODES ET INTERPHONES

Les boîtes aux lettres seront entièrement encastrées dans la façade ou dans la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

5.2.3 - CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse ne doit être apparent en façade.

En façade sur rue, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

6 - LES COUVERTURES

Tous les éléments de décor et de finition réalisés en zinc en plomb, en terre cuite, en céramique ou en bois (avants toits) seront conservés et restaurés, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

6.1 - LES MATERIAUX DE COUVERTURE

Les matériaux de couverture utilisables sont :

- . la tuile plate de terre cuite petit moule à pureau de teinte naturelle flammée, proche des tons locaux.
- . l'ardoise naturelle à pureau droit de petit format
- . la tuile mécanique violon
- . la tuile mécanique losangée ou côtelée rouge petit format
- . le zinc, le cuivre ou le plomb sur les terrassons des couvertures à la Mansart

Constat :

Le matériau de couverture des villas est dépendant du style de la construction. Ce sont les formes et les volumes de couvertures qui imposent un matériau.

Ainsi, pour les volumes les plus ouvragés l'ardoise est utilisée, car elle offre une grande faculté d'adaptation de formes et de traitement de détails.

Les villas d'esprit "côte normande" sont généralement couvertes en petites tuiles plates traditionnelles.

Enfin les bâtiments de volumes plus simples sont couverts de tuiles mécaniques, tuiles violons pour les plus anciennes côtelées ou losangées rouge pour la majorité.

ou sur les bâtiments couverts à faible pente.

Les bâtiments ayant été conçus à l'origine pour recevoir l'un des matériaux traditionnels indiqués ci-dessus seront restaurés avec ce matériau.

Dans le cas où le modèle d'origine ne se fabrique plus, on recherchera un modèle approchant, reprenant l'esprit de l'existant.

6.2 - MISE EN ŒUVRE DES COUVERTURES

6.2.1 - COUVERTURES EN TUILES

Lors de la dépose, les tuiles en bon état seront récupérées et mêlées à des tuiles neuves de fabrication traditionnelle, de même format et de tonalité similaire. On pourra utiliser exclusivement des tuiles de récupération.

On apportera un soin particulier au traitement des détails qui seront réalisés à l'identique : rives, croupe, faîtages, noues...

Pour les couvertures en tuile mécanique la conservation ou la restitution des éléments de terre cuite de finition existants sera en particulier demandée.

6.2.2 - COUVERTURES EN ARDOISE

La pose sera réalisée aux crochets inox teintés, et soigneusement de façon à ne laisser apparaître aucune pièce de zinc. Les dispositions particulières des couvertures complexes seront maintenues et restituées.

6.3 - LES OUVERTURES EN COUVERTURE

6.3.1 - LES LUCARNES

Les lucarnes existantes d'origine seront maintenues et restaurées. Les lucarnes nouvelles ne sont autorisées que si elles correspondent à la restitution d'une lucarne disparue. Elles seront reconstituées à l'identique.

6.3.2 - LES CHÂSSIS DE TOITS

Les châssis de toit seront posés sur les versants de couverture non visibles de l'espace public. Sur ces versants, ils ne seront autorisés, et en nombre très limité que si aucune autre solution d'éclairage ne peut être mise en œuvre.

Leurs dimensions seront au maximum de 0,80 x 1,00 mètre.

Dans le cas d'une organisation de la façade en travées de percements réguliers, les châssis seront axés soit sur celles-ci soit sur les trumeaux.

Dans le cas où l'organisation des percements est irrégulière, l'implantation des châssis sera étudiée au cas par cas.

Les châssis seront de proportion rectangulaire. Ils seront posés en hauteur, dans le tiers inférieur du pan de toiture, alignés et à fleur du matériau de couverture. Aucun dispositif d'occultation ne sera posé à l'extérieur.

6.3.3 - LES VERRIÈRES

L'éclairage zénithal pourra être assuré par des verrières en couverture, sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique.

6.4 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

6.4.1 - LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel. L'emploi de PVC est interdit.

6.4.2 - CHEMINEE ET VENTILATIONS

Les souches de cheminées d'origine seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être visible en couverture, à l'exception de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture.

6.4.3 - LES ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

7 - LES EXTENSIONS ET DEPENDANCES EXISTANTES

Les annexes et extensions réalisées en harmonie avec les villas existantes seront entretenues et réhabilitées selon les principes concernant les bâtiments principaux.

Les annexes et extensions dont le traitement architectural est en rupture avec celui des villas d'origine devront être harmonisées avec les constructions du lotissement, en travaillant sur les volumes, les percements et les matériaux. Dans ce but, les principes définis pour le traitement des extensions et des dépendances futures seront appliqués (voir chapitre suivant).

C - LES DEPENDANCES VERANDAS ET JARDINS D'HIVER

1 - PRINCIPES GENERAUX

Sur les parcelles déjà loties, les seules constructions autorisées sont les petites dépendances (abris de jardins, garages, atelier...).

Aucune dépendance ne sera autorisée dans l'emprise du jardinet, entre la clôture et la façade principale du bâtiment.

Afin de perpétuer l'image homogène des lotissements et la perception d'un quartier à dominante végétale, il convient :

- . de maintenir la discontinuité bâtie
- . d'assurer une cohérence entre les dépendances et les villas existantes (matériaux, relation avec les villas voisines...)

Cas particulier : parcelles non bâties du 2 villa Moderne (parcelle n°400) et rue Rothier (parcelle n°22) :

Les difficultés de stationnement dans le quartier conduisent à rechercher des solutions visant à réaliser de petits parkings de proximité. Dans ce but, ces deux parcelles sont inconstructibles. Elles seront bordées d'une clôture de l'un des modèles définis dans le présent règlement.

Constat :

L'unité des lotissements est donnée par les espaces libres, dont l'aspect est issu de l'application de règles visant à conférer à ces espaces une homogénéité.

Pour l'architecture, malgré une grande variété dans les traitements, les règles de retrait par rapport à l'alignement, de hauteur, ainsi que l'emploi de matériaux identiques, contribuent à assurer une très bonne lecture d'ensemble.

Par ailleurs, malgré la taille réduite des parcelles (de 250 à 450 m²) le végétal est très présent, en particulier grâce aux jardins en avant des façades.

2 - REGLES URBAINES ET ARCHITECTURALES

2.1 - LES DEPENDANCES

2.1.1 - REFERENCE TYPOLOGIQUE

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie, son traitement de façade et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), la dépendance fera référence à la typologie architecturale du bâtiment qu'elle accompagne tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

2.1.2 - IMPLANTATION ET VOLUME

De par son implantation, son volume et son traitement extérieur, la dépendance devra ne pas entrer en concurrence avec le bâtiment qu'elle accompagne et se fondre dans l'environnement paysager proche ou lointain.

Le volume de la dépendance sera en harmonie de proportions avec ceux de la construction qu'elle accompagne.

La dépendance sera implantée avec un retrait par rapport à l'emprise de la voie au minimum égal à celui de la villa, et sur au moins une mitoyenneté latérale ou de fond de parcelle. Elle sera obligatoirement à rez-de-chaussée.

Les volumes de couverture autorisés sont les suivants :

- . un volume couvert :
 - . à deux pentes symétriques, variant de 32° à 45° dans le sens de la longueur, le pignon donnant coté rue
 - . à deux pentes faibles
- . une toiture terrasse non accessible.

Ces deux dernières solutions sont envisageables si elles assurent une meilleure intégration au bâti existant et à l'environnement.

2.1.3 - LES FACADES

Les percements de la dépendance reprendront les proportions et les rythmes des percements de la façade de la villa, et s'harmoniseront avec ces derniers.

Les façades visibles de l'espace commun seront réalisées avec des matériaux et des mises en œuvre strictement identiques à ceux de la villa. On reprendra également le principe de la modénature et du décor existant (encadrement de baies, appuis, linteaux...)

Un traitement contemporain, utilisant des matériaux autres : métal, verre, bois, panneaux d'habillage modernes... est envisageable, sous réserve de faire l'objet d'une étude particulière.

Pour les façades non visibles de l'espace commun, l'emploi d'enduit est possible.

Pour le traitement des menuiseries, des ferronneries et des éléments accompagnant les façades, on se reportera aux prescriptions concernant les bâtiments existants.

2.1.4 - LA COUVERTURE

La couverture de la dépendance sera en harmonie dans son matériau, son traitement et ses finitions avec celle de la villa.

Dans le cas où la dépendance est couverte d'un toit terrasse, il sera obligatoirement souligné par un couronnement ou une balustrade d'un dessin simple, s'harmonisant avec la façade de la villa. La toiture recevra soit un revêtement gravillonné, soit un revêtement mat, de teinte sombre.

2.2 - LES VERANDAS OU JARDINS D'HIVER

Les vérandas ou jardins d'hiver pourront être exceptionnellement autorisés, sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique, et d'être réalisés en verre et profilés d'acier ou de bois de section fine.

Il convient en particulier de ne pas nuire à l'équilibre de la façade, de respecter les caractéristiques de la construction ainsi que les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...)

D - LES CLOTURES ET LES PORTAILS

Les clôtures donnant sur rue et entre parcelles, correspondant aux modèles d'origine décrits ci-contre seront maintenues et réhabilitées strictement à l'identique. Les parties manquantes seront reconstituées à l'identique.

Pour la restauration et l'entretien, on se reportera aux prescriptions portant sur la réhabilitation des bâtiments, concernant le ravalement et les ferronneries.

Dans le cas où une ouverture supplémentaire est nécessaire dans la clôture, accès véhicule ou porte piétonne, elle sera réalisée à l'identique.

Les accès véhicules seront soit à deux vantaux, soit coulissants dans la mesure où l'aspect est strictement identique à celui des portes d'origine. Leur largeur sera limitée au strict nécessaire imposé par le rayon de braquage d'un véhicule léger.

Il ne sera admis au maximum, qu'une porte piétonne et un accès véhicules par façade de la parcelle sur rue.

Dans un même alignement, on conservera un bon rapport de proportions entre les parties bordées de clôtures et celles bordées d'ouvertures.

Les clôtures ajourées pourront être doublées d'une haie vive d'essences non persistantes relativement perméable au regard, d'une hauteur maximum de 1,50 mètres.

Le doublage des grilles par des panneaux opaques est interdit.

Cas particulier :

La grille de fermeture du porche de l'immeuble d'entrée de la villa Rothier, coté rue Voltaire sera restaurée. Si une fermeture de la voie privée est envisagée coté rue Rothier, elle sera réalisée avec une grille identique à celle de la rue Voltaire.

Constat :

Les clôtures donnant sur rue, réalisées simultanément aux villas constituent des alignements d'une grande homogénéité qu'il convient de maintenir.

Pour la villa Rothier, le règlement de lotissement imposait un type de clôture très précis :

. murs bahuts en pierre de taille et grilles de fer de 1,55 mètres de hauteur

. piliers implantés dans l'axe de la limite de chaque propriété constitué d'un soubassement et d'un couronnement de pierre, d'un corps en brique, le tout surmonté d'un vase de fonte.

Les portes piétonnes d'origine sont constituées d'un soubassement en tôle surmonté d'une grille identique à celle de la clôture.

Les clôtures entre parcelles sont constituées d'un mur de brique simple apparente de 2 mètres de hauteur.

E - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

1 - LES ESPACES LIBRES PUBLICS OU COMMUNS

Les espaces libres publics et communs regroupent l'ensemble des voies ouvertes à la circulation, y compris les voies de lotissements privées.

1.1 - GENERALITES

Toute intervention sur l'espace public ou commun est soumise à autorisation.

Lors de travaux de voirie, les réseaux EDF, Télécom et câble seront dissimulés, y compris les branchements.

Lorsque des plans de composition ont été prévus, ceux-ci seront conservés et repris.

1.2 - LE TRAITEMENT DES SOLS

Les pavés et dalles anciens seront maintenus ou récupérés.

Les bordures et caniveaux anciens, ainsi que tous les éléments d'accompagnement de type bornes, chasse-roues... seront maintenus et complétés le cas échéant.

La restauration des espaces libres publics ou communs doit être réalisée dans le respect des dispositions d'origine :

- . chaussée linéaire régulière
- . deux trottoirs d'égale largeur limités par une bordure et deux rangs de pavés de pierre dure formant caniveau.

Les matériaux suivants sont préconisés :

- . pour les trottoirs des pavés, dalles ou bordures de pierre ou des revêtements stabilisés sablés solides
- . pour la chaussée, le revêtement de pavés sera reconstitué.

Les regards seront en fonte ou constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

Constat :

Les espaces libres communs de ces lotissements sont limités à une rue de desserte, bordée des deux trottoirs d'égale largeur. L'ensemble faisant environ 6 mètres de large. L'organisation très régulière de ces rues est encore accentuée par l'homogénéité des clôtures et le recul des constructions.

A l'origine, les trottoirs étaient délimités par des bordures de pierre, doublées d'un caniveau constitué de quelques rangs de pavés, les trottoirs et la chaussée étant encailloutés.

1.3 - L'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront présenter un aspect « naturel » s'harmonisant avec l'environnement végétal.

Le sol sera traité dans l'un des matériaux définis ci-dessus, à l'exclusion du revêtement bitumeux noir.

On pourra également obtenir une surface herbeuse, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs plastique permettant à l'herbe de pousser.

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales (feuillus). Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

Le marquage au sol à la peinture des places de stationnement est interdit.

1.4- LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALÉTIQUE

Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles. Les modèles choisis seront simples, afin de constituer un accompagnement discret de l'architecture.

On veillera à ce que la signalétique et le mobilier urbain soit réduits au strict minimum et n'occulent pas les vues sur les édifices ou éléments paysagers de qualité.

1.5 - LA VEGETATION

Dans les quartiers concernés, la végétation doit prendre place de façon ponctuelle, essentiellement sous forme d'arbres de haute tige, structurant l'espace, d'espaces engazonnés d'un traitement très simple.

Les essences devront appartenir à la palette régionale ; leur développement et leur aspect futur seront définis précisément, lors des projets d'aménagement.

2 - LES COURS, JARDINS ET CŒURS D'ÎLOTS

2.1 - GENERALITES

Les jardins seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Les cours et espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux naturels : revêtement sablé ou gravillonné, dalles ou pavés de pierre.

Pour le traitement des terrasses, les matériaux initialement prévus pour l'aménagement intérieur sont interdits.

2.2 - LES JARDINS ET CŒURS D'ÎLOTS REPERES SUR LE PLAN

Les jardins et cœurs d'îlots repérés sur le plan « zonage et classification du bâti » de la ZPPAUP sont inconstructibles, à l'exception :

. d'accès à des constructions lorsque aucune autre solution technique n'est possible

- . des piscines découvertes
- . d'abris de jardin d'une surface maximum de 10m², de préférence réalisé sous forme d'appentis prenant appui contre un mur de clôture.
- . d'aménagement de stationnements légers dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé
- . d'aires de jeux ou de sport en herbe
- . d'extension de constructions existantes ne dépassant pas 20m².

2.1 - LES JARDINETS EN AVANT DES BATIMENTS

Ils sont totalement inconstructibles, jusqu'au nu de la façade principale.

Cet espace libre, entre la clôture ajourée et la façade principale sera traité avec un soin particulier, avec une dominante végétale forte.

On tentera d'harmoniser les compositions végétales et les types de traitements de sols d'une parcelle à l'autre, afin de créer une continuité visuelle le long de la rue.

Constat :

Les espaces libres privatifs sont constitués par les jardinets compris entre les clôtures et les façades des villas, et par les jardins situés à l'arrière, peu perceptibles de l'espace public, mais contribuant néanmoins à l'ambiance végétale du quartier.

2B : LES LOTISSEMENTS "OUVRIERS"

DEFINITION DU SECTEUR

Sont identifiés dans cette catégorie les lotissements réalisés à l'initiative du patronat, pour lesquels les bâtiments font référence à des modèles.

Ces expériences, très rares à Troyes, se regroupent dans **le quartier Ribot Louis Maison**, et dans une moindre mesure, dans **le quartier Brossolette Jules Guesde**.

Ces lotissements ont été réalisés en deux vagues :

. **à la fin du XIXe, avec les lotissements des rues du Docteur Roux et Vanderbach (quartier Ribot Louis Maison) ou de Madagascar et de la rue de Crimée (quartier Brossolette Jules Guesde)**, réalisés à partir de 1893, et utilisant quelques modèles très simples, repris ensuite dans l'ensemble de la ville.

. **Dans les années 1930**, à l'initiative d'industriels du textile, exclusivement dans le quartier Ribot Louis Maison. Il s'agit de la **cité jardin Alexandre Ribot**, dont le concept s'appuie sur les expérimentations anglaise et belges de la fin du XIXe siècle ; et des **lotissements Roger Douine, Mauchauffée et Robert Vigne**, de conception plus classique. Ici, bâti et espaces libres sont entièrement standardisés.

Enfin, le mouvement du Cottage Social, dans les années 20, réalise une expérience particulière d'auto-construction, avec les modèles de maisons Knab.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement porte sur le traitement et l'intégration des constructions, ainsi que sur la mise en valeur des espaces publics ou privés.

Il comprend les chapitres suivants :

A - Les protections de la ZPPAUP :
page 71

B - L'entretien et la réhabilitation des bâtiments existants :
pages 72 à 77

C - Les extensions et les dépendances nouvelles :
pages 79 à 92

D - Les clôtures et les portails :
pages 93 à 94

E - Le traitement paysager des espaces libres:
pages 95 à 98

A - LES PROTECTIONS DE LA ZPPAUP

Voir plan suivant "Zonage et classification du bâti" des quartiers Ribot Louis Maison et Brossolette Jules Guesde

Sont soumis au présent règlement l'ensemble des constructions, clôtures et espaces libres publics ou privés inclus dans les secteurs 2B de la ZPPAUP, correspondant aux lotissements ouvriers. La classification ci-dessous sert de base au présent règlement.

CLASSIFICATION DES BATIMENTS

LIMITE DES INTERVENTIONS SUR LE BATI

Bâtiments modèles

—————> Ils seront conservés et restaurés.

Les constructions annexes, secondaires ou parasites sans relation avec la construction principale, et se trouvant sur la même parcelle pourront être transformées ou supprimées.

Clôtures et portails traditionnels

—————> Ils seront conservés et restaurés.

CLASSIFICATION DES ESPACES LIBRES

LIMITE DES INTERVENTIONS SUR LES ESPACES LIBRES

Espaces libres communs

—————> Ils seront conservés, entretenus et maintenus dans leur gabarit actuel.

Jardins et cœurs d'îlots repérés sur le plan

—————> Ils seront conservés et entretenus. Ils sont inconstructibles, à l'exclusion des cas indiqués dans le présent règlement.

B - L'ENTRETIEN ET LA REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS

1 - PRINCIPES GENERAUX

Les maisons modèles de ces lotissements doivent être réhabilitées selon les principes suivants :

. en conservant, restaurant et éventuellement en restituant les dispositions d'origine : volumétrie, percement, matériaux, modénature...

. en supprimant les éléments ayant altéré le bâtiment : modifications de volumes ou de percements, extensions, matériaux ou menuiseries inadaptés...

2 - VOLUME ET STRUCTURES

La volumétrie d'origine du bâtiment sera conservée.

Lorsqu'un bâtiment a déjà subi des transformations, des interventions visant à la restitution sont autorisées. Les adjonctions parasites, seront en particulier supprimées, et les volumes de couverture restitués.

Cas particulier : les bâtiments de la cité Robert Vigne : couverts à l'origine par une terrasse, ces maisons ont, au fil du temps pratiquement toutes reçu une couverture à une ou deux pentes faibles. Dans ce cas, le retour aux dispositions d'origine ne sera pas obligatoire.

3 - RAVALEMENT DES FACADES

Le ravalement portera sur l'intégrité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment. Toutes les façades sur rues seront traitées simultanément.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. L'aspect originel des traitements sera maintenu ou retrouvé.

Les dispositions d'origine, moellons laissés apparent, appareillages de briques, enduits et crépis avec leurs aspects et mises en œuvres spécifiques doivent être conservées ou restituées, en s'appuyant sur les modèles originaux encore perceptibles.

Dans le cas où les éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront lors d'un ravalement, reconstitués.

Constat :

Selon l'époque de construction des lotissements, on trouve globalement deux types de bâtiments.

Dans les lotissements de la fin du XIXe siècle, le bâti est constitué de petites longères ou blocs à rez-de-chaussée ou à un étage, de dimensions modestes, couvertes à deux ou quatre pentes, avec ou sans lucarnes. Les façades sont en grande majorité réalisées en moellons de calcaire assisés en lits réguliers, accompagnés de modénature de brique plus ou moins travaillée.

Dans les lotissements des années 30, les maisons sont d'influence moderne. On trouve, pour chacune des opérations, deux ou trois types qui se combinent les uns aux autres pour constituer des entités homogènes qui assurent une diversification du paysage urbain.

La cité Alexandre Ribot comporte par ailleurs, des bâtiments collectifs qui ajoutent encore à la diversification.

Ces bâtiments modernes sont réalisés en maçonnerie enduite ou crépie, avec des recherches intéressantes dans les aspects de surfaces et les tonalités.

Sont en particulier interdits :

- . Tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, carreaux, briquettes, placages de pierre...
- . Tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.
- . L'isolation thermique par l'extérieur.
- . Toute mise en œuvre de matériaux inadaptés à la typologie du bâtiment concerné.

3.1 - RAVALEMENT DE FAÇADES OU PARTIES DE FACADES EN PIERRE OU EN BRIQUE APPARENTE (MAISONS DES LOTISSEMENTS FIN XIXEME)

Les façades ou parties de façades réalisées en moellons de calcaire assisés avec modénature de brique seront laissées apparentes.

Tous les éléments de structure ou de décor seront conservés, restaurés ou restitués.

Les pierres de parement abîmées ou dégradées seront remplacées soit entièrement, soit par incrustation par des pierres de même nature et de même couleur en respectant ou restituant le calpinage des appareillages existants.

Les ragréages réalisés en pierre reconstituée ou à l'aide d'un mélange de chaux et de poudre de pierre seront possibles sur des éléments ponctuels. La surface neuve recevra un traitement de finition équivalent à l'existant.

La pierre pourra recevoir une patine (lait de chaux) destinée à la protéger ou à uniformiser l'ensemble.

Nettoyage

Le nettoyage sera réalisé par pulvérisation d'eau et brossage léger, par projection de microfines ou encore pour la pierre, par grattage très superficiel, ne supprimant pratiquement pas de matière.

Dans le cas où la pierre ou la brique aurait été peinte, elle sera décapée, lavée et rincée.

Sont interdits le sablage, l'emploi de meules, de ponceuses électriques, de boucharde ou du "chemin de fer".

Rejointoiement

Une attention particulière doit être portée à l'exécution des joints. Ceux en bon état seront conservés ; ceux en mauvais état seront dégradés soigneusement afin d'éviter l'épaufrure des arêtes, puis rejointoyés au mortier de chaux dont la tonalité sera proche de celle de la pierre.

Un traitement différent des joints sera possible, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints à relief, en creux ou tirés au fer.

3.2 - RAVALEMENT DES FAÇADES ENDUITES (POUR LES MAISONS ET IMMEUBLES DES LOTISSEMENTS DES ANNEES 30)

Les enduits et crépis et dégradés seront remplacés.

Les enduits et crépis en bon état mécanique simplement encrassés et ne présentant pas de désordres importants seront réparés, nettoyés, et recevront éventuellement un traitement de surface.

Les effets de matière et de tonalités existants (crépis et enduits lissés en soubassement par exemple) ainsi que les mises en œuvre spécifiques seront repris. Les crépis pourront être teintés dans la masse, les enduits lisses seront peints.

Il convient de retrouver les tonalités d'origine des bâtiments, et de constituer, pour une même opération, un ensemble de teintes harmonieux, affirmant l'originalité et l'homogénéité de chaque lotissement.

4 - LES OUVERTURES ET LES MENUISERIES

4.1 LES PERCEMENTS

La modification des percements existants est interdite, sauf dans le cas où l'intervention vise à restituer les dispositions d'origine ayant été altérées.

Il sera envisageable de supprimer les allèges des fenêtres existantes, dans le but de créer une porte. Les percements nouveaux pourront être autorisés sur les façades non visibles de l'espace public, dans les seuls cas où ils visent à l'amélioration de l'habitabilité des lieux. Il convient de ne pas nuire à l'équilibre de la façade et aux caractéristiques de la construction, ainsi que de respecter les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...) qui seront reconstitués à l'identique.

4.2 - LES MENUISERIES

Lors de la présentation d'un projet, toutes les menuiseries seront dessinées et décrites. Les menuiseries seront en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble ; elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction, sauf pour les locaux d'activité et commerces à rez-de-chaussée. Ceci n'interdisant pas des traitements d'esprit contemporains.

Pour les fenêtres, portes, volets et persiennes bois ou métalliques d'origine, la restauration pourra être exigée.

Le cas échéant, il sera demandé le remplacement à l'identique ou un projet spécifique prenant en compte les règles suivantes.

4.2.1 - LES FENÊTRES

Les fenêtres nouvelles seront en bois et reprendront les caractères du modèle d'origine (épaisseur des bois, dimension des carreaux, positionnement en tableau). Les petits bois seront assemblés.

Elles seront posées en feuillure intérieure de baies et non au nu de la façade, et occuperont l'emprise totale définie par l'encadrement.

La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdite, sauf dans le cas où seuls les vantaux seraient remplacés.

4.2.2. - LES VOLETS ET PERSIENNES

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des volets, ceux-ci doivent être restaurés ou restitués dans leurs formes, matériaux et dispositions originelles : volets en bois pleins, volets persiennés entièrement ou partiellement ; persiennes en bois ou métalliques rabattables dans le tableau extérieur de la fenêtre.

Aucun autre type d'occultation des baies ne sera admis.

4.2.3 - LES PORTES D'ENTREE

Les portes d'entrées reprendront le modèle d'origine de la maison concernée, dans ses proportions et ses matériaux.

Toutes les menuiseries seront peintes, dans des tonalités en cohérence avec l'ensemble du lotissement.

4.3 LA SERRURERIE

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées. Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

Les ferronneries nouvelles seront identiques aux modèles d'origine de la maison concernée.

Afin que les garde-corps soient conformes aux réglementations en vigueur, en particulier concernant la hauteur par rapport au niveau du sol intérieur, on posera horizontalement en tableau, au-dessus du garde-corps maintenu à son niveau d'origine, un ou plusieurs tubes métalliques à section carrée fine (2 à 2,5 cm) de la même teinte que le garde-corps.

Dans tous les cas, les seuls matériaux utilisables sont le fer ou la fonte.

5 - ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

5.1 - LES PERRONS, ESCALIERS EXTERIEURS RAMPES HANDICAPES, AUVENTS ET SOUPIRAUX DE CAVES

Les perrons, et escaliers extérieurs, ainsi que leurs garde-corps et auvents d'origine seront maintenus et restaurés dans leurs volumes et matériaux. Leur fermeture est interdite.

La réalisation d'une rampe handicapée en façade principale ne sera autorisée que si aucune autre solution de desserte n'existe pour le bâtiment considéré. Dans ce cas, la rampe devra faire l'objet d'une étude spécifique, visant à assurer la meilleure insertion possible.

Les soupiraux de caves seront conservés et restitués s'ils ont été occultés.

5.2- LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

Constat :

La majorité des bâtiments comportaient à l'origine l'un des systèmes d'occultation extérieurs suivants :

.des volets en bois traditionnels pleins, persiennés ou semi-persiennés, qui se déploient sur la façade

. des persiennes en bois ou métalliques se repliant dans l'épaisseur du tableau de la fenêtre.

5.2.1 - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade de la maison ou dans le soubassement de la clôture que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade ou du soubassement de la clôture.

Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

5.2.2 - LES BOITES AUX LETTRES DIGICODES ET INTERPHONES

Les boîtes aux lettres seront entièrement encastrées dans la façade ou dans la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

5.2.3 - CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade et en couverture.

En façade, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

6 - LES COUVERTURES

Les matériaux de couverture utilisables sont :

- . la tuile mécanique losangée ou côtelée rouge petit format pour l'ensemble des bâtiments
- . la toiture terrasse pour le lotissement Robert Vigne et ponctuellement, pour les bâtiments des lotissements des années 30 présentant d'origine cette disposition.
- . le zinc, le cuivre ou le plomb sur les bâtiments couverts à faible pente.

Tous les éléments de décor et de finition réalisés en particulier en terre cuite seront conservés, restaurés ou remplacés. On attachera une attention particulière au traitement de ces détails.

Constat :

Le matériau de couverture tous les bâtiments des lotissements est la tuile mécanique côtelée ou losangée rouge, à l'exception du lotissement Robert Vigne, dont les bâtiments étaient à l'origine, couverts par une terrasse. Au fil du temps, la plupart des maisons de ce lotissement a reçu une couverture à deux pentes faibles, également en tuile mécanique rouge.

6.3 - LES OUVERTURES EN COUVERTURE

6.3.1 - LES LUCARNES

Les lucarnes existantes d'origine seront maintenues et restaurées. Les lucarnes nouvelles ne sont autorisées que si elles correspondent à la restitution d'une lucarne disparue. Elles seront reconstituées à l'identique.

6.3.2 - LES CHASSIS DE TOITS

Les châssis de toit ne sont autorisés, et en nombre très limité, que si aucune autre solution d'éclairage ne peut être mise en œuvre, et que la pente de toit le permette, sans rehaussements.

Pour les versants visibles de l'espace public, leurs dimensions seront au maximum de 0,55 x 0,80 mètre.

Pour les versants non visibles de l'espace public, leurs dimensions seront au maximum de 0,80 x 1,00 mètre.

Dans le cas d'une organisation de la façade en travées de percements réguliers, les châssis seront axés soit sur celles-ci soit sur les trumeaux.

Dans le cas où l'organisation des percements est irrégulière, l'implantation des châssis sera étudiée en relation avec les percements.

Les châssis seront de proportion rectangulaire. Ils seront posés en hauteur, dans le tiers inférieur du pan de toiture, alignés et à fleur du matériau de couverture. Aucun dispositif d'occultation ne sera posé à l'extérieur.

6.3.3 - LES VERRIERES

BATIMENT D'INTERET OU SANS INTERET ARCHITECTURAL

L'éclairage zénithal pourra être assuré par des verrières en couverture, sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique.

6.4 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

6.4.1 - LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel. L'emploi de PVC est interdit.

6.4.2 - CHEMINEE ET VENTILATIONS

Les souches de cheminées d'origine seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être visible en couverture, à l'exception de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture.

6.4.3 - LES CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs solaires ne doivent pas être visibles de l'espace public. Ils seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

6.4.4 - LES ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

7 - LES EXTENSIONS ET DEPENDANCES EXISTANTES

Les annexes et extensions réalisées en harmonie avec les bâtiments existants seront entretenues et réhabilitées selon les principes concernant les bâtiments principaux.

Les annexes et extensions dont le traitement architectural est en rupture avec celui des maisons d'origine devront être harmonisées avec les constructions du lotissement, en travaillant sur les volumes, les percements et les matériaux. Dans ce but, les principes définis pour le traitement des extensions et des dépendances futures seront appliqués.

C - LES EXTENSIONS ET LES DEPENDANCES NOUVELLES

1 - PRINCIPES GENERAUX

Sur les parcelles déjà loties, les seules constructions autorisées sont les extensions limitées des bâtiments existants et les petites dépendances (abris de jardins, garages, atelier...).

Aucune extension ou dépendance, y compris les fermes d'auvents ou de porches existants, n'est admise en avant des façades sur rue, dans l'emprise entre celles-ci et l'alignement de la voie.

Afin de maintenir l'image homogène des lotissements et la perception d'un quartier à dominante végétale, il convient :

- . de maintenir une certaine discontinuité bâtie
- . d'assurer une cohérence entre les extensions ou les dépendances avec les maisons modèles existantes (intégration au volume, matériaux, relation avec les bâtiments voisins...)

Constat :

L'unité des lotissements est donnée à la fois par les espaces libres, pensés dans leur globalité dès l'origine du lotissement, mais surtout par la grande unité architecturale conférée par l'utilisation de modèles.

A l'exclusion de celles de la cité jardin Alexandre Ribot, la majorité des maisons a fait l'objet d'extensions généralement situées sur l'arrière, destinées à intégrer des éléments de confort.

Par ailleurs, il existe sur la majorité des parcelles une ou deux dépendances à rez-de-chaussée, implantées en mitoyennetés latérales ou de fond de parcelle.

2 - REGLES URBAINES

2.1 - REFERENCE TYPOLOGIQUE

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et son traitement de façade et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), l'extension ou la dépendance fera référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elle s'adosse ou qu'elle accompagne tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

2.2 - IMPLANTATION ET VOLUME

De par son implantation, son volume et son traitement extérieur, l'extension ou la dépendance devra ne pas entrer en concurrence avec le bâtiment auquel elle est adossée ou qu'elle accompagne et se fondre dans l'environnement paysager proche ou lointain.

Le volume de l'extension ou de la dépendance sera en harmonie de proportions avec ceux de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle accompagne.

2. 3 - LE TRATEMENT DES EXTENSIONS

2.3.1. - PRINCIPES GENERAUX

La modénature, les niveaux et les dimensions des percements seront respectés.

Dans le cas où l'extension est implantée en retrait du nu de la façade du bâtiment, ce retrait devra laisser dégagé la chaîne d'angle de brique si elle existe ou être de 0,40 mètre minimum.

Dans le présent règlement, les types d'extensions admis sont précisés ci-dessous pour chacun des lotissements.

2.3.2 -CITE JARDIN ALEXANDRE RIBOT

MAISON TYPE A :

Bâtiment collectif ou individuel groupé à un étage de type longère couverte à quatre pentes faibles.

POSSIBILITE D'EXTENSION :

A l'arrière du bâtiment coté jardin, sous forme d'appentis à rez-de-chaussée, couvert à une pente parallèle à celle du bâtiment, dont le point le plus haut est positionné sous le petit bandeau saillant existant. L'extension sera implantée à un mètre minimum de l'angle du bâtiment.

MAISONS TYPE B :

Constitué de deux maisons jumelées de types différents :

- . **MAISON TYPE B1** : une maison en L à pignon coté rue à un étage
- . **MAISON TYPE B2** : une maison couverte à trois pans, à rez-de-chaussée.

POSSIBILITE D'EXTENSION :

EXTENSION TYPE B1: comblement du vide du L par une extension en appentis à rez-de-chaussée, couvert à une pente parallèle à celle du bâtiment.

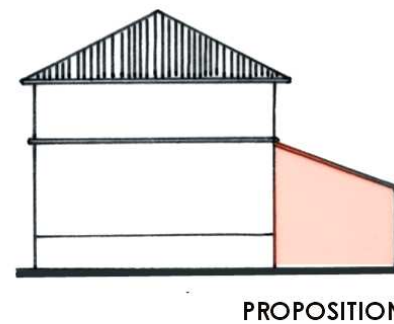
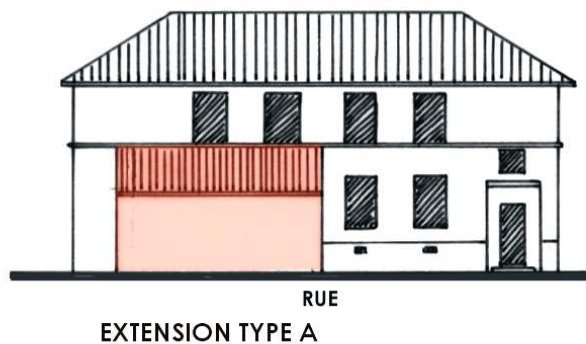
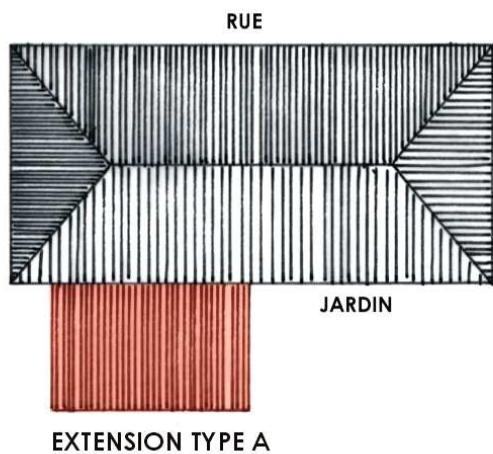
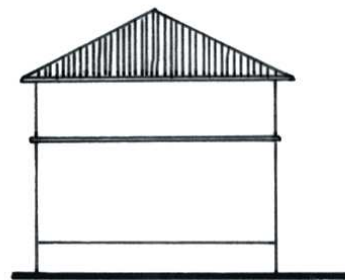
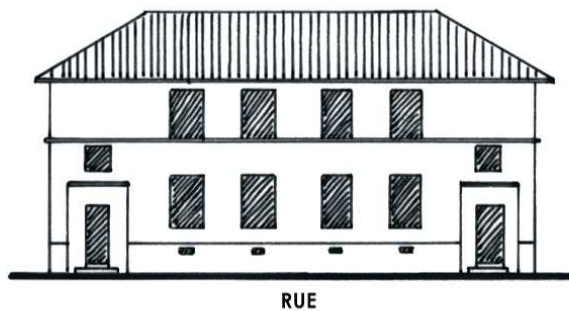
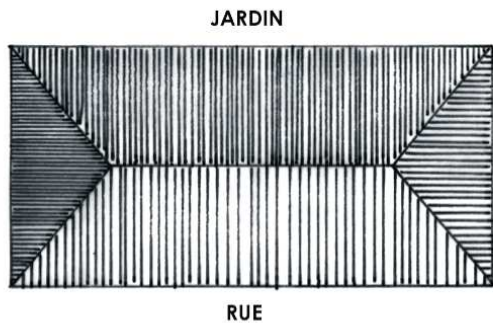
EXTENSION TYPE B2 : extension à l'arrière du bâtiment coté jardin, sous forme d'aile à rez-de-chaussée, couverte à trois pentes symétriques identiques à celles du bâtiment principal, l'égoût filant avec celui de ce dernier.

MAISON TYPE C :

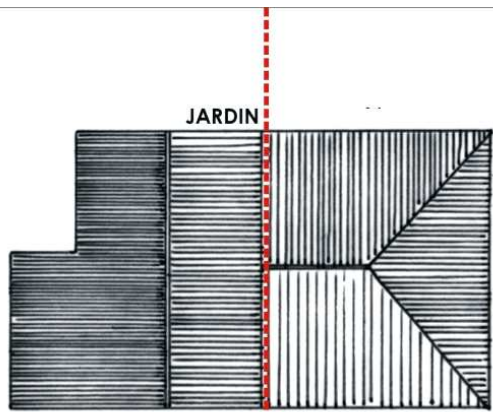
Constituée de deux maisons jumelles identiques, en L

POSSIBILITE D'EXTENSION :

Comblement du vide du L par une extension en appentis à rez-de-chaussée, couvert à une pente parallèle à celle du bâtiment.

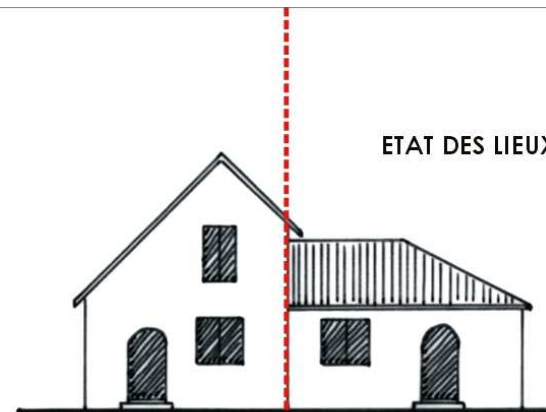


TROYES - ZPPAUP - REGLEMENT
 TRAITEMENT DES EXTENSIONS
 CITE JARDIN ALEXANDRE RIBOT
 TYPE A



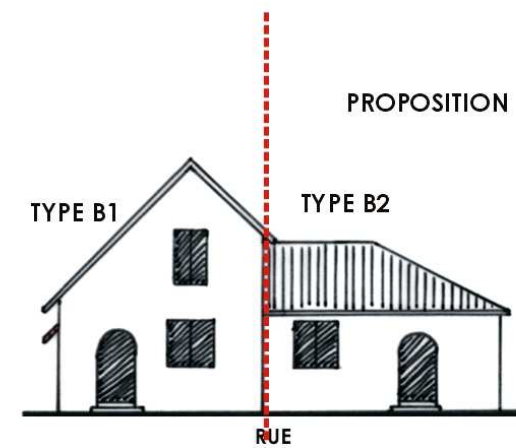
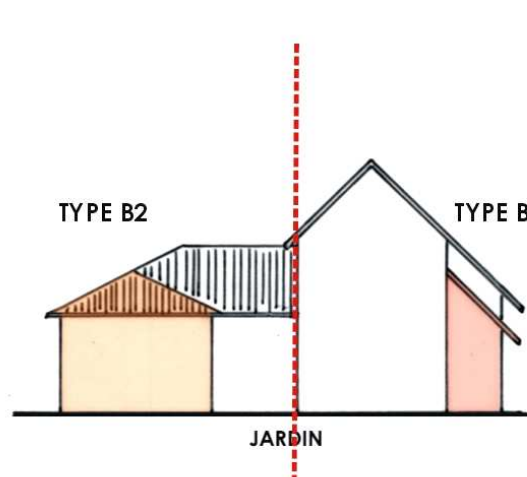
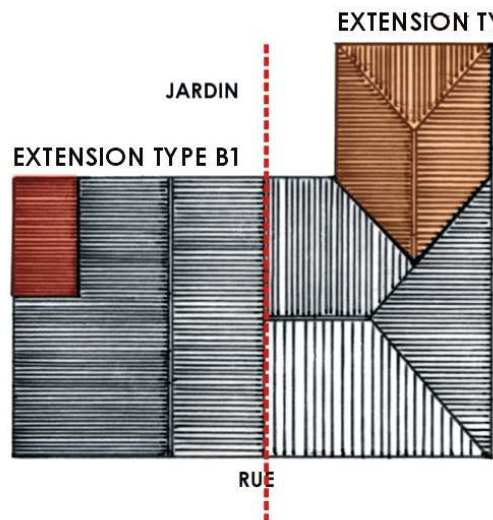
MAISONS TYPE B1
Maison en L à pignon sur rue à un étage

MAISON TYPE B2
Maison couverte à trois pans, à rez-de-chaussée

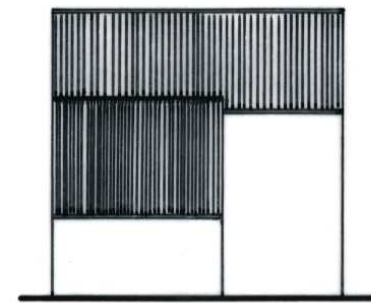
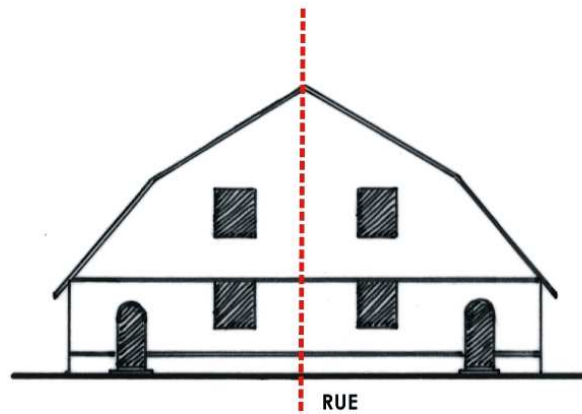
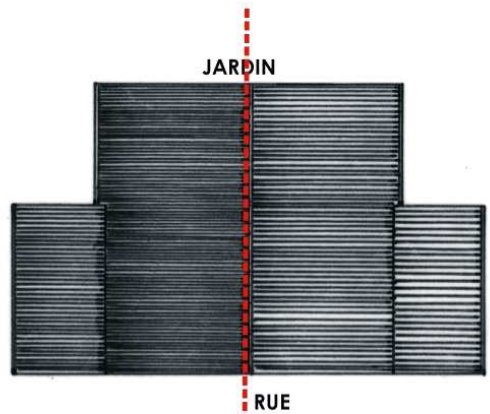


MAISONS TYPE B1

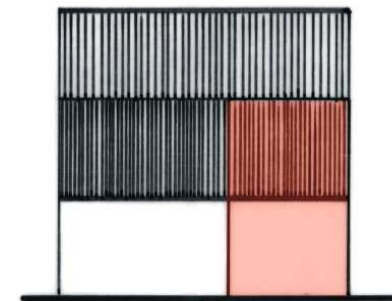
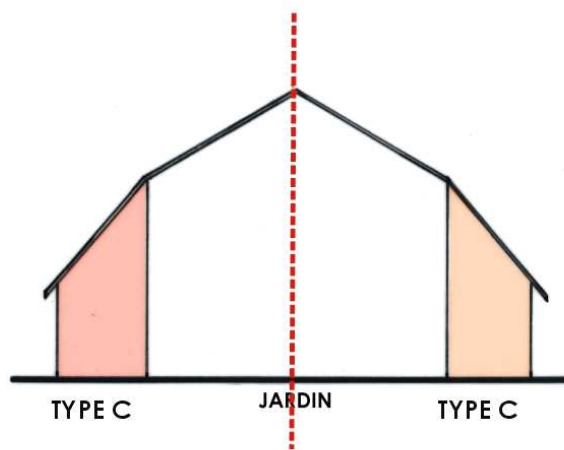
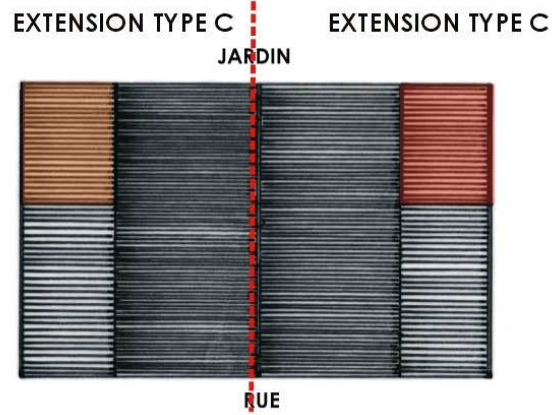
MAISON TYPE B2



TROYES - ZPPAUP - REGLEMENT
TRAITEMENT DES EXTENSIONS
CITE JARDIN ALEXANDRE RIBOT
TYPES B1 ET B2



ETAT DES LIEUX



PROPOSITION

TROYES - ZPPAUP - REGLEMENT
 TRAITEMENT DES EXTENSIONS
 CITE JARDIN ALEXANDRE RIBOT
 TYPE C

2.3.3 - LOTISSEMENTS ROBERT VIGNE ET MAUCHAUFEE

MAISONS TYPE A :

Maisons jumelles de type "cube béton", à un étage, et une extension arrière à rez-de-chaussée, couverte à l'origine en terrasse, ayant reçu, dans la majorité des cas une couverture à une pente.

POSSIBILITE D'EXTENSION :

EXTENSION TYPE A1 : prolongement de l'extension arrière existante à rez-de-chaussée couverte en terrasse ou à une pente identique à celle de l'extension existante.

EXTENSION TYPE A2 : extension arrière dans l'emprise en largeur du bâtiment principal, en longueur de l'extension d'origine, couverte en terrasse ou à une pente, dans le prolongement de celle de l'extension d'origine.

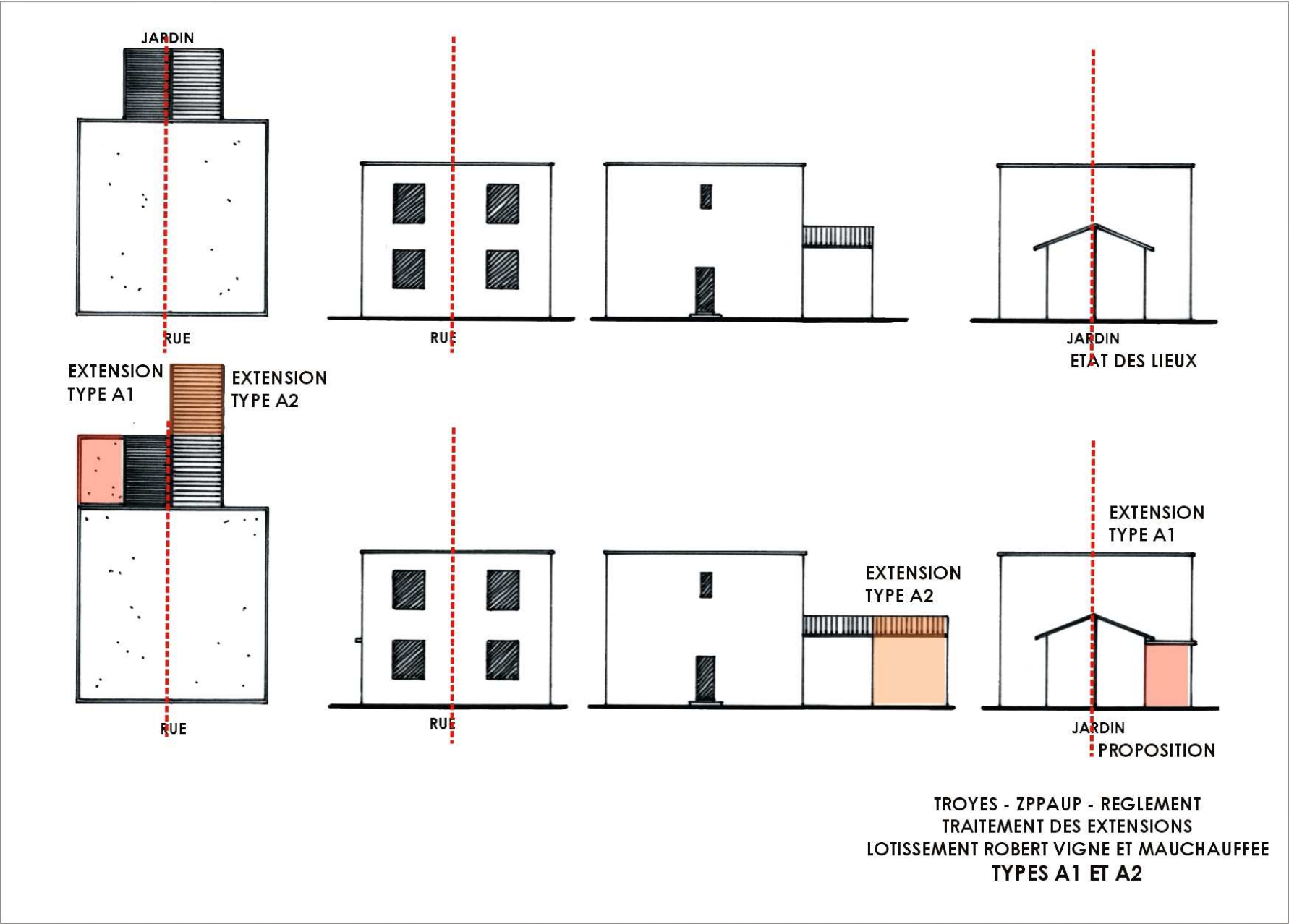
Les extensions A1 et A2 peuvent être combinées sur une même parcelle.

MAISON TYPE B :

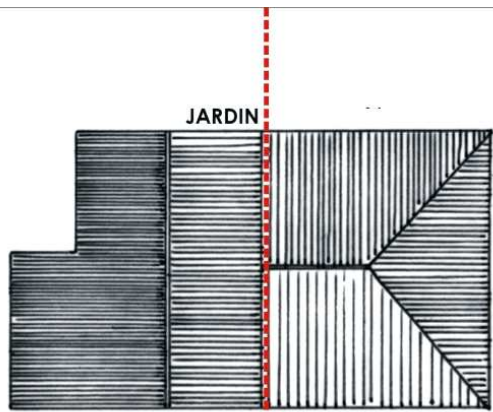
Maisons jumelles combinant des volumes à rez-de-chaussée et à un étage, couverts en terrasse ou à deux pentes (différents modèles).

POSSIBILITES D'EXTENSION :

Extension arrière à rez-de-chaussée couverte en terrasse ou à faible pente implantée en mitoyenneté de la maison jumelle. Emprise maximum en largeur : celle du décrochement quand il existe ; dans le cas contraire, à un mètre en retrait de l'angle extérieur, sous réserve d'une composition équilibrée avec la façade existante.

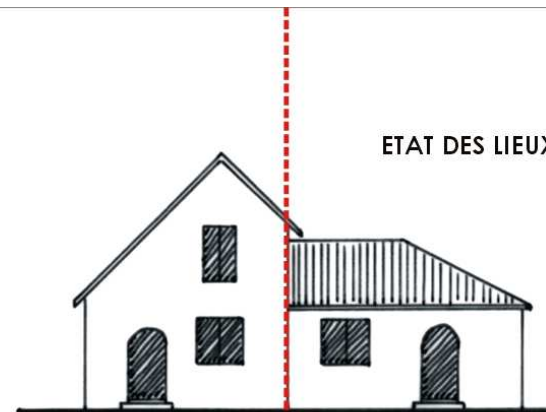


TROYES - ZPPAUP - REGLEMENT
 TRAITEMENT DES EXTENSIONS
 LOTISSEMENT ROBERT VIGNE ET MAUCHAUFFEE
 TYPES A1 ET A2



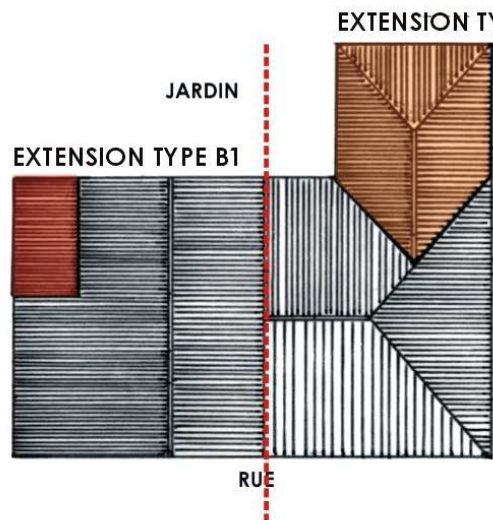
MAISONS TYPE B1
Maison en L à pignon sur rue à un étage

MAISON TYPE B2
Maison couverte à trois pans, à rez-de-chaussée



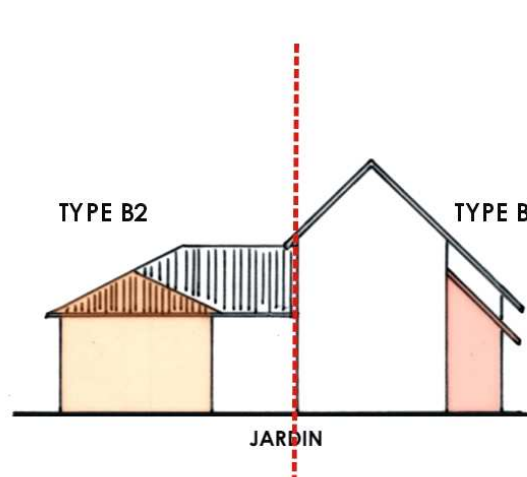
MAISONS TYPE B1

MAISON TYPE B2



EXTENSION TYPE B1

EXTENSION TYPE B2

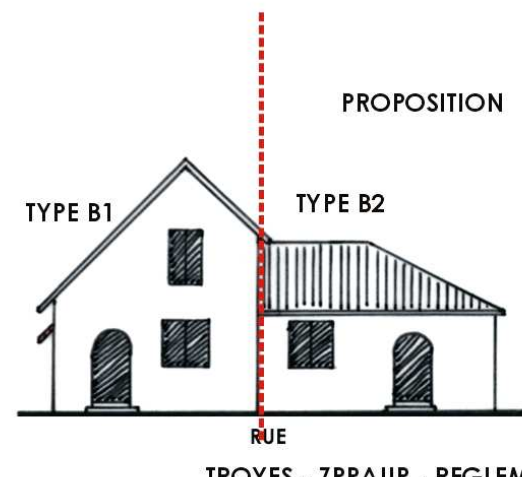


TYPE B2

TYPE B1

TYPE B1

TYPE B2



PROPOSITION

**TROYES - ZPPAUP - REGLEMENT
TRAITEMENT DES EXTENSIONS
CITE JARDIN ALEXANDRE RIBOT
TYPES B1 ET B2**

2.3.4 - LOTISSEMENTS VANDERBACH ET DU DOCTEUR ROUX

MAISON TYPE A :

Maison de type longère à rez-de-chaussée et comble habitable couvert à deux pentes symétriques.

POSSIBILITES D'EXTENSIONS :

EXTENSION TYPE A1 : extension dans le prolongement du bâtiment principal et dans son alignement ou en retrait par rapport au nu de la façade, sous forme d'un volume couvert à deux pentes parallèles à celles du bâtiment principal. Les corniches de l'extension étant alignées sur le rang de briques au-dessus des fenêtres s'il existe.

EXTENSION TYPE A2 : extension à l'arrière du bâtiment, coté jardin, sous forme d'aile à rez-de-chaussée, couverte à deux pentes symétriques identiques à celles du bâtiment principal, le niveau du faîtage étant soit identique à celui de la maison, soit plus bas, les corniches de l'extension seront dans ce cas alignées sur le rang de brique au-dessus des fenêtres s'il existe.

EXTENSION TYPE A3 : extension à l'arrière du bâtiment principal ou en pignon, sous forme d'appentis à rez-de-chaussée, couvert à une pente, si possible parallèle à celle du bâtiment, et dont le point haut est situé au-dessous de sa corniche.

MAISON TYPE B :

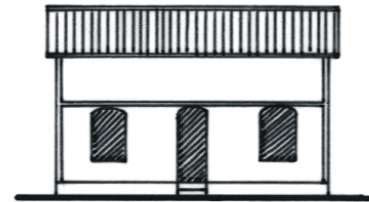
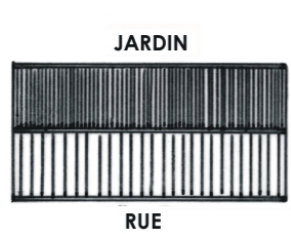
Maison de type longère ou bloc à rez-de-chaussée et comble à deux pentes couvert à quatre pentes.

POSSIBILITES D'EXTENSIONS :

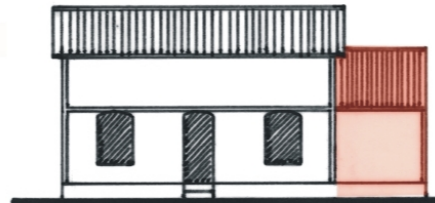
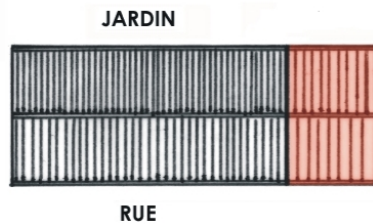
EXTENSION TYPE B1 : extension dans le prolongement du bâtiment principal et dans son alignement ou en retrait par rapport au nu de la façade, sous forme d'un volume couvert en terrasse ou à faible pente, masqués par un couronnement de type balustrade, dont le point le plus haut sera positionné au-dessous du bandeau de brique du bâtiment principal.

EXTENSION TYPE B2 : extension à l'arrière du bâtiment coté jardin, sous forme d'aile à rez-de-chaussée, couverte à deux pentes symétriques identiques à celles du bâtiment (prolongement du petit coté de la couverture), le niveau du faîtage étant soit identique à celui de la maison, soit plus bas.

EXTENSION TYPE B3 : extension à l'arrière du bâtiment principal ou en pignon, sous forme d'appentis à rez-de-chaussée, couvert à une pente, si possible parallèle à celle du bâtiment, et dont le point haut est situé au-dessous de sa corniche.

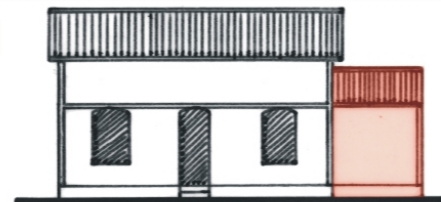
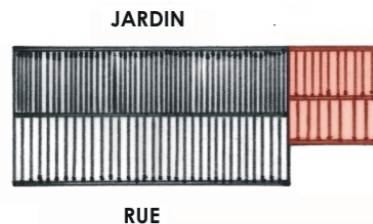


ETAT DES LIEUX



PROPOSITION
EXTENSION TYPE A1

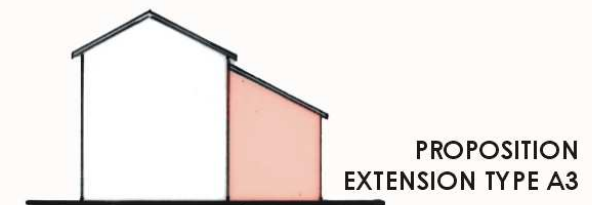
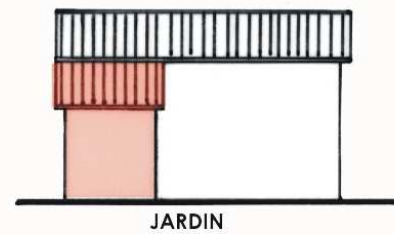
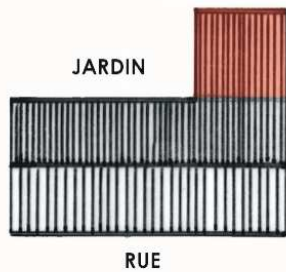
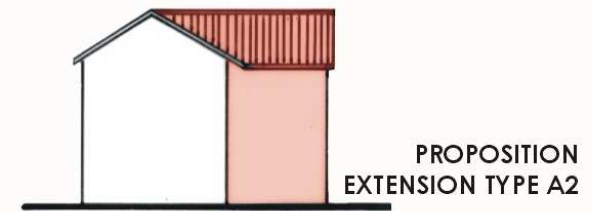
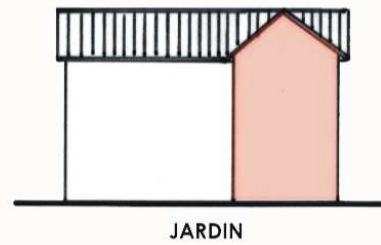
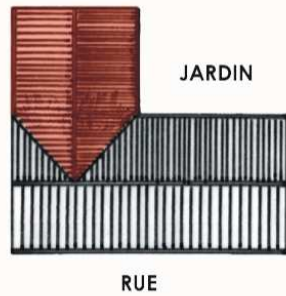
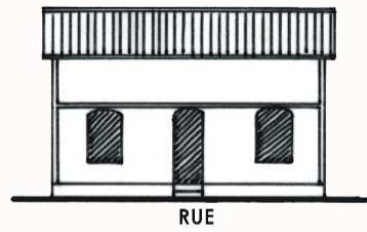
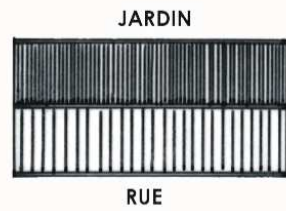
RUE
EXTENSION TYPE A1 DANS L'ALIGNEMENT DU BATIMENT



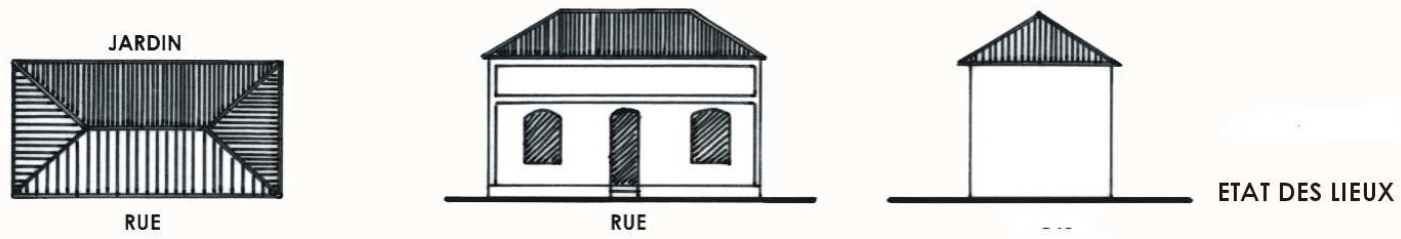
PROPOSITION
EXTENSION TYPE A1

RUE
EXTENSION TYPE A1 EN RETRAIT DU BATIMENT

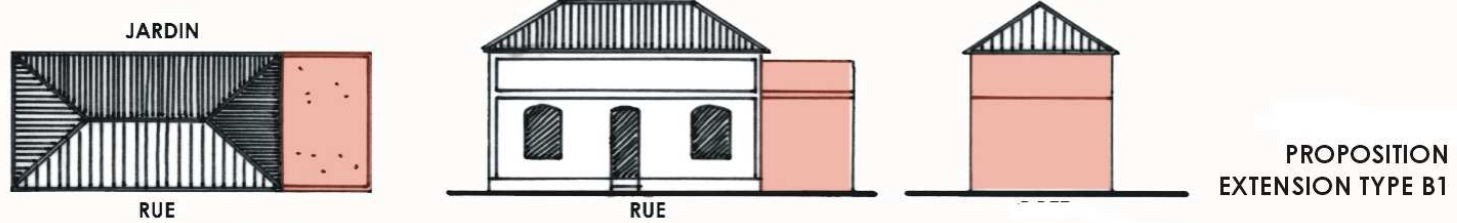
TROYES - ZPPAUP - REGLEMENT
TRAITEMENT DES EXTENSIONS
LOTISSEMENT VANDERBACH ET DOCTEUR ROUX
TYPE A1



TROYES - ZPPAUP - REGLEMENT
TRAITEMENT DES EXTENSIONS
LOTISSEMENT VANDERBACH ET DOCTEUR ROUX
TYPE A2 ET A3



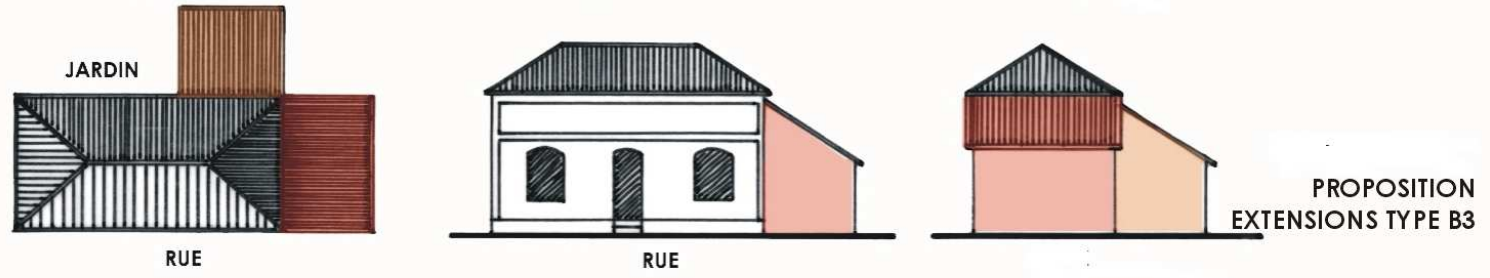
ETAT DES LIEUX



PROPOSITION
EXTENSION TYPE B1



PROPOSITION
EXTENSION TYPE B2



PROPOSITION
EXTENSIONS TYPE B3

TROYES - ZPPAUP - REGLEMENT
TRAITEMENT DES EXTENSIONS
LOTISSEMENT VANDERBACH ET DOCTEUR ROUX
TYPE B1, B2 ET B3

2.3.5 - LOTISSEMENT DE MADAGASCAR

MODELE TYPE :

Maison constituée d'une longère à un étage couverte à deux pentes symétriques.

POSSIBILITE D'EXTENSION :

A l'arrière du bâtiment, à rez-de-chaussée, sous forme d'appentis couvert à une pente, si possible parallèle à celle du bâtiment, et dont le point haut est situé au-dessous du bandeau de briques.

2.3.6 - LOTISSEMENT DE LA RUE DE CRIMEE

MODELE TYPE :

Maison bloc à rez-de-chaussée et comble habitable, couverte à deux pentes symétriques, dont le pignon constitue la façade principale, prolongé latéralement par un bâtiment à rez-de-chaussée, couvert en terrasse accessible par la lucarne du comble. La taille très réduite des parcelles limite les extensions qui par ailleurs, ont déjà été très nombreuses.

POSSIBILITES D'EXTENSIONS :

Latérale à rez-de-chaussée, couverte en terrasse, dans le gabarit de l'existant.

2.4 - LES VERANDAS OU JARDINS D'HIVER

Les vérandas ou jardins d'hiver pourront être exceptionnellement autorisés, sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique, et d'être réalisés en verre et profilés d'acier ou bois de section fine. Pour chacun des lotissements, on utilisera pour le volume, l'un des modèles préconisés pour les extensions.

2.5 - LES DEPENDANCES

Aucune dépendance n'est admise en avant des façades sur rue, dans l'emprise entre celle-ci et l'alignement de la voie.

Les dépendances seront obligatoirement à rez-de-chaussée.

Les volumes de couverture autorisés sont les suivants :

- . un volume couvert :
 - . à deux pentes symétriques, variant de 32° à 45° dans le sens de la longueur, le pignon donnant coté rue
 - . à deux pentes faibles
- . une toiture terrasse non accessible.

Ces deux dernières solutions sont envisageables si elles assurent une meilleure intégration au bâti existant et à l'environnement.

Cas particulier : modèles d'abris de jardins d'origine de la cité Jardin Alexandre Ribot :

Les modèles d'abris de jardin existants seront repris, dans leur volumétrie (emprise et couverture) et les matériaux (façades en gros crépis, soubassement de ciment lissé, portes bois à imposte vitrée) photo 8588.

3 - L'ASPECT ARCHITECTURAL DES EXTENSIONS ET DEPENDANCES

3.1 – LE TRAITEMENT DES FACADES

Les percements de l'extension ou de la dépendance reprendront les proportions et les rythmes des percements de la façade de la maison, et s'harmoniseront avec ces derniers.

La façade s'ouvrant sur la rue et les autres façades visibles de la rue seront réalisées avec des matériaux et des mises en œuvre strictement identiques à celles de la maison. On reprendra également le principe de la modénature et du décor existant (encadrement de baies, appuis, linteaux...).

La pierre pourra éventuellement être remplacée par de l'enduit, si cette solution ne nuit pas à l'harmonie de la façade. Ce principe sera dans tous les cas admis pour les façades non visibles de l'espace public.

Un traitement contemporain, utilisant des matériaux autres : métal, verre panneaux d'habillage modernes... est envisageable, sous réserve de faire l'objet d'une étude particulière.

Pour le traitement des menuiseries, des ferronneries et des éléments accompagnant les façades, on se reportera aux prescriptions concernant les bâtiments existants.

3.2 - LE TRAITEMENT DES COUVERTURES

La couverture de l'extension ou de la dépendance sera identique, dans son matériau, son traitement et ses finitions à celle de la maison.

Dans le cas où une toiture à faible pente est admise, l'utilisation de toitures métalliques, en particulier le zinc et à l'exclusion du bac acier nervuré, est admise.

Dans le cas où l'extension ou la dépendance est couverte d'un toit terrasse, il sera obligatoirement souligné par un couronnement d'un dessin simple, s'harmonisant avec la façade de la maison. La toiture recevra soit un revêtement gravillonné, soit un revêtement mat, de teinte sombre.

D - LES CLOTURES ET LES PORTAILS

3.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les clôtures donnant sur rue et entre parcelles, correspondant aux modèles d'origine décrits ci-dessous seront maintenues et réhabilitées strictement à l'identique. Les parties manquantes seront reconstituées à l'identique.

Pour la restauration et l'entretien, on se reportera aux prescriptions portant sur la réhabilitation des bâtiments, concernant le ravalement et les ferronneries.

Dans le cas où une ouverture supplémentaire est nécessaire dans la clôture, accès véhicule ou porte piétonne, elle sera réalisée à l'identique.

Les accès véhicules seront soit à deux vantaux, soit coulissants dans la mesure où l'aspect est strictement identique à celui des portes d'origine. Leur largeur sera limitée au strict nécessaire imposé par le rayon de braquage d'un véhicule léger.

Il ne sera admis au maximum, qu'une porte piétonne et un accès véhicules par parcelle.

Il convient de conserver, dans un même alignement, un bon rapport de proportions entre les parties bordées de clôtures et celles bordées d'ouvertures.

Constat :

Pour chacun des lotissements, les clôtures donnant sur rue et éventuellement entre parcelles, correspondaient à l'origine à des modèles bien précis, dessinés, qui renforçait encore le caractère spécifique de chacun de ces ensembles urbains.

3.2 - LES MODELES DE CLOTURES ET PORTAILS PAR LOTISSEMENT

3.2.1 - LA CITE JARDIN ALEXANDRE RIBOT

La richesse de l'organisation spatiale induit une variété de traitement des clôtures et portails.

PREMIERE TRANCHE : RUE A. RIBOT DE LA RUE DES NOES JUSQU'A LA RUE A. BOUCHER : MODELE DE CLOTURES ET PORTAILS :

Clôture constituée de poteaux ciment et de cadres ajourés, d'une hauteur d'un mètre environ.

Piles de portail larges, constituées d'un muret de pierre couronné de briques.

Portail piéton en bois, de la même hauteur que la clôture, constitué d'une partie pleine et d'une partie ajourée.

DEUXIEME TRANCHE RUE A. RIBOT DE LA RUE A. BOUCHER JUSQU'A LA RUE JEU LACOSTE : MODELE DE CLOTURES ET PORTAILS :

Portique de liaison entre deux bâtiments constitué de deux poteaux en pierre et d'une poutre en béton. En mitoyenneté des bâtiments, un portail piéton constitué d'un cadre en tubes et d'un remplissage en grillage vert. Entre les poteaux, des plaques de béton d'environ 1,50 mètres de haut.

Clôture sur rue constituée de poteaux et d'une traverse en béton, doublé d'un grillage vert et d'une haie.

Clôture entre parcelles : grillage vert posé sur cornières de fer.

Portail piéton constitué d'un cadre en tubes et d'un remplissage en grillage vert.

POSSIBILITES DE TRAITEMENT DES CLOTURES ET PORTAILS :

Les modèles d'origine, aujourd'hui très minoritaires, seront conservés et restaurés. Ils serviront de modèles pour les clôtures nouvelles.

Des modèles de portails larges, permettant l'accès de véhicule, seront mis au point pour chacun des deux types de portails piétons d'origine : modèle tubes fer et grillage et modèle bois.

3.2.2 - LOTISSEMENTS ROBERT VIGNE ET MAUCHAUFFEE

Il est difficile de détecter les modèles d'origine. Une recherche sur le dossier d'origine du lotissement est nécessaire.

3.2.3 - LOTISSEMENTS VANDERBACH ET DU DOCTEUR ROUX**MODELES DE CLOTURES ET PORTAILS :**

Clôture constituée :

. d'un soubassement soit en briques, soit en pierre, à trois ou quatre rangs de moellons assisés en rangs réguliers, couronné dans les deux cas de pierre de taille biseautée, délimité par des piles à soubassement et couronnement de pierre de taille et fut de brique

. d'une grille de fer constituée de barreaux en double rang en partie basse, simple rang en partie haute.

Portail fer constitué d'une partie pleine sur la hauteur du soubassement, surmontée d'une grille identique à celle de la clôture.

POSSIBILITES DE TRAITEMENT DE CLOTURES ET PORTAILS :

Les modèles d'origine seront conservés et restaurés. Ils serviront de modèles pour les clôtures nouvelles.

Un modèle plus simple de grille est envisageable.

3.2.4 - LOTISSEMENT DE MADAGASCAR**MODELES DE CLOTURES ET PORTAILS :**

Rue de Madagascar, côté jardins : un mur de brique apparente haut, avec piles de portails également en brique apparente.

Côté latéral des jardins, un mur bahut de brique apparente, surmonté d'une grille simple.

Portails en fer, aux $\frac{3}{4}$ plein, et grille en partie haute.

POSSIBILITES DE TRAITEMENT DE CLOTURES ET PORTAILS :

Les modèles d'origine, seront conservés et restaurés. Ils serviront de modèles pour les clôtures nouvelles.

3.2.5 - LOTISSEMENT DE LA RUE DE CRIMEE**MODELES DE CLOTURES ET PORTAILS :**

Une grille de fer constituée barreaux en double rang en partie basse, simple rang en partie haute.

Portail constitué de la même grille.

POSSIBILITES DE TRAITEMENT DE CLOTURES ET PORTAILS :

Les modèles d'origine, seront conservés et restaurés. Ils serviront de modèles pour les clôtures nouvelles.

E - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

1 - LES ESPACES LIBRES PUBLICS OU COMMUNS

Les espaces libres publics et communs regroupent l'ensemble des voies ouvertes à la circulation, y compris les voies de lotissements privées.

1.1 - GENERALITES

Toute intervention sur l'espace public ou commun est soumise à autorisation.

Lors de travaux de voirie, les réseaux EDF, Télécom et câble seront si possible dissimulés, y compris les branchements.

La restauration des espaces libres publics ou communs doit être réalisée dans le respect des dispositions d'origine connues ou attestées, en permettant l'adaptation à la présence de plus en plus importante de l'automobile.

1.2 - LE TRAITEMENT DES SOLS

Les pavés et dalles anciens seront maintenus ou récupérés.

Les bordures et caniveaux anciens, ainsi que tous les éléments d'accompagnement de type bornes, chasse-roues... seront maintenus et complétés le cas échéant.

La restauration des espaces libres publics ou communs doit respecter les principes suivants :

- . Linéarité et symétrie des traitements de rues : chaussée délimitée par des trottoirs linéaires continus sur la longueur de la voie, d'égale largeur, sauf en cas de stationnement unilatéral ; stationnement continu sur un ou deux cotés ; plantation d'arbres de haute tige sur un ou deux cotés...
- . Rapport d'échelle harmonieux entre la largeur de la chaussée, du caniveau et la hauteur du trottoir (éviter l'effet d'encaissement dû à une hauteur excessive du trottoir, en particulier dans les rues étroites)
- . Délimitation entre le trottoir et la chaussée assurée par une bordure pierre, accompagnée de rangs de pavés formant caniveau (taille en fonction de la largeur de la voie)
- . Unité de traitement de la chaussée : un seul matériau, de préférence du bitume
- . Unité de traitement des trottoirs : un matériau et la possibilité de traiter de façon spécifique les entrées en pavés par exemple, en évitant un morcellement excessif, à choisir dans la liste suivante :

Constat :

A l'exclusion de ceux de la cité Alexandre Ribot, les espaces libres publics de ces lotissements sont limités aux rues de desserte, bordée des deux trottoirs d'égale largeur. L'organisation très régulière de ces rues est encore accentuée par le recul des constructions par rapport à l'espace public. L'homogénéité des clôtures d'origine a par contre, disparue.

La cité Alexandre Ribot a fait l'objet d'un réel travail de "mise en scène" des bâtiments et de traitement des espaces publics : organisation spatiale des rues et placette, jardin publics et jardins potagers à l'usage des habitants des logements collectifs ; et même différenciation des types d'arbres de haute tige.

- . pavés ou dalles de pierre locale
- . béton coulé en place, dans lequel entre un fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration
- . bitume, éventuellement clouté ou teinté dans des couleurs s'apparentant aux matériaux naturels
- . revêtement stabilisé.

L'emploi de bordures ou de caniveaux béton type routier est interdit.

Les regards seront en fonte ou constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

Les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront réduits au strict nécessaire, et choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles.

Cas particulier de la cité jardin Alexandre Ribot : le tracé des espaces publics, rues et placettes, ainsi que l'implantation des arbres et espaces verts correspondra au dessin d'origine. Les essences d'arbres seront également reprises.

Les deux jardins publics existants à l'entrée du lotissement coté rue Jean Lacoste, seront également restaurés dans leurs dispositions d'origine.

1.3 - L'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront présenter un aspect « naturel » s'harmonisant avec l'environnement végétal.

Le sol sera traité dans l'un des matériaux définis ci-dessus, à l'exclusion du revêtement bitumeux noir.

On pourra également obtenir une surface herbeuse, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs plastique permettant à l'herbe de pousser.

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales (feuillus). Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

Le marquage au sol à la peinture des places de stationnement est interdit.

1.4- LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALÉTIQUE

Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles. Les modèles choisis seront simples, afin de constituer un accompagnement discret de l'architecture.

On veillera à ce que la signalétique et le mobilier urbain soient réduits au strict minimum et n'occultent pas les vues sur les édifices ou éléments paysagers de qualité.

1.5 - LA VEGETATION

Dans les quartiers concernés, la végétation doit prendre place de façon ponctuelle, essentiellement sous forme d'arbres de haute tige, structurant l'espace, d'espaces engazonnés d'un traitement très simple.

Les essences devront appartenir à la palette régionale ; leur développement et leur aspect futur seront définis précisément, lors des projets d'aménagement.

2 - LES COURS, JARDINS ET CŒURS D'ÎLOTS

2.1 - GENERALITES

Les jardins seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Les cours et espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux naturels : revêtement sablé ou gravillonné, dalles ou pavés de pierre.

Pour le traitement des terrasses, les matériaux initialement prévus pour l'aménagement intérieur sont interdits.

2.2 - LES JARDINS ET CŒURS D'ÎLOTS REPERES SUR LE PLAN

Les jardins et cœurs d'îlots repérés sur le plan « zonage et classification du bâti » de la ZPPAUP sont inconstructibles, à l'exception :

- . d'accès à des constructions lorsque aucune autre solution technique n'est possible
- . des piscines découvertes
- . d'abris de jardin d'une surface maximum de 10m², de préférence réalisé sous forme d'appentis prenant appui contre un mur de clôture.
- . d'aménagement de stationnement légers dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé
- . d'aires de jeux ou de sport en herbe
- . d'extension de constructions existantes ne dépassant pas 20m².

Constat :

Les espaces libres privatifs sont constitués par les jardinets compris entre les clôtures et les façades des maisons, et par des cours ou des jardins situés à l'arrière, peut perceptibles de l'espace public, mais contribuant néanmoins à l'ambiance végétale du quartier.

L'aménagement des cœurs d'îlots est possible. Trois solutions sont envisageables :

- . le maintien ou la reconstitution de jardins privatifs
- . la création de jardins d'agrément et de loisir ouverts au public
- . l'aménagement d'espaces réservés au stationnement, en conservant une forte dominante végétale. Ces aires de stationnement devront présenter un aspect « naturel » s'harmonisant avec l'environnement végétal. On utilisera un revêtement stabilisé solide ou des pavés ou des systèmes de bacs plastique permettant à l'herbe de pousser. Les véhicules seront masqués par des arbres de haute tige et de port large, d'essences locales.

2.2 - LES JARDINETS EN AVANT DES BATIMENTS

Ils sont totalement inconstructibles, jusqu'au nu de la façade principale.

Cet espace libre, entre la clôture ajourée et la façade principale sera traité avec un soin particulier, avec une dominante végétale forte.

On tentera d'harmoniser les compositions végétales et les types de traitements de sols d'une parcelle à l'autre, afin de créer une continuité visuelle le long de la rue.

SECTEUR 2C : LES GRANDS ENSEMBLES : VILLAS BENOIT MALON ET JULES GUESDE

DEFINITION DU SECTEUR

Ce secteur porte sur deux grandes opérations de logement social (HBM) réalisées en 1925 par l'architecte Caignard de Mailly pour la villa Benoit Malon et en 1926 par les architectes Mavrey, Hummel et Dubreuil pour la villa Jules Gesde.

Elles regroupent chacune une centaine de logements, de très grande qualité urbaine et architecturale.

Il s'agit d'une entité du quartier Brossolette Jules Guesde.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement porte sur le traitement et l'intégration des constructions, ainsi que sur la mise en valeur des espaces publics ou privés.

Il comprend les chapitres suivants :

**A - Les protections de la ZPPAUP :
page 100**

**B - L'entretien et la réhabilitation des bâtiments existants :
pages 101 à 102**

**C - Le traitement paysager des espaces libres et les clôtures :
pages 103 à 105**

A - LES PROTECTIONS DE LA ZPPAUP

Voir plan suivant "Zonage et classification du bâti" du quartier Brossolette Jules Guesde

Sont soumis au présent règlement l'ensemble des constructions, clôtures et espaces libres publics ou privés inclus dans les secteurs 2C de la ZPPAUP, correspondant aux villas Benoit Malon et Jules Guesde. La classification ci-dessous sert de base au présent règlement.

CLASSIFICATION DES BATIMENTS

LIMITE DES INTERVENTIONS SUR LE BATI

Bâtiments collectifs

—————▶ Ils seront conservés et restaurés.

Les constructions annexes, secondaires ou parasites sans relation avec la construction principale, et se trouvant sur la même parcelle pourront être transformées ou supprimées.

Clôtures et portails

—————▶ Ils seront conservés et restaurés.

CLASSIFICATION DES ESPACES LIBRES

LIMITE DES INTERVENTIONS SUR LES ESPACES LIBRES

Espaces libres communs

—————▶ Ils seront conservés, entretenus et maintenus dans leur gabarit actuel.

B - L'ENTRETIEN ET LA REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS

1 - PRINCIPES GENERAUX

Les immeubles doivent être réhabilités en conservant et restaurant les dispositions d'origine : volumétrie, percement, matériaux, modénature...

Afin de préserver l'aspect initial des bâtiments, aucune modification de volume ni de percement n'est autorisée.

2 - LES FACADES

2.1- LE RAVALEMENT

Le ravalement portera sur l'intégrité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment. Toutes les façades sur rues seront traitées simultanément.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. L'aspect originel des traitements sera maintenu ou retrouvé. Les éléments de décor et de structure seront maintenus et restaurés à l'identique, ils serviront de base à la reconstitution des éventuels éléments ayant disparu.

Les façades enduites au ciment recevront une peinture minérale mate.

Les motifs décoratifs peints ou en brique laissée apparente, ainsi que les soubassements et rez-de-chaussée réalisés en moellons apparents jointoyés au ciment seront maintenus et restaurés.

2.2 - LES MENUISERIES ET LES FERRONNERIES

2.2.1 - LES MENUISERIES

Lors de la présentation d'un projet de modification ou de ravalement, les menuiseries seront dessinées et décrites.

Pour les fenêtres, portes, volets et persiennes bois ou métalliques d'origine, la restauration pourra être exigée.

Le cas échéant, il sera demandé le remplacement à l'identique ou un projet spécifique prenant en compte les règles suivantes.

Les fenêtres nouvelles reprendront les caractères des modèles existants (épaisseur des bois, dimension des carreaux, positionnement en tableau).

La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdite, sauf dans le cas où seuls les vantaux seraient remplacés.

Les volets bois semi persiennés et les persiennes métalliques repliables en tableau (dans l'épaisseur de la maçonnerie du mur) sont les seuls modèles de volets extérieurs autorisés sur ces immeubles.

Les portes d'entrées reprendront l'un des modèles d'origine : porte bois avec partie supérieure plus ou moins vitrée selon le modèle.

2.2.3 - LES FERRONNERIES

Les garde-corps de fenêtres et de balcons en fer existants seront conservés et restaurés.

Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

2.2.4 - LA FINITION ET LES TONALITES

Toutes les menuiseries bois et les ferronneries seront peintes.

Sur chaque bâtiment, une même teinte sera employée pour l'ensemble des fenêtres, des portes d'entrée, des volets ou persiennes et des garde-corps des fenêtres et balcons.

Une harmonie de teintes sera recherchée sur un même bâtiment, et entre les différents bâtiments.

2.2.5 - LES COMPTEURS EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) sont interdits en façade. Ils seront positionnés dans les parties communes des bâtiments.

2.2.6 - LES ABRIS POUBELLES

Les éventuels abris poubelles doivent être le plus discret possible, adossés à des bâtiments ou murs existants, et traités en harmonie avec le bâti.

3 - LES COUVERTURES ET LEURS ACCESSOIRES

Les éléments de finition de couverture seront conservés ou reconstitués.

Le type de couverture d'origine sera maintenu et restauré.

Un soin particulier sera apporté au traitement des détails, qui seront réalisés à l'identique, en particulier pour la couverture en tuiles mécaniques.

Dans le cas où des émergences nouvelles sont nécessaires, on récupèrera en priorité les conduits existants non utilisés.

Pour les couvertures en tuiles, dans le cas de besoins nouveaux, un massif, identique en proportions, matériau et implantation par rapport à la rive du toit sera créé.

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis seront collectives. Elles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

Constat :

Les couvertures des immeubles sont réalisées en tuile mécanique côtelée rouge pour la villa Benoît Malon, en terrasse pour la villa Jules guesde.

C - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES ET LES CLOTURES

1 - LES ESPACES LIBRES COMMUNS OU PUBLICS

Les espaces libres publics et communs regroupent l'ensemble des voies ouvertes à la circulation, y compris les voies de lotissements privés.

1.1 - GENERALITES

Toute intervention sur l'espace libre public ou commun est soumise à autorisation.

Lors de travaux de voirie, les réseaux EDF, Télécom et câble seront si possible dissimulés, y compris les branchements.

La restauration des espaces libres publics ou communs doit être réalisée dans le respect des dispositions d'origine connues ou supposées, en permettant l'adaptation à la présence de plus en plus importante de l'automobile

Constat :

Les espaces libres des villas, cours, jardinets, espaces de circulation... ont été conçus simultanément aux bâtiments. Depuis cette époque, la voiture a pris une place très importante, engendrant la nécessité de créer des garages et des emplacements de stationnement sur des espaces voués à l'origine, à l'agrément.

1.2 - LE TRAITEMENT DES SOLS

Les pavés et dalles anciens seront maintenus ou récupérés.

La restauration des espaces libres publics ou communs doit respecter les principes suivants :

- . Linéarité et unité des traitements de voies et espaces libres
- . Délimitation entre le trottoir et la chaussée ou l'espace libre assurée par une bordure pierre, accompagnée de rangs de pavés formant caniveau (taille en fonction de la largeur de la voie)
- . Unité de traitement de la chaussée ou de l'espace libre circulé : un seul matériau, de préférence du bitume ou revêtement stabilisé en fonction du trafic
- . Unité de traitement des trottoirs et espaces libres piétons : deux matériaux au maximum, en évitant un morcellement excessif, à choisir dans la liste suivante :
 - . pavés ou dalles de pierre locale
 - . béton coulé en place, dans lequel entre un fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration

- . bitume, éventuellement clouté ou teinté dans des couleurs s'apparentant aux matériaux naturels
- . revêtement stabilisé.

L'emploi de bordures ou de caniveaux béton type routier est interdit.

Les regards seront en fonte ou constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

Les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront réduits au strict nécessaire, et choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles.

1.3 - L'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront présenter un aspect « naturel » s'harmonisant avec l'environnement végétal.

Le sol sera traité dans l'un des matériaux définis ci-dessus, à l'exclusion du revêtement bitumeux noir.

On pourra également obtenir une surface herbeuse, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs plastique permettant à l'herbe de pousser.

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales (feuillus). Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

Le marquage au sol à la peinture des places de stationnement est interdit.

2 - LES COURS, JARDINS ET CŒURS D'ILOTS

2.1 - GENERALITES

Les espaces intérieurs sont structurés par les arbres de haute tige, qui seront maintenus. Ils seront, au terme de leur durée normale de vie, remplacés par des sujets d'essences locales (feuillus).

Les cours et espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux naturels : revêtement sablé ou gravillonné, dalles ou pavés de pierre.

Pour le traitement des terrasses, les matériaux initialement prévus pour l'aménagement intérieur sont interdits.

2.2 - LES JARDINS ET CŒURS D'ILOTS REPERES SUR LE PLAN

Les jardins et cœurs d'îlots repérés sur le plan « zonage et classification du bâti » de la ZPPAUP sont inconstructibles, à l'exception :

- . d'accès à des constructions lorsque aucune autre solution technique n'est possible
- . des piscines découvertes

- . d'abris de jardin d'une surface maximum de 10m², de préférence réalisé sous forme d'appentis prenant appui contre un mur de clôture.
- . d'aménagement de stationnement légers dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé
- . d'aires de jeux ou de sport en herbe
- . d'extension de constructions existantes ne dépassant pas 20m².

2.3 - LES JARDINETS EN AVANT DES BATIMENTS

Ils sont totalement inconstructibles, jusqu'au nu de la façade principale.

Cet espace libre, entre la clôture ajourée et la façade principale sera traité avec un soin particulier, avec une dominante végétale forte.

On tentera d'harmoniser les compositions végétales et les types de traitements de sols d'une parcelle à l'autre, afin de créer une continuité visuelle le long de la rue.

3 - CLOTURES

Les clôtures existantes en relation avec les bâtiments des deux villas, haies ou murets de pierre apparente, seront maintenues et entretenues.

SECTEUR 3 : LES SITES USINIERS

DEFINITION DU SECTEUR

Les sites usiniers comprennent :

Pour le quartier Paix Cottet, au nord, l'ancienne filature Quincarlet-Dupont, occupé par la société Vachette et l'ancienne usine de bonneterie Vitoux-Derrey, aujourd'hui transformée en pôle tertiaire.

Le quartier Rothier Courtalon présente la plus grande concentration de sites de grande qualité architecturale qui sont aujourd'hui pratiquement tous reconvertis (logements, bureaux, activités...) ou en devenir.

Pour le secteur Ribot Louis Maison, le seul site usinier est l'ancienne bonneterie Vallon-Quinquarlet, actuellement occupée par la marque "Petit Bateau".

Le quartier Danton, compte quelques très grosses entités, certaines sont réutilisées (concessionnaire auto, commerces, caserne de pompiers, école, bureaux...), d'autre sont inoccupées (Frafor) ou encore en activité.

Dans le quartier Brossolette Jules Guesde, le seul site usinier retenu est l'ancienne bonneterie Pillot et Brelet, abritant les services fiscaux.

Enfin, pour le quartier Bas Trévois, Moulin de la Rave, sont pris en compte les sites en bordure des bras de Seine, dont la plupart sont en cours de reconversion, à plus ou moins long terme, et en particulier le magnifique ensemble du Moulin de la Rave.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement porte sur le traitement et l'intégration des constructions, ainsi que sur la mise en valeur des espaces publics ou privés.

Il comprend les chapitres suivants :

A - Les protections de la ZPPAUP (protections architecturales et paysagères) :

page 107

B - Les règles urbaines :

pages 108 à 109

C - L'aspect extérieur des bâtiments existants :

pages 109 à 116

D - L'aspect extérieur des bâtiments nouveaux :

pages 117 à 119

E - Les clôtures et portails :

pages 120 à 121

F - Le traitement paysager des espaces libres :

pages 122 à 123

A - LES PROTECTIONS DE LA ZPPAUP

Voir plan suivant "Zonage et classification du bâti" des quartiers suivants

Sont soumis au présent règlement l'ensemble des constructions, clôtures et espaces libres publics ou privés inclus dans les secteurs 3 de la ZPPAUP. La classification ci-dessus sert de base à l'élaboration du règlement

CLASSIFICATION DES BATIMENTS

LIMITE DES INTERVENTIONS SUR LE BATI

Bâtiments d'usine d'intérêt architectural

→ Ils seront conservés et restaurés. Leur suppression partielle en intérieur est envisageable, sous réserve de conserver la structure.

Bâtiments sans intérêt architectural

→ Ils pourront être supprimés, remplacés ou transformés afin d'améliorer leur aspect architectural.

Pour ces deux catégories de bâtiments, les constructions annexes, secondaires ou parasites sans relation avec la construction principale, et se trouvant sur la même parcelle ou le même ensemble de propriété, pourront être transformées ou supprimées.

Clôtures et portails traditionnels

→ Ils seront conservés et restaurés.

CLASSIFICATION DES ESPACES LIBRES

LIMITE DES INTERVENTIONS SUR LES ESPACES LIBRES

Espaces libres à dominante minérale ou végétale

→ Ils seront conservés et entretenus.

Jardins et cœurs d'îlots repérés sur le plan

→ Ils seront conservés et entretenus. Ils sont inconstructibles, à l'exclusion des cas indiqués dans le présent règlement.

B - LES REGLES URBAINES

Les règles urbaines ont pour but s'assurer une bonne insertion des bâtiments dans leur environnement, en particulier par rapport à l'échelle monumentale des bâtiments des anciennes usines. Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs et des extensions des constructions existantes.

1 - IMPLANTATION DES BATIMENTS NOUVEAUX

L'implantation, l'emprise et la hauteur des bâtiments nouveaux à proximité d'un bâtiment d'usine d'intérêt architectural doivent assurer la protection et la mise en valeur de ce dernier.

Dans le cas où une construction nouvelle jouxte un bâtiment d'usine d'intérêt architectural, la jonction avec ce dernier sera traitée de façon à laisser lire son intégrité : retrait par rapport aux angles du bâtiment, traitement le plus transparent possible, accroche par rapport aux couvertures, etc...

Constat :

Les sites usiniers se sont, au fil du temps et des nécessités économiques et techniques, densifiés, les bâtiments nouveaux ne prenant que peu en compte les implantations pré-existantes.

Aujourd'hui, la restructuration et la reconversion de nombreux sites à été ou doit être réalisée.

2 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS NOUVEAUX

La hauteur d'une construction nouvelle située à proximité ou mitoyenne d'un bâtiment d'usine d'intérêt architectural sera au maximum égale à celle du bâtiment protégé.

La jonction entre le bâtiment nouveau et le bâtiment protégé sera calée sur les éléments de structure ou de modénature de ce dernier : corniche, bandeau de brique ou de pierre...

3 - EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS

L'extension d'un bâtiment d'usine d'intérêt architectural est envisageable dans la mesure où elle ne dénature pas la volumétrie originelle.

L'extension devra faire l'objet d'une étude spécifique, prenant strictement en compte les caractères propres du bâtiment, en se basant sur les prescriptions données ci-dessous.

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie, son traitement de façade et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), l'extension fera référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elle s'adosse, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

De par son implantation, son volume et son traitement extérieur, l'extension d'un bâtiment existant devra :

- . ne pas entrer en concurrence avec le bâtiment auquel elle est adossée
- . se fondre dans l'environnement paysager proche ou lointain.

Le volume de l'extension sera en harmonie de proportions avec ceux de la construction à laquelle elle s'adosse.

C - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS EXISTANTS

1 - CLASSIFICATION DES BATIMENTS

Le présent règlement est basé sur la classification des constructions.

Sont soumis aux règles et recommandations suivantes, et repérés sur les documents graphiques l'ensemble des constructions du secteur :

- **Les bâtiments d'usine d'intérêt architectural**, et en particulier les cheminées, qui seront conservés et restaurés. Leur suppression partielle en intérieur est envisageable, sous réserve d'une étude spécifique et de conserver la structure.
- **Les bâtiments sans intérêt architectural**

Ces bâtiments correspondent aux autres constructions occupant les terrains des sites usiniers, soit anciennes dont l'aspect général a été altéré ou plus récentes.

Constat :

Pour le secteur considéré, les bâtiments de grand intérêt architectural correspondent aux bâtiments usiniers les plus remarquables, par leur aspect extérieur mais également par leur structure métallique ou de bois.

Les bâtiments d'intérêt architectural sont ceux dont la structure présente un intérêt moindre, pouvant faire l'objet de restructurations.

2 - VOLUMES ET STRUCTURES

BATIMENTS D'USINE D'INTERET ARCHITECTURAL

La structure et la volumétrie originelles du bâtiment seront conservées. Toutefois, leur modification peut être envisageable dans les cas suivants :

- . lors de la restitution dans un état originel connu ou attesté
- . au cas par cas et après une étude spécifique, s'il est envisagé un traitement contemporain de la couverture, pouvant le cas échéant, permettre la création de niveaux supplémentaires.

Il pourra par ailleurs être autorisé, après une étude spécifique la suppression partielle des couvertures, afin de créer des cours, puits de lumières, patios ou terrasses,

Les démolitions nécessaires à la restitution de la lecture architecturale du bâtiment pourront être préconisées.

BATIMENTS SANS INTERET ARCHITECTURAL

Des modifications de volume et de structure sont possibles, en particulier si elles vont dans le sens d'une amélioration de l'aspect esthétique de la construction, et de son inscription dans l'environnement.

3 - RAVALEMENT DES FACADES

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Le ravalement portera sur l'intégrité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment. Toutes les façades sur rues seront traitées simultanément.

Tous les éléments rapportés en façade (bardages, enseignes...) seront, lors d'un ravalement entièrement déposés.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. L'aspect originel des traitements sera maintenu ou retrouvé.

Les dispositions d'origine, moellons de calcaire laissés apparents, appareillages de briques, combinés ou non à la pierre, enduit traditionnel ou décoratif, structures à pan de bois ou de fer, détails en bois, pierre, brique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où les éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux bâtiments existants, de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Sont interdits :

- . Tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, carreaux, briquettes, placages de pierre...
- . Tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.
- . L'isolation thermique par l'extérieur.
- . Toute mise en œuvre de matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie architecturale du bâtiment concerné.

3.1 - RAVALEMENT DE FAÇADES OU PARTIES DE FACADES EN PIERRE OU EN BRIQUE APPARENTE

Les façades ou parties de façades réalisées en moellons de calcaire assisés ou en brique seront laissées apparentes.

Tous les éléments de structure ou de décor seront conservés, restaurés ou restitués.

Les pierres de parement abîmées ou dégradées seront remplacées soit entièrement, soit par incrustation de pierres de même nature et de même couleur en respectant ou restituant les dessins et profils des éléments de modénature et le calpinage des appareillages existants.

Les ragréages réalisés en pierre reconstituée ou à l'aide d'un mélange de chaux et de poudre de pierre seront possibles sur

Constat :

Les bâtiments industriels sont réalisés en structure métallique (fer ou fonte) ou bois, pour ce qui est des grandes halles. Elles sont couvertes soit avec un système de sheds, incluant sur le pan le plus raide, une verrière, soit à deux pentes, l'éclairage zénithal occupant une partie de la couverture.

Les façades sont, dans la majorité des cas, réalisées en moellons de calcaire et brique laissés apparents, quelques unes sont enduites (structure en pan de bois).

La structure de fer, fonte ou bois est parfois visible en façade, et participe à son décor.

Certaines façades principales sont traitées de façon monumentale, et marquent très fortement le paysage urbain.

des éléments ponctuels. La surface neuve recevra un traitement de finition équivalent à l'existant.

La pierre pourra recevoir une patine (lait de chaux) destinée à la protéger ou à uniformiser l'ensemble.

Nettoyage

Le nettoyage sera réalisé par pulvérisation d'eau et brossage léger, par projection de microfines ou encore pour la pierre, par grattage très superficiel, ne supprimant pratiquement pas de matière, et conservant à l'identique la modénature.

Dans le cas où la pierre ou la brique aurait été peinte, elle sera décapée, lavée et rincée.

Sont interdits le sablage, l'emploi de meules, de ponceuses électriques, de boucharde ou du "chemin de fer".

Rejointoiement

Une attention particulière doit être portée à l'exécution des joints. Ceux en bon état seront conservés ; ceux en mauvais état seront dégradés soigneusement afin d'éviter l'épaufrure des arêtes, puis rejointoyés au mortier de chaux dont la tonalité sera proche de celle de la pierre.

Certains parements présentent des joints teintés de tuileau pilé donnant une tonalité rose. Cette mise en oeuvre sera reprise lorsqu'elle existe.

3.3 - RAVALEMENT DES FAÇADES ENDUITES

Les enduits dégradés seront remplacés.

Les enduits en bon état mécanique simplement encrassés et ne présentant pas de désordres importants seront réparés, nettoyés, et recevront éventuellement un traitement de surface.

3.3.1 - REMPLACEMENT DE L'ENDUIT

Les enduits dégradés, ainsi que les enduits ciments inappropriés au traitement des maçonneries traditionnelles seront obligatoirement remplacés par des enduits au mortier de chaux aérienne et de sable ou d'argile.

La finition présentera une surface plane.

Les éléments de modénature et de décor en pierre ou en brique existants seront laissés apparents, sans surépaisseur par rapport à leur nu.

La tonalité se rapprochera de celle de la pierre, en étant légèrement plus foncée. La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels.

Un échantillon sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France avant exécution.

3.3.2 - TRAITEMENT DES ENDUITS CONSERVES

Les enduits conservés seront nettoyés selon les procédés suivants :

. s'ils ont reçu une finition au lait de chaux ou à la peinture minérale, ils seront brossés.

. s'ils ont reçu une peinture organique (vinyle ou acrylique), ils devront être complètement décapés, après rebouchage des fissures.

La finition sera fonction du support :

- . pour les enduits à base de chaux aérienne, deux solutions sont envisageables :
 - . application d'un enduit mince, composé de chaux et de charges minérales, teinté par des pigments naturels, en couches fines de 1 à 2 mm. La finition est tendue : essuyée ou lissée.
 - . application d'un simple lait de chaux.
- . pour les enduits à base de ciment, application d'une peinture minérale du commerce ou d'un lait de chaux additionné d'un fixatif.

4 - LES PERCEMENTS, LES MENUISERIES ET LA SERRURERIE

4.1 - LES PERCEMENTS

4.1.1 - LES PERCEMENTS EXISTANTS

BATIMENTS D'USINE D'INTERET ARCHITECTURAL

Les modifications des percements sont envisageables sur les façades secondaires, dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent strictement les proportions et la modénature existantes, dans la forme, les matériaux et la mise en œuvre.

Les baies percées ultérieurement et nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchées de façon à ne plus apparaître en façade.

Le bouchement total de l'emprise d'une baie d'origine existante est envisageable, sous réserve d'être réalisé en maçonnerie (moellons apparents, brique, enduit) ou éventuellement en panneaux pleins unis ou bardage, et en retrait de l'encadrement existant. Le bouchement partiel est interdit.

4.1.2 - LES PERCEMENTS NOUVEAUX

BATIMENTS D'USINE D'INTERET ARCHITECTURAL

Les percements nouveaux dans les façades principales pourront être exceptionnellement autorisés sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique.

Les percements nouveaux dans les façades sont autorisés s'ils participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Ils devront respecter les proportions des percements existants ainsi que les principes de leur modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...)

BATIMENTS SANS INTERET ARCHITECTURAL

Les percements nouveaux devront respecter les proportions et l'ordonnance de la façade ainsi que les principes de sa modénature.

4.1.3 - DEMOLITIONS LAISSANT APPARAÎTRE DES MURS NON VISIBLES A L'ORIGINE POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Dans le cas de démolition laissant apparaître un pignon ou une façade cachée non percée, son traitement devra proposer une façade composée avec l'ensemble du bâtiment.

4.2 - LES MENUISERIES

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Lors de la présentation d'un projet, toutes les menuiseries seront dessinées et décrites. Les menuiseries seront en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment ; elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction. Ceci n'interdit pas des traitements d'esprit contemporains.

Toutes les menuiseries anciennes en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment, seront restaurées si leur état le permet ou utilisées comme modèle pour des créations nouvelles.

4.2.1 - LA FERMETURE DES PERCEMENTS EXISTANTS BATIMENTS D'USINE D'INTERET ARCHITECTURAL

Un ensemble menuisé, constitué de parties transparentes (profilés bois ou métal et verre) ou opaques (bois, métal, matériaux composites...), occupera l'ensemble des percements existants (dans l'emprise de l'encadrement maçonné).

Les menuiseries nouvelles seront réalisées en bois ou métal, et s'inspireront des modèles d'origine (épaisseur, dimension des carreaux, cintrage, positionnement en tableau...).

Elles seront posées en feuillure intérieure de baies et non au nu de la façade.

Les portes et portails doivent être compatibles avec le caractère et les menuiseries existantes sur le bâtiment.

4.2.2 - L'OCCULTATION DES BAIES BATIMENTS D'USINE D'INTERET ARCHITECTURAL

Les systèmes d'occultation de baies seront posés en intérieur et totalement invisibles de l'extérieur. Ils ne devront pas conduire à traiter horizontalement les linteaux cintrés.

Le traitement contemporain de pare-soleil extérieurs est envisageable, sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique.

4.2.3 - LES TONALITES DES MENUISERIES

Un traitement homogène sera réalisé pour l'ensemble d'une ou de plusieurs façades d'un bâtiment, en fonction de la simultanéité de leur perception.

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux. On favorisera les teintes sombres, s'harmonisant bien avec les matériaux des façades des bâtiments d'usine.

Une logique générale de mise en teinte des menuiseries et des ferronneries sera recherchée.

Les menuiseries bois ou métalliques seront peintes ou teintées dans la masse. Les menuiseries métalliques seront obligatoirement traitées dans des teintes foncées.

4.3 LA SERRURERIE

BATIMENTS D'USINE D'INTERET ARCHITECTURAL

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens seront conservés et restaurés : garde-corps, grilles de protection des rez-de-chaussée et des soupiraux de caves....

Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

Les ferronneries nouvelles seront soit identiques aux modèles anciens, soit traitées de façon simple, à caractère contemporain, et réalisées en serrurerie.

Afin que les garde-corps anciens soient conformes aux réglementations en vigueur, en particulier concernant la hauteur par rapport au niveau du sol intérieur, on posera horizontalement en tableau, un ou plusieurs tubes métalliques à section carrée fine (2 à 2,5 cm) de la même teinte que le garde-corps.

5 - ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

5.1 - LES PERRONS, ESCALIERS EXTERIEURS RAMPES HANDICAPES, AUVENTS ET SOUPIRAUX DE CAVES

BATIMENTS D'USINE D'INTERET ARCHITECTURAL

Les perrons et escaliers extérieurs d'origine ainsi que les auvents réalisés en serrurerie ou en bois seront maintenus et restaurés dans leurs volumes et matériaux.

Si le perron comporte un garde-corps d'origine, il sera restauré à l'identique ; s'il n'en comporte pas et que la réglementation ou l'usage le rend nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet) ou en serrurerie.

La réalisation d'une rampe handicapée en façade principale ne sera autorisée que si aucune autre solution de desserte n'existe pour le bâtiment considéré. Dans ce cas, la rampe devra faire l'objet d'une étude spécifique, visant à assurer la meilleure insertion possible.

Les soupiraux de caves seront conservés et restitués s'ils ont été occultés.

5.2- LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

BATIMENTS D'USINE D'INTERET ARCHITECTURAL

5.2.1 - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont

complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade. Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

5.2.2 - LES BOITES AUX LETTRES DIGICODES ET INTERPHONES

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

5.2.3 - CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse ne doit être apparent en façade.

En façade sur rue, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

6 - LES COUVERTURES

BATIMENTS D'USINE D'INTERET ARCHITECTURAL

Tous les éléments de décor et de finition réalisés en zinc, en fonte, en fer, en plomb ou en terre cuite seront conservés et restaurés, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

Les modifications de volumes autorisés peuvent engendrer la création d'éléments de toitures terrasse, dont le traitement doit être particulièrement étudié.

Constat :

La majorité des bâtiments industriels était à l'origine, couvert en tuile mécanique côtelée rouge, combinée à des pans de verre posés sur des structures métalliques.

6.1 - LES MATERIAUX DE COUVERTURE

Les matériaux de couverture utilisables sont :

- . la tuile mécanique losangée ou côtelée rouge petit format et l'ardoise. Pour la pose, on apportera un soin particulier au traitement des détails : rives, croupe, faîtages, noues...
- . le zinc naturel, quartz ou prépatiné
- . le verre.
- . les complexes multicouches pour les éléments de toiture terrasse, traités dans une teinte sombre.

Les bâtiments ayant été conçus à l'origine pour recevoir un des matériaux traditionnels indiqués ci-dessus seront restaurés avec ce matériau.

Les couvertures réalisées en matériaux autres que ceux indiqués ci-dessus seront, lors de leur réfection refaites dans l'un des matériaux préconisés, en fonction du type d'architecture.

6.2 - LES OUVERTURES EN COUVERTURE

BATIMENTS D'USINE D'INTERET ARCHITECTURAL

Le principe des grandes verrières linéaires est à maintenir et à reprendre.

Les châssis de toit sont interdits.

6.3 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

6.3.1 - LES GOUITTIERS ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible, à l'aplomb de chacun des chenaux. Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel.

6.3.2 - CHEMINEE ET VENTILATIONS

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être visible en couverture, à l'exception de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture.

Les cheminées extérieures à valeur patrimoniale seront restaurées. Elles pourront être modifiées dans le cadre d'un projet spécifique (travail d'artistes).

6.3.3 - LES CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs solaires ne doivent pas être visibles de l'espace public. Ils seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

6.3.4 - LES ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis seront collectives. Elles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

D - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX, DES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS ET LE TRAITEMENT DES FACADES RECONSTITUEES

Les règles et recommandations suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des bâtiments nouveaux dans le tissu industriel ancien existant. Ces principes peuvent engendrer deux types de bâtiments :

- *des bâtiments reprenant les caractères des bâtiments d'usine existants*
- *des bâtiments à caractère contemporain, s'appuyant sur les critères de composition et de volumétrie des constructions qu'ils accompagnent.*

1 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX

1.1 - REFERENCE TYPOLOGIQUE DE L'ARCHITECTURE

Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), les bâtiments neufs doivent faire référence à la typologie architecturale des bâtiments d'usine, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

1.2 - VOLUME

La volumétrie doit se référer à celle des bâtiments d'usine. Elle doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle doit rester simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui l'environne.

2 - PRINCIPES APPLICABLES A L'EXTENSION DES BATIMENTS

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et son traitement de façade l'extension fera référence au bâtiment auquel elle s'adosse.

De par son implantation, son volume et son traitement extérieur, l'extension d'un bâtiment existant devra ne pas entrer en concurrence avec le bâtiment auquel elle est adossée et se fondre dans l'environnement paysager proche ou lointain.

Le volume de l'extension sera en harmonie de proportions avec ceux de la construction à laquelle elle s'adosse.

La hauteur de l'extension sera obligatoirement inférieure à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.

La création d'escaliers ou de cages d'ascenseurs extérieurs est envisageable, sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique, prenant en compte les problèmes d'implantation, d'organisation par rapport à la façade et de traitement extérieur. Les traitements contemporains sont préconisés.

3 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX, AUX EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS ET AU TRAITEMENT DES FACADES RECONSTITUEES

3.1 - LE TRAITEMENT DES FACADES

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion et de l'équilibre des pleins et des vides de celle des bâtiments d'usine.

En façade, sont admis les matériaux traditionnels : pierre, brique, enduit... Pour les façades à caractère contemporain, l'emploi de ces matériaux pourra s'accompagner de bois, métal, verre... tout en restant en harmonie avec l'environnement.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est posé à l'intérieur, complètement invisible. Ils seront de teinte sombre.

Les portes d'entrées seront réalisées en bois ou en métal.

Les portes de garages ou de dépôts à rez-de-chaussée seront pleines et posées à mi-tableau.

3.2 - LE TRAITEMENT DES COUVERTURES

La couverture doit être traitée en accord avec celles des bâtiments d'usine, tant dans l'esprit que dans les proportions des volumes, pentes et dimensions.

L'emploi de toitures terrasse ou à faibles pentes est envisageable par éléments ponctuels de surface réduite ou pour des extensions limitées si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain ou encore dans le cas d'une construction d'écriture contemporaine

Les superstructures, gaines techniques, machineries, ascenseurs, sorties d'escaliers en couverture devront être regroupées et intégrées au projet architectural.

La réalisation de verrières est envisageable.

3.2.1 - MATERIAUX DE COUVERTURE

Les matériaux de couverture admis sont la tuile mécanique violon, côtelée ou losangée petit format rouge, le cuivre, et le zinc, éventuellement traité (quart, prépatiné), ainsi que les multicouches pour les éléments ponctuels traités en toiture terrasse. Le choix étant guidé par le volume et la fonction de la construction.

3.2.2 - LES CHASSIS DE TOITS

Les châssis seront de proportion rectangulaire. Ils seront posés en hauteur, dans le tiers inférieur du pan de toiture, alignés et à fleur du matériau de couverture. Aucun dispositif d'occultation ne sera posé à l'extérieur.

Leurs dimensions seront au maximum de 0,80 x 1,00 mètre.

3.3 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

3.3.1 - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, ect...) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade ou de la clôture. Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

3.3.2 - LES BOITES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

3.3.3 - CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade et en couverture.

En façade, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

3.3.4 - LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Le projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel. Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

3.3.5 - CHEMINEES, VENTILATIONS

Aucun dispositif d'extraction et de ventilation ne devra être disposé en couverture, à l'exception de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture.

3.3.6 - LES CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs solaires ne doivent pas être visibles de l'espace public. Ils seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

3.3.7 - LES ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visible de l'espace public.

Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

E - LES CLOTURES ET LES PORTAILS

1 - LES CLOTURES EXISTANTES

Les clôtures traditionnelles, seront restaurés selon les prescriptions édictées dans le chapitre « Ravalement des façades » et « menuiseries » des constructions traditionnelles.

Les clôtures non traditionnelles, dont l'aspect nuit à la perception de l'environnement devront être, à l'occasion de travaux, retraités afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

Constat :

Dans les secteurs usiniers, les clôtures traditionnelles délimitant les propriétés sont généralement constituées de murs hauts, parfois de murs bahut surmontés de barreaudages en fer.

Elles sont réalisés en moellons assisés en lits réguliers laissés apparents, éventuellement combinés avec de la brique ou de la pierre de taille.

Les portail ou tronçons de clôtures peuvent être encadrés de piles de pierre de taille ou de brique.

2 - LES CLOTURES NOUVELLES

Les clôture nouvelles présenteront une simplicité de forme et de matériaux. Elles seront en harmonie avec les clôtures existantes, afin de créer à terme, une continuité d'aspect et de traitement sur l'espace public.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

. Un mur d'une hauteur minimale de 1,50 mètres réalisé en moellons assisés en lits horizontaux, jointoyés au mortier de chaux, combinés ou non avec de la brique ou de la pierre de taille, présentant l'aspect des murs traditionnels existants, dans sa mise en œuvre et le traitement des éléments de finition : couronnement, piles de portails, encadrement de portes piétonnes...

. Un mur bahut réalisé avec les mêmes matériaux que ci-dessus, surmonté d'un barreaudage simple en métal (se référer aux modèles existants).

Ces deux types de clôtures pourront être réalisés, pour leurs parties maçonnées, en matériaux enduits au mortier de chaux. On pourra utiliser des enduits industriels à base de chaux, en veillant à leur coloration et à leur finition (voir les règles concernant la mise en œuvre des enduits dans le chapitre « restauration des constructions existantes »).

S'il existe des clôtures traditionnelles en continuité de la nouvelle, cette dernière s'inscrira entre les hauteurs des clôtures existantes, et sera traité en relation avec celles-ci.

3 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES

Les portails et portes piétonnes traditionnels en bois ou métal existants seront restaurés et entretenus.

Les portails ou portes piétonnes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants, en bois ou métal ou seront constitués de planches larges jointives ou encore d'une grille à barreaudage vertical simple, avec ou sans soubassement plein. Elles pourront revêtir un caractère contemporain.

Les portails seront peints, soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur foncée (prendre en référence des tons existants localement).

Constat :

Les portails et portes piétonnes traditionnels sont réalisés soit en fer, soit en bois : portails métalliques constitués de barreaudages simples, reprenant le modèle des grilles de clôture, avec ou sans partie basse pleine ; planches jointives ou panneaux à cadres pour le bois.

F - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

1- LES ESPACES LIBRES PUBLICS OU COMMUNS

Les espaces libres publics et communs regroupent l'ensemble des voies ouvertes à la circulation, y compris les voies de lotissements privées.

1.1 - GENERALITES

Les aménagements d'espaces publics ou communs doivent faire l'objet d'un projet, établi par un concepteur.

Toute intervention sur l'espace public ou commun est soumise à autorisation.

Lors de travaux de voirie, les réseaux EDF, Télécom et câble seront si possible dissimulés, y compris les branchements.

La restauration des espaces libres publics ou communs doit être réalisée dans le respect des dispositions d'origine connues ou attestées, en permettant l'adaptation à la présence de plus en plus importante de l'automobile.

Constat :

Les espaces publics: rues et places, participent à l'image traditionnelle des sites usiniers de Troyes, qui doit être maintenue et renforcée.

1.2 - LE TRAITEMENT DES SOLS

Les pavés et dalles anciens seront maintenus ou récupérés.

Les bordures et caniveaux anciens, ainsi que tous les éléments d'accompagnement de type bornes, chasse-roues... seront maintenus et complétés le cas échéant.

Les cours pavées seront restaurées ou restituées.

La restauration des espaces libres publics ou communs doit respecter les principes suivants :

- . Linéarité et unité des traitements de voies et espaces libres
- . Délimitation entre le trottoir et la chaussée ou l'espace libre assurée par une bordure pierre, accompagnée de rangs de pavés formant caniveau (taille en fonction de la largeur de la voie)
- . Unité de traitement de la chaussée ou de l'espace libre circulé : un seul matériau, de préférence du bitume ou revêtement stabilisé en fonction du trafic
- . Unité de traitement des trottoirs et espaces libres piétons : deux matériaux au maximum, en évitant un morcellement excessif, à choisir dans la liste suivante :
 - . pavés ou dalles de pierre locale
 - . béton coulé en place, dans lequel entre un fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration
 - . bitume, éventuellement clouté ou teinté dans des couleurs s'apparentant aux matériaux naturels

. revêtement stabilisé.

L'emploi de bordures ou de caniveaux béton type routier est interdit.

Les regards seront en fonte ou constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

Les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront réduits au strict nécessaire, et choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles.

1.3 - L'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le sol sera traité dans l'un des matériaux définis ci-dessus, à l'exclusion du revêtement bitumeux noir.

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales (feuillus). Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

Le marquage au sol à la peinture des places de stationnement est interdit.

1.4 - LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALÉTIQUE

Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles.

Les modèles choisis seront simples, afin de constituer un accompagnement discret de l'architecture.

On veillera à ce que la signalétique et le mobilier urbain soit réduits au strict minimum et n'occulent pas les vues sur les édifices de qualité.

1.5 - LA VEGETATION

Dans les quartiers concernés, la végétation doit prendre place de façon ponctuelle, essentiellement sous forme d'arbres de haute tige, structurant l'espace et d'espaces engazonnés d'un traitement très simple.

Les essences devront appartenir à la palette régionale (feuillus) ; leur développement et leur aspect futur seront définis précisément, lors des projets d'aménagement.

2 - LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Les espaces libres privatifs donnant sur l'espace public seront obligatoirement délimités par une clôture, d'un des modèles définis dans le chapitre correspondant.

Les espaces non ouverts à la circulation ou au stationnement des véhicules seront aménagés en jardins, pouvant comporter des parties minérales.

SECTEUR 4 : LES EQUIPEMENTS EXISTANTS OU POTENTIELS

DEFINITION DU SECTEUR

Les secteurs d'équipements existants ou potentiels comprennent :

Pour le quartier Paix Cottet, au nord, le lycée Marie de Champagne ; le groupe scolaire Diderot et l'église Saint Martin, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, cette dernière relevant de la législation sur les monuments historiques ; au sud, l'espace culturel Argence.

Pour le quartier Rothier Courtalon, la gare.

Pour le secteur Ribot Louis Maison, le groupe scolaire Jules Ferry.

Pour le quartier Danton, le groupe scolaire A. Millard.

Pour le quartier Brossolette Jules Guesde, les abords de l'église Notre Dame des Trévois, inscrite à l'inventaire des monuments historiques, cette dernière relevant de la législation sur les monuments historiques.

A l'exclusion de l'église Saint-Martin, l'ensemble des bâtiments de ces secteurs date de la fin du XIXème siècle. Il s'agit de vastes constructions très homogènes, dont le caractère doit être respecté.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement porte sur le traitement et l'intégration des constructions, ainsi que sur la mise en valeur des espaces publics ou privés.

Il comprend les chapitres suivants :

**A - Les protections de la ZPPAUP :
page 125**

**B - Les règles urbaines :
pages 126 à 127**

**C - L'aspect extérieur des bâtiments existants :
pages 128 à 134**

**D - L'aspect extérieur des bâtiments nouveaux :
pages 135 à 137**

**E - les clôtures et portails :
pages 138 à 139**

**F - Le traitement paysager des espaces libres :
pages 140 à 142**

A - LES PROTECTIONS DE LA ZPPAUP

Voir plan suivant "Zonage et classification du bâti" des quartiers suivants

Sont soumis au présent règlement l'ensemble des constructions, clôtures et espaces libres publics ou privés inclus dans les secteurs 4 de la ZPPAUP. La classification ci-dessus sert de base à l'élaboration du règlement.

CLASSIFICATION DES BATIMENTS

LIMITE DES INTERVENTIONS SUR LE BATI

Bâtiments de grand intérêt architectural

—————> Ils seront conservés et restaurés.

Bâtiments sans intérêt architectural

—————> Ils pourront être supprimés, remplacés ou transformés afin d'améliorer leur aspect architectural.

Pour ces deux catégories de bâtiments, les constructions annexes, secondaires ou parasites sans relation avec la construction principale, et se trouvant sur la même parcelle ou le même ensemble de propriété, pourront être transformées ou supprimées.

Clôtures et portails traditionnels

—————> Ils seront conservés et restaurés.

CLASSIFICATION DES ESPACES LIBRES

LIMITE DES INTERVENTIONS SUR LES ESPACES LIBRES

Espaces libres à dominante minérale ou végétale

—————> Ils seront conservés et entretenus.

Jardins et cœurs d'îlots repérés sur le plan

—————> Ils seront conservés et entretenus. Ils sont inconstructibles, à l'exclusion des cas indiqués dans le présent règlement.

B - LES REGLES URBAINES

Les règles urbaines ont pour but s'assurer une bonne insertion des bâtiments dans leur environnement, en particulier par rapport à l'échelle monumentale des bâtiments d'équipements. Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs et des extensions des constructions existantes.

1 - IMPLANTATION DES BATIMENTS NOUVEAUX

L'implantation, l'emprise et la hauteur des bâtiments nouveaux à proximité d'un bâtiment de grand intérêt architectural ou protégé au titre des monuments historiques doit assurer la protection et la mise en valeur de ce dernier.

Les constructions nouvelles seront implantées soit au minimum à 4 mètres soit en mitoyenneté de la façade d'un bâtiment de grand intérêt architectural ou protégé au titre des monuments historiques. Dans ce dernier cas, la jonction avec le bâtiment protégé sera traitée de façon à laisser lire au maximum l'intégrité de ce dernier : retrait par rapport aux angles du bâtiment, traitement le plus transparent possible, accroche par rapport aux couvertures, etc....

2 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS NOUVEAUX

La hauteur d'une construction nouvelle située à proximité ou mitoyenne d'un bâtiment de grand intérêt architectural ou protégé au titre des monuments historiques sera au maximum égale à celle du bâtiment protégé.

La jonction entre le bâtiment nouveau et le bâtiment protégé sera calée sur les éléments de structure ou de modénature de ce dernier : corniche, bandeau de brique ou de pierre...

3 - EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS

L'extension d'un bâtiment de grand intérêt architectural est envisageable dans la mesure où elle ne dénature pas la volumétrie originelle.

L'extension devra faire l'objet d'une étude spécifique, prenant strictement en compte les caractères propres du bâtiment, en se basant sur les prescriptions données ci-dessous.

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie, son traitement de façade et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), l'extension fera référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elle s'adosse, tout en pouvant revêtir un caractère

contemporain.

De par son implantation, son volume et son traitement extérieur, l'extension d'un bâtiment existant devra :

- . ne pas entrer en concurrence avec le bâtiment auquel elle est adossée
- . se fondre dans l'environnement paysager proche ou lointain.

Le volume de l'extension sera en harmonie de proportions avec ceux de la construction à laquelle elle s'adosse.

C - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS EXISTANTS

1 - CLASSIFICATION DES BATIMENTS

Le présent règlement est basé sur la classification des constructions.

Sont soumis aux règles et recommandations suivantes, et repérés sur les documents graphiques l'ensemble des constructions du secteur :

- **Les bâtiments de grand intérêt architectural**, qui seront conservés et restaurés. Leur suppression partielle en intérieur est envisageable, sous réserve d'une étude spécifique et de conserver la structure.
- **Les bâtiments sans intérêt architectural**

Ces bâtiments correspondent aux autres constructions anciennes occupant les terrains des équipements dont l'aspect général a été altéré ou plus récentes.

Constat :

Pour le secteur considéré, les bâtiments de grand intérêt architectural correspondent aux bâtiments d'équipements : écoles, lycée, gare.

Il s'agit de vastes constructions très homogènes, représentatives de l'architecture de la fin du XIXème siècle.

2 - VOLUMES ET STRUCTURES

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

La structure et la volumétrie originelle du bâtiment seront conservées. Leur modification n'est possible que sous réserve d'une restitution dans un état originel connu ou attesté.

BATIMENTS SANS INTERET ARCHITECTURAL

Des modifications de volumes et de structure sont possibles, en particulier si elles vont dans le sens d'une amélioration de l'aspect esthétique de la construction, et s'inscrivent dans son environnement.

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Le ravalement portera sur l'intégrité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment. Toutes les façades sur rues seront traitées simultanément.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. L'aspect originel des traitements sera maintenu ou retrouvé.

Les dispositions d'origine, moellons de calcaire laissés apparent, appareillages de briques, combinés ou non à la pierre, détails en bois, pierre, brique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Constat :

Les bâtiments d'équipements sont réalisés en moellons de calcaire, brique et pierre de taille pour la modénature et le décor, laissés apparents.

Seule la gare est entièrement en pierre de taille.

Les façades principales sont traitées de façon monumentale, et marquent très fortement le paysage urbain.

Dans le cas où les éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux bâtiments existants, de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Sont interdits :

- . Tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, carreaux, briquettes, placages de pierre...
- . Tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.
- . L'isolation thermique par l'extérieur.
- . Toute mise en œuvre de matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie architecturale du bâtiment concerné.

3.1 - RAVALEMENT DE FAÇADES OU PARTIES DE FACADES EN PIERRE OU EN BRIQUE APPARENTE

Les façades ou parties de façades réalisées en pierre de taille, en moellons de calcaire assisés ou en brique seront laissées apparentes.

Tous les éléments de structure ou de décor seront conservés, restaurés ou restitués.

Les pierres de parement abîmées ou dégradées seront remplacées soit entièrement, soit par incrustation par des pierres de même nature et de même couleur en respectant ou restituant les dessins et profils des éléments de modénature et le calpinage des appareillages existants.

Les ragréages réalisés en pierre reconstituée ou à l'aide d'un mélange de chaux et de poudre de pierre seront possibles sur des éléments ponctuels. La surface neuve recevra un traitement de finition équivalent à l'existant.

La pierre pourra recevoir une patine (lait de chaux) destinée à la protéger ou à uniformiser l'ensemble.

Nettoyage

Le nettoyage sera réalisé par pulvérisation d'eau et brossage léger, par projection de microfibres ou encore pour la pierre, par grattage très superficiel, ne supprimant pratiquement pas de matière, et conservant à l'identique la modénature.

Dans le cas où la pierre ou la brique aurait été peinte, elle sera décapée, lavée et rincée.

Sont interdits le sablage, l'emploi de meules, de ponceuses électriques, de boucharde ou du "chemin de fer".

Rejointoiement

Une attention particulière doit être portée à l'exécution des joints. Ceux en bon état seront conservés ; ceux en mauvais état seront dégradés soigneusement afin d'éviter l'épaufrure des arêtes, puis rejointoyés au mortier de chaux dont la tonalité sera proche de celle de la pierre.

Certains parements présentent des joints teintés de tuileau pilé donnant une tonalité rose. Cette mise en œuvre sera reprise lorsqu'elle existe.

4 - LES PERCEMENTS, LES MENUISERIES ET LA SERRURERIE

4.1 - LES PERCEMENTS

4.1.1 - LES PERCEMENTS EXISTANTS

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les modifications de l'emprise des percements d'origine sont interdites sur les façades principales. En cas de modifications, elles devront être restituées dans leurs proportions initiales et leur modénature reconstituée.

Les modifications des percements sont envisageables sur les façades secondaires, dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent strictement les proportions et la modénature existantes, dans la forme, les matériaux et la mise en œuvre.

Les baies percées ultérieurement et nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchées de façon à ne plus apparaître en façade.

Le bouchement total de l'emprise d'une baie d'origine existante est envisageable, sous réserve d'être réalisé en maçonnerie (moellons apparents, brique, enduit) ou éventuellement en panneaux pleins unis ou bardage, et en retrait de l'encadrement existant. Le bouchement partiel est interdit.

4.1.2 - LES PERCEMENTS NOUVEAUX

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les percements nouveaux dans les façades principales pourront être exceptionnellement autorisés sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique.

Les percements nouveaux dans les façades secondaires sont autorisés s'ils participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Ils devront respecter les proportions des percements existants ainsi que les principes de leur modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...)

BATIMENTS SANS INTERET ARCHITECTURAL

Les percements nouveaux devront respecter les proportions et l'ordonnance de la façade ainsi que les principes de sa modénature.

4.1.3 - DEMOLITIONS LAISSANT APPARAÎTRE DES MURS NON VISIBLES A L'ORIGINE POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Dans le cas de démolition laissant apparaître un pignon ou une façade cachée non percée, son traitement devra proposer une solution étudiée, compatible avec les constructions voisines.

4.2 - LES MENUISERIES

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

Lors de la présentation d'un projet, toutes les menuiseries seront dessinées et décrites. Les menuiseries seront en relation avec

l'époque et le type architectural du bâtiment ; elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction. Ceci n'interdit pas des traitements d'esprit contemporain.

Toutes les menuiseries anciennes en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment, seront restaurées si leur état le permet ou utilisées comme modèle pour des créations nouvelles.

4.2.1 - LA FERMETURE DES PERCEMENTS EXISTANTS

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Un ensemble menuisé, constitué de parties transparentes (profilés bois ou métal et verre) ou opaques (bois, métal, matériaux composites...), occupera l'ensemble des percements existants (dans l'emprise de l'encadrement maçonné).

Les menuiseries nouvelles seront réalisées en bois ou métal, et s'inspireront des modèles d'origine (épaisseur, dimension des carreaux, cintrage, positionnement en tableau...).

Elles seront posées en feuillure intérieure de baies et non au nu de la façade.

Les portes et portails doivent être compatibles avec le caractère et les menuiseries existantes sur le bâtiment.

4.2.2 - L'OCCULTATION DES BAIES

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les systèmes d'occultation de baies seront obligatoirement posés en intérieur et totalement invisibles de l'extérieur. Il ne devront pas conduire à traiter horizontalement les linteaux cintrés.

4.2.3 - LES TONALITES DES MENUISERIES

Un traitement homogène sera réalisé pour l'ensemble d'une ou de plusieurs façades d'un bâtiment, en fonction de la simultanéité de leur perception.

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux. On favorisera les teintes sombres, s'harmonisant bien avec les matériaux des façades des bâtiments d'usine.

Une logique générale de mise en teinte des menuiseries et des ferronneries sera recherchée.

Les menuiseries bois ou métalliques seront peintes ou teintées dans la masse. Les menuiseries métalliques seront obligatoirement traitées dans des teintes foncées.

4.3 LA SERRURERIE

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens seront conservés et restaurés : garde-corps, grilles de protection des rez-de-chaussée et des soupiraux de caves....

Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

Les ferronneries nouvelles seront soit identiques aux modèles anciens, soit traitées de façon simple, à caractère

contemporain, et réalisées en serrurerie.

Afin que les garde-corps anciens soient conformes aux réglementations en vigueur, en particulier concernant la hauteur par rapport au niveau du sol intérieur, on posera horizontalement en tableau, un ou plusieurs tubes métalliques à section carrée fine (2 à 2,5 cm) de la même teinte que le garde-corps.

5 - ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

5.1 - LES PERRONS, ESCALIERS EXTERIEURS, RAMPES HANDICAPES, AUVENTS ET SOUPIRAUX DE CAVES

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les perrons et escaliers extérieurs d'origine ainsi que les auvents réalisés en serrurerie ou en bois seront maintenus et restaurés dans leurs volumes et matériaux.

Si le perron comporte un garde-corps d'origine, il sera restauré à l'identique ; s'il n'en comporte pas et que la réglementation ou l'usage le rend nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet) ou en serrurerie.

La réalisation d'une rampe handicapée en façade principale ne sera autorisée que si aucune autre solution de desserte n'existe pour le bâtiment considéré. Dans ce cas, la rampe devra faire l'objet d'une étude spécifique, visant à assurer la meilleure insertion possible.

Les soupiraux de caves seront conservés et restitués s'ils ont été occultés.

5.2- LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

5.2.1 - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade. Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

5.2.2 - LES BOITES AUX LETTRES DIGICODES ET INTERPHONES

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

5.2.3 - CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse ne doit être apparent en façade.

En façade sur rue, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la

composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

6 - LES COUVERTURES

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Tous les éléments de décor et de finition réalisés en zinc, en fonte, en fer, en plomb ou en terre cuite seront conservés et restaurés, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

Constat :

Les bâtiments d'équipement sont couverts en ardoise ou en tuile mécanique côtelée rouge.

6.1 - LES MATERIAUX DE COUVERTURE

Les matériaux de couverture utilisables sont :

- . la tuile mécanique losangée ou côtelée rouge petit format et l'ardoise. Pour la pose, on apportera un soin particulier au traitement des détails : rives, croupe, faitages, noues...
- . le zinc naturel, quartz ou prépatiné
- . le verre et les matériaux synthétiques transparents ou translucides.

Les bâtiments ayant été conçu à l'origine pour recevoir un des matériaux traditionnels indiqués ci-dessus seront restaurés avec ce matériau.

Les couvertures réalisées en matériaux autres que ceux indiqués ci-dessus seront, lors de leur réfection refaites dans l'un des matériaux préconisés, en fonction du type d'architecture.

6.2 - LES OUVERTURES EN COUVERTURE

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

6.2.1 - LES LUCARNES

Les lucarnes existantes d'origine seront maintenues et restaurées. Les lucarnes nouvelles ne sont autorisées que si elles correspondent à la restitution d'une lucarne disparue. Elles seront reconstituées à l'identique.

6.3.2 - LES CHASSIS DE TOITS

Les châssis de toits ne sont autorisés, et en nombre très limité, que si aucune autre solution d'éclairage ne peut être mise en œuvre, et que la pente de toit le permette, sans rehaussements.

Pour les versants visibles de l'espace public, leurs dimensions seront au maximum de 0,55 x 0,80 mètre.

Pour les versants non visibles de l'espace public, leurs dimensions seront au maximum de 0,80 x 1,00 mètre.

Dans le cas d'une organisation de la façade en travées de percements réguliers, les châssis seront axés soit sur celles-ci soit sur les trumeaux.

Dans le cas où l'organisation des percements est irrégulière, l'implantation des châssis sera étudiée au cas par cas.

Les châssis seront de proportion rectangulaire. Ils seront posés en hauteur, dans le tiers inférieur du pan de toiture, alignés et à fleur du matériau de couverture. Aucun dispositif d'occultation ne sera posé à l'extérieur.

Cas particulier :

Les châssis de toit sont interdits sur les bâtiments de la gare.

6.3.3 - LES VERRIERES

L'éclairage zénithal pourra être assuré par des verrières en couverture, sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique.

6.3 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

6.3.1 - LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel.

6.3.2 - CHEMINEE ET VENTILATIONS

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être visible en couverture, à l'exception de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture

6.3.3 - LES CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs solaires ne doivent pas être visibles de l'espace public. Ils seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

6.3.4 - LES ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visible de l'espace public.

Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

D - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

Les règles et recommandations suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des bâtiments nouveaux aux abords des grands équipements existants. Ces principes peuvent engendrer deux types de bâtiments :

- *des bâtiments reprenant les caractères des bâtiments existants*
- *des bâtiments à caractère contemporain, s'appuyant sur les critères de composition et de volumétrie des constructions qu'ils accompagnent.*

1 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX

1.1 - REFERENCE TYPOLOGIQUE DE L'ARCHITECTURE

Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), les bâtiments neufs doivent faire référence à la typologie architecturale des bâtiments d'équipements, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

1.2 - VOLUME

La volumétrie doit se référer à celle des bâtiments d'équipements. Elle doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle doit rester simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui l'environnent.

2 - PRINCIPES APPLICABLES A L'EXTENSION DES BATIMENTS

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et son traitement de façade, l'extension fera référence au bâtiment auquel elle s'adosse.

De par son implantation, son volume et son traitement extérieur, l'extension d'un bâtiment existant devra ne pas entrer en concurrence avec le bâtiment auquel elle est adossée et se fondre dans l'environnement paysager proche ou lointain.

Le volume de l'extension sera en harmonie de proportions avec ceux de la construction à laquelle elle s'adosse.

La hauteur de l'extension sera obligatoirement inférieure à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.

3 - PRINCIPES APPLICABLES AUX BATIMENTS NOUVEAUX ET AUX EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

3.1 - LE TRAITEMENT DES FACADES

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion et de l'équilibre des pleins et des vides de celle des bâtiments d'équipements.

En façade, sont admis les matériaux traditionnels : pierre, brique, enduit... Pour les façades à caractère contemporain, l'emploi de ces matériaux pourra s'accompagner de bois, métal, verre... tout en restant en harmonie avec l'environnement.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est posé à l'intérieur, complètement invisible. Ils seront de teinte sombre.

Les portes d'entrées seront réalisées en bois ou en métal.

Les portes de garages ou de dépôts à rez-de-chaussée seront pleines et posées à mi-tableau.

3.2 - LE TRAITEMENT DES COUVERTURES

La couverture doit être traitée en accord avec celles des bâtiments d'équipements, tant dans l'esprit que dans les proportions des volumes, pentes et dimensions.

L'emploi de toitures terrasse ou à faibles pentes est envisageable par éléments ponctuels de surface réduite ou pour des extensions limitées si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain ou encore dans le cas d'une construction d'écriture contemporaine

Les superstructures, gaines techniques, machineries, ascenseurs, sorties d'escaliers en couverture devront être regroupées et intégrées au projet architectural.

La réalisation de verrières est envisageable.

3.2.1 - MATERIAUX DE COUVERTURE

Les matériaux de couverture admis sont l'ardoise, la tuile mécanique côtelée ou losangée petit format rouge, le cuivre, et le zinc, éventuellement traité (quart, prépatiné), ainsi que les multicouches pour les éléments ponctuels traités en toiture terrasse. Le choix étant guidé par le volume et la fonction de la construction.

3.2.2 - LES CHASSIS DE TOITS

Les châssis seront de proportion rectangulaire. Ils seront posés en hauteur, dans le tiers inférieur du pan de toiture, alignés et à fleur du matériau de couverture. Aucun dispositif d'occultation ne sera posé à l'extérieur.

Leurs dimensions seront au maximum de 0,80 x 1,00 mètre.

3.3 - LES AUVENTS, PREAUX ET ABRIS A VELOS

Ces petites constructions seront constituées de structures légères en métal ou bois, couvertes à une ou deux pentes, recevant de la tuile mécanique ou du métal (zinc, cuivre, plomb). La couverture terrasse est admise, sous réserve d'un traitement spécifique du couronnement.

3.4 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

3.4.1 - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade ou de la clôture. Chaque fois que ces coffrets pourront être

situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

3.4.2 - LES BOITES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

3.4.3 - CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade et en couverture.

En façade, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

3.4.4 - LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Le projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel. Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

3.4.5 - CHEMINEES, VENTILATIONS

Aucun dispositif d'extraction et de ventilation ne devra être disposé en couverture, à l'exception de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture.

3.4.6 - LES CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs solaires ne doivent pas être visibles de l'espace public. Ils seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

3.4.7 - LES ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

E - LES CLOTURES ET LES PORTAILS

1 - LES CLOTURES EXISTANTES

Les clôtures traditionnelles, seront restaurés selon les prescriptions édictées dans le chapitre « Ravalement des façades » et « menuiseries » des constructions traditionnelles.

Les clôtures non traditionnelles, dont l'aspect nuit à la perception de l'environnement devront être, à l'occasion de travaux, retraités afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

Constat :

Les clôtures traditionnelles accompagnant les équipements sont généralement constituées de murs bahut surmontés de barreaudages en fer.

La partie maçonnée est réalisé en moellons assisés en lits réguliers laissés apparents, éventuellement combinés avec de la brique ou de la pierre de taille.

Les portail ou tronçons de clôtures peuvent être encadrés de piles de pierre de taille ou de brique.

2 - LES CLOTURES NOUVELLES

Les clôture nouvelles présenteront une simplicité de forme et de matériaux. Elles seront en harmonie avec les clôtures existantes, afin de créer à terme, une continuité d'aspect et de traitement sur l'espace public.

Les clôtures nouvelles reprendront le principe des clôtures ajourées bordant les équipements. Elles consisteront en un mur bahut surmonté d'un barreaudage simple en métal (se référer aux modèles existants).

Le mur bahut sera réalisé en moellons assisés en lits horizontaux, jointoyés au mortier de chaux, combinés ou non avec de la brique ou de la pierre de taille, présentant l'aspect des murs traditionnels existants, dans sa mise en œuvre et le traitement des éléments de finition : couronnement, piles de portails, encadrement de portes piétonnes...

L'emploi d'enduits au mortier de chaux est également envisageable. On pourra utiliser des enduits industriels à base de chaux, en veillant à leur coloration et à leur finition (voir les règles concernant la mise en oeuvre des enduits dans le chapitre « restauration des constructions existantes »).

S'il existe des clôtures traditionnelles en continuité de la nouvelle, cette dernière s'inscrira entre les hauteurs des clôtures existantes, et sera traité en relation avec celles-ci.

3 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES

Les portails et portes piétonnes traditionnels en bois ou métal existants seront restaurés et entretenus.

Les portails ou portes piétonnes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants, en bois ou métal ou seront constitués de planches larges jointives ou encore d'une grille à barreaudage vertical simple, avec ou sans soubassement plein. Elles pourront revêtir un caractère contemporain.

Les portails seront peints, soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur foncée (prendre en référence des tons existants localement).

Constat :

Les portails et portes piétonnes traditionnels sont réalisés soit en fer, soit en bois : portails métalliques constitués de barreaudages simples, reprenant le modèle des grilles de clôture, avec ou sans partie basse pleine ; planches jointives ou panneaux à cadres pour le bois.

F - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

1- LES ESPACES LIBRES PUBLICS OU COMMUNS

Les secteurs considérés portant sur des entités d'équipements ne comportent pas d'espaces libres publics de type voirie. Par contre, chacun de ces équipements compte une part très importante d'espaces libres, liés directement à leurs fonctions : cours d'écoles, aires de stationnement, espaces végétalisés et arborés...

1.2 - LE TRAITEMENT DES SOLS

Les pavés et dalles anciens seront maintenus ou récupérés.

Les bordures et caniveaux anciens, ainsi que tous les éléments d'accompagnement de type bornes, chasse-roues... seront maintenus et complétés le cas échéant.

La restauration des espaces libres publics ou communs doit respecter les principes suivants :

- . Linéarité et unité des traitements de voies et espaces libres
- . Délimitation entre le trottoir et la chaussée ou l'espace libre assurée par une bordure pierre, accompagnée de rangs de pavés formant caniveau (taille en fonction de la largeur de la voie)
- . Unité de traitement de la chaussée ou de l'espace libre circulé : un seul matériau, de préférence du bitume ou revêtement stabilisé en fonction du trafic
- . Unité de traitement des trottoirs et espaces libres piétons: deux matériaux au maximum, en évitant un morcellement excessif, à choisir dans la liste suivante :
 - . pavés ou dalles de pierre locale
 - . béton coulé en place, dans lequel entre un fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration
 - . bitume, éventuellement clouté ou teinté dans des couleurs s'apparentant aux matériaux naturels
 - . revêtement stabilisé.

L'emploi de bordures ou de caniveaux béton type routier est interdit.

Les regards seront en fonte ou constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

1.3 - L'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le sol sera traité dans l'un des matériaux définis ci-dessus.

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales (feuillus). Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

Le marquage au sol à la peinture des places de stationnement est interdit.

1.4 - LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALÉTIQUE

Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles.

Les modèles choisis seront simples, afin de constituer un accompagnement discret de l'architecture.

On veillera à ce que la signalétique et le mobilier urbain soient réduits au strict minimum et n'occulent pas les vues sur les édifices de qualité.

1.5 - LA VEGETATION

Dans les secteurs concernés, la végétation doit prendre place essentiellement sous forme d'arbres de haute tige, structurant l'espace et d'espaces engazonnés d'un traitement très simple.

Les essences devront appartenir à la palette régionale (feuillus), leur développement et leur aspect futur seront définis précisément, lors des projets d'aménagement.

2 - LES COURS, JARDINS ET CŒURS D'ÎLOTS

2.1 - GENERALITES

Les jardins seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Les cours et espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux naturels : revêtement sablé ou gravillonné, dalles ou pavés de pierre.

2.2 - LES JARDINS ET CŒURS D'ÎLOTS REPERES SUR LE PLAN

Les jardins et cœurs d'îlots repérés sur le plan « zonage et classification du bâti » de la ZPPAUP sont inconstructibles, à l'exception :

- . d'accès à des constructions lorsque aucune autre solution technique n'est possible
- . des piscines découvertes

- . d'abris de jardin d'une surface maximum de 10m², de préférence réalisé sous forme d'appentis prenant appui contre un mur de clôture.
- . d'aménagement de stationnements légers dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé
- . d'aires de jeux ou de sport en herbe
- . d'extension de constructions existantes ne dépassant pas 20m².

2.3 - JARDINETS EN AVANT DES BATIMENTS

Les jardinets en avant des bâtiments sont inconstructibles, jusqu'au nu de la façade principale.

Cet espace libre, entre la clôture ajourée et la façade principale sera traité avec un soin particulier, avec une dominante végétale forte. On tentera d'harmoniser les compositions végétales et les types de traitements de sols d'une parcelle à l'autre, afin de créer une continuité visuelle le long de la rue.

SECTEUR 5 : LES BERGES DE LA SEINE

DEFINITION DU SECTEUR

Ce secteur porte sur l'ensemble des berges de la Seine, et de ce fait, traverse d'autres secteurs de la ZPPAUP.

Il porte sur le fleuve lui-même, ainsi que ses abords immédiats, c'est-à-dire la voirie ou l'espace libre le bordant.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement porte sur le traitement et l'intégration des constructions, ainsi que sur la mise en valeur des espaces publics ou privés.

Il comprend les chapitres suivants :

**A - Les protections de la ZPPAUP :
page 144**

**B - L'entretien et l'aménagement des berges de la Seine :
pages 145 à 147**

**C - Les clôtures et les portails :
page 148**

A - LES PROTECTIONS DE LA ZPPAUP

Voir plan suivant "Zonage et classification du bâti"

Sont soumis au présent règlement l'ensemble des espaces libres publics ou privés inclus dans les secteurs 5 de la ZPPAUP. La classification ci-dessus sert de base à l'élaboration du règlement.

CLASSIFICATION DES ELEMENTS PROTEGES

LIMITE DES INTERVENTIONS

Les berges artificielles

→ les structures anciennes des berges seront conservées et restaurées

Les berges naturelles du fleuve

→ les sections de berges « naturelles » seront conservées et entretenues

Les aménagements d'infrastructures et hydrauliques : ponts, perrés, murs de soutènement, quais, rampes et escaliers d'accès à l'eau, déversoirs...

→ ces éléments seront conservés et restaurés.

Les clôtures et portails traditionnels

→ Ils seront conservés et restaurés.

Les espaces libres à dominante minérale ou végétale

→ Ils seront conservés et entretenus.

B - L'ENTRETIEN ET L'AMENAGEMENT DES BERGES DE LA SEINE

1 - PRINCIPES GENERAUX

Les berges conserveront l'esprit de leur aménagement actuel :

- . architecturées dans les sections les plus urbaines
- . "naturelles" dans les sections moins denses.

2 - LES ESPACES LIBRES PUBLICS OU COMMUNS

2.1 - GENERALITES

Les aménagements d'espaces publics ou communs doivent faire l'objet d'un projet, établi par un concepteur.

Toute intervention sur l'espace public ou commun est soumise à autorisation.

Les voies, places et espaces libres seront traités simplement, de façon à faire lire la continuité des cheminements le long de la Seine, quel que soit le moyen de déplacement.

Cas particulier : la propriété du moulin de la Rave :

L'implantation de bâtiments dans le présent secteur, accompagnant la maison bourgeoise, elle-même classée en secteur 1A, doit prendre en compte l'organisation spatiale des lieux, et en particulier les grandes perspectives à partir des quatre façades de la villa et l'allée donnant sur la rue des Ponts, qui devront être maintenues.

2.2 - LE TRAITEMENT DES SOLS

Le dessin des aménagements sera le plus simple possible, on pourra combiner matériaux naturels, artificiels et végétation.

On pourra employer des matériaux naturels locaux (pavés, dalles ou bordures) pouvant être combinés aux autres matériaux ci-dessous :

- . du béton coulé en place, dans lequel entre un fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration
- . du bitume teinté dans des couleurs s'apparentant aux matériaux naturels
- . des revêtements stabilisés, sur les parties très modérément ou pas ouvertes à la circulation

Recommandation :

Lors des travaux de réfection des rues, les regards des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone ou de câble seront, dans la mesure du possible, supprimés ou dissimulés.

Dans le cas contraire, ils devront répondre aux exigences suivantes :

- . leur implantation sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol
- . les regards seront soit en fonte, soit constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

Ces matériaux de base pourront être accompagnés par des bordures et caniveaux en pierre ou béton de qualité. On évitera les bordures de trottoir béton de type routier. Les accotements pourront être gravillonnés, sablés ou enherbés.

Tous les éléments d'accompagnement de la voirie devront être particulièrement étudiés, afin de s'insérer de façon discrète dans l'espace.

2.3 - L'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront présenter un aspect « naturel » s'harmonisant avec l'environnement végétal.

Le sol sera traité dans l'un des matériaux définis ci-dessus, à l'exclusion du revêtement bitumeux noir.

On pourra également obtenir une surface herbeuse, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs plastique permettant à l'herbe de pousser.

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales (feuillus). Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

Le marquage au sol à la peinture des places de stationnement est interdit.

2.4 - LES CIRCULATIONS DOUCES

Des chemins de circulation douce pour piétons et deux roues doivent être créés ou retraités, afin d'assurer une continuité tout au long des berges.

Le traitement sera réalisé par sections homogènes dépendant du type d'espace traversé : section urbaine ou « naturelle ».

Les revêtements de sols seront adaptés aux types d'usagers (piétons, vélos, rollers). On pourra employer de la terre battue, des revêtements stabilisés, du bitume teinté ton sable ou du béton désactivé... Dans le choix, on tiendra également compte de l'environnement de type urbain ou « naturel ».

2.5- LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALÉTIQUE

Les modèles de garde-corps anciens existants tout le long du fleuve seront conservés et entretenus. Ces modèles seront utilisés pour les aménagements futurs.

Les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles. On tiendra compte dans le choix, de l'esthétique des garde-corps anciens, afin de s'harmoniser avec ces derniers.

On veillera à ce que la signalétique et le mobilier urbain soient réduits au strict minimum et n'occulent pas les vues sur les édifices ou éléments paysagers de qualité.

2.6 - LA VEGETATION

Pour les sections urbaines, le principe des alignements plantés le long des berges et des voies de circulation sera maintenu.

Ces alignements seront régénérés par tranches homogènes.

Des alignements nouveaux pourront être créés. Les essences devront appartenir à la palette régionale ; leur développement et leur aspect futur seront définis précisément, lors des projets d'aménagement. En dehors des voies de circulation, les espaces libres seront végétalisés et arborés.

Le long des berges « naturelles », les arbres isolés, les haies, les massifs d'arbres et bosquets caractéristiques du paysage de la vallée de la Seine devront être maintenus, remplacés ou reconstitués.

Une frange végétalisée et paysagée sera maintenue ou créée le long de ces berges, en accompagnement des circulations douces, là où elles existent. On privilégiera une végétalisation spécifique d'essences aimant l'eau, implantées sous forme de bosquets libres, en ménageant des trouées visuelles.

3 - LE TRAITEMENT DES BERGES ET DES AMENAGEMENT HYDRAULIQUES

3.1 - LE TRAITEMENT DES BERGES ARTIFICIELLES

L'ensemble des éléments construits anciens des berges de la Seine : perrés, murs de soutènement, quais, rampes et escaliers d'accès à l'eau... seront restaurés et entretenus, dans le respect de leurs dispositions d'origine, en utilisant des techniques adaptées à leurs structures et leurs matériaux.

Les éléments nouveaux pouvant éventuellement les compléter prendront l'aspect extérieur des éléments existants. Il convient en particulier, d'assurer une continuité de traitement des éléments de stabilisation des berges, en fonction de la section considérée.

3.2 - LES AMENAGEMENTS D'INFRASTRUCTURE ET HYDRAULIQUES

Les aménagements d'infrastructure et hydrauliques anciens : ponts, biefs, retenues, chutes, endiguements, déversoir, vannes... liés aux moulins et aux usines, seront maintenus et restaurés, dans le respect de leurs dispositions et de leurs matériaux d'origine, à partir de relevés précis ou de documents existants, en utilisant des techniques adaptées à leurs structures et leurs matériaux.

3.3 - LE TRAITEMENT DES BERGES NATURELLES

Les berges naturelles seront maintenues. Les ouvrages de stabilisation pouvant être nécessaires à leur maintien devront être le plus discret possible dans le paysage, les émergences éventuelles seront masquées par de la végétation. On aura recours au fascinage, chaque fois que cela sera possible.

C - LES CLOTURES ET LES PORTAILS

1 - LES CLOTURES ET PORTAILS EXISTANTS

Les clôtures traditionnelles, seront restaurés selon les prescriptions édictées dans le chapitre « Ravalement des façades » et « menuiseries » des constructions traditionnelles.

Les clôtures non traditionnelles, dont l'aspect nuit à la perception de l'environnement devront être, à l'occasion de travaux, retraités afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

Constat :

Les clôtures traditionnelles existantes dans le secteur considéré sont généralement constituées de murs hauts ou de bahut surmontés de barreaudages en fer.

La partie maçonnée est réalisé en moellons assisés laissés apparents, éventuellement combinés avec de la brique ou de la pierre de taille.

2 - LES CLOTURES ET PORTAILS NOUVEAUX

Les clôture nouvelles présenteront une simplicité de forme et de matériaux. Elles seront en harmonie avec les clôtures existantes, afin de créer à terme, une continuité d'aspect et de traitement sur l'espace public.

Dans les sections urbaines, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- . Un mur d'une hauteur minimale de 1,50 mètres réalisé en moellons assisés en lits horizontaux, jointoyés au mortier de chaux, combinés ou non avec de la brique ou de la pierre de taille, présentant l'aspect des murs traditionnels existants, dans sa mise en œuvre et le traitement des éléments de finition : couronnement, piles de portails, encadrement de portes piétonnes...
- . Un mur bahut réalisé avec les mêmes matériaux que ci-dessus, surmonté d'un barreaudage simple en métal (se référer aux modèles existants).

Ces deux types de clôtures pourront être réalisés, pour leurs parties maçonnées, en matériaux enduits au mortier de chaux. On pourra utiliser des enduits industriels à base de chaux, en veillant à leur coloration et à leur finition. (voir les règles concernant la mise en oeuvre des enduits dans le chapitre « restauration des constructions existantes »).

S'il existe des clôtures traditionnelles en continuité de la nouvelle, cette dernière s'inscrira entre les hauteurs des clôtures existantes, et sera traité en relation avec celles-ci.

Dans les sections « naturelles », on pourra de plus réaliser :

- . une clôture végétale : haie vive composée d'essences locales pouvant être doublée coté parcelle privative, d'un grillage vert, posé sur piquets métallique ou bois.
- . une clôture en bois traité ou imputrescible.

Dans tous les cas, les coffrets EDF seront inclus dans la clôture. Les portes seront en bois ou en métal plein peint.

Les portails reprendront l'un des types traditionnels existant ou seront traités sobrement, en métal ou bois peint.