

VILLE DE MEAUX
ÉTUDE PRÉALABLE À LA CRÉATION D'UNE AIRE DE MISE EN
VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

RÈGLEMENT

AVRIL 2016

LUC SAVONNET ARCHITECTE DU PATRIMOINE - URBANISTE
PAULINE MARCHANT ARCHITECTE DU PATRIMOINE
YVES DESHAYES PAYSAGISTE
MARTIN COUETOUX DU TERTRE HISTORIEN DU PATRIMOINE

SOMMAIRE

I / GÉNÉRALITÉS.....	P 3
I. 1 PORTÉE DU RÈGLEMENT.....	P 4
I. 2 AUTORISATION D’OCCUPATION ET D’UTILISATION DU SOL	P 4
I. 3 PÉRIMÈTRE DE L’AVAP.....	P 5
I. 4 ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES	P 5
II/ PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES PAYSAGÈRES.....	P 6
II. 1 PRÉSERVER LES LIENS AVEC LE PAYSAGE DU PAYS DE MEAUX.....	P 7
a. Les entrées de ville	P 8
b. Le lien avec le plateau agricole	P 9
II. 2 MODULER LA TRANSITION ENTRE LES ESPACES NATURELS ET LA VILLE.....	P 10
II. 3 CONFORTER LA CONTINUITÉ DES CHEMINEMENTS.....	P 12
III/ PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES URBAINES.....	P 15
III. 1 ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS.....	P 16
a. Le faubourg Saint Nicolas	P 16
b. La prairie des Cordeliers	P 18
III. 2 REDONNER UNE IDENTITÉ AUX ESPACES PUBLICS MAJEURS.....	P 20
a. Les espaces publics de l’ancien régime	P 20
b. Les espaces publics du 19 ^{ème} siècle	P 22
III. 3 STRUCTURER ET AMÉNAGER L’ESPACE PUBLIC.....	P 25
III. 4 COMPOSER AVEC L’ANCIENNE STRUCTURE PARCELLAIRE.....	P 27
III. 5 ACCOMPAGNER L’ÉVOLUTION DU BÂTI ANCIEN.....	P 28
a. Tissu de forte densité présentant des fronts de rue homogènes : le centre ancien	P 28
b. Tissu de densité moyenne présentant des fronts de rue homogènes : les faubourgs d’origine rurale	P 30
c. Tissu de faible densité présentant des fronts de rue homogènes : les faubourgs pavillonnaires	P 33
d. Tissu de faible densité présentant des fronts de rue hétérogènes	P 34
IV / PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES ARCHITECTURALES :	
ENTRETIEN ET RESTAURATION DU BÂTI ANCIEN.....	P 35
IV.1 ÉTENDUE DU RÈGLEMENT.....	P 36
IV. 2 GÉNÉRALITÉS-PRINCIPES APPLICABLES À TOUS LES TYPES DE BÂTI.....	P 36
IV. 3 LES MAISONS DE VILLE.....	P 40
IV. 4 LE BÂTI RURAL : LES FERMES ET MAISONS DE MARAÎCHERS.....	P 46
IV. 5 LES HÔTELS PARTICULIERS.....	P 50
IV.3 LES VILLAS, PAVILLONS ISOLÉS OU EN BANDE.....	P 55
IV. 4 LES IMMEUBLES DE RAPPORT, DE COMMERCE OU DE BUREAUX.....	P 60
IV. 5 LES DEVANTURES COMMERCIALES.....	P 64
ANNEXES	
PALETTE DES COULEURS DES MENUISERIES	
PLAN DE PÉRIMÈTRE DE L’AVAP	
PLANS DE MISE EN VALEUR	

I - GÉNÉRALITÉS

I. 1- PORTÉE DU RÈGLEMENT.....	4
I. 2- AUTORISATION D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL	5
I. 3- PÉRIMÈTRE DE L'AVAP.....	5
I.4- ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES	5

I - GÉNÉRALITÉS

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du Patrimoine (AVAP) a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme (PLU), afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. (article L642-1 du Code du Patrimoine)

L'AVAP comprend :

- Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ainsi qu'un rapport de présentation qui expose les motifs et les objectifs relatifs à la création de l'AVAP et les particularités historiques, patrimoniales, architecturales, environnementales et paysagères du territoire retenu.
- Un règlement avec des prescriptions et recommandations à prendre en compte pour l'établissement des projets afin d'assurer une bonne gestion et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.
- Un périmètre correspondant à la délimitation de la zone protégée incluant les éléments identifiés du patrimoine à préserver dans une perspective architecturale, urbaine et paysagère.

I. 1 - PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la ville de Meaux est établi en application des dispositions régissant les AVAP :

- de l'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE, dite «Loi Grenelle II»),
- du décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 (articles D.642-1 à R.642-29 relatifs à l'AVAP),
- du Code du patrimoine (articles L . 642-1 à L.642-10 concernant l'AVAP et L.612-1 et suivants concernant la CRPS),
- du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles R . 1 1-4 et R . 1 1-14 concernant l'enquête publique et article R.11-9 concernant le commissaire enquêteur),
- du Code des collectivités territoriales (articles R.2121-10 et R.5211-41 concernant la publication au recueil des actes administratifs),
- du Code de l'urbanisme (article L.300-2 concernant la concertation avec la population et article L.123-16 alinéa b concernant la consultation des personnes publiques),
- du Décret n° 99-78 du 5 février 1999 relatif à la CRPS,
- et de la Circulaire du 02 mars 2012 précisant les modalités d'application du décret du 19 décembre 2011.

Les dispositions réglementaires et le périmètre de l'AVAP ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés au P.L.U.

Le règlement de l'AVAP est indissociable des documents graphiques dont il est le complément.

Les dispositions du présent règlement :

- n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913.
- n'affectent ni le périmètre ni le régime d'autorisation des Sites Classés qui sont régis par les règles de protection édictées par la loi du 02.05.1930.
- suspendent les protections des abords des Monuments Historiques -art.13bis et 13ter de la loi du 31.12.1913- situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP
- suspendent les effets des Sites Inscrits -art.4 de la loi du 02.05.1930- pour la partie de ceux-ci qui se trouve incluse dans l'AVAP

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

I. 2 - AUTORISATION D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Tous les travaux ayant pour objet et pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente, conformément aux articles L422-1 à L422-8 du code de l'urbanisme.

Les projets qui seront par nature soumis au code de l'urbanisme feront l'objet d'un dépôt de déclaration préalable, de permis de construire, de permis de démolir ou de permis d'aménager.

Les projets non soumis à l'autorisation au titre du code de l'urbanisme feront l'objet d'une autorisation spéciale de travaux à déposer auprès de l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au Préfet de région qui statue.

L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping, sont interdits dans l'AVAP conformément à l'article R111-42 du code de l'urbanisme.

L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP conformément à l'article L581-8 du code de l'Environnement.

Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L581-14.

I. 3 - PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

Le périmètre de l'AVAP prend en considération l'évolution de l'urbanisation de la ville et les composantes qui font son originalité, en distinguant :

- les éléments structurants du paysage issus des différentes phases d'urbanisation,
- les implantations spécifiques du bâti propres à chaque époque,
- les caractéristiques architecturales du bâti liées à chaque époque et typologie.

Aussi, le périmètre de l'AVAP couvre-t-il une grande partie du territoire communal.

I. 4 - ORIENTATION RÉGLEMENTAIRE

Une graduation des prescriptions a été établie afin de répondre au mieux aux enjeux patrimoniaux.

Aussi, on retrouve à l'intérieur du périmètre de l'AVAP, des prescriptions appropriées à la mise en valeur de chacune des trois composantes du patrimoine meldois : composantes paysagères, urbaines, architecturales.

Elles ne concernent cependant pas tous les espaces et édifices. Seuls ceux qui sont repérés sur le plan de mise en valeur par un code couleur détaillé en légende, font l'objet de règles.

Dans un souci de plus grande lisibilité, les composantes paysagères et urbaines et les composantes architecturales ont fait l'objet de planches graphiques distinctes faisant ressortir les éléments à valoriser. On distingue donc :

- le plan de mise en valeur des composantes paysagères et urbaines,
- le plan de mise en valeur des composantes architecturales

Ces deux planches, en annexe du présent document, constituent la traduction en plan de chacun des chapitres du règlement.

II - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES PAYSAGÈRES

II. 1 PRÉSERVER LES LIENS AVEC LE PAYSAGE DU PAYS DE MEAUX.....	7
a. Les entrées de ville.....	8
b. Le lien avec le plateau agricole	9
II. 2 MODULER LA TRANSITION ENTRE LES ESPACES NATURELS ET LA VILLE.....	10
II. 3 CONFORTER LA CONTINUITÉ DES CHEMINEMENTS.....	12

II - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES PAYSAGÈRES

Les règles et recommandations énoncées ci-après, relatives à la mise en valeur du paysage, portent sur les éléments significatifs de l'histoire ou de l'image de Meaux, présentant un intérêt paysager.

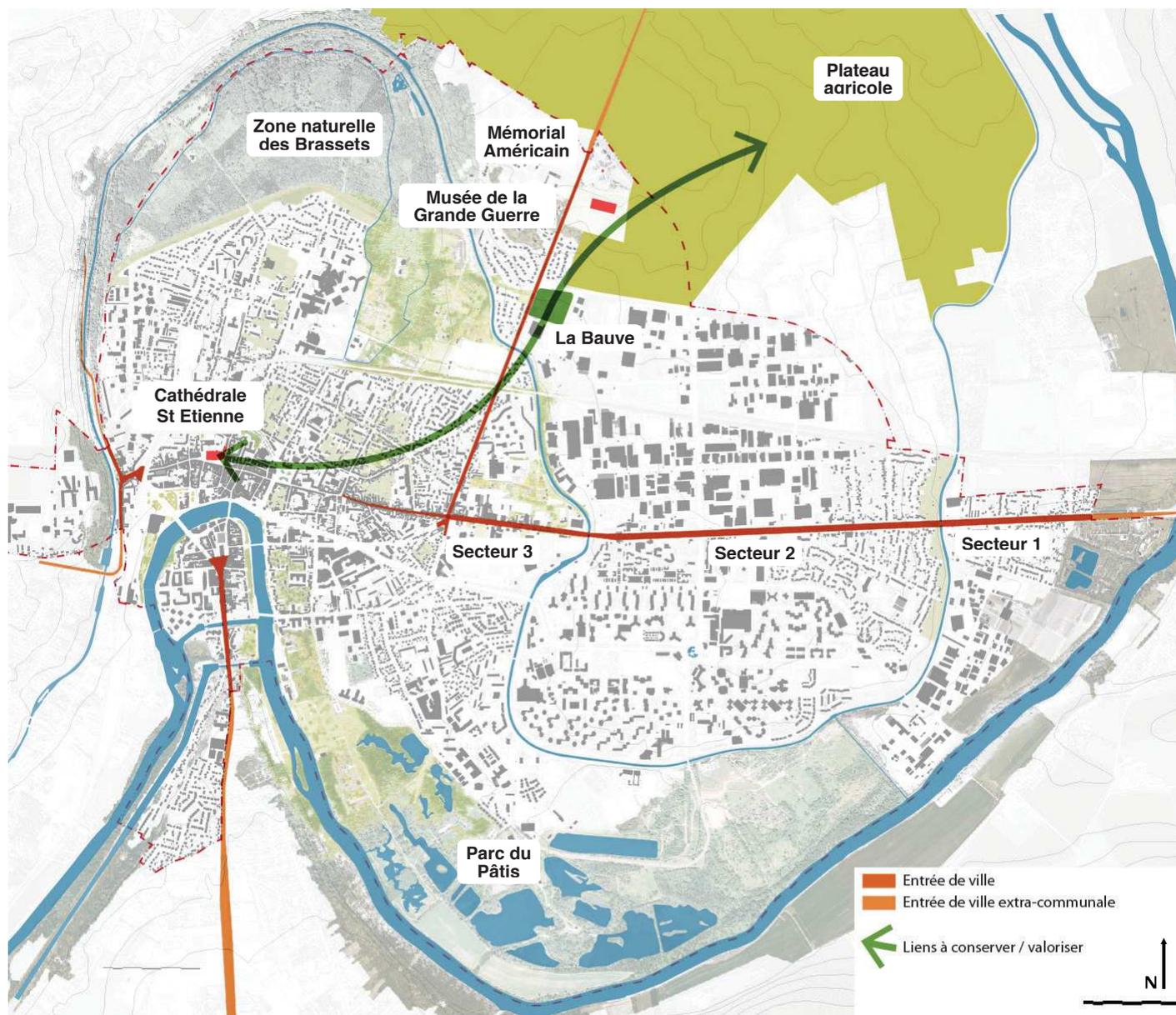
Elles portent également sur les espaces non bâtis du tissu urbain : espaces publics, jardins en cœurs d'îlots, espaces « verts »... constitutifs de la qualité du cadre de vie .

Elles ont pour objectif de donner les conditions de mutation du paysage urbain, de permettre les aménagements en préservant les échappées visuelles sur les éléments majeurs, encourager l'ouverture sur le paysage et l'aménagement de continuités de cheminements (circulations « douces »)

Aussi, au sein du périmètre de l'AVAP, ces prescriptions s'appliquent aux aplats et éléments graphiques à dominante verte repérés sur le **Plan de mise en valeur des composantes paysagères et urbaines**.

II. 1 - PRÉSERVER LES LIENS AVEC LE PAYSAGE DU PAYS DE MEAUX

REPÉRAGE CARTOGRAPHIQUE



II. 1. a - Les entrées de ville

Les principales entrées de la commune : D603, Route de Varredes (D405) et Avenue de Melun (N36), en position de belvédère, souffrent d'une mauvaise qualification de l'espace public. Le paysage des abords de ces axes est très encombré par de nombreux affichages publicitaires. Le manque de hiérarchie et d'organisation des zones commerciales brouille la lecture d'ensemble et rompt le lien visuel vers la vieille ville.



Une entrée de ville "autoroutière"

Règle :

Le gabarit des axes doit être diminué, afin de réduire la présence de la chaussée.
L'espace public devra offrir 3 modes de circulation : piédestre, cyclable, ou automobile.
Les bordures des axes devront être plantées d'arbres.

Illustration de la règle



✗ Un gabarit autoroutier effaçant la présence des canaux



✓ Une large place offerte aux déplacements doux

Le cas de la D603 est plus particulier, il se décompose en trois secteurs. Seul le troisième secteur, du canal de l'Ourcq au faubourg Saint Nicolas, se situe dans la périmètre de l'AVAP. La topographie y est en pente, elle plonge depuis le canal vers le faubourg Saint Nicolas et présente une vue particulière, cadrée sur les prémices du centre historique.

Règle :

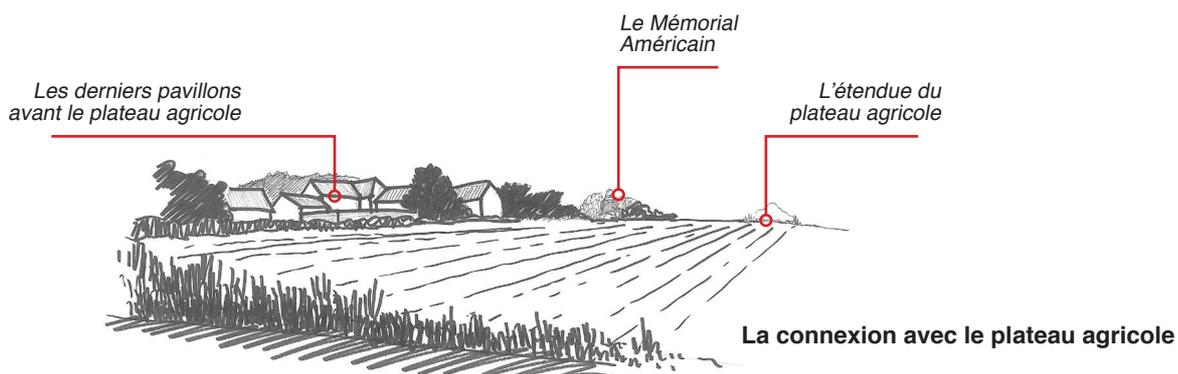
Entrée D603 - Secteur 3

Les alignements d'arbres prévus au projet d'éco-quartier prendront en compte l'intégralité de l'axe de la D603. L'harmonie entre les essences choisies et le port des ramures doivent assurer un guide depuis le pont de la Marne jusqu'au faubourg Saint-Nicolas. Le choix des essences devra en tenir compte de ce point.

II. 1. b - Le lien avec le plateau agricole

Le quartier de la Bauve et de la Corniche est le dernier contact entre le milieu urbain et le plateau agricole de Chambry. La construction du Musée de la Grande Guerre, malgré la présence d'un vaste aménagement paysager a déjà contribué au pincement de ce lien.

La connexion entre le plateau agricole et le milieu urbain est un enjeu majeur pour la commune. Il est important de penser son urbanisation pour éviter une rupture de ce dernier lien entre le milieu rural et le milieu urbain autant pour l'échelle de la commune, que celle du territoire du pays de Meaux.



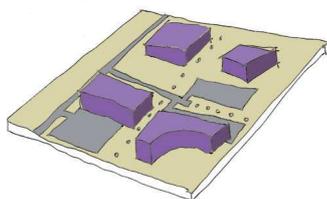
Règle :

Tout projet devra penser une organisation des zones à bâtir, le plus proche du front de rue, pour dégager des cœurs d'îlots accessibles au public.

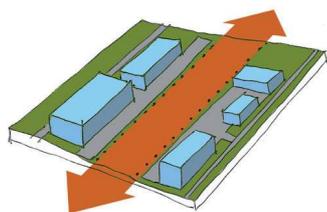
Le projet de zone d'activités devra articuler les cœurs d'îlots avec le réseau de cheminements établi par la trame verte et bleue. Les cheminements en lien avec les repères visuels du grand paysage seront maintenus.

Tout nouveau projet devra répondre aux enjeux environnementaux notamment par l'apport de systèmes de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

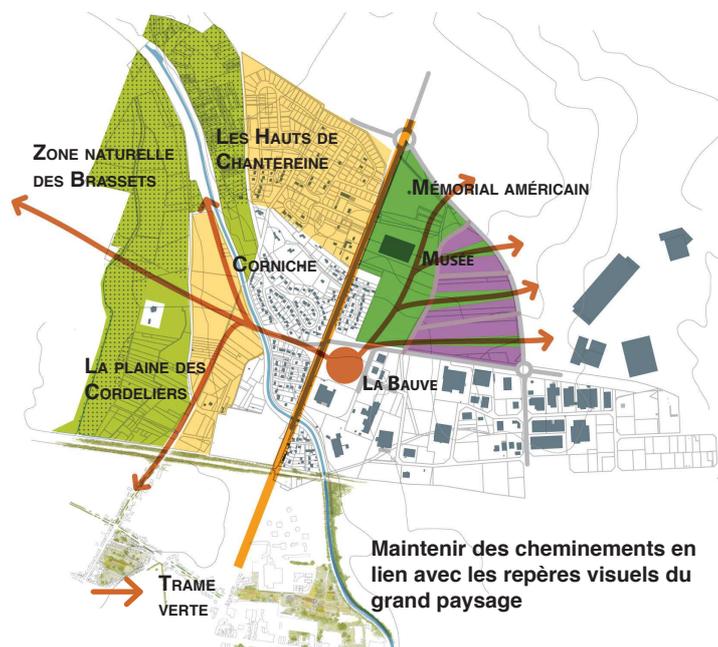
Illustration de la règle



Organisation non rationnelle
PERTE d'espace



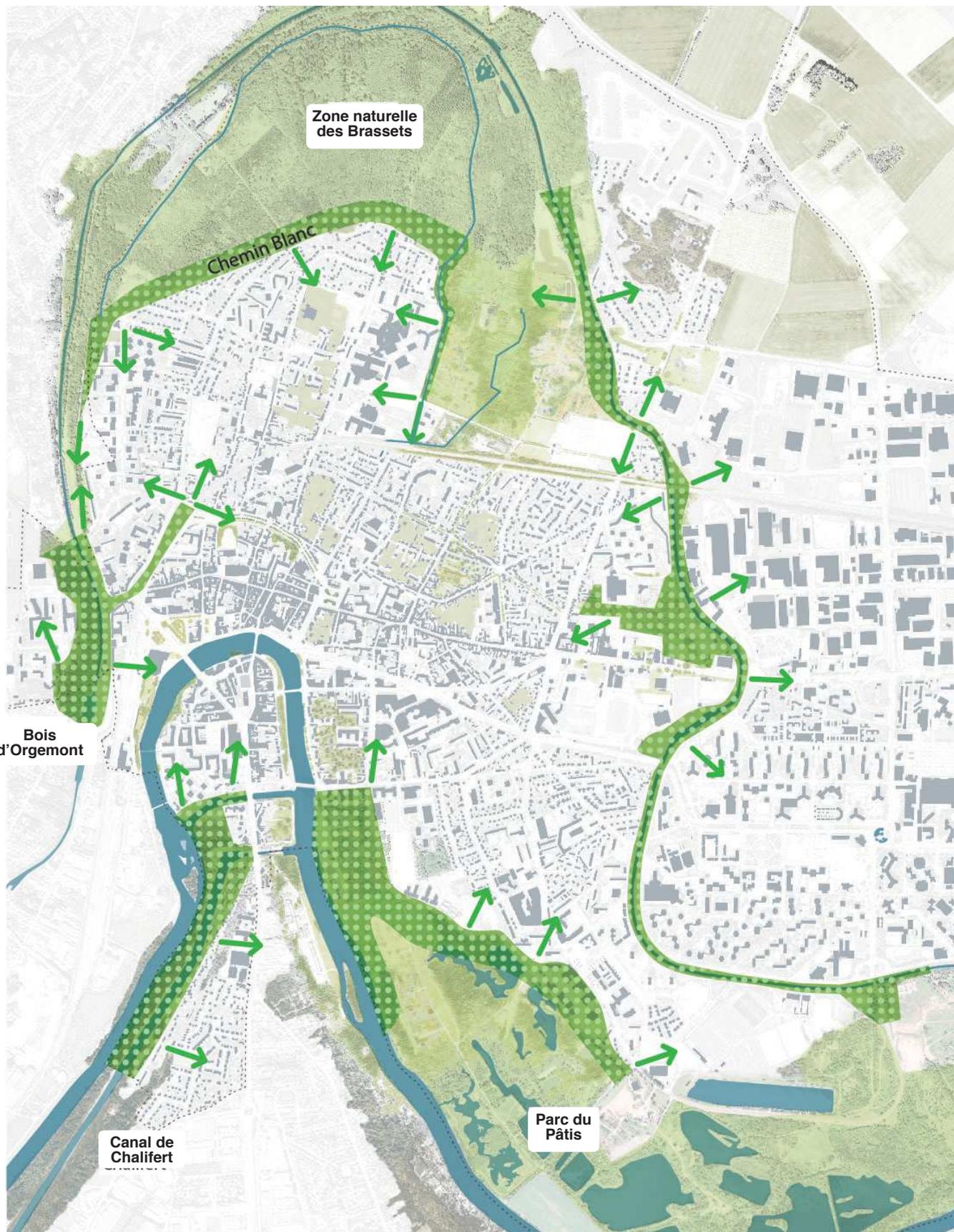
Organisation hiérarchisée
DÉGAGEMENT d'un corridor



Maintenir des cheminements en lien avec les repères visuels du grand paysage

II. 2 - MODULER LA TRANSITION ENTRE LES ESPACES NATURELS ET LA VILLE

REPÉRAGE CARTOGRAPHIQUE



Les parenthèses végétales qui enserrant le tissu urbain sont un des atouts majeurs de la ville. Celles-ci sont visibles en de nombreux points du centre-ville, mais aussi depuis les différents quartiers de la commune. Pourtant, l'étendue du vocabulaire des lisières de ces espaces, cultivés ou naturels, est rarement exploitée.

Le boisement présent sur le coteau d'Orgemont est très mal valorisé. Au contact direct des berges du canal de l'Ourcq, il est inexistant dans la composition urbaine de la ville.

La zone naturelle des Brassets, parenthèse végétale au Nord de la ville, est un lieu peu approprié par les Meldois car un nombre limité de cheminements parcourt le site. Suite à l'abandon progressif de l'exploitation forestière, une végétation spontanée dense s'est établie, abritant une faune riche. Le traitement actuel du Chemin Blanc, parcours plébiscité par les habitants, ne permet pas de lire une épaisseur englobant les quartiers résidentiels et la zone naturelle des Brassets. L'espace est alors découpé en trois entités distinctes en rupture les unes des autres.

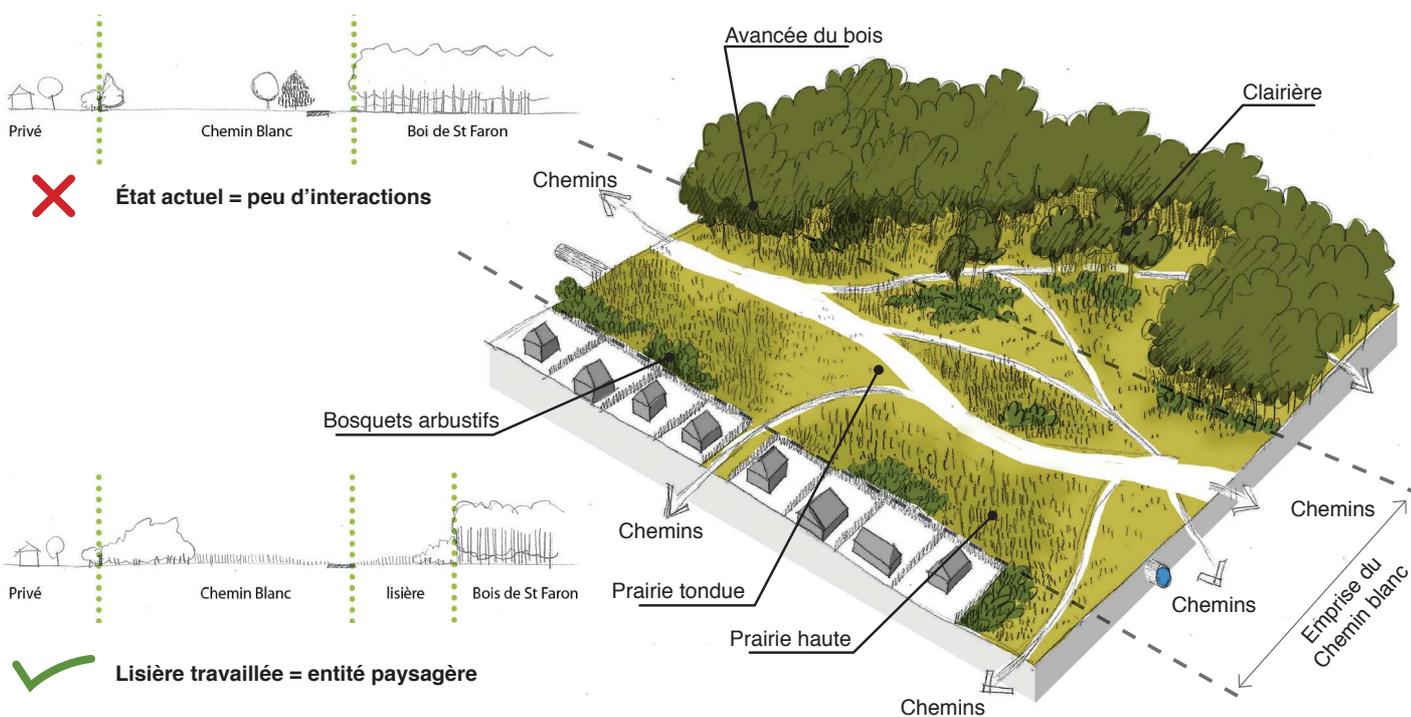
Règle :

Tout nouveau projet d'aménagement doit penser une scénographie de parcours afin de créer et d'établir une épaisseur permettant de lier les axes perpendiculaires et le chemin Blanc.

On respectera un certain nombre de principes :

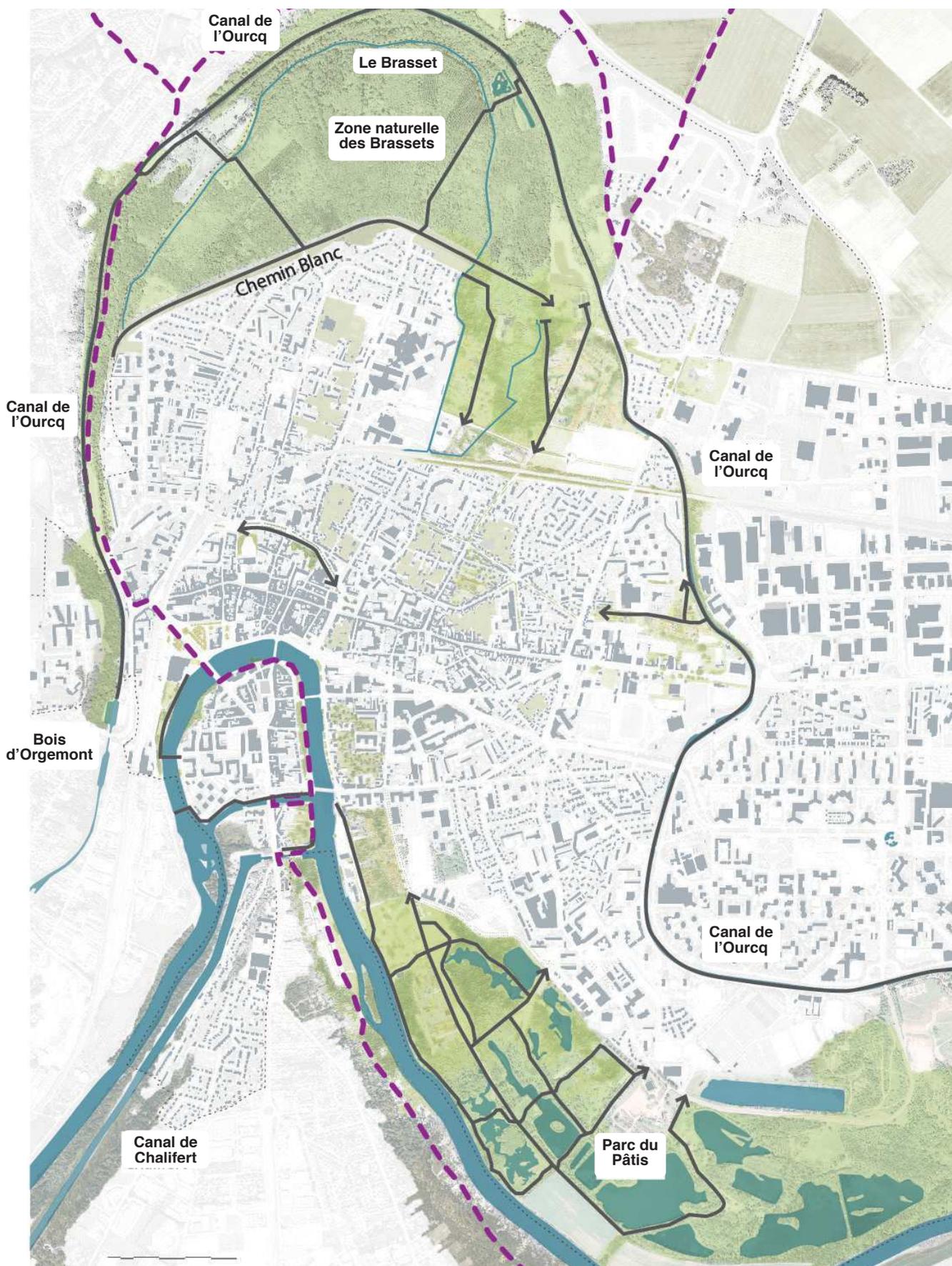
- réduire l'effet couloir que l'on constate aujourd'hui en utilisant un jeu de redans, composé avec la lisière du bois de la zone naturelle des Brassets.
- rompre avec la linéarité de la lisière du bois de la zone naturelle des Brassets par l'ouverture de clairières, création de mares.
- apposer de nouvelles circulations piétonnes en plus du chemin principal existant, dans le but de rompre avec la ligne droite, sans pour autant l'effacer.
- composer une limite progressive entre les parcelles privées et l'espace public. Cette limite se déclinera dans l'épaisseur de massifs arbustifs et/ou boisés, dont les essences végétales sont endémiques aux bois de la zone naturelle des Brassets.

Illustration de la règle



II. 3 - CONFORTER LA CONTINUITÉ DES CHEMINEMENTS

REPÉRAGE CARTOGRAPHIQUE



Le territoire urbain communal est irrigué par un réseau viaire relativement dense, qui s'affaiblit au contact des grands espaces naturels. Les chemins repérés en noir sur la carte présentent les rares cheminements en continuité entre les deux principaux milieux.

Le Parc du Pâtis, avec un maillage dense de circulation pédestre et/ou cyclable, permet un itinéraire alternatif entre les quartiers Dunant, Beauval et du centre-ville.

Le canal de l'Ourcq, ceinture bleue traversant les quartier de Beauval, quartier Dunant, quartier Foch, La corniche, La Prairie des Cordeliers, la zone naturelle des Brassets, Le coteau d'Orgemont, manquent de lisibilité dans leur environnement urbain.

L'étendue de la zone naturelle des Brassets, reste peu identifiable du fait d'une faible irrigation de sentiers de promenade.

Les quais de Marne sont majoritairement alloués à l'automobile. Cela empêche leur qualification en espace urbain de qualité.

Parc du Pâtis



Canal de l'Ourcq



Quai de Marne



Règle :

Tout projet urbain devra établir un nouveau circuit en lien avec le réseau hydrographique présent sur la commune, pour mettre en évidence la présence de l'eau sous ses différentes formes. Cela permet la diversification des ambiances, qu'elles soient naturelles ou anthropisées.

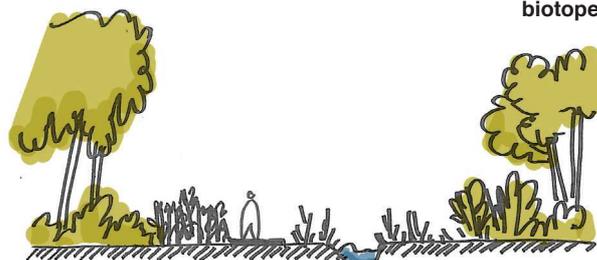
Tout projet devra, dans les espaces naturels, mettre en valeur les différents milieux, par des aménagements adéquats: sentier accompagnant le réseau hydrographique à ciel ouvert, poste d'observation hors sol dans les zones humides...

Illustration de la règle

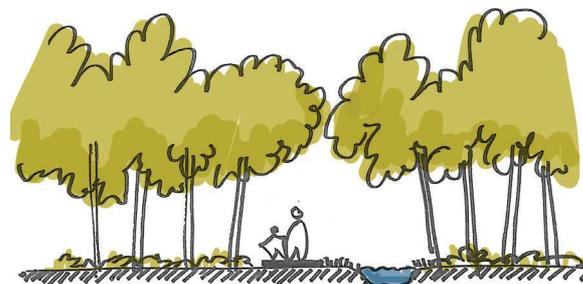


Exemple de sentier dans la zone naturelle des Brassets

Proposer différents biotopes



Un milieu aquatique ouvert : roselière, saules

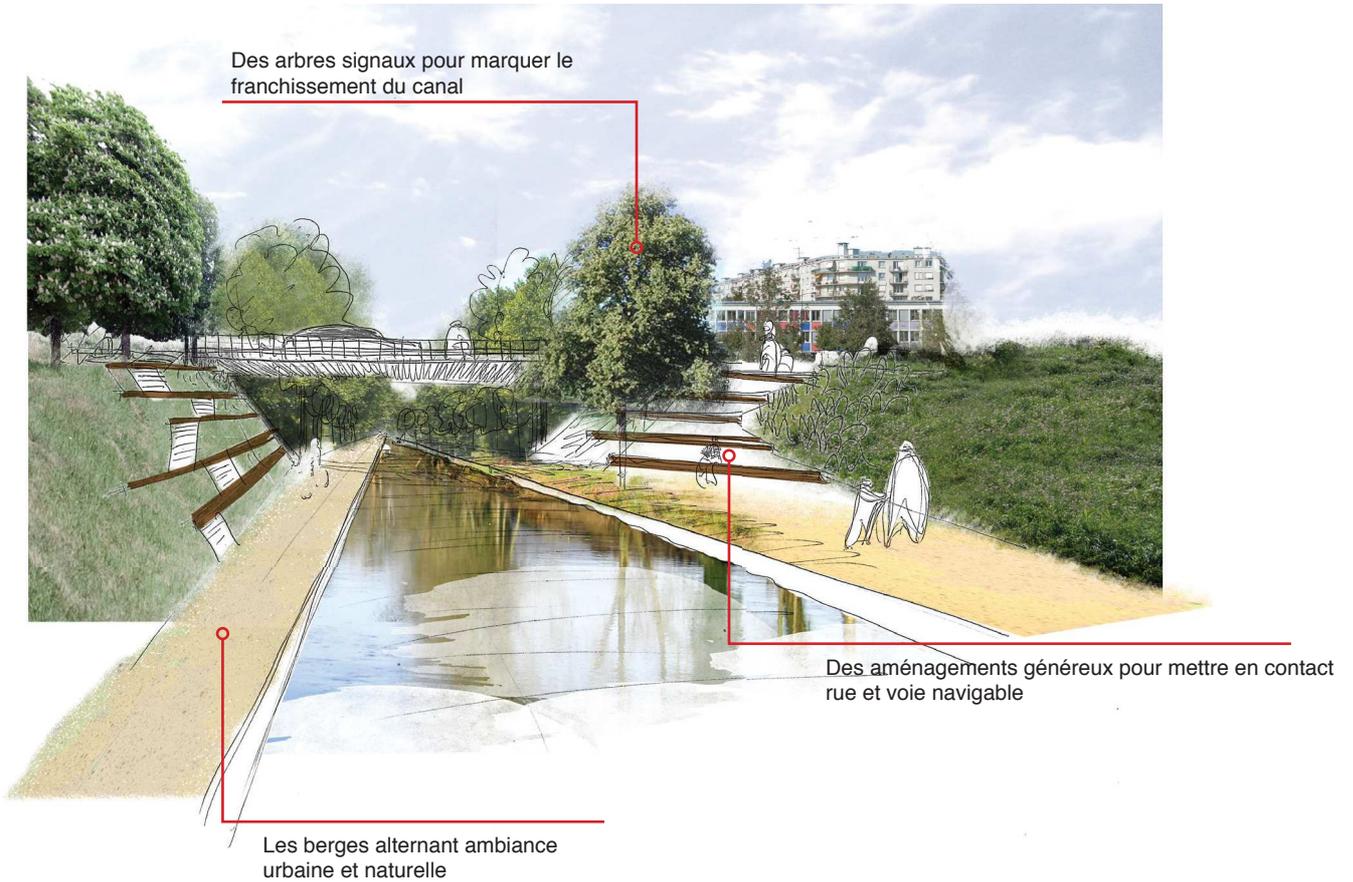


Un milieu aquatique fermé : laïche des marais, cornouillers

Règle :

Tout nouveau projet urbain devra créer une meilleure interaction des croisements viaires et hydrographiques et une connexion plus aisée entre les cheminements hérités des trames Vertes et Bleues.

Illustration de la règle



III - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES URBAINES

III. 1 ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS.....	16
a. Le faubourg Saint Nicolas	16
b. La prairie des Cordeliers	18
III. 2 REDONNER UNE IDENTITÉ AUX ESPACES PUBLICS MAJEURS.....	20
a. Les espaces publics de l'ancien régime	20
b. Les espaces publics du 19 ^{ème} siècle	22
III. 3 STRUCTURER ET AMÉNAGER L'ESPACE PUBLIC.....	25
III. 4 COMPOSER AVEC L'ANCIENNE STRUCTURE PARCELLAIRE.....	27
III. 5 ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU BÂTI ANCIEN.....	28
a. Tissu de forte densité présentant des fronts de rue homogènes : le centre ancien	28
b. Tissu de densité moyenne présentant des fronts de rue homogènes : les faubourgs d'origine rurale	30
c. Tissu de faible densité présentant des fronts de rue homogènes : les faubourgs pavillonnaires	33
d. Tissu de faible densité présentant des fronts de rue hétérogènes	34

III - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES URBAINES

Les règles énoncées ci-après, relatives à la mise en valeur des composantes urbaines de la ville, s'appliquent à des ensembles repérés sur le plan de mise en valeur des composantes urbaines et paysagères par des aplats et éléments graphiques à dominante rouge-orangé.

III. 1 - ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS

La partie Est du territoire communal est occupée par le faubourg Saint-Nicolas et la prairie des Cordeliers. Il s'agit d'un territoire qui était fortement marqué par la présence de l'eau (résidu de l'ancien lit primaire de la Marne, qui persiste dans le Brasset) qui a permis le développement d'activités maraîchères.

Ces deux quartiers ont cependant connu une évolution différente : le Faubourg Saint Nicolas a pris un caractère urbain tandis que la prairie des Cordeliers reste marquée par un paysage naturel.

III. 1. a - Le Faubourg Saint Nicolas

Le faubourg Saint Nicolas a été très tôt urbanisé de par sa situation à l'interface du centre ancien intra-muros et des surfaces cultivables situées à l'Est de la ville.

Ces activités agricoles sont à l'origine du développement de fermes et de maisons de maraîchers suivant une implantation spécifique dans le parcellaire, tandis que la mise en culture des coeurs d'îlots a généré un réseau de sentes piétonnes pour faciliter l'accès depuis les routes et les chemins.

De nos jours, le faubourg a complètement perdu ses fonctions agricoles mais présente néanmoins des caractères d'origine rurale qui lui sont propres et qui méritent d'être mis en valeur :

- les cours communes, passages sous porches, portes charretières,
- les sentes et les jardins en coeur d'îlot.

Règle :

Les espaces non bâtis du faubourg Saint-Nicolas seront mis en valeur :

Cours des fermes, passages sous porches et portes charretières :

Ils feront l'objet d'un projet global de mise en valeur qui consistera en :

- la restauration des sols pavés. Ils devront être composés en fonction des traces pavées persistantes et notamment des caniveaux d'évacuation des eaux pluviales qui seront conservés selon leurs dispositions anciennes, de manière à faciliter l'évacuation des eaux de ruissellement et éviter leur stagnation au niveau des portes cochères. Le revêtement de sol pavé sera restitué s'il a été déposé ou masqué par la pose d'un enduit ciment. Les parties altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels : la pose des pavés de grés appareillés à joints coupés s'effectuera sur un lit de sable, les joints de liaison pourront être garnis au sable ou au mortier sec.

Les dimensions des pavés employés pour la restauration d'anciens pavages seront identiques à celles des pavés encore en place. Le nombre des émergences sera limité au minimum strictement nécessaire à l'exploitation des réseaux. L'implantation des regards de visite d'assainissement sera adaptée au calepinage du pavage. Les éventuels chasse-roues seront conservés.

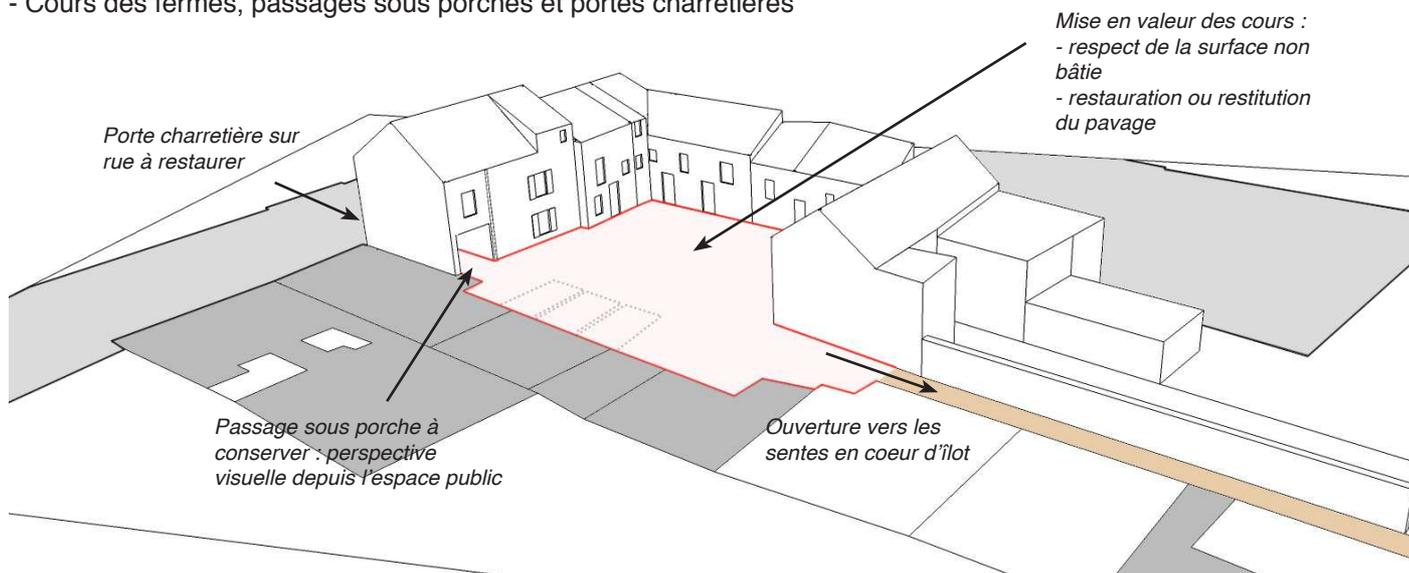
- la préservation des passages sous porches et portes charretières.

Sentes et jardins en coeur d'îlot : On optera pour les essences locales et tout ce qui pourra rappeler le passé agricole et maraîcher de Meaux. Toute construction nouvelle y est interdite. La démolition et la reconstruction d'édicules annexes peu satisfaisants ainsi que l'extension du bâti existant (vérandas, abris de jardins...) seront autorisées sous certaines conditions (cf.3.5- b).

Les murs transcrivant un parcellaire ancien d'origine rurale seront conservés. La démolition des murs de clôture anciens est interdite. Dans le cas d'un regroupement de parcelles, les murs de clôture anciens pourront être percés d'une ou plusieurs portes permettant un passage piéton ou l'accès d'un véhicule.

Illustration de la règle

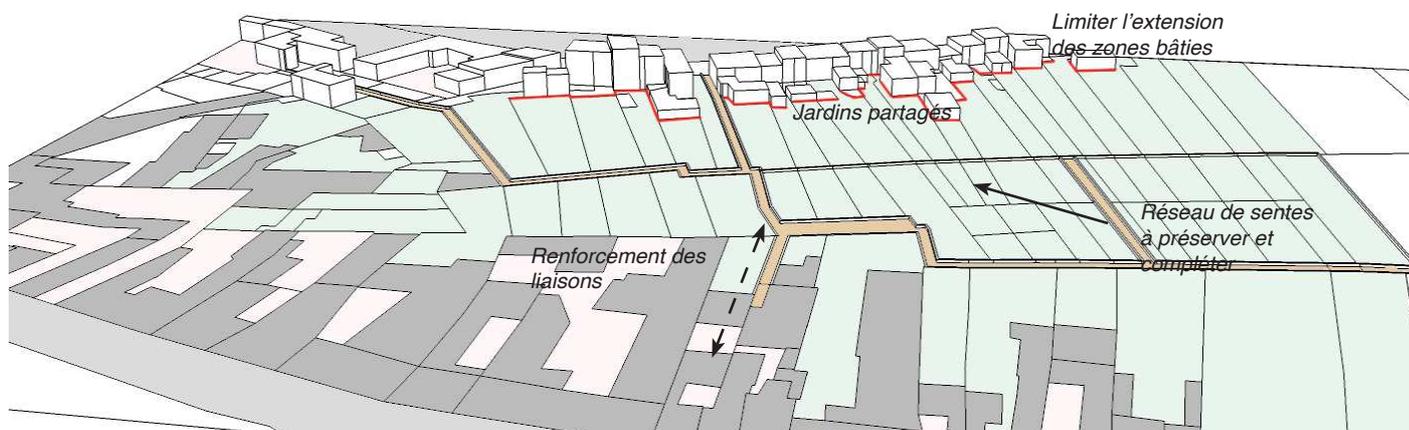
- Cours des fermes, passages sous porches et portes charretières



Recommandations

La démolition des constructions annexes, sans qualité architecturale, édifiées dans les passages ou au sein des cours est encouragée afin de redonner la lecture de la surface non bâtie et de renforcer les perspectives depuis l'espace public.

- Sentes et jardins en cœur d'îlot



Recommandations

Les jardins en cœur d'îlot sont aujourd'hui uniquement accessibles par les habitants des maisons dont ils dépendent. Dans le cadre d'un projet et selon les opportunités, un redécoupage de ces jardins serait envisageable pour un usage plus partagé par la population : implantation de jardins collectifs dont les plantations spécifiques, en rapport avec la tradition maraîchère, pourraient permettre le développement d'un outil pédagogique (écoles, centres de loisirs...)

L'accès à ces jardins pourrait se faire depuis l'espace public par le réseau de sentes existant et complété. Ces sentes pourraient être aménagées entre les parcelles pour permettre un dégagement visuel sur l'ensemble du coeur d'îlot. Dans les autres îlots relativement épais, on pourra chercher à créer des cheminements traversants, ces circulations douces pouvant renforcer les liaisons inter-quartiers voire établir de véritables continuités viaires.

III. 1- b - La prairie des Cordeliers

La prairie des Cordeliers, isolée du faubourg Saint Nicolas par la voie de chemin de fer et par la création du nouveau cimetière, reste un territoire enclavé et peu relié au reste de la commune depuis la moitié du 19ème siècle. Paradoxalement cet isolement a permis la conservation de nombreux caractères paysagers.

De nombreuses parcelles de la prairie des Cordeliers, sont occupées par des jardins maraîchers. On note également la présence d'un boisement, résultant de l'enrichissement des anciennes exploitations maraîchères abandonnées. Cette masse arborée, crée le prolongement du bois de la zone naturelle des Brassets vers le faubourg Saint Nicolas.

Les lieux sont également marqués par la présence de l'eau. Ancienne boucle de la Marne, la prairie des Cordeliers comporte aujourd'hui deux cours d'eau permanents mineurs et des cours d'eau temporaires, apparaissant lors de pluies soutenues. Plusieurs anciens chemins permettant d'accéder aux jardins et aux parcelles boisées.



Le Brasset dans une végétation dense



Le chemin de la justice, axe principal de la prairie des Cordeliers



Les jardins potagers de la prairie des Cordeliers



Règle :

L'urbanisation dans la Prairie des Cordeliers devra s'inscrire selon le tracé viaire ancien hérité de l'activité maraîchère du quartier.

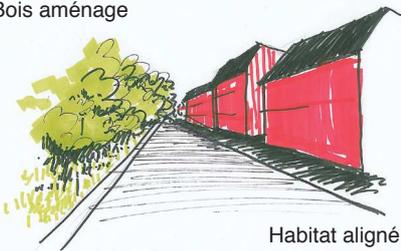
Les nouvelles constructions seront alignées à la rue, en reprenant les particularités du tissu urbain du Faubourg Saint Nicolas, dans le but d'assurer une continuité urbaine avec celui-ci.

On prendra en compte des gabarits de chaussée étroits, comportant du stationnement latéral, pour conserver et identifier un caractère urbain de type "centre-ville", "ville dense".

Tout nouveau projet urbain devra inscrire un réseau de venelles piétonnes et cyclables publiques sur l'ensemble du secteur pour s'accorder au maillage du réseau établi par les trames Verte et Bleues.

Illustration de la règle

Bois aménagé



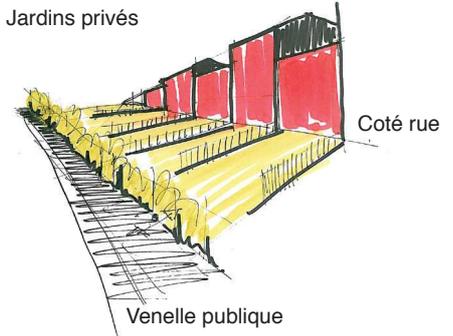
Habitat aligné

Rue et stationnement



2m 2m 5m 2m
(distances données à titre indicatif)

Jardins privés



Venelle publique



III. 2 - REDONNER UNE IDENTITÉ AUX ESPACES PUBLICS MAJEURS

Les espaces publics sont des éléments essentiels du cadre de vie et de l'image de la ville. Le paysage urbain de Meaux est marqué par une grande diversité d'espaces publics. Outre les voies de circulations qui structurent la ville, des espaces publics « majeurs » (places, larges avenues, quais...) remplissent d'autres fonctions urbaines. Ils constituent aujourd'hui un des aspects du patrimoine urbain de la ville de Meaux et contribuent à son identité. C'est pourquoi, ils font partie intégrante de l'AVAP et de son règlement.

Au travers du programme d'action Plan Marshall et de la charte des espaces publics pour le coeur de ville, élaborée à l'initiative de la commune, des travaux ont d'ores et déjà été menés en 2010 sur le quartier Saint Nicolas en vue de requalifier l'axe structurant du faubourg et sur le quartier « cathédrale » pour valoriser la liaison piétonne entre la gare et le centre-ville. En 2011, l'action s'est poursuivie sur la rue du Tan et en 2012-2013, sur l'esplanade de la cathédrale.

Deux axes de réflexion sont proposés :

- l'harmonisation de certains principes d'aménagement dans un tout unique et cohérent (mobiliers urbains, plantations d'alignement...)
- la déclinaison de préconisations spécifiques, en fonction de l'origine plus ou moins ancienne de l'espace public et de la physionomie dégagée.

Les règles énoncées ci-après veillent donc à ce que tout projet d'espace public puisse prendre en considération le territoire et son histoire, sans pour autant figer la ville que chaque période construit et renouvelle. Les projets, à travers des options contemporaines voire innovantes, aptes à dialoguer avec l'histoire des lieux, devront être encouragés au sein de l'AVAP. Les espaces publics représentant un enjeu important ont été repérés sur le plan de mise en valeur des composantes paysagères et urbaines par des points et des éléments graphiques de couleur rouge.

III. 2. a - Les espaces publics de l'ancien régime

On distingue :

- les places organisées autour d'un édifice majeur : place Saint Etienne, place des Halles et place du Temple

Ces places ont une origine ancienne liée à leur fonction de lieu de rassemblement économique ou culturel. Elles se caractérisent par un faible dégagement par rapport à l'édifice (à l'exception de la place du Temple où des démolitions ont permis d'obtenir un peu plus de recul) et présentent une forme irrégulière. L'espace de la place est bien délimité par les fronts bâtis qui la bordent.

- les places prenant la forme d'un carrefour urbain : place Darnétal, place Saint Maur.

Elles sont généralement de petite dimension et se distinguent des rues par leur forme. A l'instar du type précédant, elles sont bordées par des fronts bâtis singularisant particulièrement leur volume.

- les places modifiées ou créées par l'évolution du tissu urbain. Il s'agit soit de places plus anciennes dont la volumétrie a été modifiée, changeant ainsi leurs caractéristiques, soit de places créées dans le tissu urbain ancien à l'emplacement de parcelles dont le bâti a été détruit. L'absence d'identité de ces lieux est révélée dans l'absence de dénomination (à l'exception de la place Henri Moissan). Ils restent souvent dédiés au stationnement automobile et leur aménagement est médiocre.

Règle :

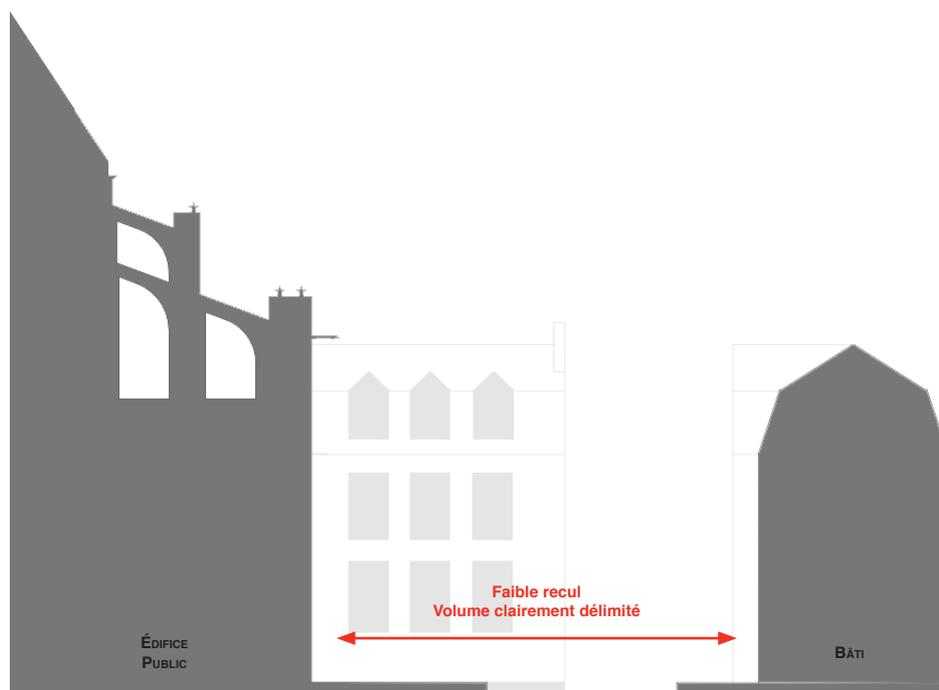
Les places d'origine ancienne, repérées en plan par un point rouge, seront mises en valeur. Leur aménagement : création d'aires de stationnement, mise en oeuvre de revêtements de sol, réseaux de distribution, installation de mobiliers urbains support ou non d'éclairage public, plantations d'arbres, devront s'intégrer dans un projet d'aménagement global.

Le parti d'aménagement de ce projet reposera sur les principes suivants:

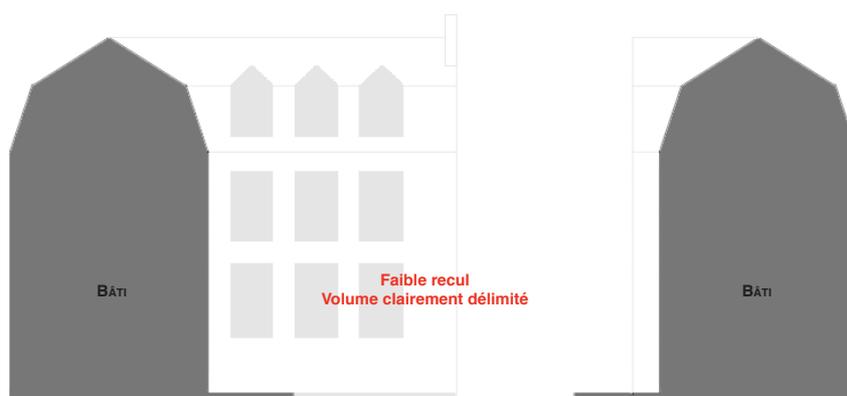
- respecter une homogénéité de traitement des revêtements de sol à l'échelle de la place dans son ensemble, en évitant de fragmenter l'espace public par la multiplicité des types de matériaux.
- respecter une sobriété des formes et une unité de style du mobilier urbain, et éviter sa prolifération en limitant le nombre et en composant son implantation de façon à ne pas altérer les rythmes déterminés par les façades des fronts de rue. Sauf impossibilité technique avérée, l'éclairage public sera réalisé sur console pour conforter la continuité de l'alignement sur rue.

Illustration de la règle

- Place organisée autour d'un édifice majeur



- Place prenant la forme d'un carrefour urbain



III .2- b- Les espaces publics du 19e siècle

On distingue :

- **les places aménagées sur des espaces non urbanisés : place Lafayette, place de l'Hôtel de ville et place Henri IV.** Elles ont une forme relativement géométrique (carrée ou rectangulaire) et ont des dimensions plus importantes que les places datant de l'ancien régime. Les fronts bâtis qui les bordent structurent moins nettement leur volume. Leur surface leur permet en revanche d'accueillir des plantations d'alignement.

- **les boulevards créés sur les anciennes douves bordant l'enceinte médiévale : cours Pinteville et boulevard Jean Rose.** Souvent débutés pendant l'ancien régime, ces aménagements s'achèvent au cours du 19ème siècle. Les boulevards créés présentent des largeurs importantes (entre 20 et 40 mètres). Cette largeur permet un espace partagé entre la chaussée, une zone réservée aux piétons et parfois un espace de stationnement. Ces espaces se caractérisent par un rapport cohérent entre hauteur de bâti et largeur de boulevard.

- **les quais de la Marne** : Même si ces aménagements ont eu lieu sous l'ancien régime pour la rive gauche, ceux de la rive droite datent du 19ème siècle. Ils présentent un profil relativement similaire, avec des largeurs comprises entre 15 et 25 mètres. Ils se caractérisent par une dissymétrie des éléments structurants l'espace : à un front bâti fait face le «vide» de la rivière. Sur certains quais ce vide est occulté par la présence de plantations d'alignement, ce qui au delà de l'agrément permet de mieux individualiser le volume dégagé.

Règle :

Les aménagements de ces places, boulevards et quais : création d'aires de stationnement, mise en oeuvre de revêtements de sol, réseaux de distribution, installation de mobilier urbain support ou non d'éclairage public, plantations d'arbres, s'intégreront dans un projet d'aménagement global, dont le parti reposera sur les principes suivants:

- respecter une homogénéité de traitement des revêtements de sol à l'échelle de la voie prise dans son ensemble, en évitant de fragmenter l'espace public par la multiplicité des types de matériaux.
- privilégier la sobriété des formes et l'unité de style du mobilier urbain, et éviter sa prolifération en limitant le nombre et en composant son implantation de façon à ne pas altérer les rythmes déterminés par les façades des fronts de rue.

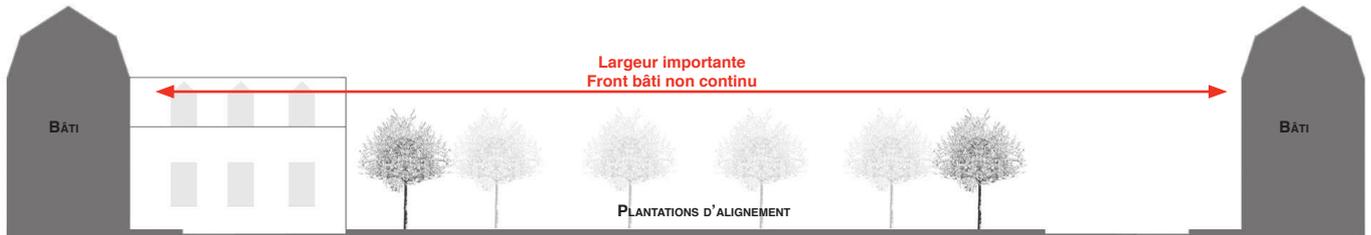
Dans le cas de plantations d'alignement, celles-ci seront renforcées ou restituées. L'essence en place sera conservée lors de l'éventuel remplacement de sujets. En cas d'impossibilité constatée, on s'orientera vers une essence présentant la même volumétrie. Les essences exogènes de type palmier sont interdites.

Dans le cas d'une restitution ou d'un remplacement de l'ensemble des sujets, les alignements seront constitués par des individus d'une même variété arborée, plantés selon un pas régulier. Ils seront préférentiellement symétriques de part et d'autre de la voie. Les plantations d'alignement respecteront la géométrie des rues et des fronts de rue. L'essence constitutive ainsi que sa gestion seront adaptées à la volumétrie de l'espace et aux vues reculées qui ne devront pas être bloquées par l'alignement.

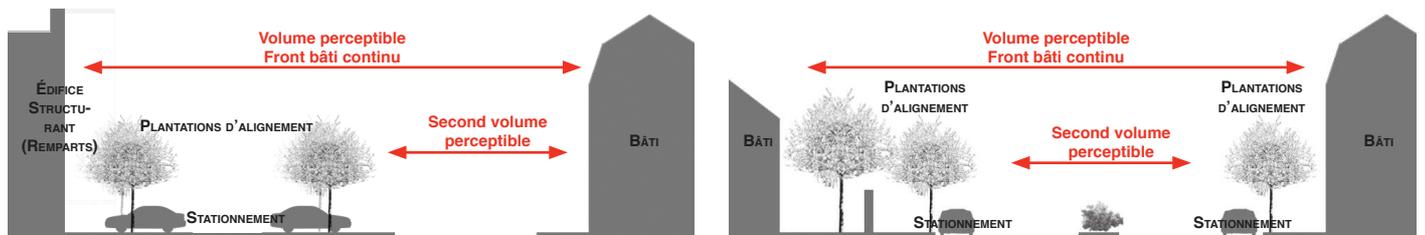
Le talus SnCF qui borde le cours Pinteville impacte la physionomie de l'espace public. Une réflexion sera menée sur son aménagement en cohérence avec un projet urbain prenant en compte l'ensemble du cours.

Illustration de la règle

- les places aménagées sur des espaces non urbanisés



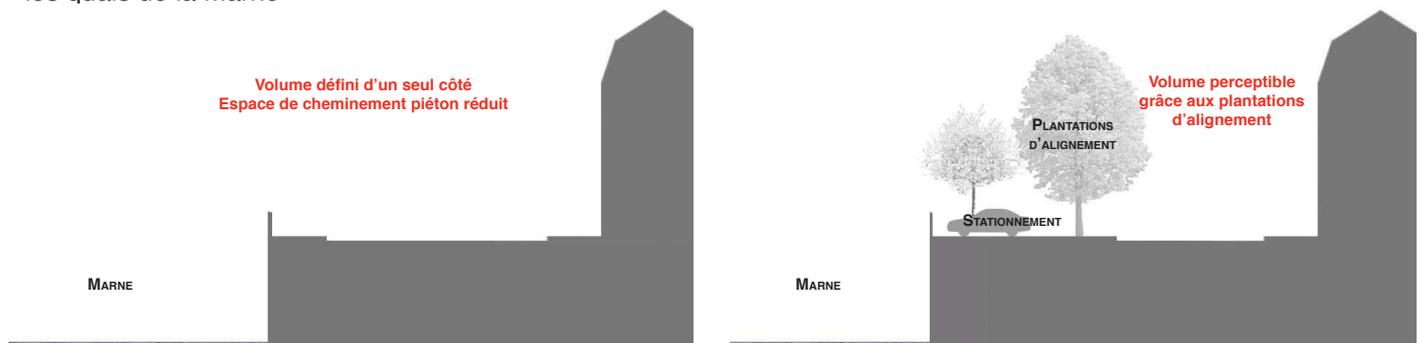
- les boulevards créés sur les anciennes douves bordant l'enceinte médiévale



- le talus SnCF bordant le cours Pinteville



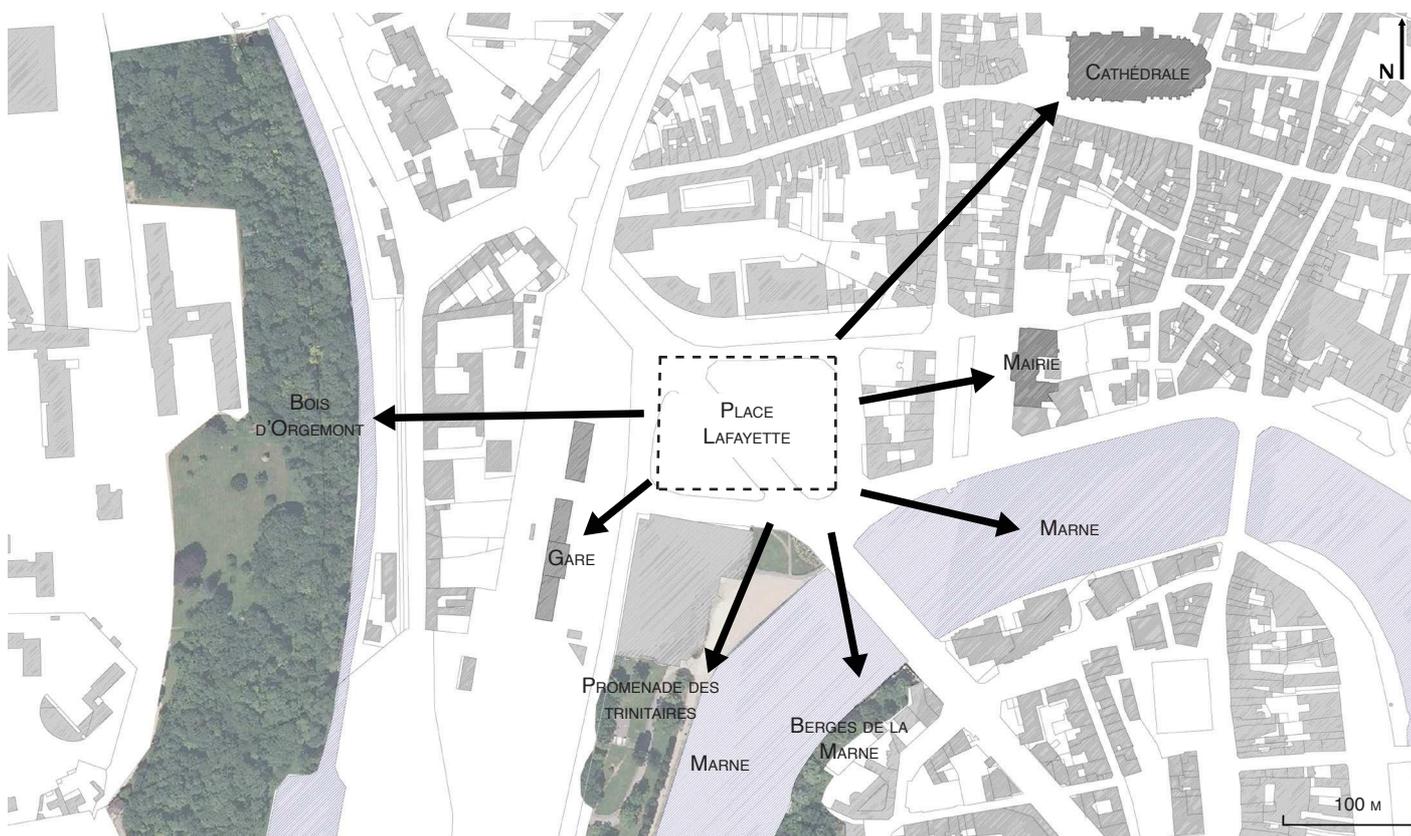
- les quais de la Marne



Recommandations

Certaines voies ou lieux ont été repérés comme représentant un enjeu en terme d'espace public. De même, certains espaces comme la place Lafayette sont apparus comme pouvant constituer des potentialités de mise en valeur et ont été repérés en plan comme tel.

Aussi, leur aménagement pourrait-il faire l'objet d'études, prenant en considération l'histoire du lieu, les perspectives urbaines générées, les usages actuels et à venir.



Exemple de la place Lafayette

Le recul que procure la place doit être utilisé afin de développer un panorama sur l'éventail du patrimoine de Meaux. L'aménagement de la place Lafayette tiendra compte des éléments patrimoniaux qui sont au premier plan et interagissent directement avec la structure de la place (gare, Marne...), mais aussi ceux qui se trouvent en arrière plan et qui ont une influence plus mineure sur ses dispositions (cathédrale, mairie, bois d'Orgemont...)

III. 3 - STRUCTURER ET AMÉNAGER L'ESPACE PUBLIC

Le bâti longeant les rues présente deux types d'implantations par rapport à l'espace public : à l'alignement ou en retrait. Cette implantation est un facteur de structuration du paysage urbain mais également de l'espace public. Ces deux types d'implantations sont fortement liés à l'histoire de la ville.

- Implantation à l'alignement sur rue. Elle s'observe essentiellement sur les voies des centres d'urbanisation anciens (Ville épiscopale, Quartier du Marché et Faubourg Saint Nicolas) et sur les voies rayonnantes issues de ces lieux.

- Implantation du bâti en retrait de la voie. Elle est majoritaire dans la plupart des secteurs urbanisés au 19ème et 20ème siècle (notamment quartier de la République). Dans ces secteurs, certaines rues, dont le gabarit l'autorise, ont fait l'objet d'un aménagement avec des plantations d'alignement qui agrémentent l'espace public.

Aujourd'hui ces deux types de fronts bâtis perdurent mais présentent des désordres importants quant à leur continuité. La continuité de certains fronts bâtis à l'alignement sur rue a été altérée par l'implantation d'un bâti en retrait sur une ou plusieurs parcelles créant une rupture. Certaines plantations d'alignements sont mitées. Leur discontinuité altère la cohérence du paysage urbain.

Règle

Afin de renforcer la cohérence du paysage urbain, on confortera ou rétablira les continuités bâties ou paysagères qui conduisent le regard le long des rues.

- Cohérence des fronts bâtis. On se réfèrera à l'article 3.5 relatif aux hauteurs et implantation des constructions déclinées en fonction des différents types de tissus urbains rencontrés à Meaux.

- Cohérence paysagère : Dans le cas de voies présentant ou ayant présenté des plantations d'alignement, celles-ci seront renforcées ou restituées. L'essence en place sera conservée lors de l'éventuel remplacement de sujets. En cas d'impossibilité constatée, on s'orientera vers une essence présentant la même volumétrie. Les essences exogènes de type palmier sont interdites.

Dans le cas d'une restitution ou d'un remplacement de l'ensemble des sujets, les alignements seront constitués par des individus d'une même variété arborée, plantés selon un pas régulier égal à une à deux fois la hauteur de l'alignement. Ils seront préférentiellement symétriques de part et d'autre de la voie. L'essence constitutive ainsi que sa gestion seront adaptées à la volumétrie de l'espace et aux vues reculées qui ne devront pas être bloquées par l'alignement.

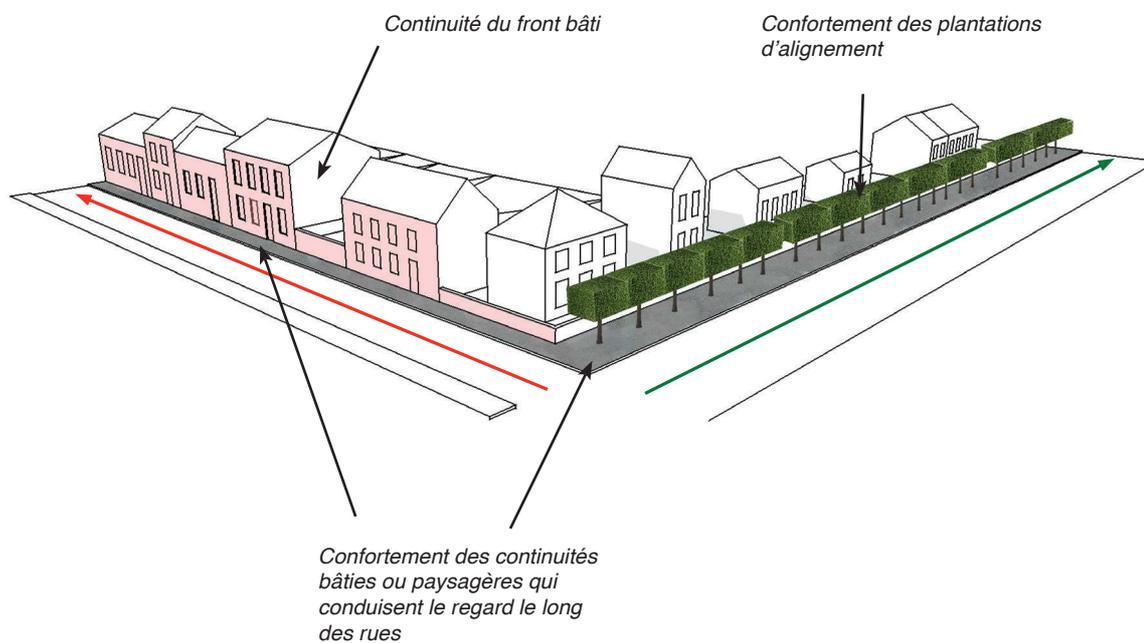
Les aménagements de ces voies : création d'aires de stationnement, mise en oeuvre de revêtements de sol, réseaux de distribution, installation de mobilier urbain support ou non d'éclairage public, plantations d'arbres, s'intégreront dans un projet d'aménagement global, dont le parti reposera sur les principes suivants :

- respecter une homogénéité de traitement des revêtements de sol à l'échelle de la voie prise dans son ensemble, en évitant de fragmenter l'espace public par la multiplicité des types de matériaux.

- privilégier la sobriété des formes et l'unité de style du mobilier urbain, et éviter sa prolifération en limitant le nombre et en composant son implantation de façon à ne pas altérer les rythmes déterminés par les façades des fronts de rue.

Dans les rues ne présentant pas de plantations d'alignement, la continuité peut être assurée par la végétation des jardins situés en front de rue associée à un mur de clôture. Cette disposition devra être pérennisée. (cf paragraphe 3.5- c relatif aux murs de clôture).

Illustration de la règle



III. 4 - COMPOSER AVEC L'ANCIENNE STRUCTURE PARCELLAIRE

Les quartiers les plus anciens de la ville montrent la persistance d'un tissu urbain hérité de l'ancien régime. Sa préservation est en partie due à la faible évolution des tracés viaires depuis le 18ème siècle.

Si la structure urbaine est globalement plutôt bien préservée, l'analyse de l'évolution du parcellaire montre une certaine évolution du parcellaire qui va des plus mineures (remembrements en fond de parcelle entre plusieurs propriétés ou alignements de voirie amputant ou augmentant les parcelles...) à des mutations plus importantes : divisions ou regroupement des anciennes parcelles médiévales étroites pour constituer des emprises foncières plus adaptées aux exigences de construction de notre époque.

Parallèlement à cela, certains tissus ont été fortement altérés entraînant la disparition de la structure urbaine. Cela concerne indistinctement tous les quartiers et leur origine est multiple : démembrement des grandes parcelles religieuses, construction d'équipement public, percement de nouvelles voies, ou aménagement d'un quartier entier (ZAC Luxembourg, Ilot de la Mairie, HLM Fbg Saint Rémi) etc...

La gestion du parcellaire nécessite certes une certaine flexibilité afin de permettre une évolution de celui-ci, mais certaines règles sont néanmoins nécessaires afin de préserver la structure urbaine de la ville.

Règle

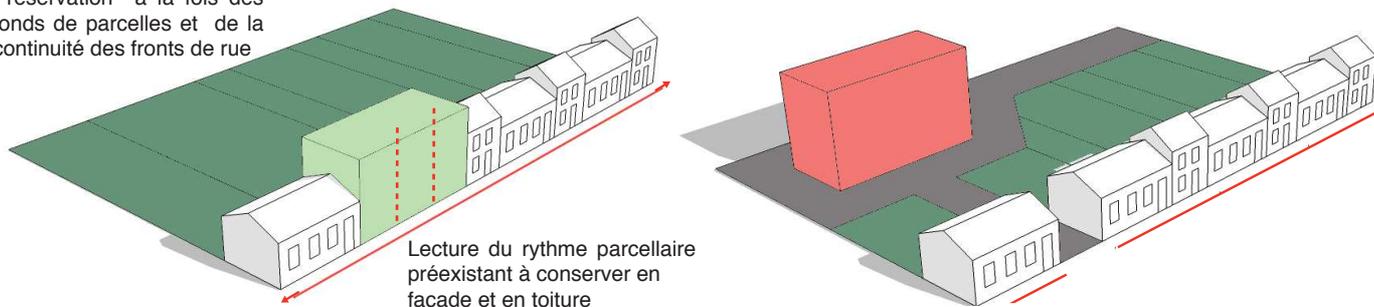
Dans les quartiers où la densité du bâti sur la parcelle est élevée, les regroupements de parcelles sont autorisés sous réserve de respecter la constitution du tissu urbain.

- En cas d'opération d'ensemble de construction neuve, on devra intégrer la lecture du parcellaire ancien en façade et en toiture sur rue, en reprenant et affirmant le rythme du parcellaire préexistant. Cela sera matérialisé soit par une ornementation (moulure, bandeau...) traitée de manière non uniforme, soit par une légère différence de traitement de la façade, voire une légère différence de volumétrie.
- Lorsqu'il s'agit d'opération conservant le bâti existant, on préservera ou restituera le cas échéant la lecture des caractéristiques propres de chaque façade.

Dans les quartiers où, au contraire la densité du bâti est plus faible, les modifications parcellaires se limiteront à une division du parcellaire existant.

Illustration de la règle

Préservation à la fois des fonds de parcelles et de la continuité des fronts de rue



Disposition de regroupement de parcelles à adopter



Disposition de regroupement de parcelles à ne pas adopter

III. 5 - ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU BÂTI ANCIEN: HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSION DU BÂTI EXISTANT

L'analyse du tissu urbain meldeois met en évidence une évolution du bâti liée à :

- la pression foncière (accentuée au sein des quartiers à proximité du centre) qui provoque un morcellement du foncier,
- l'évolution des usages quant à la taille des habitations. Dans le centre ancien, qui montre une densité bâtie très importante, les surfaces libres sont rares. Si la question des extensions ne se pose pratiquement pas, en revanche celle des surélévations est très présente. Dans les quartiers périphériques où la pression foncière est moins importante et où la plupart des maisons possèdent un jardin, la question des extensions est récurrente et peut être une source d'altérations tant pour la qualité du bâti que pour le paysage urbain.

L'évolution du bâti ancien ne peut être envisagée que si la structure existante de la ville est respectée. Elle repose sur :

- le respect de la typologie des différents tissus urbains, qui se caractérisent par leur densité (forte ou plus faible) et par l'homogénéité ou hétérogénéité du bâti composant les fronts de rue.
- le respect des différentes typologies architecturales, qui présentent des spécificités tant du point de vue de l'implantation dans le parcellaire que du rapport à l'espace public.

Il s'agit donc de définir les conditions de l'insertion urbaine des bâtiments neufs ou/et extensions du bâti avec pour objectif la préservation des spécificités formelles des différents tissus urbains tout en permettant l'évolution de ce bâti vers de nouveaux usages. Les différentes densités du bâti sont définies sur le document graphique intitulé «plan de mise en valeur des composantes paysagères et urbaines».

III. 5. a- Tissu de forte densité présentant des fronts de rue homogènes : le centre ancien

Les quartiers centraux d'origine ancienne situés autour de la cathédrale et du marché présentent une densité bâtie importante. Ils sont caractérisés par une implantation du bâti à l'alignement sur rue dans une structure parcellaire particulièrement étroite.

Ce tissu urbain est composé essentiellement de maisons de ville, voire ponctuellement de petits immeubles de rapport. L'insertion de constructions neuves se pose dès lors qu'un bâtiment ancien est amené, pour diverses raisons, à être remplacé.

Il convient dans ce cas de préserver les spécificités formelles du tissu existant : d'assurer une insertion cohérente du nouveau bâtiment. L'extension du bâti, se pose dans les mêmes termes. Les possibilités d'extensions sont limitées et plutôt envisageables en terme de surélévation du bâti existant que d'adjonctions de volumes.

Règle

L'implantation des constructions neuves le long des voies anciennes du centre ancien correspondant au «tissu de forte densité» repéré en plan par un aplat rouge-orangé foncé. Les **constructions neuves** seront obligatoirement :

- en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique,
- implantées d'une limite séparative à l'autre.

Les **extensions du bâti existant** sont autorisées sur l'arrière sous réserve :

- d'être en continuité du front bâti arrière soit par une implantation à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës.

- de s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise au faîtage étant celle de la construction existante à l'égout.

Dans le cas d'une parcelle d'angle, l'implantation se fera à l'alignement des deux voies, la façade et la couverture se retournant afin de ne pas créer de pignon.

En cas de regroupement de parcelles, ou d'opération d'ensemble, on conservera une lecture du parcellaire ancien : lisibilité en façade et/ou en couverture sur rue en reprenant et affirmant le rythme du découpage pré-existant.

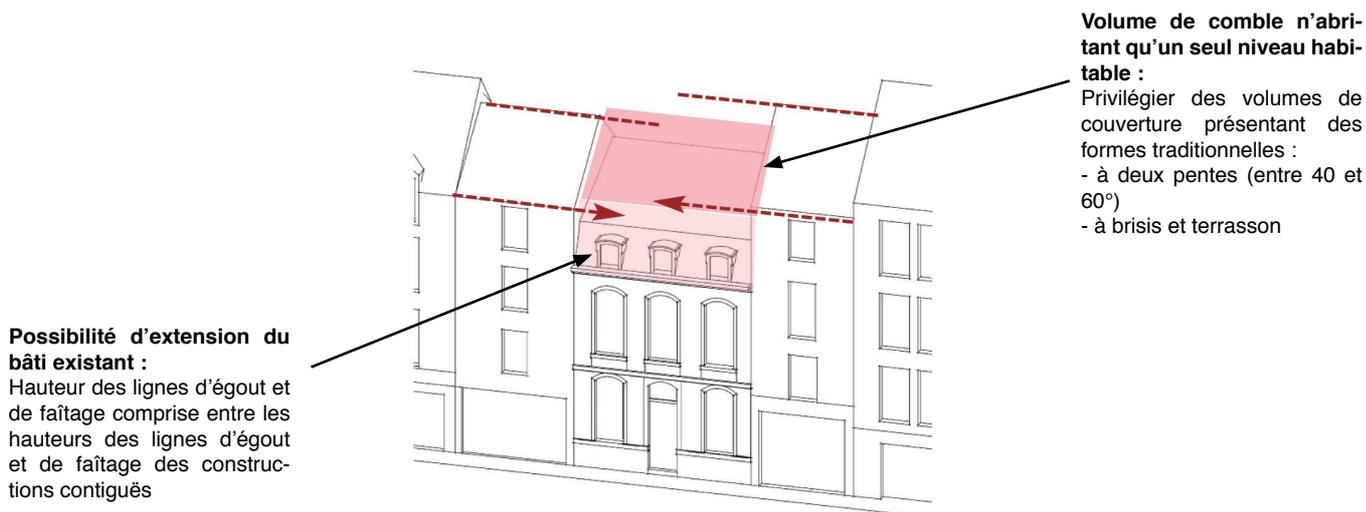
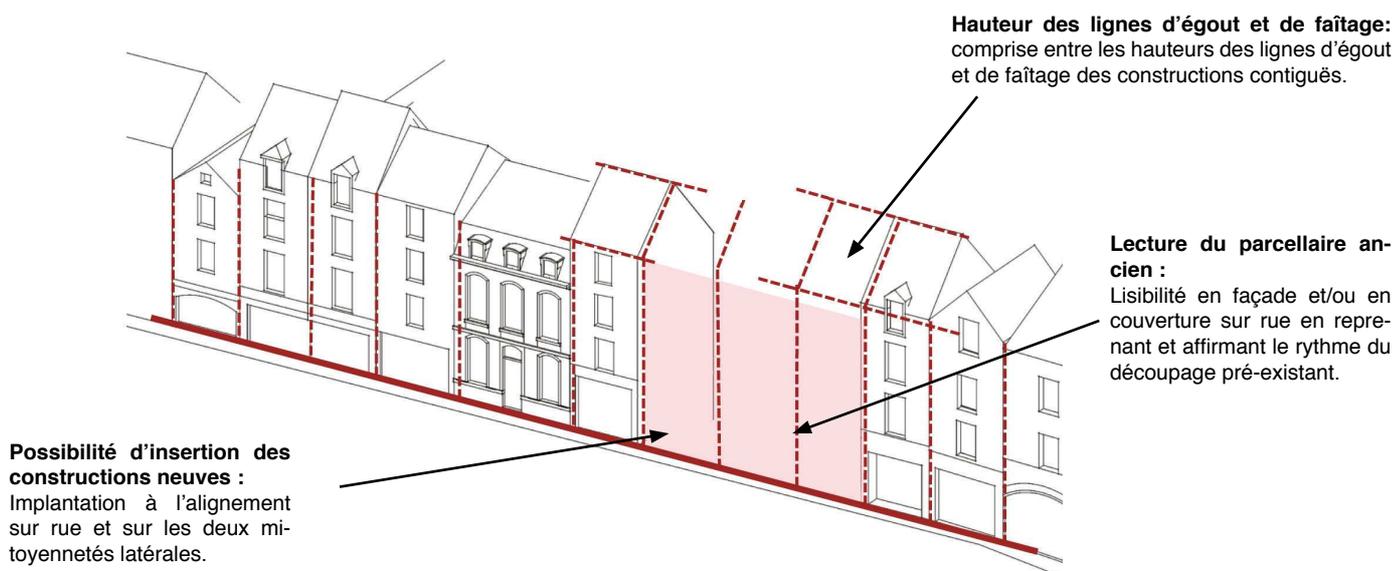
La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé. La hauteur du faîtage sera déterminée en fonction de ce critère. On privilégiera des volumes de couverture présentant des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 40 et 60°) ou à brisis et terrasson. L'emploi de toitures terrasses ou à faible pente est envisageable pour assurer des transitions entre les différents volumes dans le but d'améliorer la lecture du paysage urbain ou dans le cas d'un bâtiment d'écriture plus contemporaine.

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions à édifier ou des surélévations sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

Illustration de la règle

Les constructions neuves, extensions ou surélévations pourront selon les cas :

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



III. 5. b - Tissu de densité moyenne présentant des fronts de rue homogènes : les faubourgs d'origine rurale

Si les faubourgs d'origine rurale présentent une certaine densité du bâti sur rue avec une implantation en ordre continu de fermes et de maisons de maraîchers (Cf. IV.4 pour la description architecturale de cette typologie de bâti), les parcelles qui leur sont associées présentent une densité moindre. Cette spécificité typologique, doit être prise en compte quant à l'insertion des constructions neuves ou à l'extension du bâti existant.

- **Les fermes**, selon leur implantation dans la parcelle et leur composition par rapport à l'espace public dégagent une cour qualifiée d'ouverte ou de fermée.

Le bâti des fermes à cour fermée présente généralement un corps d'habitation édifié à l'alignement sur rue, entre limites séparatives et différents corps de bâtiment liés à l'exploitation agricole se répartissant autour de la cour.

Pour la ferme à cour ouverte, différents modes de composition du bâti sont observables : corps de logis implanté perpendiculairement à la rue et dépendances construites en retour d'équerre au fond de la cour, ou inversement corps de logis implanté parallèlement à la rue en fond de cour. Ces principes de composition sont à pérenniser.

- **Les maisons de maraîcher** sont implantées en front de rue et entre mitoyens. Elles sont associées à un parcellaire profond et laniéré qui s'étend dans le cœur d'îlot (cf. 3.1- a)

Cette spécificité typologique et d'implantation, doit être prise en compte quant à l'insertion des constructions neuves ou à l'extension du bâti existant.

Règle

Dans les faubourgs d'origine rurale correspondant au «tissu de densité moyenne présentant des fronts de rue homogènes» repéré en plan par un aplat orangé, on respectera les principes suivants :

Pour les fermes : l'implantation des constructions neuves autour des cours ouvertes ou fermées sont autorisées sous réserve qu'elles suivent le principe de composition du lieu. On respectera :

- le caractère de la cour ouverte sur la rue, en conservant sur au moins un des cotés un mur avec portail à l'alignement sur rue.

- le caractère fermé de la cour en conservant sur la rue un front bâti continu. Un porche assimilé à un portail ou à une porte cochère, pourra être ménagé à rez-de-chaussée pour accéder à la cour.

Les constructions neuves seront obligatoirement :

- en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique principale,
- en continuité du front bâti sur cour par une implantation soit à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës,
- implantées d'une limite séparative à l'autre.

Les extensions du bâti existant sont autorisées sous réserve qu'elles ne génèrent pas d'avancées sur la cour. Elles devront s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise étant celle de la construction existante.

Au sein des fronts de rue composés de maisons de maraîchers, les constructions neuves seront obligatoirement :

- en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique principale,
- implantées d'une limite séparative à l'autre.

Les extensions du bâti existant sont autorisées sur l'arrière sous réserve :

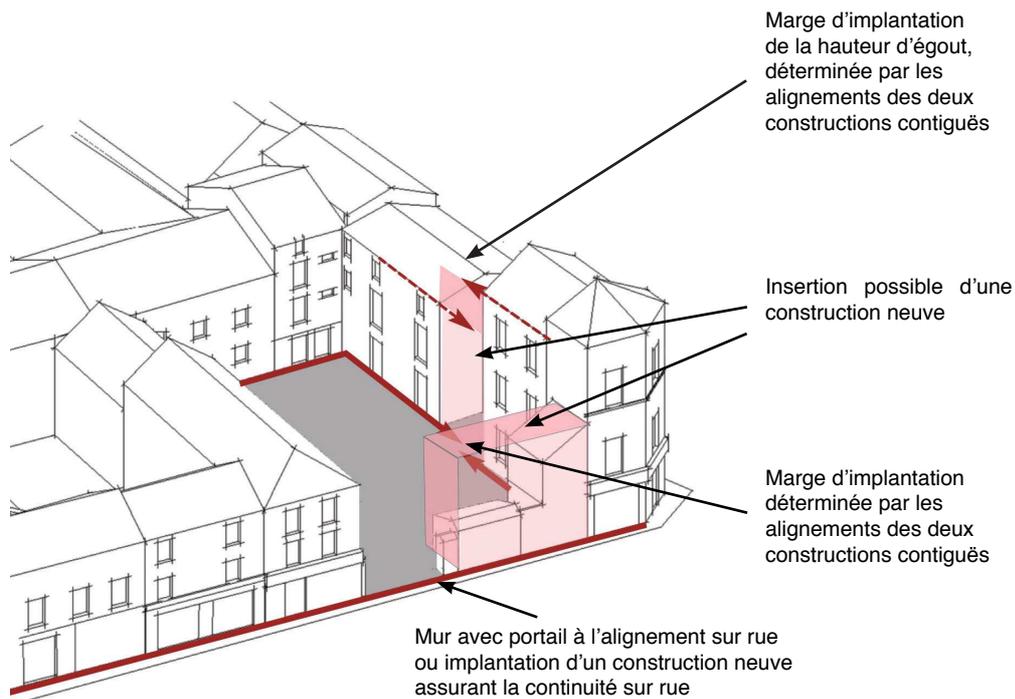
- d'être en continuité du front bâti arrière soit par une implantation à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës.
- de s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise au faitage étant celle de la construction existante à l'égout.

Illustration de la règle

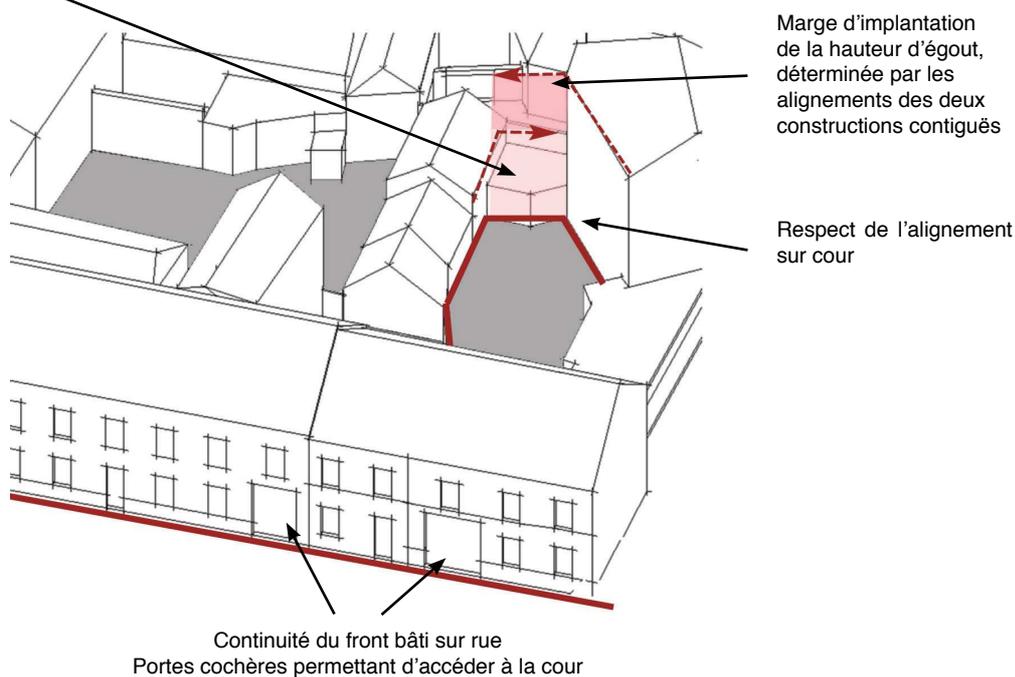
Les constructions neuves pourront selon les cas :

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

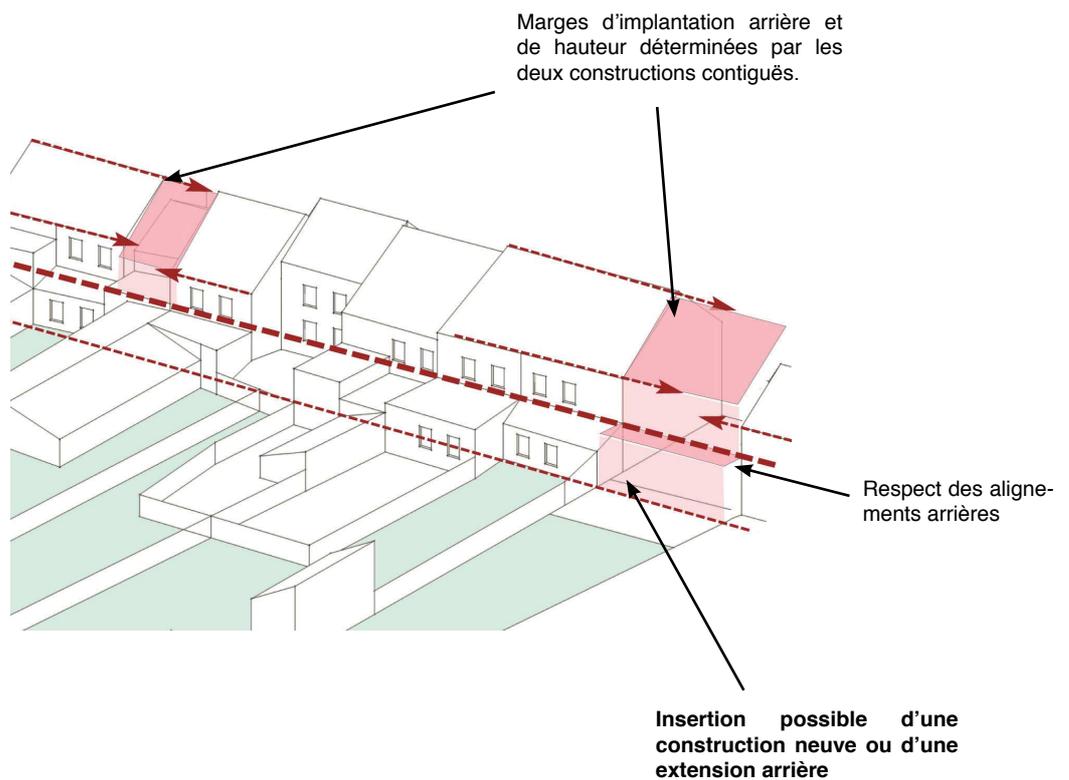
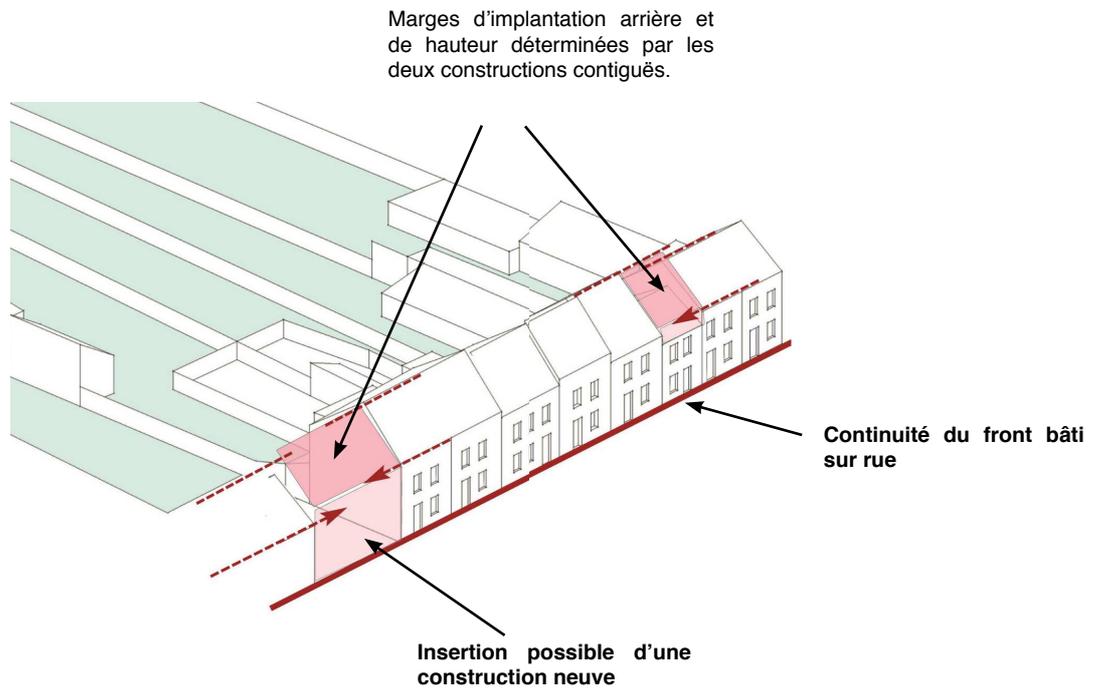
Bâti de ferme associé à cour ouverte ou fermée :



Insertion possible d'une construction neuve



Maisons de maraîchers :



III.5- c- Tissu de faible densité présentant des fronts de rue homogènes : les faubourgs pavillonnaires

Le tissu pavillonnaire est caractéristique des extensions de la ville à partir du 19^e siècle. Il se distingue par un mode d'implantation particulier du bâti dans le parcellaire : en retrait de l'alignement sur rue et dégagé d'une ou plusieurs limites séparatives.

La maison est précédée d'une cour ou d'un jardin fermé sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée. Ces spécificités formelles méritent d'être préservées et pérennisées, obligeant la mise en place de certaines règles quant à l'implantation des nouvelles constructions et des extensions.

Règle :

Dans les tissus pavillonnaires correspondant au «tissu de densité faible présentant des fronts de rue homogènes» repéré en plan par un aplat rose chair, on respectera les principes suivants :

Pour les constructions neuves : l'implantation dans la parcelle, obligatoirement en retrait par rapport à la voie, sera déterminée en fonction des constructions contiguës, dans la marge déterminée par les façades de chacune d'elles. Dans tous les cas, un mur de clôture assurera la continuité sur rue.

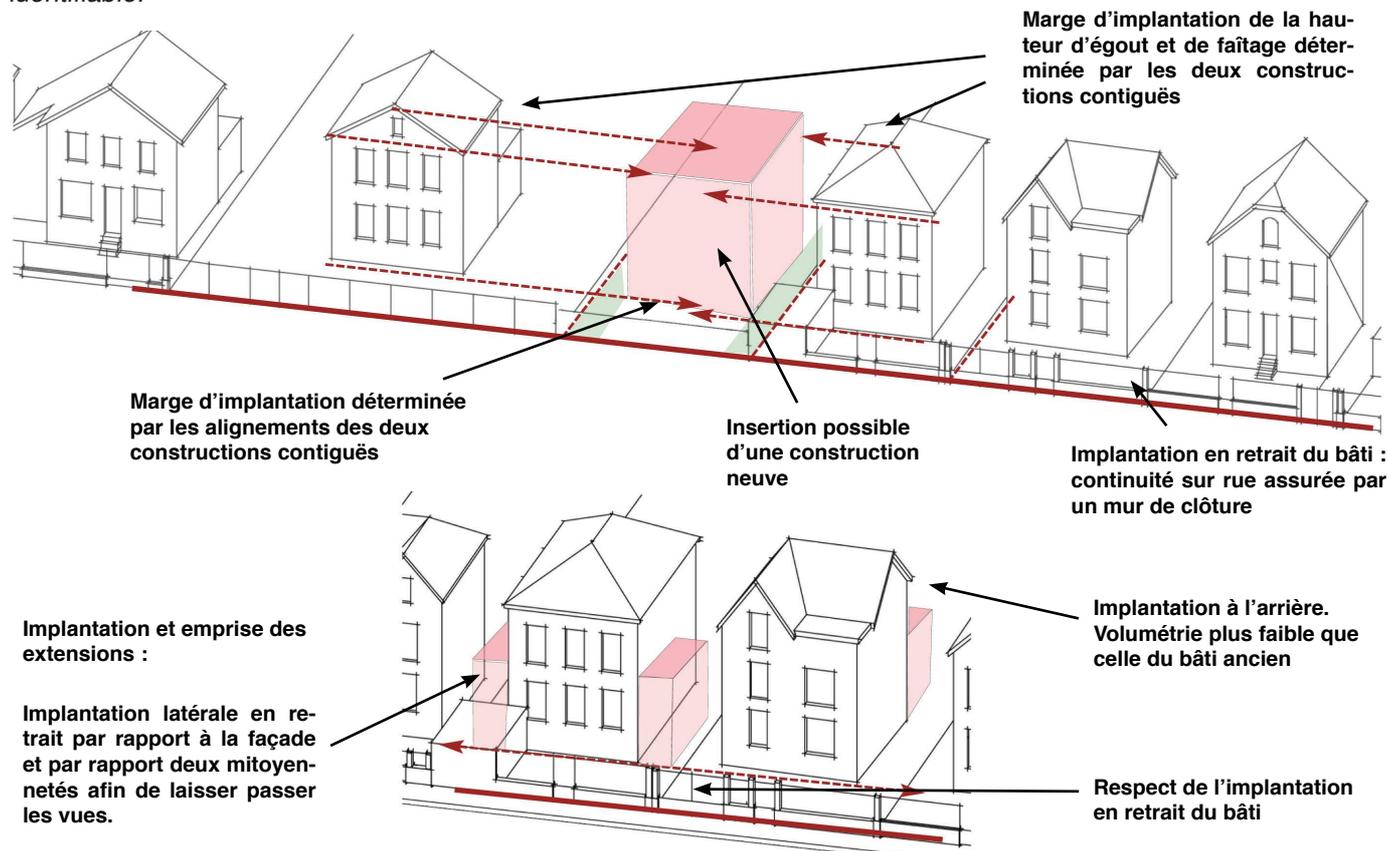
La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé. La hauteur du faitage sera déterminée en fonction de ce critère. La hauteur des lignes d'égout et de faitage des constructions à édifier sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faitage des constructions contiguës.

Les extensions en surface seront privilégiées plutôt que des surélévations afin de ne pas altérer le volume du bâti ancien. Les extensions, y compris pour des constructions annexes (garages, vérandas...) s'implanteront prioritairement sur la façade arrière de la maison, ou bien sur les cotés de celle-ci quand la parcelle est assez large pour permettre les vues latérales vers le jardin. Elles seront dans tous les cas de plus faible hauteur que le bâti principal et avec un léger retrait par rapport aux façades.

Illustration de la règle

Les constructions neuves et extensions pourront selon les cas :

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



III.5- d- Tissu de faible densité présentant des fronts de rue hétérogènes : faubourgs constitués d'un tissu mixte, d'immeubles, maisons de ville, pavillons

Les quartiers de plus faible densité correspondent aux quartiers périphériques de la ville. Ils sont composés d'un bâti plus ou moins ancien et de qualité caractérisé par une alternance de petits immeubles de rapport, maisons de ville à l'alignement sur rue et de pavillonnaire en retrait. L'enjeu repose sur la préservation des spécificités formelles de la rue dans le traitement et l'implantation des constructions neuves ainsi que dans l'extension du bâti en place.

Règle

Dans les quartiers de «faible densité présentant des fronts de rue hétérogènes» repérés en plan par un hachurage rouge sur un aplat rose chair, dont le bâti présente un intérêt architectural, on cherchera à préserver la cohérence générale de la rue.

Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement de l'une des constructions contiguës. Si il se positionne à l'alignement sur rue, le bâti sera implanté entre limites séparatives. Si il est en retrait, la continuité sur rue sera assurée par un mur de clôture.

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës. La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

Les extensions en surface, y compris pour des constructions annexes (garages, vérandas...) sont autorisées. En fonction du type de bâti et de son implantation dans la parcelle :

- Les extensions du bâti à l'alignement sur rue seront en continuité du front bâti arrière soit par une implantation à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës. Elles s'inscriront dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise au faîtage étant celle de la construction existante à l'égout.

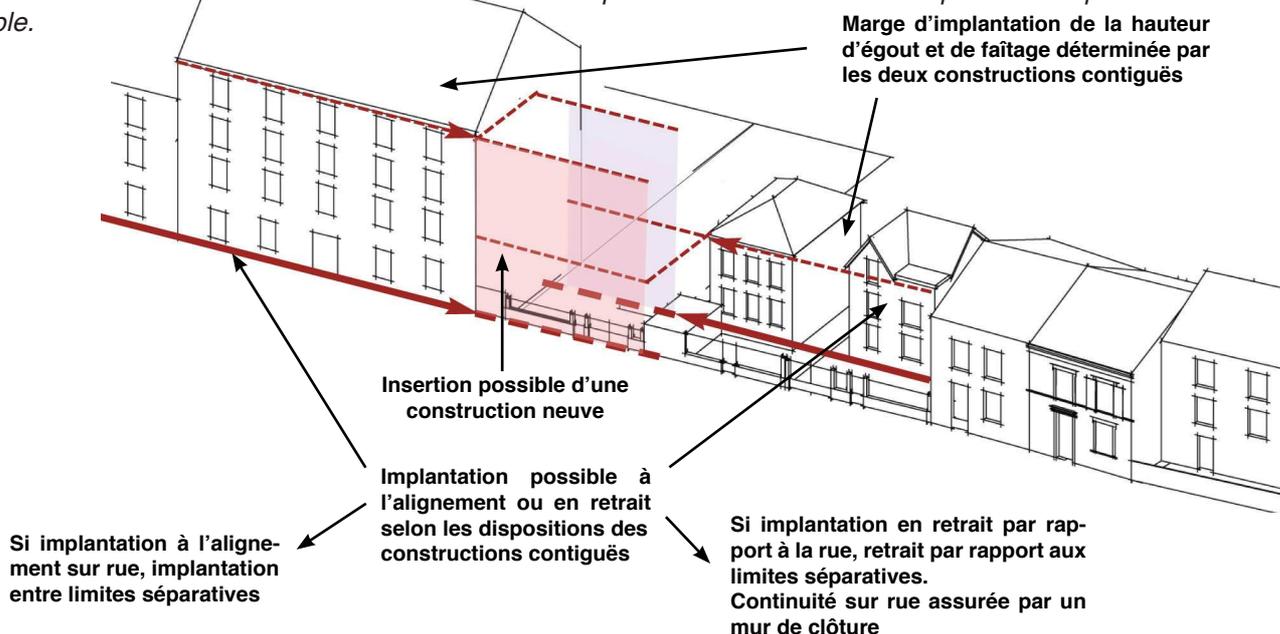
- Les extensions du bâti situé en retrait, implantées au centre de la parcelles ou sur l'une des limites séparatives, seront prioritairement réalisées sur la façade arrière ou bien sur les cotés de celle-ci quand la parcelle est assez large pour permettre les vues latérales vers le jardin. Elles seront dans tous les cas de plus faible hauteur que le bâti principal et avec un léger retrait par rapport aux façades.

Les surélévations sont autorisées à condition de ne pas dépasser les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

Illustration de la règle

Les constructions neuves et extensions pourront selon les cas :

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



IV - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES ARCHITECTURALES : ENTRETIEN ET RESTAURATION DU BÂTI ANCIEN

V.1 ÉTENDUE DU RÈGLEMENT.....	36
IV. 2 GÉNÉRALITÉS-PRINCIPES APPLICABLES À TOUS LES TYPES DE BÂTI.....	36
IV. 3 LES MAISONS DE VILLE.....	40
IV. 4 LE BÂTI RURAL : LES FERMES ET MAISONS DE MARAÎCHERS.....	46
IV. 5 LES HÔTELS PARTICULIERS.....	50
IV. 3 LES PAVILLONS ISOLÉS OU EN BANDE.....	55
IV. 4 LES IMMEUBLES DE RAPPORT, DE COMMERCE OU DE BUREAUX.....	60
IV. 5 LES DEVANTURES COMMERCIALES.....	64

IV - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES ARCHITECTURALES : ENTRETIEN ET RESTAURATION DU BÂTI ANCIEN

Le territoire communal de Meaux présente un bâti ancien de qualité, fruit du développement et du renouvellement de la ville.

Un repérage à la parcelle de ce bâti ancien a été conduit sur l'étendue du territoire urbanisé. Les années 30 ont été retenues comme limite du bâti admis comme étant d'intérêt patrimonial.

Trois quartiers montrent une grande concentration de bâti ancien : le quartier Cathédrale, le quartier du Marché et le Faubourg Saint Nicolas. D'autres quartiers montrent la présence d'un bâti ancien d'intérêt patrimonial plus diffus : les faubourgs de Chaage, de Saint Rémy et le quartier République.

Une typologie du bâti a été établie. On distingue d'une part la période de construction et d'autre part le type d'usage du bâti : bâtiment public, maison d'habitation (ferme, maison de maraîcher, maisons de ville ou pavillonnaire...), hôtel particulier, immeuble.

La mise au point d'une typologie fine permet de mettre au point des recommandations et prescriptions de conservation adaptées à chaque type de bâti.

Aussi, l'ensemble des règles et prescriptions énoncées ci-après, relatives à la mise en valeur des composantes architecturales de la ville, s'appliquent au bâti d'intérêt, situé dans le périmètre de l'AVAP, repéré en plan au sein d'un «périmètre patrimoine bâti remarquable».

Les règles et prescriptions concernent toutes les parties du bâti : façades et toitures, visibles depuis l'espace public.

Elles ont pour objectifs de favoriser la préservation et la mise en valeur des dispositions architecturales anciennes du bâti constitutif de Meaux quelle que soit sa typologie.

Elles visent également à permettre l'évolution de ce bâti vers de nouveaux usages.

IV. 1 - ÉTENDUE DU RÈGLEMENT

L'évaluation de l'état de conservation du bâti a mis en évidence la fragilité des constructions les plus anciennes. Certaines maisons ou immeubles présentent un excellent état de conservation des dispositions d'origines, d'autres montrent des altérations mineures susceptibles d'être réparées, d'autres enfin sont marquées par de lourdes altérations irréversibles.

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

IV. 2 - GÉNÉRALITÉS - PRINCIPES APPLICABLES À TOUS LES TYPES DE BÂTI

IV. 2. a - Volumétrie

Règle

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

La restitution des dispositions anciennes attestées (façade, toiture...) pourra être imposée afin de rendre sa cohérence générale au bâti.

Ces travaux devront être réalisés, dans tous les cas, en harmonie de couleurs et de mise en œuvre avec les matériaux traditionnels.

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

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

IV. 2. b - Réseaux de distribution

Règle

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

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

IV. 2. c - Climatisation, ventilation, chauffage

Règle

Les appareillages de climatisation, chauffage, ventilation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière ne seront pas apparents en façade sur rue ou visible depuis l'espace public. Les grilles de ventilation seront encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou en tableau.

IV. 2. d - Antennes, paraboles

Règle

Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. En cas d'impossibilité, on étudiera la possibilité d'une implantation derrière une souche de cheminée et la discrétion maximale sera recherchée par le matériau et la couleur (ou absence de couleur).

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

IV. 2. e - Collectes des eaux pluviales

Règle

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

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

IV. 2. f - Capteurs solaires

Dans une construction neuve, l'intégration de capteurs solaires est réalisée dès la conception du bâtiment (bonne orientation des façades et des toitures, conceptions de pentes adaptée, intégration des panneaux dans l'architecture, etc.). Dans l'ancien, l'installation de capteurs solaires est beaucoup plus complexe car non prévue lors de la conception des bâtiments. Ces projets se confrontent à de nombreuses contraintes : orientation, pente, surface et volumétries souvent défavorables des couvertures, présence d'éléments tels que lucarnes, châssis de toiture, souches de cheminées, masques solaires liés à la forte densité du bâti, etc.

Règle

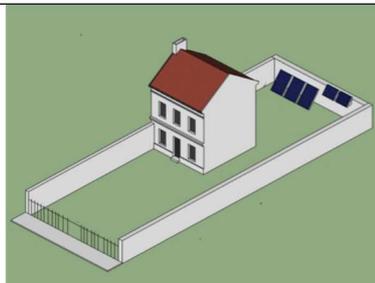
La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficacité et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement, la pose au sol doit être envisagée. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les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

- les pentes de toiture existantes,
- les travées de façade sur lesquelles les panneaux de capteurs pourront être axés,
- une implantation en partie haute ou basse des versants,

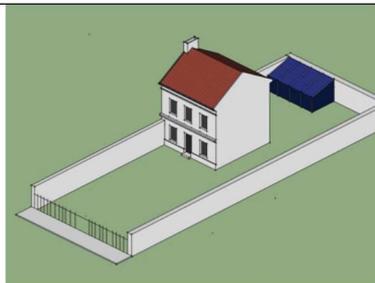
Les éléments de fixation devront être discrets. Les éléments de couleur blanche sont interdits.

Illustration de la règle

Solutions admissibles sur tous les secteurs de l'AVAP :

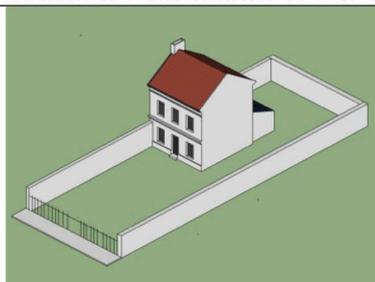


implantation au sol ou en console sur les murs en fond de parcelle

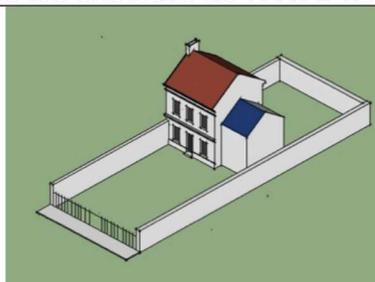


implantation sur toiture d'une extension non visible depuis l'espace public

Solutions admissibles sur tous les secteurs de l'AVAPhors centre ancien

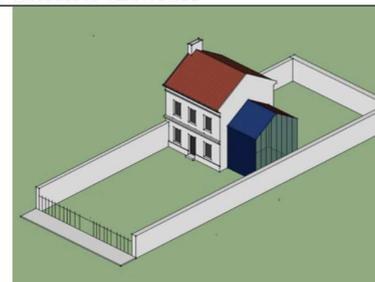


implantation des panneaux solaires sur toiture d'une extension existante non visible depuis l'espace public



implantation des panneaux solaires sur toiture d'une extension neuve

Surface des capteurs limitée à 1/3 de la surface de la surface de toiture du bâtiment principal

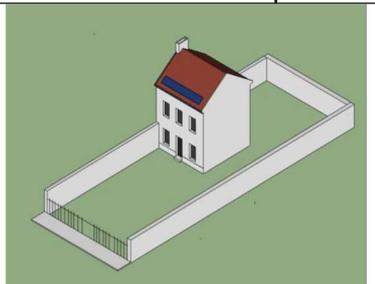


implantation des panneaux solaires sur toiture et façade d'une extension neuve

Surface des capteurs limitée à 1/3 de la surface de la surface de toiture du bâtiment principal

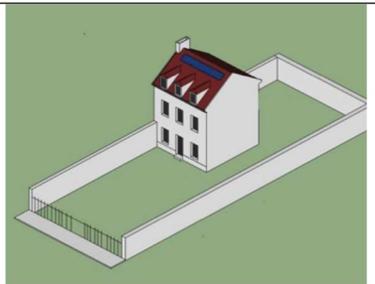
Solutions admissibles sur tous les secteurs de l'AVAP exceptés :

- le centre ancien
- les bâtiments présentant une architecture intéressante ou remarquable



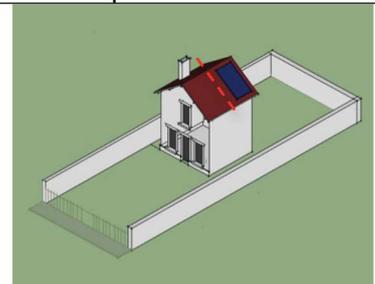
Installation encastrée en partie basse de toiture

Ensemble d'un seul tenant (panneaux assemblés) sous forme de bandeau horizontal parallèle à la gouttière
Bordures homogènes entre les rives et la gouttière
Limitation à 1 panneau en hauteur



Installation encastrée en partie haute de toiture

Ensemble d'un seul tenant (panneaux assemblés) sous forme de bandeau horizontal parallèle au faîtage
Bordures homogènes entre les rives et la gouttière
Limitation à 1 panneau en hauteur et dans le cas d'éléments faisant obstacle à la première solution d'implantation



Implantation groupée sur la partie arrière de la toiture

- Ensemble d'un seul tenant (panneaux assemblés)
- Bordures homogènes entre rive, faîtage et gouttière
- Limitation à 20 m² de panneaux solaires

IV. 2. g - Eoliennes

L'installation d'éoliennes sur le territoire peut générer des nuisances sonores et peut avoir un impact visuel importants pouvant altérer le paysage architecturale et urbain. D'autre part, l'installation d'une éolienne nécessite une étude préalable sur les conditions de vents sur le site afin de vérifier la pertinence du recours à cette technologie. On distingue deux types d'appareils : les éoliennes à axe vertical de rotation et les éoliennes à axe horizontal

Règle

Tout projet d'installation d'éolienne dans la parcelle devra faire l'objet d'une autorisation préalable, ceci quelle que soit la taille et la puissance de l'appareil.

Dans tous les cas un seul appareil peut être admis par parcelle cadastrale.

Tout projet doit faire l'objet d'une simulation de l'installation après travaux, à partir de l'espace public.

Les appareils seront de couleurs mates et non réfléchissantes limitant l'effet stroboscopique

L'installation d'une éolienne pourra être autorisée au cas par cas.

Sur les bâtiments à forte valeur architecturale ou remarquable : aucune installation n'est admise

Dans le centre ancien, sur les bâtiments ne présentant pas une forte valeur architecturale ou remarquable , l'autorisation d'installation pourra être autorisée mais sera soumise aux conditions suivantes :

- installation d'éolienne à axe vertical, d'un diamètre maximum de 30 cm et d'une hauteur de limitée à 1 m. La hauteur maximale de l'installation ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant (augmentée d'1 mètre si l'installation est prévue sur une souche de cheminée) sans excéder 12m

En dehors du centre ancien, sur les bâtiments ne présentant pas une forte valeur architecturale ou remarquable, les installations admissibles pourront être :

- installation d'éolienne à axe vertical, d'un diamètre maximum de 30 cm et d'une hauteur de limitée à 1 m. La hauteur maximale de l'installation ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant (augmentée d'1 mètre si l'installation est prévue sur une souche de cheminée) sans excéder 12m

- installation d'éolienne à axe horizontal ,d'un diamètre maximum de 1m pour une hauteur totale de l'installation inférieure à la partie la plus haute du bâtiment sans excéder 12m . L'implantation de l'appareil se fera sur la partie arrière de la parcelle (entre la façade arrière du bâtiment principal et le fonds de parcelle).

IV. 2. h - Pompes à chaleur aérothermiques

L'installation d'appareils de type pompe à chaleur permet de puiser les calories contenues dans l'air extérieur. Ces appareils sont pourvus d'échangeurs présentant généralement un volume important pouvant altérer l'aspect extérieur des bâtiments.

Règle

Les pompes à chaleur pourront être admises sous les conditions cumulatives suivantes :

- installation sur un emplacement non visible depuis l'espace public

- installation en partie basse des bâtiments à une hauteur inférieure à 3 m par rapport au sol naturel

IV. 3 - LES MAISONS DE VILLE

Les maisons de ville constituent un bâti fragile dont les façades ont fait l'objet de nombreuses « mises au goût du jour » pour les plus anciennes, laissant place à des transformations importantes et à l'altération des dispositions d'origine. Il s'agira donc de mettre en valeur les dispositions anciennes conservées du bâti en privilégiant une unité stylistique liée à une époque.

La **maison de ville d'origine médiévale** sur parcellaire laniéré, se retrouve essentiellement le long des voies commerçantes de la ville ancienne. Il s'agit de maisons à une ou deux travées. La structure de la façade est en moellons enduits ou à pan de bois sur soubassement en pierre. La façade peut présenter un fruit important. Quelques rares exemples présentent un pignon voire un encorbellement sur la rue.

A partir des 17e et 18e siècles, une grande partie des maisons de ville sont reconstruites sur elles-mêmes, avec mise à l'alignement ou édifiée sur parcellaire plus large, présente plus couramment une façade en pierre de taille ou en pierre et enduit. Elle s'organise en travées verticales régulières. La modénature, sobre, se limite souvent au bandeau d'étage et à une corniche moulurée. Les percements sont de proportion verticale (proche du rapport 1/2) avec des garde-corps ouvragés en fer forgé et linteaux en arc segmentaire. Le comble « à la Mansart » fait son apparition même si la toiture à deux pentes reste la plus utilisée. Les lucarnes maçonnées prolongent les travées de façade en toiture.

La **maison de ville du 19e et début 20e**, outre les re-façadages, correspond à la construction de nouveaux alignements dans les faubourgs sur des terrains restés libres, ou le long des voies nouvellement créées. La construction se standardise : composition de façade en travées régulières, percements à linteau droit et de proportion verticale, mouluration qui organise la façade selon le modèle classique (soubassement, pilastres, entablement...) avec une richesse du décor variable. Les façades sont plutôt en enduit, en brique et pierre, ou en pierre de taille (calcaire ou meulière) plus tardivement. Le zinc apparaît en toiture ainsi que les lucarnes à fronton.

Les maisons de ville sont repérées sur le plan de mise en valeur des composantes architecturales par des pochages rouges et roses.

IV. 3. a - Façades

MATÉRIAUX

Règle

Dans le cas de travaux de ravalement de façade des maisons de ville repérées en plan par des pochages rouges et roses, on tiendra compte des matériaux traditionnels employés afin d'être cohérent avec la structure d'origine et l'époque de la construction. Les façades seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

Façades en pan de bois

Les pans de bois ont été réalisés, soit pour rester apparents, soit plus tardivement pour être enduits en imitation de la pierre. Dans le premier cas, les bois pourront être laissés apparents si la qualité de leur traitement le permet. On optera pour un traitement des bois à l'huile de lin teintée avec pigments naturels, ou peinture à l'huile. Le remplissage sera réalisé en fonction des dispositions anciennes observées (torchis, briques, moellons).

Pour les pans de bois destinés à être cachés, on s'orientera sur la mise en œuvre d'un enduit de finition posé sur lattis recouvrant totalement la structure.

Façades enduites

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

La modénature existante : bandeaux d'égout et d'étage et encadrements de baie... sera conservée et traitée d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante.

Façades ou partie de façade en maçonnerie apparente (brique ou pierre de taille)

La restauration de la maçonnerie en partie courante s'effectuera par relancis*. Lorsque la maçonnerie a fait l'objet d'un rejointoiment non conforme aux dispositions d'origine, le dégarnissage des joints sera réalisé avec soin pour éviter les épaufrures. Le mortier de rejointoiment sera compatible avec les dispositions anciennes encore en place. Les effets décoratifs de la modénature en pierre de taille ou en brique, seront conservés.

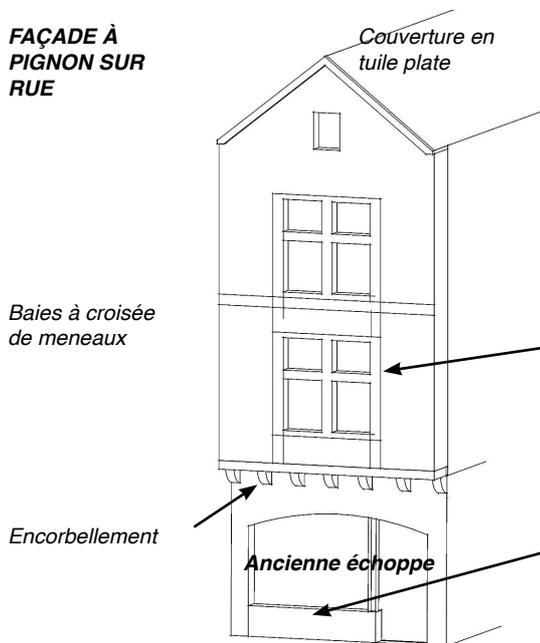
Le traitement des façades en meulière devra retrouver son aspect d'origine, tant par la polychromie de la meulière que par la couleur des joints, souvent teintés par la brique pilée, et parfois par le rajout d'éclats de meulière et de silex quand il s'agit de rocaillage.

Isolation par l'extérieur.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur les façades à pan de bois. Elle pourra éventuellement être autorisée dans le cas des façades enduites présentant pas ou peu de modénature et sous réserve qu'elle soit réalisée avec un enduit de faible épaisseur de type chaux/chanvre ou chaux/pouzzolane.

* Technique de réparation consistant à remplacer les matériaux anciens par des matériaux neufs.

FAÇADE À PIGNON SUR RUE



Préconiser un rebouchage des percements nuisant à l'équilibre de la façade.

Envisager la possibilité de nouveaux percements destinés à améliorer l'usage, tout en s'inscrivant dans la composition de la façade

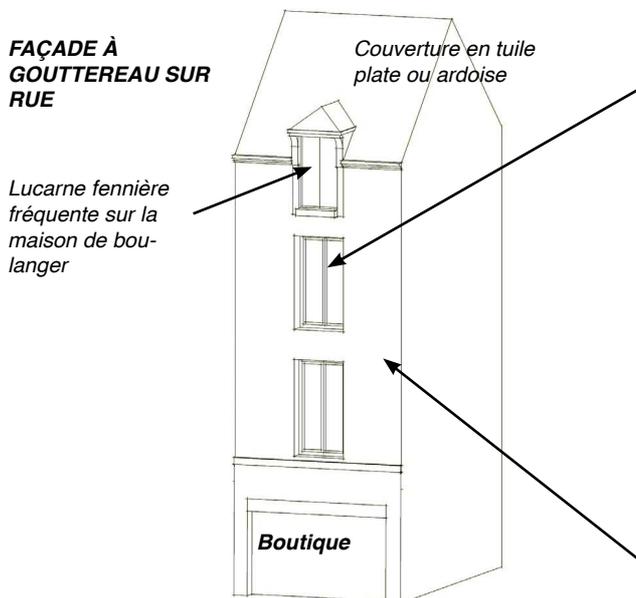
Selon dispositions conservées, possibilité de retrouver l'esprit de la croisée de meneaux de proportion carrée.

Soubassement en pierres ou moellons enduits

Elévation

- en moellons enduits au plâtre ou
- à pans de bois réalisés : soit pour rester apparents : bois laissés visibles si la qualité de leur traitement le permet soit pour être enduits en imitation de la pierre : mise en oeuvre d'un enduit de finition posé sur lattis recouvrant totalement la structure

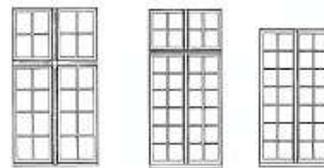
FAÇADE À GOUTTEREAU SUR RUE



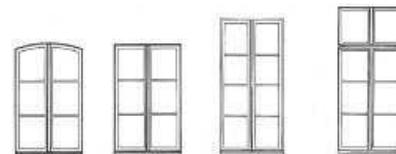
Rechercher une unité stylistique des menuiseries sur l'ensemble de la façade.

Menuiseries en bois

Partitionnement de vitrage évoluant selon les époques :



Milieu 16e s, les croisées de meneaux en pierre ou bois sont remplacées par des menuiseries en bois à traverse et meneau central à boudin, avec ouvrants à petits bois.



Au 18e s, la croisée « à la française » apparaît agrandie et cintrée. Fin 18e s, les petits bois sont remplacés par le grand cadre (un carreau sur la largeur du vantail) et le linteau redevient droit.

Mise en œuvre de matériaux traditionnels. Dépose des matériaux rapportés. Élévation en moellons enduits au plâtre de finition serrée et lissée, ou en chaux hydraulique ou aérienne naturelle de finition talochée ou brossée.



Façade à pignon sur rue

- Modification des percements
- Extension en toiture
- Adjonction de garde-corps



Façade à pan de bois

- Modification de la proportion des percements



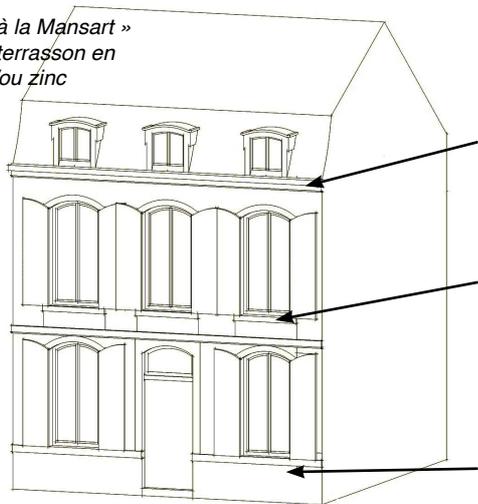
Façade à gouttereau sur rue

- Menuiseries inadaptées à la taille des baies
- Réseau des eaux pluviales altérant la façade

Comble « à la Mansart » à brisis et terrasson en ardoise et/ou zinc

Ordonnement des façades en travées verticales régulières

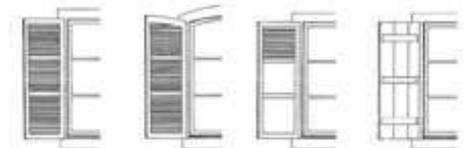
Élévation en moellons enduits au plâtre de finition serrée et lissée, ou en chaux hydraulique ou aérienne naturelle de finition talochée ou broyée.



Corniches moulurées

Modénature : Bandeau d'étage, encadrement des baies

Soubassement en pierre de taille

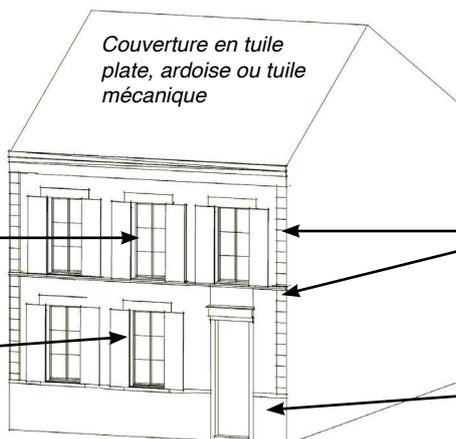


Rechercher une unité stylistique des menuiseries sur l'ensemble de la façade.

Ordonnement des façades en travées verticales régulières

Menuiseries en bois à grands cadres.

Contrevents persiennés.



Couverture en tuile plate, ardoise ou tuile mécanique

Conservation voire restitution de la modénature. Mise en œuvre de matériaux traditionnels

Modénature qui organise la façade : soubassement, bandeaux, pilastres, chaînes d'angle

Élévation en moellons enduits ou en maçonnerie laissée apparente : brique, pierre de taille, meulière...

Partitionnement de vitrage évoluant selon les époques. (cf dessin précédant)

Contrevents en bois apparaissant au début du 18e siècle en remplacement des volets intérieurs.

On distingue :

- les contrevents en bois plein au 18e s.
- les contrevents persiennés ou partiellement persiennés par la suite
- et enfin les contrevents en bois ou métalliques se repliant en tableau au début 20e s.

PERCEMENTS

Règle

Les percements d'origine, ainsi que ceux modifiés qui n'altèrent pas la composition de la façade, seront conservés. Les percements profondément modifiés qui nuisent à la composition de la façade pourront être restitués d'après les traces éventuellement conservées de leurs dispositions d'origine, ou conformément aux dispositions relevées sur des édifices de référence.

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

Recommandations

On pourra préconiser un rebouchage des percements nuisant à l'équilibre de la façade.

Inversement on pourra envisager la possibilité de nouveaux percements destinés à améliorer l'usage, tout en respectant la composition de la façade.

MENUISERIES

Règle

En raison de leur intérêt, la conservation des menuiseries anciennes pourra être imposée. Lors de la présentation d'un projet de travaux, les menuiseries seront dessinées et décrites avec soin. Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans un ton proche des gris clair (RAL 7032/7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5024/5007), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6005), vert empire (RAL 6002), à l'exception du ton bois, du marron, des vernis ou lazures et des blancs (RAL 9001/9002/9003/9010).

Portes

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

Les matériaux moderne de substitution seront interdits.

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) est à proscrire.

Fenêtres

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

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

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

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) qui réduit le clair de vitrage est à proscrire.

Contrevents

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des contrevents, leur restauration ou leur remplacement s'effectuera suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence. Les contrevents à écharpe seront interdits.

La quincaillerie d'origine sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

FERRONNERIE

Règle

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

Après brossage, décapage et traitement anti-corrosion, les ouvrages de ferronnerie seront protégés par une peinture sombre (canon de fusil, noir).

Recommandations

Dans le cas de garde-corps anciens non conformes aux réglementations en vigueur ou dans le cas où l'allège est trop basse par rapport au niveau de sol intérieur, on s'orientera vers des adaptations discrètes, comme la pose en tableau de barres horizontales métalliques de section carrée (2 à 2,5cm) au-dessus et/ou au-dessous du garde-corps ancien conservé à son niveau d'origine.

IV. 3. b - Toitures

PROFIL

Règle

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

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

MATÉRIAUX

Règle

Le choix du matériau de couverture sera fait en fonction de l'époque de la construction.

Tuile plate

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

Dans le cas où la tuile plate a été remplacée par un autre matériau (type tuile à emboîtement), la tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) sera utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m² devra être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement.

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

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

Ardoise

Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.

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

Zinc, cuivre, plomb

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

PERCEMENT

Règle

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

Les parties apparentes des lucarnes en bois seront peintes dans des teintes claires s'apparentant à celle de la maçonnerie, ou du matériaux de couverture (gris ardoise, couleur zinc...)

Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm.

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

Recommandations

Les fenêtres de toit encastrées pourraient présenter une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières. On privilégiera les châssis en fonte d'aluminium ou acier.

SOUCHES DE CHEMINÉES

Règle

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

IV. 4 - LES FERMES ET MAISONS DE MARAÎCHERS

L'évaluation de l'état de conservation du bâti ancien a mis en évidence la fragilité du bâti vernaculaire d'origine rurale constitué des fermes et maisons de maraîchers.

Ce bâti présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété :

- La façade sur rue du corps de logis de la ferme est peu percée, les rythmes et les proportions des baies sont irréguliers. La modénature de la façade est simple : soubassement, encadrements des baies et bandeau d'égout.
- L'élévation principale de la maison de maraîchers comprend deux à trois travées, la distribution intérieure de la maison étant lisible en façade. La régularité des rythmes et des proportions des percements en façade la distingue de la ferme. La modénature reste simple et sobre, soulignée par la finition de l'enduit au plâtre. Les menuiseries des fenêtres à deux vantaux sont de même facture que celles des fermes. Par contre, les menuiseries des contrevents les différencient : pleins pour les fermes, les contrevents deviennent persiennés pour les maisons de maraîchers.

Il s'agit d'un bâti très malmené. L'ensemble des altérations rencontrées (modification du parement ou du matériau de toiture, dépose des portes charretières, menuiseries bois ou contrevents...) génère un appauvrissement architectural et une banalisation du paysage urbain des faubourgs dans lesquels on trouve très largement ce type de bâti.

Les fermes et maisons de maraîchers sont repérées sur le plan de mise en valeur des composantes architecturales par un pochage ocre.

IV. 4. a - Façades

MATÉRIAUX

Règle

Dans le cas de travaux de ravalement de façade des fermes et maisons de maraîchers d'origine rurale repérées en plan par un pochage ocre, les façades seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

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

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

Isolation par l'extérieur.

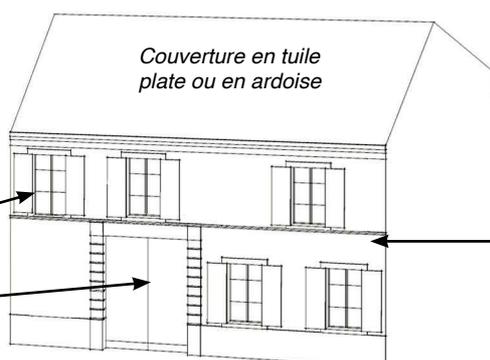
L'isolation par l'extérieur pourra être autorisée dans le cas des façades enduites présentant pas ou peu de modénature et sous réserve qu'elle soit réalisée avec un enduit de faible épaisseur de type chaux/chanvre ou chaux/pouzzolane.

Illustration de la règle

Modénature simple : bandeau d'égout, encadrement de baie, soubassement

Menuiseries bois à grands cadres et contrevents pleins à larges planches

Porte charretière en bois



Irrégularité du rythme et de la proportion des baies

Mise en œuvre de matériaux traditionnels. Dépose des matériaux rapportés.

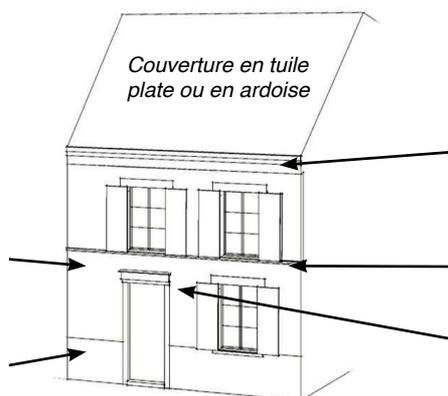
Élévation en moellons enduits au plâtre de finition serrée et lissée, ou en chaux hydraulique ou aérienne naturelle de finition talochée ou brossée

Rechercher une unité stylistique des menuiseries sur l'ensemble de la façade.

Menuiseries bois à grands cadres et contrevents persiennés

Elévation en moellons enduits au plâtre de finition serrée et lissée, ou en chaux hydraulique ou aérienne naturelle de finition talochée ou broyée.

Soubassement en pierre de taille



Ordonnancement de la façade en travées régulières

Corniche moulurée

Modénature sobre :
Bandeau d'étage, encadrement des baies

Conservation de la modénature existante, en légère saillie, voire au nu de l'enduit en partie courante

PERCEMENTS

Règle

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

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

Recommandations

On pourra également préconiser un rebouchage des percements nuisant à l'équilibre de la façade.

Inversement on pourra envisager la possibilité de nouveaux percements destinés à améliorer l'usage, tout en respectant la composition de la façade.

MENUISERIES

Règle

En raison de leur intérêt, la conservation des menuiseries anciennes pourra être imposée. Lors de la présentation d'un projet de travaux, les menuiseries seront dessinées et décrites avec soin. Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans un ton proche des gris clair (RAL 7032/7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5024/5007), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6005), vert empire (RAL 6002), à l'exception du ton bois, du marron, des vernis ou lazures et des blancs (RAL 9001/9002/9003/9010).

Portes

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

Les matériaux moderne de substitution seront interdits.

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) est à proscrire.

Les portes charretières seront conservées et restaurées

Fenêtres

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

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

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

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) qui réduit le clair de vitrage est à proscrire.

Contrevents

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des contrevents, leur restauration ou leur remplacement s'effectuera suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence. Les contrevents à écharpe seront interdits.

La quincaillerie d'origine sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

FERRONNERIE

Règle

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

Après brossage, décapage et traitement anti-corrosion, les ouvrages de ferronnerie seront protégés par une peinture sombre (canon de fusil, noir).

IV. 4. b - Toitures

PROFIL

Règle

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

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

MATÉRIAUX

Règle

Tuile plate

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

Dans le cas où la tuile plate a été remplacée par un autre matériau (type tuile à emboîtement), la tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) sera utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m² devra être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement.

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

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

Ardoise

Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.

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

PERCEMENTS

Règle

Cette typologie de bâti ne présentant pas à l'origine de lucarnes, seules quelques lucarnes fenières se rencontrent ponctuellement. Elles seront conservées et restaurées. On limitera les nouveaux percements en toiture à des chassis de toit encastrés.

Leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm.

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

Recommandations

Les fenêtres de toit encastrées pourraient présenter une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières. On privilégiera les chassis en fonte d'aluminium ou acier.

SOUCHE DE CHEMINÉE

Règle

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

IV. 4. c - Murs de clôture

Règle

Les murs de clôture des fermes à cour ouverte assurant la continuité sur rue seront restaurés, au même titre que les façades. Les maçonneries seront débarrassées des matériaux rappsortés qui les dénaturent. Les parties altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en oeuvre traditionnels : relancis de moellons et rejointoiement au mortier de chaux...

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

Ces murs seront d'une hauteur au moins égale à celle d'un niveau de bâti. On privilégiera la maçonnerie de moellon enduite.

Les percements liés à la présence de portails seront conservés. De nouveaux percements pourront être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité. Dans ce cas, ils seront réalisés à l'alignement du mur de clôture et l'encadrement sera réalisé avec les matériaux du mur de clôture.

IV. 5 - LES HÔTELS PARTICULIERS

Les hôtels particuliers constituent une typologie assez bien conservée, les altérations relevées portant essentiellement sur le second œuvre (menuiserie notamment).

La composition des façades au 17^e comme au 18^e siècles, est ordonnancée en travées verticales régulières. Les percements sont de proportion verticale (proche du rapport 1/2) avec des linteaux en arc segmentaire ou droit. Le décor est plus ou moins abondant mais se limite souvent à des mascarons ou clés d'arc ouvragés, bandeaux d'étage, corniche importante à modillons. La pierre de taille reste le matériau principal utilisé en façade. Au 19^e siècle et début du 20^e, la brique est couramment employée.

Le comble à la Mansart fait son apparition au 18^e, même si la toiture à deux pentes reste utilisée. Ils sont tous deux agrémentés de lucarnes imposantes. L'ardoise est le plus souvent employée en toiture. On trouve ponctuellement des couvertures en tuile plate ou terrassons en zinc.

Les garde-corps sont finement ouvragés, réalisés en fer forgé.

Les menuiseries sont traditionnellement en bois, à petits carreaux aux 17^e et 18^e siècles, accompagnées de volets intérieurs. Les contrevents extérieurs apparaissent ultérieurement d'abord en bois puis en métal se repliant en tableau. Les hôtels particuliers sont repérés sur le plan de mise en valeur des composantes architecturales par des pochages orange.

IV. 5. a - Façades

MATÉRIAUX

Règle

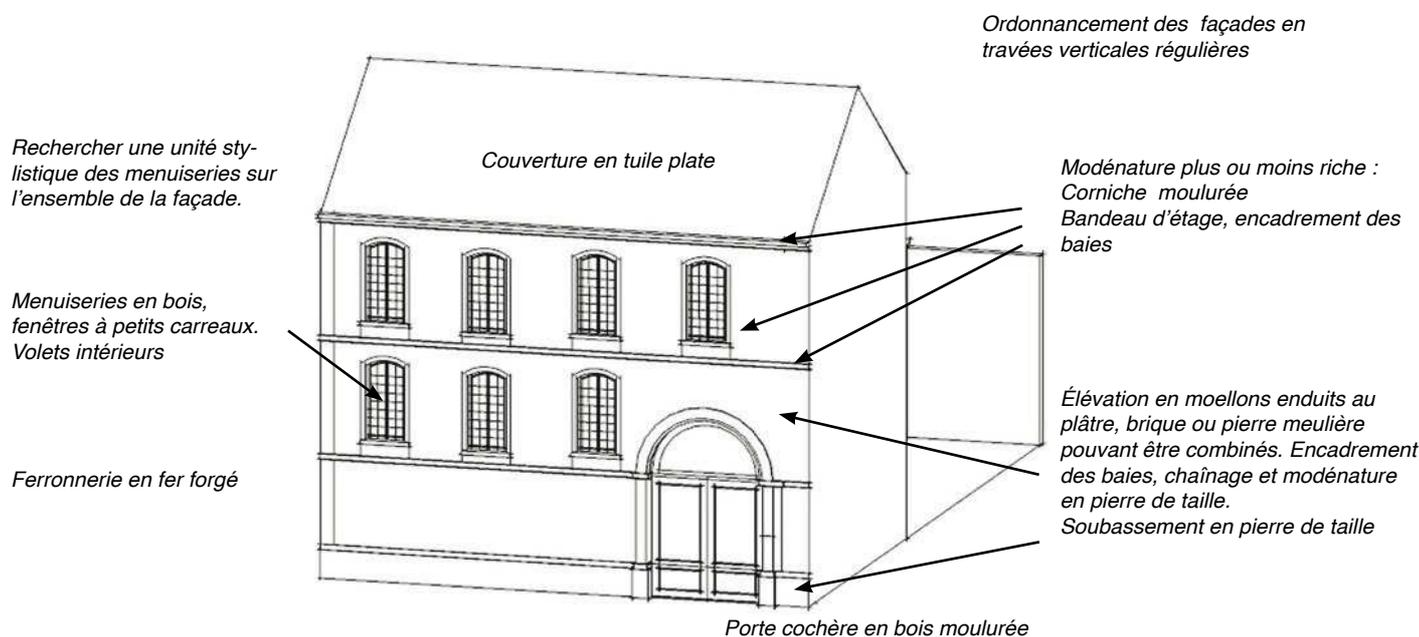
Dans le cas de travaux de ravalement de façade des hôtels particuliers repérés en plan par des pochages orange, on tiendra compte des matériaux traditionnels employés afin d'être cohérent avec la structure d'origine et l'époque de la construction. Les façades seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

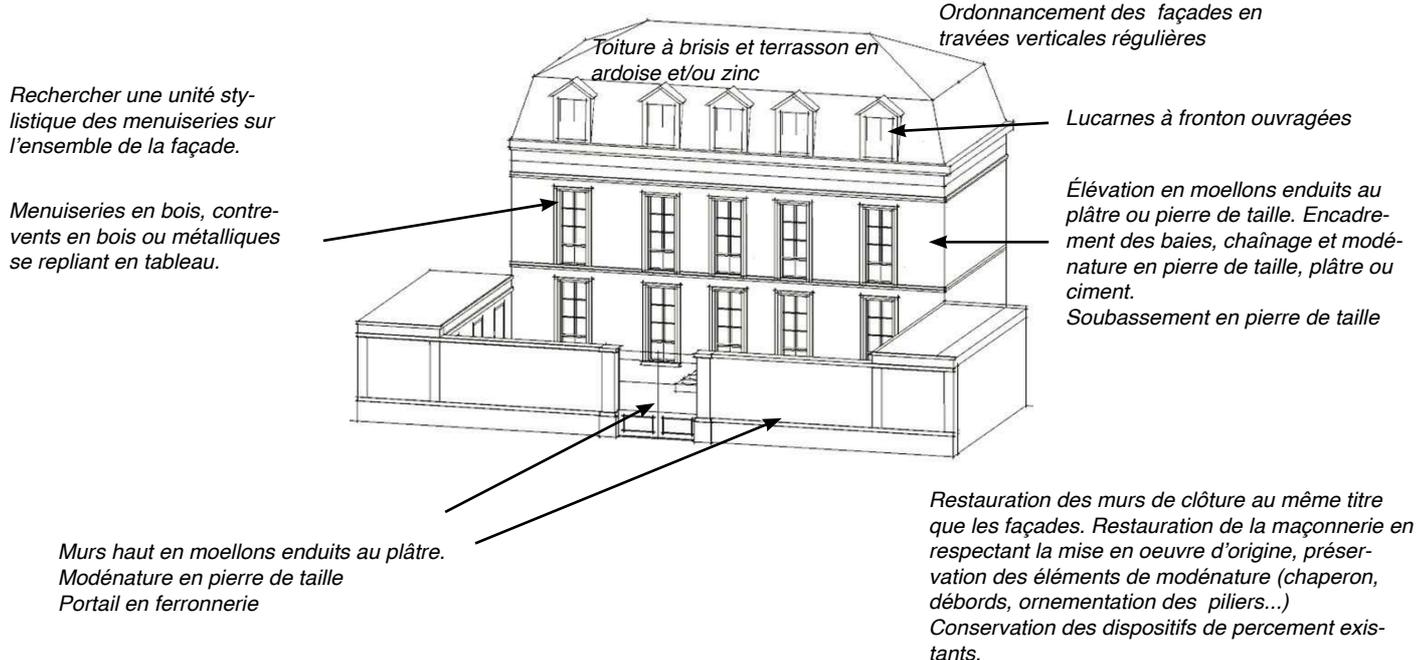
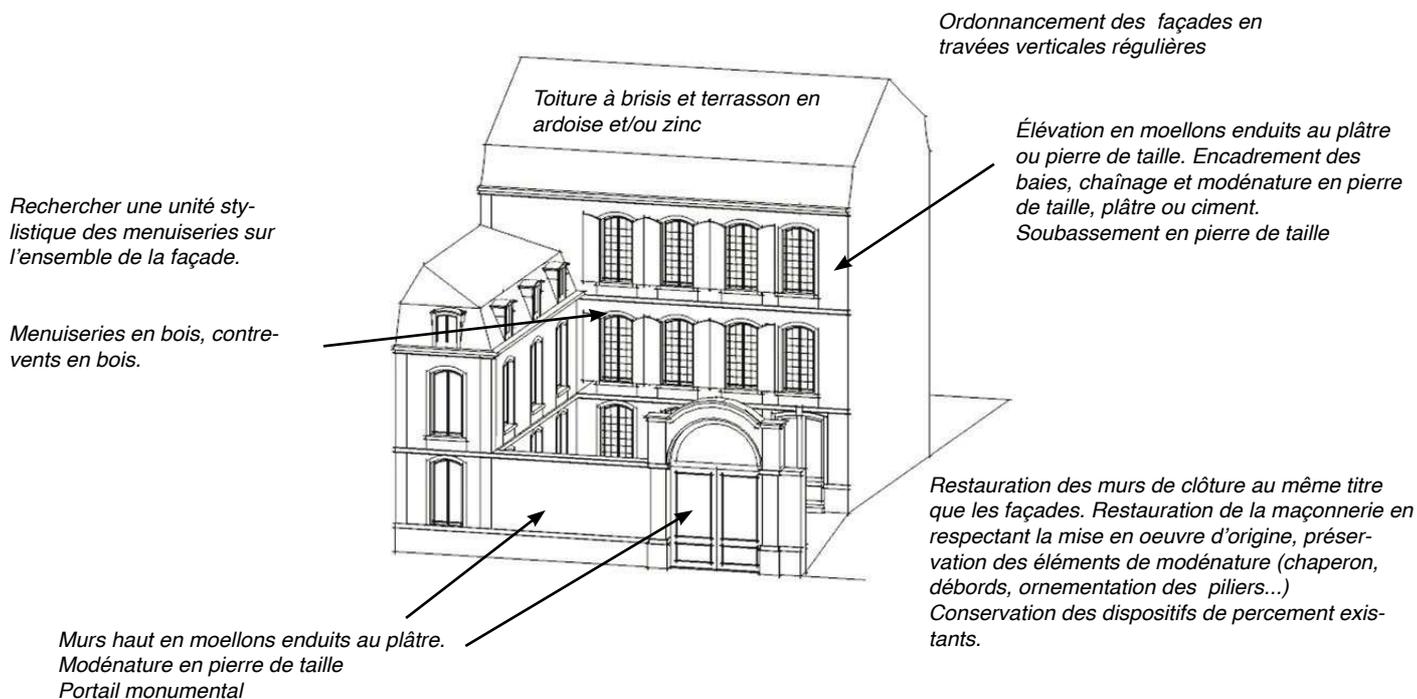
La restauration de la maçonnerie en partie courante s'effectuera par relancis. Lorsque la maçonnerie a fait l'objet d'un rejointoiement non conforme aux dispositions d'origine, le dégarnissage des joints sera réalisé avec soin pour éviter les épaufrures. Le mortier de rejointoiement sera compatible avec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

L'isolation par l'extérieur est proscrite sur ce type de bâti.

Illustration de la règle



IV. 5 - LES HÔTELS PARTICULIERS



PERCEMENTS

Règle

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

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

MENUISERIES

Règle

En raison de leur intérêt, la conservation des menuiseries anciennes pourra être imposée. Lors de la présentation d'un projet de travaux, les menuiseries seront dessinées et décrites avec soin. Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans un ton proche des gris clair (RAL 7032/7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5024/5007), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6005), vert empire (RAL 6002), à l'exception du ton bois, du marron, des vernis ou lazures et des blancs (RAL 9001/9002/9003/9010).

Portes

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

Les matériaux moderne de substitution seront interdits.

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) est à proscrire.

Les portes cochères et portails seront conservées et restaurées

Fenêtres

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

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

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

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) qui réduit le clair de vitrage est à proscrire.

Contrevents

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des contrevents, leur restauration ou leur remplacement s'effectuera suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence.

Les contrevents à écharpe seront interdits.

La quincaillerie d'origine sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

FERRONNERIE

Règle

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

Après brossage, décapage et traitement anti-corrosion, les ouvrages de ferronnerie seront protégés par une peinture sombre (canon de fusil, noir).

Recommandations

Dans le cas de garde-corps anciens non conformes aux réglementations en vigueur ou dans le cas où l'allège est trop basse par rapport au niveau de sol intérieur, on s'orientera vers des adaptations discrètes, comme la pose en tableau de barres horizontales de section carrée (2 à 2,5cm) au-dessus du garde-corps ancien conservé à son niveau d'origine.

IV. 5. a - Toitures

PROFIL

Règle

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

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

MATÉRIAUX

Règle

Le choix du matériau de couverture sera fait en fonction de l'époque de la construction et des dispositions conservées.

Tuile plate

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

La tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) sera utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m² devra être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement.

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

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

Ardoise

Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.

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

Zinc, cuivre, plomb

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

PERCEMENTS

Règle

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

Les parties apparentes des lucarnes en bois seront peintes dans des teintes claires s'apparentant à celle de la maçonnerie, ou du matériaux de couverture (gris ardoise, couleur zinc...)

Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm.

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

Recommandations

Les fenêtres de toit encastrées pourraient présenter une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières. On privilégiera les châssis en fonte d'aluminium ou acier.

SOUCHES DE CHEMINÉES

Règle

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

IV. 5. c - Murs de clôture

Règle

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

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

Les murs de clôture seront d'une hauteur au moins égale à celle d'un niveau de bâti. On privilégiera la maçonnerie de moellon enduite ou la pierre de taille.

Pour les hôtels particuliers du 19e et 20e siècle, on pourra opter pour un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

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

IV. 6 - LES VILLAS, PAVILLONS ISOLÉS OU EN BANDE

Les pavillons sont des édifices qui se caractérisent généralement par un plan massé avec façade pignon et toiture en demi-croupe. Construits sur de petites parcelles, ils sont en rez-de-chaussée, voire un étage carré surmonté de combles. Les décors peuvent être simples, réduits à une légère polychromie de brique et des tuiles en décor, ou plus exubérants avec des variations stylistiques liées à la succession de courants architecturaux (art nouveau, régionalisme, arts décoratifs), à la diversité des matériaux mis en œuvre (meulière, brique, ciment, céramique) et à la variété de leurs appareillages. Les couvertures sont généralement traitées en tuile mécanique.

A cette typologie de bâti qui introduit une rupture dans la forme urbaine par son mode d'implantation dans le parcellaire, en retrait de l'alignement sur rue et pas nécessairement construit entre limites séparatives, on associera également la villa qui se distingue du pavillon par sa taille plus importante, son décor plus soigné et ses toitures aux formes plus complexes, généralement traitées en tuile de terre cuite de petit moule.

Les maisons regroupées au sein de cette typologie présentent toutes une cour ou un jardin fermé sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

Les pavillons sont repérés sur le plan de mise en valeur des composantes architecturales par un pochage vert.

IV. 6. a - Façades

MATÉRIAUX

Règle

Dans le cas de travaux de ravalement des pavillons ou villas isolés ou en bande repérés en plan par des pochages verts, on tiendra compte des matériaux traditionnels employés afin d'être cohérent avec la structure d'origine et l'époque de la construction. Les façades seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

Façades enduites

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

La modénature existante : bandeau d'égout et d'étage et encadrements de baie... sera conservée et traitée d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante.

Façades ou partie de façade en maçonnerie apparente (brique, meulière ou pierre de taille)

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

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

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

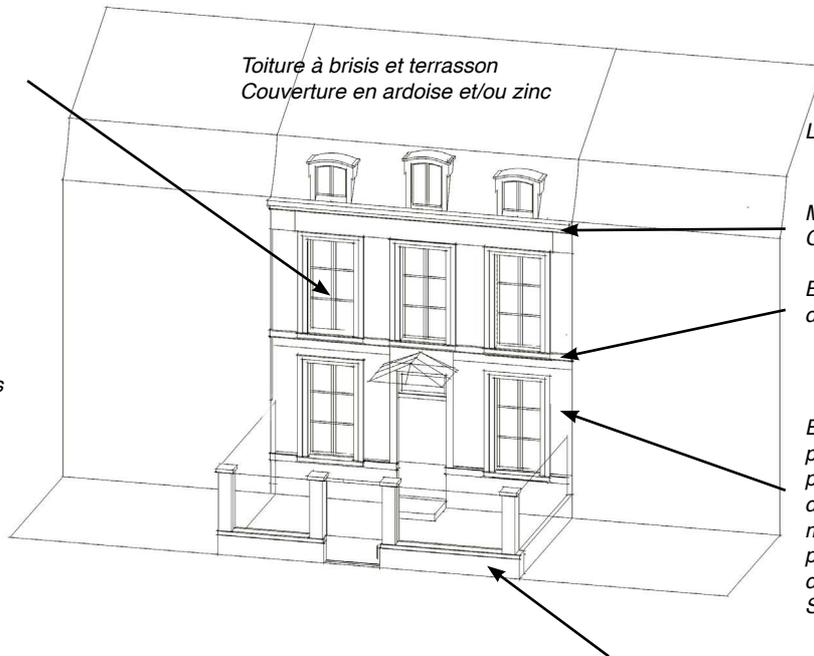
Isolation par l'extérieur.

L'isolation par l'extérieur pourra éventuellement être autorisée dans le cas des façades enduites présentant pas ou peu de modénature et sous réserve qu'elle soit réalisée avec un enduit de faible épaisseur de type chaux/chanvre ou chaux/pouzzolane.

Rechercher une unité stylistique des menuiseries sur l'ensemble de la façade.

Menuiseries en bois, contrevents en bois ou métalliques se repliant en tableau.

Restauration des murs de clôture au même titre que les façades. Restauration de la maçonnerie en respectant la mise en oeuvre d'origine, préservation des éléments de modénature (chaperon, débords, ornementation des piliers...)
Conservation des dispositifs de percement existants.



Toiture à brisis et terrasson
Couverture en ardoise et/ou zinc

Lucarnes ouvragées

Modénature plus ou moins riche :
Corniche moulurée

Bandeau d'étage, encadrement
des baies

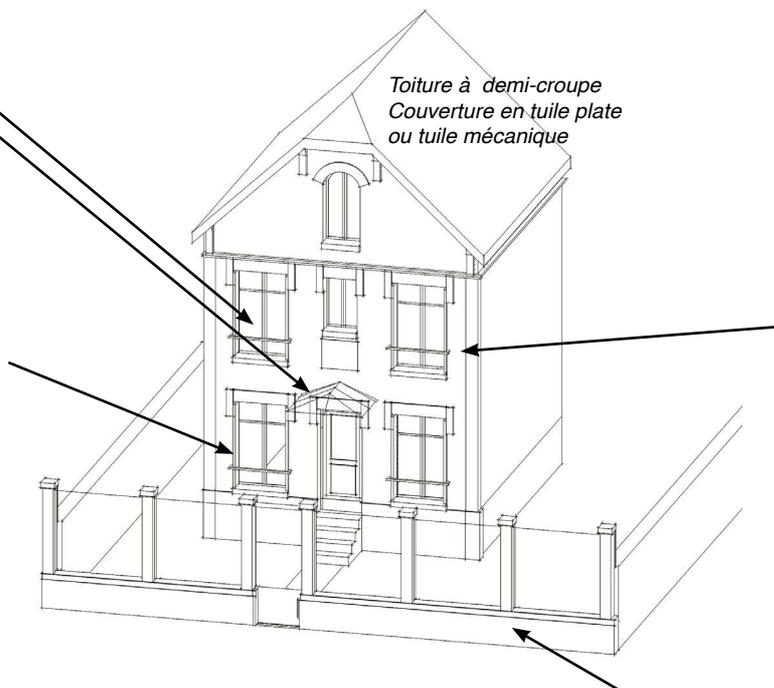
Élévation en moellon enduit au plâtre, brique ou pierre meulière pouvant être combinés. Encadrement des baies chaînage et modénature en pierre de taille, plâtre ou ciment. Céramique décorative.
Soubassement en pierre de taille.

Murs bahut surmontés d'une grille ajourée, éventuellement doublés de végétation.

Ferronnerie décorative :
marquise, garde-corps
ouvragés...

Rechercher une unité stylistique des menuiseries sur l'ensemble de la façade.

Menuiseries en bois, contrevents en bois ou métalliques se repliant en tableau.



Toiture à demi-croupe
Couverture en tuile plate
ou tuile mécanique

Élévation en moellon enduit au plâtre, brique ou pierre meulière pouvant être combinés. Encadrement des baies chaînage et modénature en pierre de taille, plâtre ou ciment. Céramique décorative.
Soubassement en pierre de taille.

Murs bahut surmontés d'une grille ajourée, éventuellement doublés de végétation.

PERCEMENTS

Règle

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

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

MENUISERIES

Règle

En raison de leur intérêt, la conservation des menuiseries anciennes pourra être imposée. Lors de la présentation d'un projet de travaux, les menuiseries seront dessinées et décrites avec soin. Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans un ton proche des gris clair (RAL 7032/7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5024/5007), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6005), vert empire (RAL 6002), à l'exception du ton bois, du marron, des vernis ou lazures et des blancs (RAL 9001/9002/9003/9010).

Portes

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

Les matériaux moderne de substitution seront interdits.

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) est à proscrire.

Fenêtres

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

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

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

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) qui réduit le clair de vitrage est à proscrire.

Contrevents

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des contrevents, leur restauration ou leur remplacement s'effectuera suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence. Les contrevents à écharpe seront interdits.

La quincaillerie d'origine sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

FERRONNERIE

Règle

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

Après brossage, décapage et traitement anti-corrosion, les ouvrages de ferronnerie seront protégés par une peinture sombre (canon de fusil, noir).

Recommandations

Dans le cas de garde-corps anciens non conformes aux réglementations en vigueur ou dans le cas où l'allège est trop basse par rapport au niveau de sol intérieur, on s'orientera vers des adaptations discrètes, comme la pose en tableau de barres horizontales métalliques de section carrée (2 à 2,5cm) au-dessus et/ou au-dessous du garde-corps ancien conservé à son niveau d'origine.

IV. 6. b - Toitures

PROFIL

Règle

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

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

MATÉRIAUX

Règle

Le choix du matériau de couverture sera fait en fonction de l'époque de la construction.

Tuile plate

Les couvertures existantes en tuile plate en terre cuite seront conservées et restaurées. La tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) sera utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m² devra être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement.

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

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

Tuile à emboîtement

Les couvertures existantes, conçues dès l'origine avec de la tuile à emboîtement, seront conservées et restaurées. Le nombre de tuiles au m² devra être de 14. Pour l'entretien et la restauration des couvertures en tuile à emboîtement, on respectera le moule d'origine. En cas d'impossibilité on cherchera une tuile d'un modèle proche, compatible avec la tuile existante.

Ardoise

Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.

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

Zinc, cuivre, plomb

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

PERCEMENTS

Règle

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

Les parties apparentes des lucarnes en bois seront peintes dans des teintes claires s'apparentant à celle de la maçonnerie, ou du matériaux de couverture (gris ardoise, couleur zinc...)

Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm.

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

Recommandations

Les fenêtres de toit encastrées pourraient présenter une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières. On privilégiera les châssis en fonte d'aluminium ou acier.

SOUCHES DE CHEMINÉES

Règle

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

IV. 5. c - Murs de clôture

Règle

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

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

Pour le bâti pavillonnaire isolé ou en bande, qui est implanté en retrait, on optera pour un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

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

IV. 7 - LES IMMEUBLES DE RAPPORT, DE COMMERCE OU DE BUREAUX

Les immeubles de rapport, de commerce et de bureaux présentent un assez bon état de conservation des dispositions d'origine. Ce bâti se caractérise par un ordonnancement de la façade sur rue et une modénature sobre lorsque la maçonnerie est enduite, constituée d'une corniche moulurée, de bandeaux d'étage et d'appuis de fenêtre saillants, parfois renforcée par des encadrements de baie et des pilastres d'angle. Lorsque la maçonnerie est apparente, en meulière ou en brique, la modénature s'enrichi d'effets décoratifs liés à l'utilisation de briques polychromes ou de céramique. Les immeubles de commerce et de bureaux en pierre de taille relèvent quant à eux d'un vocabulaire plus riche s'inspirant de l'architecture classique.

Les menuiseries en bois, avec des fenêtres à grands carreaux et contrevents persiennés, qui prennent progressivement la forme de contrevents métalliques se repliant en tableau.

La couverture est généralement traitée en tuile mécanique ou en ardoise.

Ces immeubles sont repérés sur le plan de mise en valeur des composantes architecturales par un pochage jaune.

IV. 7. a - Façades

MATÉRIAUX

Règle

Dans le cas de travaux de ravalement de façade des immeubles repérés en plan par un pochage jaune, on tiendra compte des matériaux traditionnels employés afin d'être cohérent avec la structure d'origine et l'époque de la construction. Les façades seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

Façades enduites

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

La modénature existante : bandeau d'égout et d'étage et encadrements de baie... sera conservée et traitée d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante.

Façades ou partie de façade en maçonnerie apparente (brique, meulière ou pierre de taille)

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

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

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

Isolation par l'extérieur.

L'isolation par l'extérieur pourra éventuellement être autorisée dans le cas des façades enduites présentant pas ou peu de modénature et sous réserve qu'elle soit réalisée avec un enduit de faible épaisseur de type chaux/chanvre ou chaux/pouzzolane.

Illustration de la règle



Immeuble de rapport du 19e siècle



Immeuble de bureau du 20e siècle

PERCEMENTS

Règle

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

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

MENUISERIES

Règle

En raison de leur intérêt, la conservation des menuiseries anciennes pourra être imposée. Lors de la présentation d'un projet de travaux, les menuiseries seront dessinées et décrites avec soin. Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans un ton proche des gris clair (RAL 7032/7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5024/5007), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6005), vert empire (RAL 6002), à l'exception du ton bois, du marron, des vernis ou lazures et des blancs (RAL 9001/9002/9003/9010).

Portes

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

Les matériaux moderne de substitution seront interdits.

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) est à proscrire.

Fenêtres

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

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

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

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) qui réduit le clair de vitrage est à proscrire.

Contrevents

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des contrevents, leur restauration ou leur remplacement s'effectuera suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence. Les contrevents à écharpe seront interdits.

La quincaillerie d'origine sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

FERRONNERIE

Règle

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

Après brossage, décapage et traitement anti-corrosion, les ouvrages de ferronnerie seront protégés par une peinture sombre (canon de fusil, noir).

Recommandations

Dans le cas de garde-corps anciens non conformes aux réglementations en vigueur ou dans le cas où l'allège est trop basse par rapport au niveau de sol intérieur, on s'orientera vers des adaptations discrètes, comme la pose en tableau de barres horizontales métalliques de section carrée (2 à 2,5cm) au-dessus et/ou au-dessous du garde-corps ancien conservé à son niveau d'origine.

IV. 7. b - Toitures

PROFIL

Règle

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

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

MATÉRIAUX

Règle

Le choix du matériau de couverture sera fait en fonction de l'époque de la construction.

Tuile plate

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

Dans le cas où la tuile plate a été remplacée par un autre matériau (type tuile mécanique), la tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) sera utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m² devra être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement.

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

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

Ardoise

Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.

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

Zinc, cuivre, plomb

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

PERCEMENTS

Règle

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

Les parties apparentes des lucarnes en bois seront peintes dans des teintes claires s'apparentant à celle de la maçonnerie, ou du matériaux de couverture (gris ardoise, couleur zinc...)

Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm.

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

Recommandations

Les fenêtres de toit encastrées pourraient présenter une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières. On privilégiera les châssis en fonte d'aluminium ou acier.

SOUCHES DE CHEMINÉES

Règle

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

IV. 7 - DEVANTURES COMMERCIALES

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

La ville de Meaux consciente de l'enjeu a anticipé cette démarche en élaborant une charte des devantures commerciales. Une opération du Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) a également été lancée permettant d'aider financièrement les commerçants. Le présent règlement se donne donc pour objectif de fixer les grandes orientations que la charte précise dans ses détails.

Règle

En hauteur, l'emprise maximum sera limitée au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée. Lorsqu'une activité commerciale est amenée à se développer à l'étage, la présence de stores au niveau des baies d'étage se révèle suffisante.

En largeur, dans le cas de percement des étages en travées régulières, l'emprise maximum sera limitée au niveau des fenêtres des dernières travées de l'étage.

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

Dans tous les cas où la maçonnerie du rez-de-chaussée de l'immeuble aura été réalisée pour être vue, on optera pour une **devanture en feuillure**. Pour conserver l'unité de la façade de l'immeuble, les parties pleines, maçonnées, se prolongent au rez-de-chaussée jusqu'au niveau du sol, et le traitement de la maçonnerie, texture et couleur, sera homogène sur l'ensemble de la façade.

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

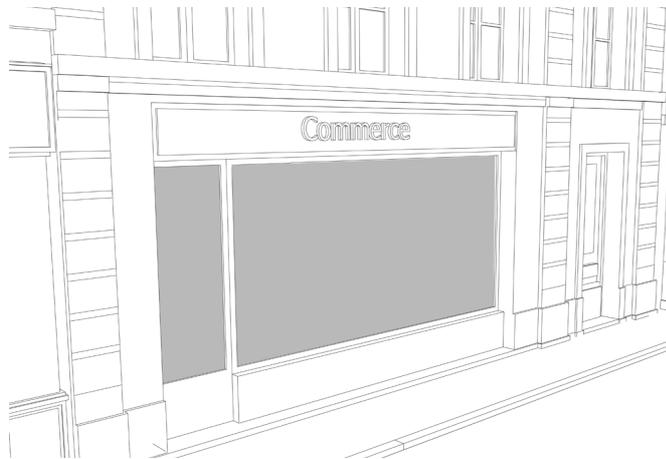
Si la maçonnerie de l'immeuble n'a pas été réalisée pour être vue, on optera pour une **devanture en applique** sur la façade. Elle sera constituée d'un ensemble menuisé, en bois ou en métal. Elle ne masquera pas le décor et la modénature de la façade. Elle prendra place sous le bandeau-corniche et les appuis de fenêtre du premier étage de l'immeuble.

Matériaux : On optera pour des matériaux de qualité et de bonne résistance mécanique, bois et métal de forte épaisseur, en évitant les imitations de matériaux, les matériaux de placage et les matériaux brillants.

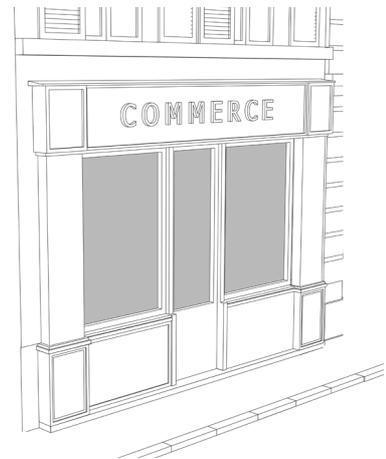
On exclura les traitements de soubassement en carreaux de céramique. Dans le cadre d'une réfection, on restituera le soubassement d'origine.

Couleur : On évitera une trop grande multiplication de couleurs. On veillera notamment à l'harmonie entre la devanture et l'enseigne et avec les devantures et enseignes voisines. Les couleurs criardes sont interdites.

Illustration de la règle



Devanture en feuillure



Devanture en applique

Limites de parcelles



Les lignes verticales du parcellaire rythment le paysage de la rue. Les devantures commerciales ne doivent pas gommer les limites de mitoyenneté entre les immeubles et s'implanter « à cheval » sur deux façades. Lorsqu'une activité commerciale s'étend sur plusieurs immeubles, la devanture sera interrompue dans l'axe des murs mitoyens afin d'exprimer en façade le découpage parcellaire.

Lignes de compositions verticales



Pour concevoir une devanture en rapport avec l'architecture de l'immeuble, il faut prendre en considération les principes de composition de la façade existante : proportions entre les pleins et les vides, positions des axes des fenêtres des étages. Le caractère de symétrie d'une façade peut être conforté par la composition de la devanture.

Lignes horizontales



Les lignes horizontales des rez-de-chaussée marquent en hauteur la limite des devantures commerciales.

ENSEIGNES

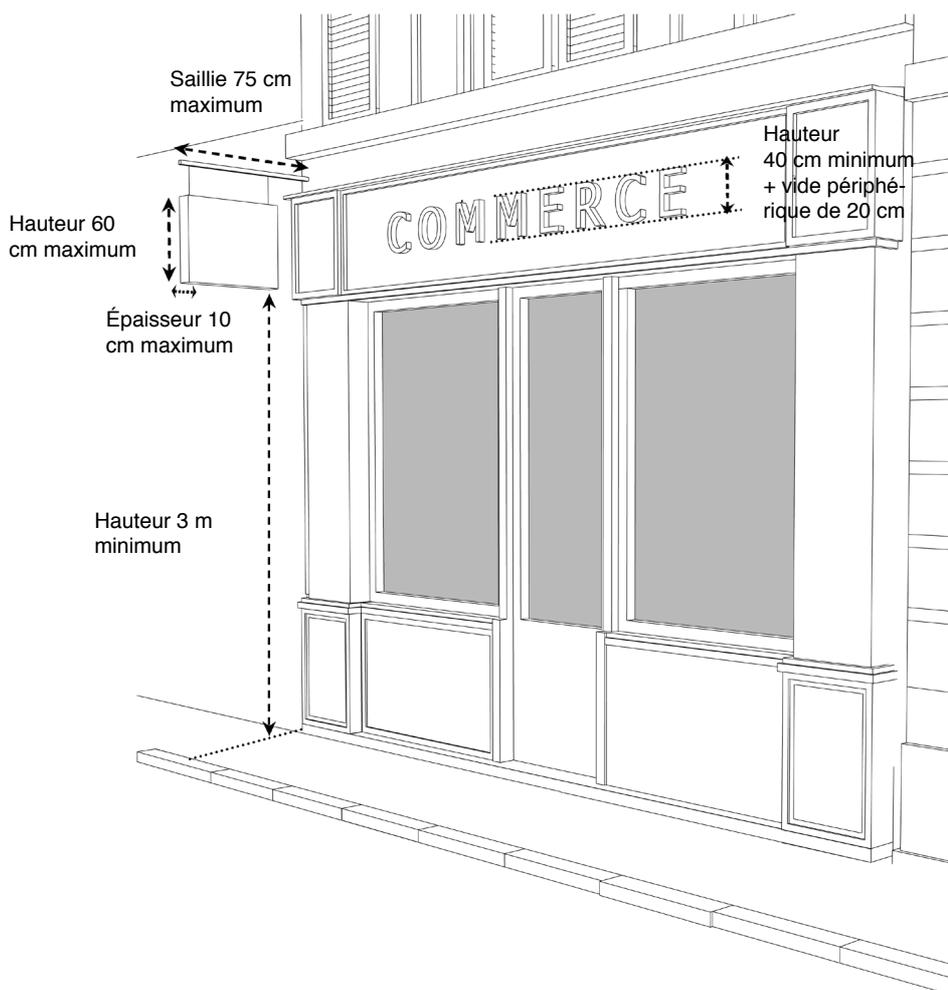
Recommandations

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

L'enseigne en bandeau sera limitée à une seule par devanture. sera disposée à plat sur la devanture, dans le bandeau surplombant la vitrine. Son lettrage sera soit peint directement sur la devanture, soit apposé en relief. Elle sera proportionnée avec les dimensions de la devanture, en laissant un vide d'environ 20 cm autour du lettrage et respecte la limite de l'étage supérieur.

L'enseigne en potence (ou drapeau) sera limitée à une seule par devanture, et apposée perpendiculairement à la devanture, en limite de propriété, dans la limite de la hauteur correspondant à l'emprise de l'activité commerciale à rez-de-chaussée. Elle est interdite dans les rues étroites, piétonnes et semi piétonnes, et sur les angles. Elle pourra être de forme variée mais doit garder une épaisseur inférieure à 10 cm.

On évitera formellement la multiplication des typographies, graphismes et couleurs ainsi que l'utilisation d'un lettrage hétérogène, disproportionné ou de couleur agressive. La police aura une hauteur minimum de 40 cm et en laissant un vide d'environ 20 cm autour du lettrage.



SYSTÈMES D'ÉCLAIRAGES

Règle

Pour l'**éclairage de la devanture**, on optera pour des systèmes d'éclairage encastrés, de petites dimensions et les rampes lumineuses fines intégrées dans les éléments en saillie de la devanture.

On proscrira les éclairages intermittents et cinétiques ainsi que les cadres-néons et les projecteurs extérieurs rapportés, en batterie.

L'éclairage de l'enseigne tiendra compte de l'apport de l'éclairage des enseignes et des éclairages intérieurs des vitrines. On veillera à une intensité lumineuse modérée et économe en énergie. On évitera un éclairage des vitrines et des enseignes trop prédominant.

INTÉGRATION DES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Règle

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

Pour les **systèmes d'occultation et fermetures anti-effraction**, il conviendra d'éviter les coffrets saillants rapportés sur la devanture qui sont trop volumineux. On les placera à l'intérieur de la devanture, derrière le linteau, pour éviter l'abaissement de la hauteur des parties vitrées.

on optera pour des systèmes ajourés (grilles en ferronnerie, rideaux métalliques ajourés...) laissant la vitrine visible et éclairée.

Pour les **stores**, on veillera à utiliser des équipements pouvant être dissimulés une fois repliés. On optera pour des stores en toile, de forme simple et sans retombées latérales, avec des fins bras latéraux comme système de déploiement. On évitera notamment les systèmes articulés en « X », trop volumineux.

TERRASSES ET ACCESSOIRES

L'ensemble des aménagements extérieurs relève de l'occupation du domaine public. Ils doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, de type précaire et révocable, délivrée à titre personnel pour une durée déterminée. Elle peut être retirée dans l'intérêt de la gestion de la voirie, pour sauvegarder d'autres intérêts de caractère général ou si le bénéficiaire ne respecte pas les prescriptions contenues dans l'autorisation. La présente partie de règlement se donne pour objectif de fixer les grands principes applicables que la «Charte des terrasses des cafés et restaurants» complète dans ses détails.

Règle

Les demandes d'occupation du domaine public seront faites avant toute installation et commande de matériel. Elles comprendront obligatoirement les photos de tous les éléments de la terrasse, le nombre envisagé pour chacun d'eux, ainsi qu'un plan d'implantation coté.

Les dimensions de la terrasse et son implantation devront garantir un libre accès des piétons, riverains, et personnes à mobilité réduite, mais surtout l'accès des équipes d'intervention et de sécurité.

Ainsi, le passage réservé aux piétons ne devra pas être inférieur à 1.40 m, et l'accès réservé aux véhicules de secours sur les secteurs piétons devra présenter une largeur minimum de 3.5 m entre deux emprises, sauf cas exceptionnel dûment autorisé par la Ville de Meaux.

Chaque terrasse constituera un ensemble. À cette fin tous les éléments qui la composent présenteront une unité de style, de matériaux et de couleur.

Les matériaux utilisés seront le bois, le métal (aluminium, fonte, acier...), l'osier. Le PVC est proscrit de même que le matériel publicitaire offert par les marques. On privilégiera la sobriété et la qualité dans le choix des équipements : un seul modèle de mobilier de qualité et de forme simple, une couleur unie pour les parasols. Des parasols chauffants mobiles pourront être installés durant les périodes froides. Le modèle choisi devra répondre aux prescriptions esthétiques de la charte, tout en respectant les consignes de sécurité.

Tous les éléments d'accompagnement : présentoirs à menus, cendriers, jardinières... seront inclus dans l'emprise de la terrasse.

Les clôtures, écrans brise-vent, stores verticaux, planchers rapportés, estrades ainsi que les tissus de sol et les moquettes sont interdits et on pourra en aucun cas avoir recours à des dispositifs de scellement sur la voirie.

Toutefois, si l'emplacement présente de fortes contraintes (exposition au vent, topographie, etc.) et sous réserve du respect de la Charte des terrasses, on pourra exceptionnellement autoriser ces équipements et quelques scellements sur la voirie.

ANNEXES

PALETTE DE COULEURS DES MENUISERIES

PLAN DE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

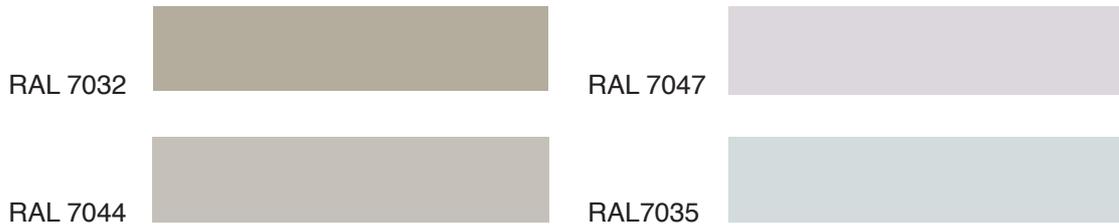
PLAN DE MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES PAYSAGERES ET URBAINES

PLAN DE MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES ARCHITECTURALES

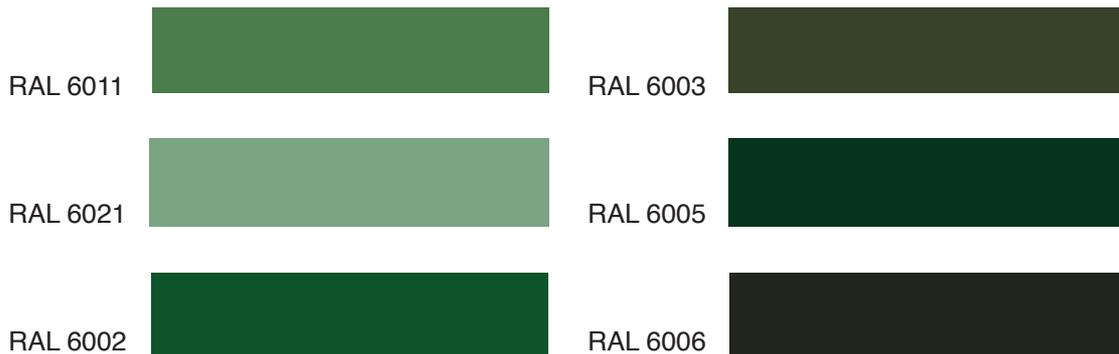
PALETTE DE COULEUR DES MENUISERIES

Une palette de couleur a été établie pour orienter le choix de peinture des menuiseries de porte, fenêtre, contrevents.

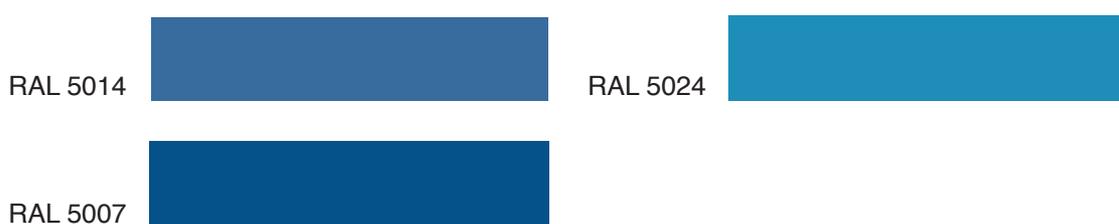
- Tonalités de GRIS



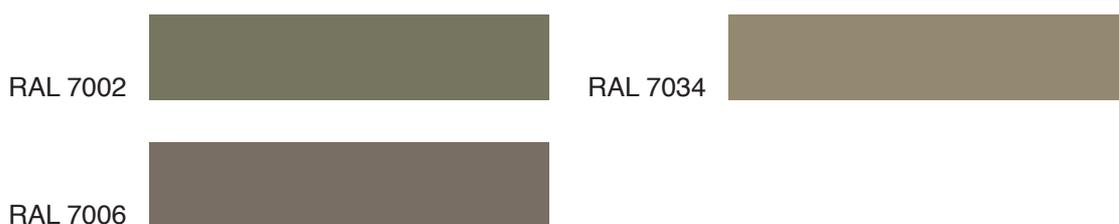
- Tonalités de VERT



- Tonalités de BLEU



- Tonalités de TABAC



- Tonalités de BEIGE



- Tonalités de LIE DE VIN



NB : Sont interdits le ton bois, le marron ou les vernis ou lazures, non de tradition locale et les blancs ou blancs-cassés (RAL 9001/9002/9003 et 9010)