

PARTIE 2- RÈGLES ARCHITECTURALES

applicables à chaque catégorie d'immeuble

- ▶ CHAPITRE 2.1 - Règles architecturales applicables aux immeubles protégés
- ▶ CHAPITRE 2.2 - Règles architecturales applicables aux immeubles non protégés
- ▶ CHAPITRE 2.3 - Règles architecturales applicables aux façades commerciales
- ▶ CHAPITRE 2.4 - Dispositions cadre applicables aux immeubles neufs et aux immeubles de logements

CHAPITRE 2.1 REGLES ARCHITECTURALES

applicables aux immeubles protégés

ART.1 FAÇADES ET PIGNONS

- 1.1 Principes de composition
- 1.2 Proportion des percements
- 1.3 Modification de façade
- 1.4 Façades pierre ou brique
- 1.5 Façades enduites
- 1.6 Façades à structure ou pans de bois
- 1.7 Matériels techniques – Réseaux concessionnaires
- 1.8 Façades et économie d'énergie
- 1.9 Façades et production d'énergie renouvelable
- 1.10 Dérogation majeure

ART.2 TOITURES

- 2.1 Matériaux de couverture
- 2.2 Lucarnes
- 2.3 Fenêtres, châssis de toit et autres dispositions architecturales
- 2.4 Ouvrages en combles
- 2.5 Matériels techniques – Réseaux concessionnaires
- 2.6 Toitures et économie d'énergie
- 2.7 Toitures, toitures terrasses et énergie renouvelable
- 2.8 Dérogation majeure

ART.3 MENUISERIES EXTERIEURES

- 3.1 Principes
- 3.2 Matériaux
- 3.3 Volets
- 3.4 Mise en œuvre
- 3.5 Menuiseries et économie d'énergie
- 3.6 Dérogation majeure

ART.4 PETITS OUVRAGES MÉTALLIQUES

- 4.1 Principes
- 4.2 Matériaux
- 4.3 Mise en œuvre

Définition :

Les immeubles dits « protégés » sont des immeubles ou pavillons qui présentent un intérêt patrimonial, du fait de leur qualité architecturale ou historique et de leur aspect assez proche de l'état d'origine. Si quelques altérations ont eu lieu, elles ont vocation à être effacées pour que l'immeuble retrouve une facture assez proche de sa construction. Les protections qui s'y rattachent portent sur un ou plusieurs éléments de leur enveloppe extérieure : façades, toiture, menuiseries ou éléments de décor. Tous ces immeubles sont repérés sur le document graphique SPR03 et ses renvois SPR03-00 à SPR03-12.

Préambule :

Les prescriptions architecturales qui suivent s'appliquent aux immeubles et à leurs extensions en cas de modification de leur aspect extérieur.

Pour mémoire, les extensions autorisées sont règlementées dans la Partie I du Titre II (urbanisme) du présent règlement. Dans tous les cas de figure, le projet présente un aspect soigné, pour lui-même et pour le contexte urbain, paysager et environnemental dont il fait partie. Ces immeubles sont donc à traiter avec beaucoup d'attention. Pour ce faire, les règles s'appliquent différemment selon la zone à laquelle appartient l'immeuble.

Il est cependant fait une exception pour les immeubles du secteur Blancheries. Ce quartier, véritable enclave récente au sein du périmètre historique du SPR-Centre, déroge à la plupart des règles.

Avant tout démarrage des travaux, le demandeur doit informer la ou les entreprises de la décision de la collectivité au regard des prescriptions indiquées dans l'autorisation d'urbanisme.

1 – FAÇADES ET PIGNONS

1.1 – Principes de composition

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux vitrines et devantures commerciales. Ces dernières sont traitées au chapitre 2.3.

–Zones ZU–ZP

- Les percements sont alignés suivant un axe vertical passant par celui de chaque ouverture superposée. L'axe majeur de symétrie des façades est parfois renforcé par des compositions elles-mêmes symétriques. Toutes ces compositions hiérarchisées sont conservées. Les extensions peuvent déroger à cette règle si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.
- La composition des façades allant de pair avec les modes de construction et l'emploi parfois de matériaux préfabriqués issus de l'industrie, l'organisation des façades peut présenter des spécificités liées au style architectural. Ce principe est conservé.

–Zone ZC

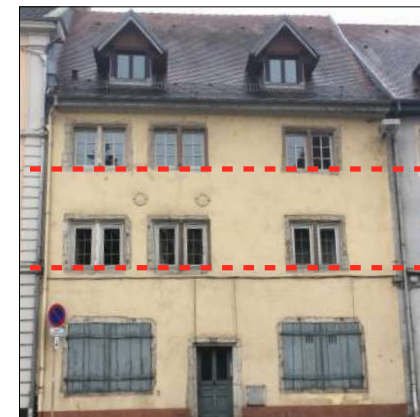
- Sans objet

IMMEUBLES PROTEGES

Constat : Les immeubles protégés sont constitués d'immeubles de toutes époques allant du Moyen-Âge au XX^e siècle. Ils méritent d'être conservés pour entretenir et renforcer l'image patrimoniale de la ville.

1.1-1.2 - Compte-tenu de leur valeur architecturale, les immeubles protégés sont un témoignage précieux à conserver selon leurs dispositions d'origine. Les axes de composition des façades varient selon l'époque : Moyen-Âge, Renaissance, Classique. Ce principe doit être conservé.

Principes généralement rencontrés



1.2 – Proportion des percements

Cette règle ne s'applique pas aux vitrines et devantures commerciales. Ces dernières sont traitées au chapitre 2.3

–Zones ZU–ZP

- Les percements sont plus hauts que larges. Certains immeubles peuvent présenter des proportions différentes, dues notamment aux matériaux industriels et aux procédés développés à certaines époques. Cette caractéristique est alors maintenue. Les extensions peuvent déroger à cette règle si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

–Cas du secteur Blancheries

- Les façades peuvent faire l'objet de percements différents dans la mesure où c'est l'ensemble de la façade considérée qui est concernée.

–Zone ZC

- Sans objet

1.3 – Modification de façade

–Zones ZU–ZP

- Les façades ne peuvent subir aucune modification ou altération due à la transformation d'ouvertures existantes, à un ordonnancement complémentaire ou à un ajout afin de ne pas dénaturer l'ordonnancement d'origine.

Cette règle ne s'applique pas aux rez-de-chaussée commerciaux.

- Si des percements ont subi des altérations dues à des modifications de proportions, à des suppressions de modénature ou autre, ils doivent retrouver leurs caractéristiques d'origine pour une mise en valeur de l'immeuble si les deux critères suivants sont remplis :

- Facilité de la restitution des dispositions d'origine ;
- Évidence de la perte de valeur patrimoniale.

Dans ce cas, aucune autorisation d'urbanisme portant sur ces percements (changement de menuiserie par exemple) n'est autorisée sauf à retrouver au préalable les dispositions d'origine.

- La création de balcons est autorisée à condition de la réalisation d'une conception architecturale globale sur l'immeuble.
- Les auvents et les marquises protégeant les entrées sont autorisés s'ils sont en fer forgé et d'une facture rappelant l'époque à laquelle appartient l'immeuble. Le projet est alors conforme à l'article 4 – Métallerie Ferronnerie.
- Les percements ou transformations d'ouvertures existantes à des fins de garages ou d'annexes sont interdits lorsqu'ils sont vus depuis le domaine public.

Dans le cas où ils ne sont pas vus depuis le domaine public, ceux-ci doivent s'organiser dans la composition et l'ordonnancement de la façade considérée.

- Les oculi et autres petites ouvertures singulières peuvent déroger à la règle décrite en 1.1 et 1.2 à condition d'être des éléments architecturaux reprenant les caractéristiques architecturales de l'époque dont dépend l'immeuble.

–Cas du secteur Blancheries

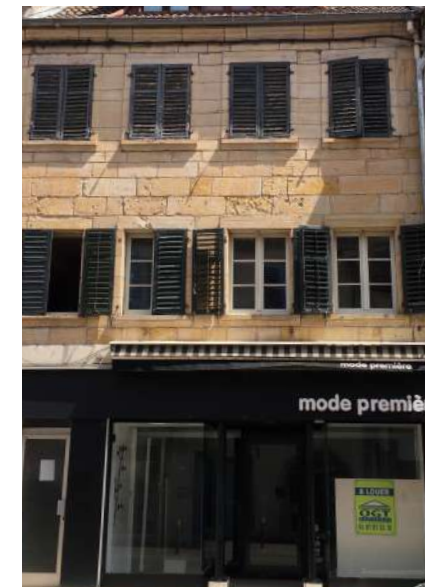
- Les façades des immeubles peuvent faire l'objet de modifications différentes dans la mesure où c'est l'ensemble de la façade considérée qui est concernée

1.3 -Les façades des immeubles protégés n'ont pratiquement pas subi d'altérations majeures. On note cependant quelques altérations auxquelles il est possible de remédier.

Disparition du meneau central



1.4 - Le bâti domestique en pierre de taille est inexistant, à de très rares exceptions près. Néanmoins, la pierre a toujours été utilisée sous l'Ancien Régime pour orner les immeubles et mettre en valeur les linteaux, les meneaux, les bandeaux filants, les clefs de voûtes, les chaînages d'angle, les arcades et autres modénatures.



-Zone ZC

- Les façades ne peuvent subir aucune modification ou altération engendrée par une transformation d'ouvertures existantes, un ordonnancement complémentaire ou un ajout afin de ne pas dénaturer l'ordonnancement d'origine.
- Si des percements ont subi des altérations dues notamment à des modifications de proportions, ils doivent retrouver leurs proportions d'origine si les deux critères suivants sont remplis :
 - Facilité de la restitution des dispositions d'origine ;
 - Évidence de la perte de valeur patrimoniale.

Dans ce cas, aucune autorisation d'urbanisme portant sur ces percements (changement de menuiserie par exemple) n'est autorisée sauf à retrouver au préalable les dispositions d'origine

- La création de balcon n'est pas autorisée sur les pavillons. Les balcons existants doivent conserver leur forme d'origine.
- Les oculi et autres petites ouvertures singulières ne sont pas autorisées.

1.4 – Façades pierre ou brique

-Zones ZU-ZP

- Le matériau d'origine, qu'il soit de structure, de parement ou de modénature, tels que la pierre de taille ou le béton architectonique, constituant l'aspect final des façades est conservé sans pouvoir être recouvert.
- Les façades ou les encadrements de baies, les meneaux, les bandeaux, les corniches, les niches et autres éléments de modénature en pierre ou en brique sont conservés. Il en est de même pour les soubassements en pierre.
- Toute reprise de pierre appareillée est réalisée dans la même tonalité que la pierre ou la brique de façade.
- Le rejointoiement entre éléments, réalisé au moyen de chaux naturelle, doit être d'une tonalité proche de la pierre.
- La reprise des faibles éclats de pierre peut s'effectuer soit par ragréage au mortier de chaux, soit par greffe de pierres de même nature ou de même aspect.
- Le remplacement de pierre de taille s'effectue en pleine masse.
- Sont interdits : les matériaux imitant artificiellement d'autres matériaux comme les faux parements de pierre ou de bois, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment. Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.
- Un badigeon de chaux est autorisé.
- Les extensions peuvent déroger aux règles de cet article si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

-Cas du secteur Blancheries

- Les façades peuvent faire l'objet de modifications d'aspect différents dans la mesure où c'est l'ensemble de la façade qui est concernée. Ceci afin de conserver une homogénéité de la façade.

-Zone ZC

- Sans objet

1.5 – Façades enduites

-Zones ZU-ZP

- Tout élément de modénature dans l'enduit d'origine est partie prenante du caractère de la façade. Les encadrements de baies, les chaînages d'angles, les soubassements, les aplats formant bandeaux et autres modénatures sont conservés ou reproduits.

1.5 - Historiquement, les constructions étaient enduites et teintées aux sables de rivière. On distingue, quand cela est encore possible, des enduits à la constitution et aux textures variées : le badigeon de chaux, très rare et l'enduit à base de chaux naturelle et de sable parfois rehaussé d'une modénature.

La grande majorité des immeubles du centre ancien et de la périphérie immédiate - zones ZU et ZP en partie datant du début du XIX^e siècle - est constituée désormais d'immeubles aux façades peintes. C'est la signature de Montbéliard. Ce principe doit être maintenu et renforcé.

Coloration dans le centre historique



1.5 - Le harpage ne fait pas parti du principe esthétique de l'enduit



- Les enduits sont constitués de mortier de chaux naturelle et de sables à granulométrie multiple. Ils présentent une finition similaire à l'état d'antériorité, d'aspect généralement taloché finement. Les enduits de type monocouche sont interdits.
 - Aucune façade enduite ne peut se prévaloir d'un piochement afin de mettre à jour un matériau de type moellon dont la tenue aux intempéries, gel notamment, peut s'avérer préjudiciable au matériau. Si une façade est déjà piochée, elle doit retrouver à terme son état originel.
 - L'enduit doit conserver les encadrements différenciés, de même qu'il ne doit pas être saillant au droit de d'encadrements pierre ou brique. Des badigeons de chaux peuvent être mis en œuvre pour éviter un enduit dépassant les encadrements.
 - L'effet de harpage est proscrit.
 - Les encadrements, soulignés par un enduit marqué, sont traités dans une couleur différente de l'enduit général de façade et dans une texture lisse.
 - Les soubassements réalisés en enduit sont traités dans une couleur différente de l'enduit et dans une texture lisse. Sur la zone de rejaillissement, l'enduit taloché serré est réalisé à l'aide d'un mortier de chaux naturelle plus fortement hydraulisé afin d'offrir une meilleure résistance mécanique.
 - Les façades enduites peuvent être peintes.
 - Les extensions peuvent déroger à l'article 1.5.1 si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.
- Cas du secteur Blancheries
- Les façades des immeubles peuvent faire l'objet de modifications d'aspect dans la mesure où c'est l'ensemble de la façade considérée qui est concernée.
- Zone ZC
- Les enduits des pavillons à base de ciment doivent être peints. Dans tous les cas, ils sont d'aspect rustique ou taloché finement. Les enduits de type monocouche sont interdits.

1.6 – Façades à structure ou pans de bois – Bardages bois

– Zones ZU–ZP

- Les façades à structure ou pans de bois apparent sont conservées et doivent être à l'abri du ruissellement. L'entretien de ces structures est donc primordial pour assurer la pérennité des pièces de bois.
- Si d'anciennes polychromies sont détectées sur le pan de bois d'origine, il peut être demandé de les restituer. Dans les autres cas, une lasure opaque assure la protection du bois et préserve son cycle de respiration.
- Dans la mesure du possible, le torchis est conservé. Si son remplacement est nécessaire, la notice en précise la nature.
- Le remplissage peut être restauré à l'identique ou par des produits comparables.

– Zone ZC

- Les extensions des pavillons peuvent déroger à l'article 1.5 si la maçonnerie reçoit un bardage en bois peint ou assimilé.

1.7 – Matériels techniques – Réseaux concessionnaires

– Zones ZU–ZP

- Le parcours des câbles liés aux réseaux de télécommunication et de transmission de données, ou des courants forts et faibles, est systématiquement recherché dans les communs et non en façade.
- Selon les cas de figure, les réseaux secs peuvent être enfouis ou encastrés dans les façades enduites.

1.6 - Les immeubles à pans de bois sont devenus très rares. Il reste cependant quelques exemples de ce principe constructif que l'on peut identifier lorsque l'immeuble donne sur le domaine public et surtout lorsque le 1er étage est en encorbellement.



1.7 - Quelque soit leur usage, les réseaux et autres matériels qui courent le long des façades, ont un impact sur tout immeuble protégé.



-Zone ZC

- Les réseaux secs et humides sont enfouis.
- Les boîtes à lettres, organes de coupure et autres coffrets sont implantés en limite de propriété.

1.8 – Façades et économie d'énergie

-Zones ZU-ZP

- Les immeubles ne reçoivent ni isolation thermique extérieure, (ITE) ni bardage isolant. Ce procédé est incompatible avec l'expression architecturale de l'immeuble, de ses modénatures en particulier ou du caractère historique de l'immeuble.

-Cas du secteur Blancheries

- Les façades des immeubles peuvent faire l'objet de modifications d'aspect différentes dans le cadre d'économies d'énergie dans la mesure où c'est l'ensemble de la façade considérée qui est concernée.

-Zone ZC

- Les pavillons ne reçoivent ni isolation par l'extérieur ni bardage isolant. Ce procédé est incompatible avec l'expression architecturale de l'immeuble, de ses modénatures en particulier ou du caractère historique de l'immeuble.

1.9 – Façades et production d'énergie renouvelable

-Zones ZU-ZP

- Les éoliennes sont interdites en façade.
- Les climatiseurs, les capteurs solaires et autres matériels techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont autorisés uniquement sur les façades invisibles depuis le domaine public ou un point de vue.
- Les matériels liés à la géothermie sont acceptés à la condition d'être en œuvre de l'édifice ou dissimulés derrière des habillages de qualité et qu'ils ne soient pas vus depuis le domaine public ou depuis un point de vue.

-Cas du secteur Blancheries

- Les façades des immeubles peuvent faire l'objet de modifications d'aspect différentes dans la mesure où c'est l'ensemble de la façade considérée qui est concernée.

-Zone ZC

- Les façades des pavillons ne reçoivent pas d'éléments techniques tels que les capteurs solaires, les éoliennes, les climatiseurs et autres matériels. Leur présence est incompatible avec l'expression architecturale des pavillons.
- Les matériels liés à la géothermie sont acceptés à la condition d'être en œuvre de l'édifice ou dissimulés derrière des habillages de qualité et qu'ils ne soient pas vus depuis le domaine public.

1.10 Dérogation majeure

-Zones ZU-ZP-ZC

- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une restructuration lourde, d'un changement de destination ou d'un programme d'ERP, les façades ne donnant pas sur le domaine public peuvent déroger aux articles 1.1 à 1.8.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnus d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles 1.1 à 1.9.

1.8 - L'isolation thermique par l'extérieur a pour conséquence l'appauvrissement esthétique d'une façade. Cette mise en œuvre aurait des conséquences négatives sur l'édifice proprement-dit, mais également sur la lecture que tout un chacun peut se faire à l'égard du patrimoine.

Cas d'école... (hors Montbéliard)



1.9 - Les climatiseurs et leurs raccordements fixés sur les façades ont tendance à les dévaloriser. C'est pourquoi ils ne sont pas autorisés sur les façades vues depuis le domaine public ou les points de vue.



2– TOITURES

2.1 – Matériaux de couverture

–Zones ZU–ZP

- La couverture est composée de tuiles mécaniques plates rouges. Toutefois :
 - Si la largeur de la toiture est inférieure à 6m et que la couverture est faite à partir de petites tuiles plates rouges, ce matériau est de nouveau utilisé pour toute intervention sur la toiture, à raison de 65/70 tuiles par m². Ces petites tuiles plates peuvent également être de type « fer de lance » d'aspect rouge vieilli.
 - Le zinc et l'ardoise sont autorisés dans le cas de dispositions originelles. Ces matériaux sont également autorisés sur les extensions.
 - Dans le cas d'un remaniement de tuiles, le panachage général des petites tuiles plates est autorisé.
- Les éléments de finition (faîtage, arêtières, éléments de décors et de protection) sont conservés. S'ils sont détériorés, et dans le cas où les matériaux et leur méthode de mise en œuvre existent localement, ils doivent être remplacés à l'identique.
- Les débords de toit sont réduits au minimum : entre 0,12m et 0,15m. Les caissons en bas de pente ne sont pas autorisés.
- Les ouvrages de collecte des eaux de pluie sont en zinc et terminés en pied de façade par des dauphins en fonte.
- Dans tous les cas de figure, les descentes d'eaux pluviales sont rectilignes afin d'éviter le dévoiement en façade.

–Zone ZC

- La couverture des pavillons est faite de tuiles mécaniques galbées en terre cuite. Tout remplacement de la couverture prend en compte ces caractéristiques dimensionnelles et esthétiques.
- L'emploi de la tuile terre cuite pour les faitages et les arêtières est imposé. Celui du zinc pour les rives est également imposé.
- Les débords de toit sont reproduits selon les dispositions d'origine soit de 0,40 à 0,50m. Ils prennent appui sur un chevron en rive et un chevron en bout de panne.
- Les rives et bas de pente sont constitués de demi-tuiles en terre cuite sous lesquelles une planche de rive protège le chevron. Les caissons en bas de pente ne sont pas autorisés.
- Les ouvrages de collecte des eaux de pluie sont en zinc et terminés en pied de façade par des dauphins en fonte. L'emploi du cuivre n'est pas autorisé.
- Les couvertures des extensions sont identiques à celles du pavillon dont elles dépendent.

2.2 – Lucarnes

–Zones ZU–ZP

- Les lucarnes créées reprennent un des modèles identifiés dans le diagnostic architectural. Les chiens-assis ne sont pas autorisés.
- Les lucarnes existantes appartenant à la typologie des lucarnes dites « à poulie » sont conservées ou remplacées à l'identique.
- Les lucarnes destinées aux pièces de vie adoptent des proportions similaires aux ouvertures des façades avec toutefois des dimensions limitées à 0,80mx1,20m hors structure.
- Lorsque la lucarne s'appuie sur le mur de façade, la structure de la lucarne – jambages, linteau et appui – est identique au matériau de façade. Lorsque la lucarne s'appuie sur la charpente, la structure de la lucarne – jambages, linteau et appui – est en bois peint ou revêtue de zinc.
- La couverture des lucarnes s'harmonise avec celle de la toiture.
- Le remplissage des joues des lucarnes est constitué de bandes horizontales en zinc ou d'éléments de petites dimensions (petites tuiles plates, bardeaux par exemple)

2.2 - La majeure partie des lucarnes est à ossature bois, des plus traditionnelles aux plus récentes.

Trois types de lucarnes à ossature bois ponctuent la majeure partie des toits de Montbéliard :

- la grande lucarne à poulie, appelée aussi « tchafa »,
- la lucarne de taille moyenne pour éclairer un étage de comble,
- la petite lucarne dont la face verticale se termine parfois en fronton demi-circulaire ou qui peut devenir une lucarne rampante.

Leurs proportions sont souvent similaires pour les premières dans un rapport de 1 à 2 ; pour les autres, on remarque des proportions carrées surmontées ou non d'un fronton ou d'un cintre . Généralement sans croupe, elles offrent un panel de forme assez large.

Ancienne lucarne à poulie caractéristique



Chien-assis



-Cas du secteur Blancheries

- Sans objet

-Zone ZC

- Les lucarnes rampantes existantes des pavillons sont conservées ou remplacées à l'identique. Les lucarnes complémentaires ne sont pas autorisées.
- La position des lucarnes à remplacer est identique à celles qui préexistent.

2.3 – Fenêtres, châssis de toit et autres dispositions architecturales

-Zones ZU-ZP

- Les toitures visibles depuis un point de vue admettent des fenêtres de toit. Ces fenêtres de toit sont verticales, à meneau central, intégrées dans l'épaisseur de la couverture et d'une surface maximale de 1,20m².
- La position des fenêtres de toit répond à un ordonnancement identique à celui des ouvertures en façade. On admet cependant des châssis tabatière de très faibles dimensions extérieures d'une surface de 0,25m² maximum, pour apporter un peu de luminosité dans les combles.
- Les toitures non visibles depuis un point de vue admettent :
 - Des fenêtres de toit verticales, intégrées dans l'épaisseur de la couverture,
 - Une verrière dont la surface ne peut excéder 4,00m²,
 - Des fenêtres de toit formant balcon.

-Cas du secteur Blancheries

- Sans objet

-Zone ZC

- Une seule fenêtre de toit est admise par logement à condition que sa largeur ne soit pas supérieure à 0.80m et qu'elle s'inscrive dans le plan du toit.

2.4 – Ouvrages en combles

-Zones ZU-ZP

- La suppression des conduits de cheminée est examinée au regard des contraintes du projet d'aménagement (réfection de couverture, poêle à granulés, etc.)
- Les conduits de cheminée éventuellement créés lors d'un projet prennent la forme et finition de celles existantes afin de ne pas créer de modèle différent sur une même toiture.
- Les souches de cheminées en briques doivent le rester. Le jointoiement est réalisé à base de chaux naturelle.
- Les souches de cheminées peuvent être également enduites de façon similaire à la façade ou habillées de zinc. Lorsque la façade est en pierre, on adopte une tonalité proche de celle-ci.
- L'aération de combles volumineux est réalisée au moyen d'ouvrages façonnés en zinc et exceptionnellement au moyen de châssis tabatière (régis par l'article 2.3.) L'aération est positionnée sur le plan de toit le moins visible depuis l'espace public ou un point de vue.

-Cas du secteur Blancheries

- Sans objet

Lucarne rampante en ZC



2.3 - Afin de répondre aux nouveaux usages, des dispositions architecturales sont autorisées
Fenêtres de toit formant balcon



Verrière



Châssis tabatière de faibles dimensions extérieures

2.4 - Les conduits de fumée renforcent généralement la valeur architecturale de la toiture, en participant à la « ligne de ciel ». Elles sont également l'expression du développement durable d'une époque passée, mais dont l'usage peut aujourd'hui redevenir pertinent dans certains cas. Ils peuvent également servir de conduit pour la ventilation mécanique de logements. On note cependant la disparition des conduits en centre ancien sur de très nombreux immeubles.

-Zone ZC

- Les conduits de fumée des pavillons ne sont pas supprimés, mais conservés et entretenus tant en forme qu'en aspect.
- Les souches de cheminées en briques peuvent le rester. Le jointoiement est réalisé à base de chaux naturelle. Dans le cas contraire, elles sont enduites de façon similaire à la façade.
- L'aération de combles volumineux est réalisée au moyen de châssis tabatière – cf. article 2.3.

2.5 – Matériels techniques – Réseaux concessionnaires

-Zones ZU-ZP-ZC

- Les matériels de réception des ondes, les boîtiers ou les parcours de câbles numériques sont dissimulés sous la couverture.

-Cas du secteur Blancheries

- Sans objet

2.6 – Toitures et économie d'énergie

-Zones ZU-ZP-ZC

- Les surtoitures sont interdites.

-Cas du secteur Blancheries

- Sans objet

2.7 – Toitures, toitures-terrasses et énergie renouvelable

-Zones ZU-ZP-ZC

- Les éoliennes sont interdites.
- Les climatiseurs, les capteurs solaires, et autres matériels techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont autorisés uniquement sur les toitures invisibles depuis le domaine public ou un point de vue.
- Les projets comportant des éléments insérés de manière discrète (faibles contrastes notamment) dans une couverture, telles que les tuiles photovoltaïques, peuvent être autorisés.

-Cas du secteur Blancheries

- Sans objet

2.8 Dérogation majeure

-Zones ZU-ZP-ZC

- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une restructuration lourde, d'un changement de destination ou d'un programme d'ERP, les toitures peuvent déroger aux articles 2.1 à 2.7.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnus d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles 2.1 à 2.7.

Conduit de fumée participant à l'aspect architectural de l'immeuble



2.6 - Surtoiture : nouvelle couverture rapportée sur une couverture ancienne ou parement recouvrant une couverture neuve. Entre les deux couvertures, interposition d'une isolation. Ce principe se substitue à l'isolation classique de combles.



3– MENUISERIES EXTÉRIEURES

3.1 – Principes

–Zones ZU–ZP

- Les portes anciennes ouvragées ou à larges lames de bois horizontales sont conservées.
- Les portes sont obligatoirement pleines et ouvragées lorsqu'elles donnent sur le domaine public. Elles peuvent cependant être pourvues d'un oculus réduit. Elles ne doivent pas prendre l'aspect de portes contemporaines mais s'inspirer de modèles anciens.
- Les menuiseries adoptent le découpage en volumes des baies d'origine si elles sont encore présentes. Dans le cas contraire, on s'inspire d'immeubles de même époque (se reporter au diagnostic architectural).
- Les menuiseries des extensions adoptent un principe similaire à l'immeuble dont elles dépendent.
- Lorsque des ouvertures en façade ont été modifiées, le remplacement des menuiseries ne peut se faire qu'après avoir retrouvé les proportions d'origine des ouvertures si les deux critères suivants sont remplis :
 - Facilité de la restitution des dispositions d'origine ;
 - Évidence de la perte de valeur patrimoniale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux rez-de-chaussée commerciaux.

–Cas du secteur Blancheries

- Les menuiseries des immeubles peuvent faire l'objet de modifications d'aspect dans la mesure où c'est l'ensemble de la façade considérée qui est concernée.

Cette règle ne s'applique pas aux rez-de-chaussée commerciaux.

–Zone ZC

- Les menuiseries des pavillons adoptent le découpage en volumes des baies d'origine si elles sont encore présentes. Dans le cas contraire, on s'inspire des pavillons de même époque.
- Lorsque des ouvertures en façade ont été modifiées (cf art. 1.3), le remplacement des menuiseries ne peut se faire que lorsque le projet tend à retrouver les proportions d'origine.
- Les menuiseries des extensions reprennent un principe similaire au pavillon dont elles dépendent.

3.2 – Matériaux

–Zones ZU–ZP

- Les menuiseries des portes, fenêtres et portes-fenêtres sont en bois mouluré et peint. Les menuiseries bois-aluminium ou aluminium à rupture de pont thermique sont admises si des menuiseries métalliques étaient employées à l'origine.
- Les petits bois de division sont rapportés et positionnés de part et d'autre des vitrages.
- Les menuiseries peuvent comporter des quincailleries inspirées du passé (espagnolettes, crémones, paumelles, charnières).
- Les portes d'accès des immeubles sont à panneaux, à chevrons ou à larges lames horizontales.
- Les menuiseries des extensions adoptent le même matériau que l'immeuble dont elles dépendent.

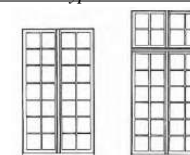
–Cas du secteur Blancheries

- Sans objet

3.1 - Les menuiseries sont des ouvrages de second-œuvre dont l'aspect revêt un caractère important dans l'expression architecturale de la façade. Les immeubles protégés ont, du fait de leur époque, des menuiseries bois, et ce, quelque soit le type de baie.

Le découpage des vantaux en volumes, les profils de menuiseries bois, les modes de ferrage sont autant d'aspects à ne pas négliger et à reproduire sur ces immeubles.

Fenêtre type au XVIII^e siècle



Portes à panneaux



3.2 - Les menuiseries sont souvent ouvragées ; ce qui renforce la qualité architecturale de la fenêtre.



Zone ZC

- Les menuiseries des portes et portes-fenêtres sont exclusivement en bois peint ; de même pour les petits bois rapportés et positionnés de part et d'autre des vitrages.
- Les menuiseries des fenêtres sont en bois peint ou en tout autre matériau non blanc, non lisse et non brillant.
- Les menuiseries des extensions adoptent le même matériau que l'immeuble dont elles dépendent.

3.3 – Volets

–Zones ZU–ZP

- Si la façade comporte des volets extérieurs, le projet les conserve ou les restitue dans leurs caractéristiques initiales (dessins et ferrages)
- Si la façade ne comporte pas de volets extérieurs, le projet n'en comporte pas, sauf si elle en comportait à l'origine.
- Les volets roulants à lames métalliques sont admis en complément de volets extérieurs si la façade du coffre est cachée par un lambrequin ouvragé, métallique ou en bois.
- Les volets des extensions adoptent le même principe que l'immeuble dont elles dépendent.

–Cas du secteur Blancheries

- Sans objet

Zone ZC

- Les volets sont exclusivement assurés par des persiennes ou des volets battants en bois peint, sans barres ni écharpes. Dans tous les cas, ils sont à deux vantaux, excepté pour les petites ouvertures. La restitution peut également se faire au moyen de volets métalliques laqués sur des façades à faible modénature.
- Si la façade comporte des volets extérieurs en bois, le projet les conserve ou les restitue dans leurs caractéristiques initiales (dessins et ferrages).
- Les volets roulants sont admis en complément de volets battants si la façade du coffre est cachée par un lambrequin ouvragé, métallique ou en bois.
- Les volets des extensions adoptent le même principe que le pavillon dont elles dépendent.

3.4 – Mise en œuvre

- La pose de portes d'entrée en retrait formant porche est interdite.
- Toutes les menuiseries sont posées en fond de feuillure.
- Les rejingots bois posés sur la maçonnerie pierre sont des adaptations autorisées au regard des problèmes d'étanchéité.
- Les menuiseries et leurs vitrages épousent la forme des linteaux, qu'ils soient cintrés ou non.

–Cas du secteur Blancheries

- Sans objet

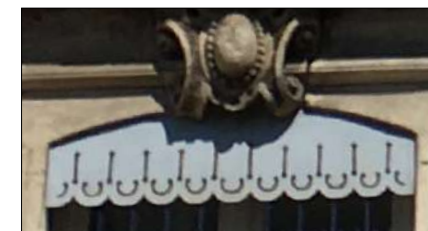
–Zone ZC

- Toutes les menuiseries sont posées en fond de feuillure.

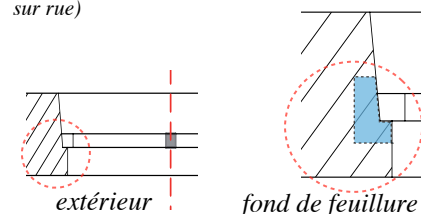
3.3 - Les volets participent à la façade. Leur conservation est nécessaire en même temps qu'elles participent à la coloration de la façade..



Exemple de lambrequin métallique



3.3 - Toutes les menuiseries sont posées en fond de feuillure (en retrait par rapport à la façade sur rue)



3.5 – Menuiseries et économies d'énergie

–Zones ZU–ZP

- Le principe de conservation des menuiseries anciennes est primordial quand elles sont attestées. Des mesures d'adaptation doivent être envisagées avant tout changement de menuiseries plus performantes. L'étanchéité des menuiseries, renforcée par des mesures de réglages et d'entretien et par la pose de joints performants, est privilégiée.

–Zone ZC

- Sans objet

3.6 Dérogation majeure

Zones ZU–ZP–ZC

- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une restructuration lourde, d'un changement de destination ou d'un programme d'ERP, il peut déroger aux articles 3.1 à 3.6.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnus d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles 3.1 à 3.6.

4– MÉTALLERIE – FERRONNERIE

4.1 – Principes

–Zones ZU–ZP

- La conservation des petits ouvrages d'intérêt architectural est primordial. Ils peuvent être déposés qu'à condition d'être trop dégradés. Ils doivent alors être remplacés par un ouvrage du même type respectant la règle suivante.
- Les petits ouvrages créés – garde-corps, marquise, grille, autre – doivent avoir un dessin pourvu de qualités architecturales se rapportant à l'époque historique dont dépend l'immeuble.
- Les extensions s'inspirent de modèles approchants.

–Zone ZC

- Les petits ouvrages d'intérêt architectural en façade (ferronnerie de balcon, brique) ne peuvent être déposés que pour un remplacement similaire.

4.2 – Matériaux

–Zones ZU–ZP–ZC

- Les petits ouvrages d'accompagnement sont exclusivement en acier laqué.

–Zone ZC

- Sans objet

4.3 – Mise en œuvre

–Zones ZU–ZP

- Les profils et sections des structures à restaurer sont identiques à ceux de l'ouvrage existant

–Zone ZC

- Sans objet

4.1 - Différents éléments de métallerie sont identifiables selon les époques.

Garde-Corps



Porte d'entrée



CHAPITRE 2.2 REGLES ARCHITECTURALES

applicables aux immeubles non protégés

ART.1 FAÇADES ET PIGNONS

- 1.1 Principes de composition
- 1.2 Proportion des percements
- 1.3 Modification de façade
- 1.4 Façades pierre ou brique
- 1.5 Façades enduites
- 1.6 Façades à structure ou pans de bois
- 1.7 Matériels techniques – Réseaux concessionnaires
- 1.8 Façades et économie d'énergie
- 1.9 Façades et énergie renouvelable
- 1.10 Dérogation majeure

ART.2 TOITURES

- 2.1 Matériaux de couverture
- 2.2 Lucarnes
- 2.3 Fenêtres, châssis de toit et autres dispositions architecturales
- 2.4 Ouvrages en combles
- 2.5 Matériels techniques – Réseaux concessionnaires
- 2.6 Toitures et économie d'énergie
- 2.7 Toitures, toitures-terrasses et énergie renouvelable
- 2.8 Dérogation majeure

ART.3 MENUISERIES EXTERIEURES

- 3.1 Principes
- 3.2 Matériaux
- 3.3 Volets
- 3.4 Mise en œuvre
- 3.5 Menuiseries et économie d'énergie
- 3.6 Dérogation majeure

ART.4 PETITS OUVRAGES MÉTALLIQUES

- 4.1 Principes
- 4.2 Matériaux
- 4.3 Mise en œuvre

Définition :

Les immeubles dits « non protégés » sont des immeubles qui présentent un intérêt patrimonial relatif voire inexistant, actuel ou passé. Cependant, les protections nécessaires qui s'y rattachent portent sur un ou plusieurs éléments de leur enveloppe extérieure : façades, toiture, menuiseries ou éléments de décor. Si des altérations sont visibles elles ont vocation à être amoindries. On note cependant que des règles restent communes aux immeubles protégés ou non, s'agissant d'un site patrimonial remarquable.

Dans le cas d'une séquence urbaine de la zone ZU, les immeubles non protégés cotoyant des immeubles protégés participent dans leur ensemble à la qualité du paysage urbain. C'est la juxtaposition de chaque immeuble de la séquence qui en fait une entité de qualité particulière. Même s'ils ne sont pas identifiés chacun comme immeuble protégé, les projets portant sur les immeubles non protégés faisant partie de la séquence doivent être examinés avec intérêt pour conforter ladite séquence.

Dans le cas de la séquence urbaine de la zone ZC, l'harmonie architecturale d'ensemble des six immeubles collectifs doit être préservée uniquement pour les façades donnant sur la place Jean Jaurès et la rue Paul Pesty. Les matériaux de toiture et d'enveloppe : couvertures, enduits, modénatures, menuiseries) doivent être identiques aux six immeubles pour marquer l'identité de cette place, telle qu'elle a été imaginée dès la création de la Cité. A l'arrière de ces collectifs, un vocabulaire contemporain doit permettre l'évolution des usages, immeuble par immeuble.

Tous ces immeubles non protégés sont repérés sur le document graphique SPR03 et ses renvois SPR03.00 à SPR03.12.

Préambule :

Les prescriptions architecturales qui suivent s'appliquent aux immeubles et à leurs extensions en cas de modification de leur aspect extérieur.

Pour mémoire, les extensions sont règlementées dans la Partie I du Titre II (urbanisme). du présent règlement.

Dans tous les cas de figure, le projet présente un aspect soigné, pour lui-même et pour le contexte urbain, paysager et environnemental dont il fait partie. Ces immeubles sont donc à traiter avec beaucoup d'attention. Pour ce faire, les règles s'appliquent différemment selon la zone à laquelle appartient l'immeuble.

Il est cependant fait une exception pour les immeubles du secteur Blancheries. Ce quartier, véritable enclave récente au sein du périmètre historique du SPR-Centre, déroge à la plupart des règles.

Avant tout démarrage des travaux, le demandeur doit informer la ou les entreprises de la décision de la collectivité au regard des prescriptions indiquées dans l'autorisation d'urbanisme.

1- FAÇADES ET PIGNONS

1.1 – Principes de composition

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux des vitrines et devantures commerciales. Ces dernières sont traitées au chapitre 2.3.

-Zones ZU-ZP

- Les percements sont alignés suivant un axe vertical passant par celui de chaque ouverture superposée. L'axe majeur de symétrie des façades est parfois renforcé par des compositions elles-mêmes symétriques. Toutes ces compositions hiérarchisées sont conservées. Les extensions peuvent déroger à cette règle si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

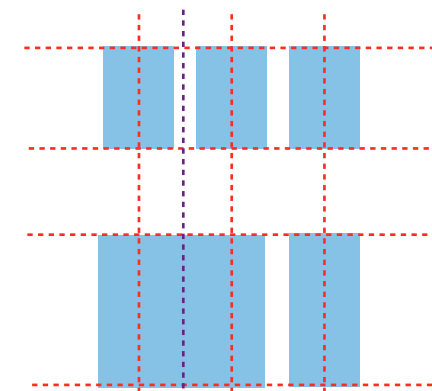
IMMEUBLES NON PROTEGES

Constat : Les immeubles non protégés sont constitués d'immeubles de toutes époques allant du Moyen-Âge au XX^e siècle. Ils méritent d'être accompagnés lors de modifications extérieures afin d'harmoniser le centre ancien ou de renforcer une séquence urbaine.

Priorité : Tout comme les immeubles protégés, les immeubles non protégés possèdent certaines dispositions qu'il convient d'encadrer pour assoir l'image patrimoniale de la ville.

1.1-1.2 - Principes de façades

Principe d'organisation des percements généralement rencontrés.



• La composition des façades allant de pair avec les modes de construction et l'emploi parfois de matériaux préfabriqués issus de l'industrie, l'organisation des façades peut présenter des spécificités liées au style architectural. Ce principe est conservé.

– Zone ZC

• Sans objet

1.2 – Proportion des percements

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux vitrines et devantures commerciales. Ces dernières sont traitées au chapitre 2.3.

– Zones ZU–ZP

• Les percements sont plus hauts que larges. Certains immeubles peuvent présenter des proportions différentes, dues notamment aux matériaux industriels et aux procédés développés à certaines époques. Cette caractéristique est alors maintenue. Les extensions peuvent déroger à cette règle si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

– Cas du secteur Blancheries

• Les façades peuvent faire l'objet de percements différents dans la mesure où c'est l'ensemble de la façade considérée qui est concernée.

– Zone ZC

• Sans objet

1.3 – Modification de façade

– Zones ZU–ZP

• Les façades peuvent subir des modifications si elles ne constituent pas une altération majeure de nature à modifier profondément l'ordonnancement d'origine quand il existe.

• Si des percements ont subi des altérations majeures dues à des modifications de proportions, à des suppressions de modénature ou autre, le projet doit proposer une remise en valeur de l'immeuble si la perte de valeur patrimoniale est avérée.

• La création de balcons est autorisée à condition de la réalisation d'une conception architecturale globale sur l'immeuble.

• Les auvents et les marquises protégeant les entrées sont autorisés s'ils sont en fer forgé et d'une facture rappelant l'époque à laquelle appartient l'immeuble. Tout projet est alors conforme à l'article 4 – Métallerie Ferronnerie.

• Les percements ou transformations d'ouvertures existantes à des fins de garages ou d'annexes vus depuis le domaine public sont interdits. Hors domaine public, ceux-ci doivent s'organiser dans la composition et l'ordonnancement de la façade considérée.

• Les oculi et autres petites ouvertures singulières peuvent déroger à la règle décrite en 1.1 et 1.2 à condition d'être des éléments architecturaux reprenant les caractéristiques architecturales de l'époque dont dépend l'immeuble.

– Cas du secteur blancheries

• Les façades des immeubles peuvent faire l'objet de modifications dans la mesure où c'est l'ensemble de la façade considérée qui est concernée.

– Zone ZC

• Sans objet

1.3 - Modification de façade

Meneau central manquant



Création inopportune d'une façade « rideau »



1.4 – Façades pierre ou brique

–Zones ZU–ZP–ZC

- Sans objet

1.5 – Façades enduites

–Zones ZU–ZP

- Tout élément de modénature dans l'enduit d'origine est partie prenante du caractère de la façade. Les encadrements de baies, les chaînages d'angles, les soubassements, les aplats formant bandeaux et autres modénatures sont conservés ou reproduits.
- Les enduits sont constitués de mortier de chaux naturelle et de sables à granulométrie multiple. Ils présentent une finition similaire à l'état d'antériorité, d'aspect généralement taloché finement. Les enduits de type monocouche sont interdits.
- Aucune façade enduite ne peut se prévaloir d'un piochage afin de mettre à jour un matériau de type moellon dont la tenue aux intempéries, gel notamment, peut s'avérer préjudiciable au matériau. Si une façade est déjà piochée, elle doit retrouver à terme son état originel.
- L'enduit doit conserver les encadrements différenciés, de même qu'il ne doit pas être saillant au droit de d'encadrements pierre ou brique. Des badigeons de chaux peuvent être mis en œuvre pour éviter un enduit dépassant les encadrements.
- L'effet de harpage est proscrit.
- Les encadrements, soulignés par un enduit marqué, sont traités dans une couleur différente de l'enduit général de façade et dans une texture lisse.
- Les soubassements réalisés en enduit sont traités dans une couleur différente de l'enduit et dans une texture lisse. Sur la zone de rejaillissement, l'enduit taloché serré est réalisé à l'aide d'un mortier de chaux naturelle plus fortement hydraulisé afin d'offrir une meilleure résistance mécanique.
- Les façades enduites peuvent être peintes.
- Les extensions peuvent déroger à l'article 1.5.1 si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

–Cas du secteur Blancheries

- Les façades des immeubles peuvent faire l'objet de modifications d'aspect dans la mesure où c'est l'ensemble de la façade considérée qui est concernée.

–Zone ZC

- Sans objet

1.6 – Façades à structure ou pans de bois – Bardages bois

–Zones ZU–ZP

- Les façades à pans de bois apparent sont conservées et doivent être à l'abri du ruissellement. L'entretien de ces structures est donc primordial pour assurer la pérennité des pièces de bois.
- Si d'anciennes polychromies sont détectées sur le pan de bois d'origine, il peut être demandé de les restituer. Dans les autres cas, une lasure opaque assure la protection du bois et préserve son cycle de respiration.
- Dans la mesure du possible, le torchis est conservé. Si son remplacement est nécessaire, la notice en précise la nature.
- Le remplissage peut être restauré à l'identique ou par des produits comparables.

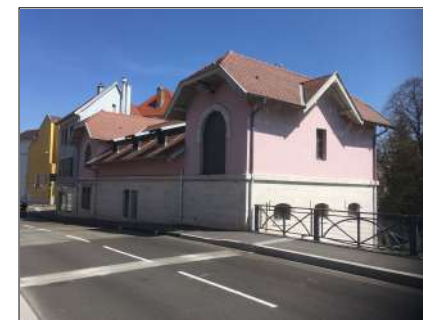
–Zone ZC

- Sans objet

1.4 - A de très rares exceptions, le bâti domestique en pierre de taille est inexistant. Néanmoins, la pierre a toujours été utilisée sous l'Ancien Régime pour orner les immeubles et magnifier les linteaux, les meneaux, les bandeaux filants, les clefs de voûtes, les chaînages d'angle, les arcades et autres modénatures.

L'emploi du béton fait son apparition dans le premier quart du XX^e siècle et se substitue petit à petit à la pierre aussi bien en tant que structure que parement préfabriqué ou non. (cf la Poste).

Façades pierre



1.5 - Historiquement, les constructions étaient enduites et teintées aux sables de rivière. On distingue, quand cela est encore possible, des enduits à la constitution et aux textures variées : le badigeon de chaux, très rare et l'enduit à base de chaux naturelle et de sable parfois rehaussé d'une modénature.

(suite sur page suivante)

1.7 – Matériels techniques – Réseaux concessionnaires

–Zones ZU–ZP

- Le parcours des câbles liés aux réseaux de télécommunication et de transmission de données, ou des courants forts et faibles, est systématiquement recherché dans les communs et non en façade.
- Selon les cas de figure, les réseaux secs peuvent être enfouis ou encastrés dans les façades enduites.
- Les coffrets nécessaires au raccordement des immeubles sont encastrés dans les façades. Dans tous les cas, ces matériels sont dissimulés derrière des trappes métalliques peintes.
- Les boîtes à lettres sont encastrées dans les façades ou intégrées aux portes d'entrée dans le cas des bâtiments d'habitation individuels ou des ERP. Pour les bâtiments collectifs d'habitation, celles-ci sont incluses dans les communs.
- Les organes de commande ou de coupure sont encastrés en dehors des façades principales sauf s'il n'existe pas de mur de clôture ou de bâtiment annexe pour les recevoir en encastré.

–Zone ZC

- Les réseaux secs et humides sont enfouis.
- Les boîtes à lettres, les organes de coupure et autres coffrets sont inclus dans les communs ou en limite de propriété.

1.8 – Façades et économie d'énergie

–Zones ZU–ZP

Les immeubles ne reçoivent ni isolation thermique extérieure (ITE), ni bardage isolant si la façade est vue depuis le domaine public.

–Cas du secteur Blancheries

• Les façades des immeubles peuvent faire l'objet de modifications d'aspect différentes dans le cadre d'économies d'énergie dans la mesure où c'est l'ensemble de la façade considérée qui est concernée.

–Zone ZC

- Sans objet

1.9 – Façades et production d'énergie renouvelable

–Zones ZU–ZP

- Les éoliennes sont interdites en façade.
- Les climatiseurs, les capteurs solaires, et autres matériels techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont autorisés uniquement sur les façades invisibles depuis le domaine public ou un point de vue.
- Les matériels liés à la géothermie sont acceptés à la condition d'être en œuvre de l'édifice ou dissimulés derrière des habillages de qualité et qu'ils ne soient pas vus depuis le domaine public ou depuis un point de vue.

–Cas du secteur Blancheries

- Les façades des immeubles peuvent faire l'objet de modifications d'aspect différentes dans la mesure où c'est l'ensemble de la façade considérée qui est concernée.

–Zone ZC

- Sans objet

1.5 - La grande majorité des immeubles du centre ancien et de la périphérie immédiate datant du début du XIX^e siècle est constituée désormais d'immeubles aux façades peintes. C'est la signature de Montbéliard. Ce principe doit être maintenu et renforcé.

Enduit déposé

Le décrépiage n'apporte pas de valeur esthétique à l'immeuble



Enduit récent

en surépaisseur par rapport au tableau en pierre



1.7 - Quelque soit leur usage, les réseaux et autres matériels qui courent le long des façades, ont un impact sur tout immeuble.



1.10 Dérogation majeure

–Zones ZU–ZP–ZC

- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une restructuration lourde, d'un changement de destination ou d'un programme d'ERP, les façades ne donnant pas sur le domaine public peuvent déroger aux articles 1.1 à 1.8.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnus d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles 1.1 à 1.9.

2– TOITURES

2.1 – Matériaux de couverture

–Zones ZU–ZP

- La couverture est composée de tuiles mécaniques plates rouges. Toutefois :
 - Si la largeur de la toiture est inférieure à 6m et que la couverture est faite à partir de petites tuiles plates rouges, ce matériau est de nouveau utilisé pour toute intervention sur la toiture, à raison de 65/70 tuiles par m². Ces petites tuiles plates peuvent également être de type « fer de lance » d'aspect rouge vieilli.
 - Le zinc et l'ardoise sont autorisés dans le cas de dispositions originelles. Ces matériaux sont également autorisés sur les extensions.
 - Dans le cas d'un remaniement de tuiles, le panachage général des petites tuiles plates est autorisé.
- Les éléments de finition (faîtage, arêtiers, éléments de décors et de protection) sont conservés. S'ils sont détériorés, et dans le cas où les matériaux et leur méthode de mise en œuvre existent localement, ils doivent être remplacés à l'identique.
- Les débords de toit sont réduits au minimum : entre 0,12m et 0,15m. Les caissons en bas de pente ne sont pas autorisés.
- Les ouvrages de collecte des eaux de pluie sont en zinc et terminés en pied de façade par des dauphins en fonte.
- Dans tous les cas de figure, les descentes d'eaux pluviales sont rectilignes afin d'éviter le dévoiement en façade.

–Zone ZC

–Cas des bâtiments implantés sur les grandes parcelles

- Les ouvrages de collecte des eaux de pluie sont en zinc et terminés en pied de façade par des dauphins en fonte.
- Dans tous les cas de figure, les descentes d'eaux pluviales sont rectilignes afin d'éviter le dévoiement en façade.
- Les couvertures des extensions sont identiques à celles du bâtiment dont elles dépendent.

–Cas des annexes aux pavillons

- Les couvertures des annexes sont à très faible pente (inférieure à 10° et réhaussées d'un acrotère sur les côtés) afin ne pas concurrencer la volumétrie des pavillons.

2.2 – Lucarnes

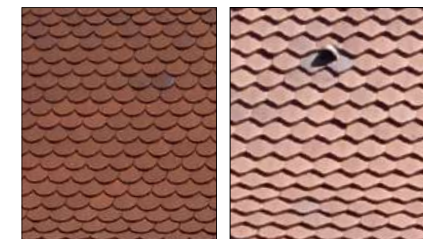
–Zones ZU–ZP

- Les lucarnes créées reprennent un des modèles identifiés dans le diagnostic architectural. Les chiens-assis ne sont pas autorisés.
- Les lucarnes existantes appartenant à la typologie des lucarnes dites « à poulie » sont conservées ou remplacées à l'identique.
- Les lucarnes destinées aux pièces de vie adoptent des proportions similaires aux ouvertures des façades avec toutefois des dimensions limitées à 0,80mx1,20m hors structure.
- Lorsque la lucarne s'appuie sur le mur de façade, la structure de la lucarne – jambages, linteau et appui – est identique au matériau de façade. Lorsque la lucarne s'appuie sur la charpente, la structure de la lucarne – jambages, linteau et appui – est en bois peint ou revêtue de zinc.
- La couverture des lucarnes s'harmonise avec celle de la toiture.
- Le remplissage des joues des lucarnes est constitué de bandes horizontales en zinc ou d'éléments de petites dimensions (petites tuiles plates, bardeaux par exemple)

–Cas du secteur Blancheries

- Sans objet

2.1 - La couverture est un élément de l'expression architecturale de chaque immeuble du SPR. Compte-tenu de leur valeur architecturale, les toitures représentent une masse imposante aussi bien pour l'immeuble que pour le paysage urbain lointain dans le cas de points de vues hauts. Les différentes nuances de rouge sont conservées.



Ruellée : tranchis en extrémité de rive



- Zone ZC
 - Sans objet

2.3 – Fenêtres, châssis de toit et autres dispositions architecturales

- Zones ZU-ZP
 - Les toitures visibles depuis un point de vue admettent des fenêtres de toit. Ces fenêtres de toit sont verticales, à meneau central, intégrées dans l'épaisseur de la couverture et d'une surface maximale de 1,20m².
 - La position des fenêtres de toit répond à un ordonnancement identique à celui des ouvertures en façade. On admet cependant des châssis tabatière de très faibles dimensions extérieures d'une surface de 0,25m² maximum, pour apporter un peu de luminosité dans les combles.
 - Les toitures non visibles depuis un point de vue admettent :
 - Des fenêtres de toit verticales, intégrées dans l'épaisseur de la couverture,
 - Une verrière dont la surface ne peut excéder 4,00m²,
 - Des fenêtres de toit formant balcon.

- Cas du secteur Blancheries
 - Sans objet

- Zone ZC
 - Sans objet

2.4 – Ouvrages en combles

- Zones ZU-ZP
 - La suppression des conduits de cheminée est examinée au regard des contraintes du projet d'aménagement (réfection de couverture, poêle à granulés, etc.)
 - Les conduits de cheminée éventuellement créés lors d'un projet prennent la forme et finition de celles existantes afin de ne pas créer de modèle différent sur une même toiture.
 - Les souches de cheminées en briques doivent le rester. Le jointoiement est réalisé à base de chaux naturelle.
 - Les souches de cheminées peuvent être également enduites de façon similaire à la façade ou habillées de zinc. Lorsque la façade est en pierre on adopte une tonalité proche de celle-ci.
 - L'aération de combles volumineux est réalisée au moyen d'ouvrages façonnés en zinc et exceptionnellement au moyen de châssis tabatière (régis par l'article 2.3.) L'aération est positionnée sur le plan de toit le moins visible depuis l'espace public ou un point de vue.
- Cas du secteur Blancheries
 - Sans objet
- Zone ZC
 - Sans objet

2.2 - La majeure partie des lucarnes est à ossature bois, des plus traditionnelles aux plus contemporaines.

Sur les immeubles non protégés, on recense un grand nombre de types de lucarnes. IL n'y a donc pas de typologie précise. Tout type de lucarne est envisageable.



Chien-assis en ZU



2.4 - Les conduits de fumée renforcent généralement la valeur architecturale de la toiture. en participant à la « ligne de ciel » Elles sont également l'expression du développement durable d'une époque passée, mais dont l'usage peut aujourd'hui redevenir pertinent dans certains cas. Ils peuvent également servir de conduit pour la ventilation mécanique de logements. On notera cependant la disparition des conduits en centre ancien sur de très nombreux immeubles.

2.5 – Matériels techniques – Réseaux concessionnaires

–Zones ZU–ZP–ZC

- Les matériels de réception des ondes, les boîtiers ou les parcours de câbles numériques sont dissimulés sous la couverture.

–Cas du secteur Blancheries

- Sans objet

2.6 – Toitures et économie d'énergie

–Zones ZU–ZP–ZC

- Les surtoitures sont interdites.

–Cas du secteur Blancheries

- Sans objet

2.7 – Toitures, toitures–terrasses et énergie renouvelable

–Zones ZU–ZP

- Les éoliennes sont interdites.
- Les climatiseurs, les capteurs solaires et autres matériels techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont autorisés uniquement sur les toitures invisibles depuis le domaine public ou un point de vue.
- Les projets comportant des éléments insérés de manière discrète (faibles contrastes notamment) dans une couverture, telles que les tuiles photovoltaïques, peuvent être autorisés.

–Cas du secteur Blancheries

- Sans objet

–Zone ZC

- Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les capteurs solaires et autres matériels techniques innovants sont autorisés uniquement sur les toitures ou toitures terrasses des immeubles des grandes parcelles.
- Les éoliennes sont interdites.

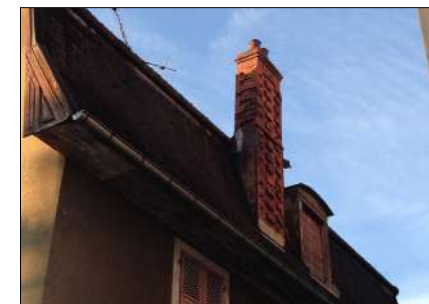
2.8 Dérogation majeure

Zones ZU–ZP–ZC

- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une restructuration lourde, d'un changement de destination ou d'un programme d'ERP, les toitures peuvent déroger aux articles 2.1 à 2.7.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnus d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles 2.1 à 2.7.

2.4 -

Cheminées participant à l'aspect architectural général de l'immeuble



Petite aération de combles , ouvrage en zinc



2.6 - Surtoiture : nouvelle couverture rapportée sur une couverture ancienne ou parement recouvrant une couverture neuve. Entre les deux couvertures, interposition d'une isolation. Ce principe se substitue à l'isolation classique de combles.

3– MENUISERIES EXTÉRIEURES

3.1 – Principes

–Zones ZU–ZP

- Les portes anciennes ouvragées ou à larges lames de bois horizontales sont conservées.
 - Les menuiseries adoptent le découpage en volumes des baies d'origine si elles sont encore présentes. Dans le cas contraire, on s'inspire d'immeubles de même époque.
 - Les portes sont obligatoirement pleines lorsqu'elles donnent sur le domaine public. Elles peuvent être pourvues d'un oculus réduit.
 - Les menuiseries des extensions adoptent un principe similaire à l'immeuble dont elles dépendent.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux rez-de-chaussée commerciaux.

–Cas du secteur Blancheries

- Les menuiseries des immeubles peuvent faire l'objet de modifications d'aspect différentes dans la mesure où c'est l'ensemble de la façade considérée qui est concernée.

–Zone ZC

- Sans objet

3.2 – Matériaux

–Zones ZU–ZP

–Cas du secteur Blancheries

- Sans objet

–Zone ZC

- Sans objet

3.3 – Volets

–Zones ZU–ZP

- Si la façade comporte des volets extérieurs, le projet les conserve ou les restitue dans leurs caractéristiques initiales (dessins et ferrages).
- Si la façade ne comporte pas de volets extérieurs, le projet n'en comporte pas, sauf si elle en comportait à l'origine.
- Les volets roulants à lames métalliques sont admis en complément de volets extérieurs si la façade du coffre est cachée par un lambrequin ouvragé, métallique ou en bois.
- Les volets des extensions adoptent le même principe que l'immeuble dont elles dépendent.

–Zone ZC

- Sans objet

3.4 – Mise en œuvre

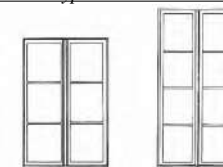
–Zones ZU–ZP

- La pose de portes d'entrée en retrait formant porche est interdite.
- Toutes les menuiseries sont posées en fond de feuillure.
- Les rejingots bois posés sur la maçonnerie pierre sont des adaptations autorisées au regard des problèmes d'étanchéité.
- Les menuiseries et leurs vitrages épousent la forme des linteaux, qu'ils soient cintrés ou non.

3.1- Les menuiseries sont des ouvrages de second-œuvre dont l'aspect revêt un caractère important dans l'expression architecturale de la façade. Les immeubles non protégés ont, du fait de leurs différentes époques de construction des menuiseries bois, et ce, quelque soit le type de baie.

Le découpage des vantaux en volumes, les profils de menuiseries bois, les modes de ferrage sont autant d'aspects à ne pas négliger et à reproduire sur ces immeubles.

Fenêtre type auXIX^e et XX^e siècle



Porte à panneaux



Porte à larges lames horizontales



-Cas du secteur Blancheries

- Sans objet

-Zone ZC

- Sans objet

3.5 – Menuiseries et économie d'énergie

-Zones ZU-ZP

- Le principe de conservation des menuiseries anciennes est primordial quand elles sont attestées. Des mesures d'adaptation doivent être envisagées avant tout changement de menuiseries plus performantes. L'étanchéité des menuiseries, renforcée par des mesures de réglages et d'entretien et par la pose de joints performants, est privilégiée.

-Zone ZC

- Sans objet

3.6 – Dérogation majeure

Zones ZU-ZP-ZC

- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une restructuration lourde, d'un changement de destination ou d'un programme d'ERP, il peut déroger aux articles 3.1 à 3.5.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnus d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles 3.1 à 3.5.

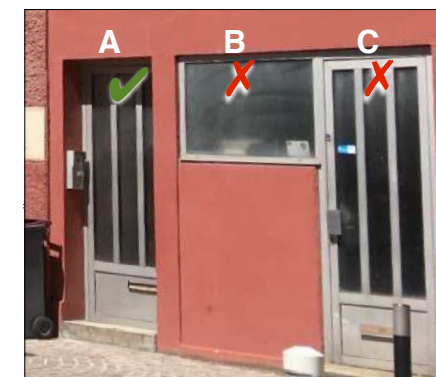
3.3 - Les volets participent à l'animation de la façade. Leur conservation est d'autant plus nécessaire que les volets sont le support d'une expression colorée très large renforçant l'ambiance des rues.



3.4 - Le positionnement des menuiseries extérieures doit être homogène et s'inscrire dans la maçonnerie telle qu'elle a été mise en œuvre. La feuillure garantit la pérennité de l'étanchéité.

A : Exemple de porte en feuillure

B et C : Exemples de fenêtre et de porte au nu extérieur du mur



4– MÉTALLERIE – FERRONNERIE

4.1 – Principes

–Zones ZU–ZP

- Les petits ouvrages d'intérêt architectural en façade ne peuvent être déposés que pour un remplacement similaire.
- Les petits ouvrages créés – garde–corps, marquise, grille, autre – doivent avoir un dessin pourvu de qualités architecturales.
- Les extensions s'inspirent de modèles approchants.

–Zone ZC

- Les petits ouvrages d'intérêt architectural en façade ne peuvent être déposés que pour un remplacement similaire.

4.2 – Matériaux

–Zones ZU–ZC

- Les petits ouvrages d'accompagnement sont exclusivement en acier laqué.

–Zone ZP

- Les petits ouvrages d'accompagnement peuvent être en acier laqué ou en aluminium laqué.

4.3 – Mise en œuvre

–Zones ZU–ZP

- Les profils et sections des structures à remplacer sont identiques ou similaires ceux de l'ouvrage existant.

–Zone ZC

- Sans objet.

4.1 - Différents éléments de ferronnerie

Garde-Corps



Ferronnerie de protection



Portail



CHAPITRE 2.3 RÈGLES ARCHITECTURALES

applicables aux façades commerciales

ART.1 FACADES COMMERCIALES

- 1.1 – Composition – Principes généraux
- 1.2 – Conservation – Restauration
- 1.3 – Matériaux des menuiseries
- 1.4 – Mise en œuvre des menuiseries
- 1.5 – Aspect des façades commerciales

ART.2 INTEGRATION DES EQUIPEMENTS

- 2.1 – Coffres et protections
- 2.2 – Intégration d'équipements et de matériels divers
- 2.3 – Protections solaires – Stores
- 2.4 – Emprise des stores

Préambule :

Le présent règlement ne peut aborder tous les cas particuliers ; il s'adresse aux immeubles situés dans la zone ZU, mais tous les immeubles de ce secteur ne présentent pas la même typologie. Il s'agit donc de prendre en considération ces différences notamment en matière architecturale. Toute intervention doit se faire en cohérence et dans le respect de l'architecture initiale de l'immeuble.

Dans la zone ZU, plusieurs typologies de vitrines sont identifiables. Quelque soit leur principe, elles se développent toutes sur un rez de chaussée ; les niveaux supérieurs étant réservés en très grande majorité aux usages domestiques. Si une activité se développe en étage, la façade est aussi soumise à prescriptions.

Une intervention sur un commerce existant peut être l'occasion de restituer les structures disparues et retrouver ainsi l'assise manquante ou les proportions des percements du rez-de-chaussée, tels qu'ils étaient à l'origine, afin de redonner à l'immeuble son cachet initial.

1- FAÇADES COMMERCIALES

1.1 – Composition – Principes généraux

- Tout immeuble ne possédant pas de devanture en rez-de-chaussée peut admettre une vitrine ou une devanture, à la condition d'adopter les règles qui suivent.
- Le principe des devantures sur les immeubles du XIX^e siècle et antérieurs peut être encouragé selon un modèle existant ci-contre.
- Les façades commerciales ne peuvent occuper que les rez-de-chaussée sans déborder en hauteur au-delà du plancher haut du rez-de-chaussée.
- Les façades commerciales s'élaborent avec le rythme des percements existants et en particulier avec les baies d'origine. En aucun cas les nouveaux percements ne se font sur toute la largeur de la façade ou au détriment de la porte d'entrée de l'immeuble.
- Si le projet consiste à mettre en œuvre une devanture, une modification des percements peut être envisagée.
- Dans le cas de plusieurs commerces au rez-de-chaussée d'un même immeuble, les façades commerciales sont traitées de manière homogène, tant dans leurs formes que dans leurs proportions.
- Dans tous les cas, un accès aux étages supérieurs reste identifiable en façade. L'accès à l'immeuble doit être préservé ou reconstitué, afin de permettre l'accès des logements en étages.
- Les entrées en retrait de la façade formant abris ou porches sont interdites.
- Les vitrines et devantures discordantes – issues de modifications ultérieures à la construction de l'immeuble et sans recherche de composition architecturale et d'emploi de matériaux nobles –, doivent faire l'objet d'une amélioration de leur aspect.

1.2 – Restauration – Conservation

- Les devantures et vitrines inventoriées (indiquée par une étoile dans le plan SPR03) sont conservées et restaurées le cas échéant.

1.1 - Devanture caractéristique du XIX^e siècle



1.3 – Matériaux des menuiseries

- Les devantures et vitrines inventoriées (indiquée par une étoile dans le plan SPR03) gardent leur matériau d'origine. L'entretien de ces éléments architecturaux est indispensable. En cas de restauration, des éléments de façades peuvent être remplacés à l'identique – matière et modénature –.
- Pour les autres devantures et vitrines, tous les matériaux sont autorisés sauf l'aluminium naturel et le PVC blanc.
- Les menuiseries métalliques sont nécessairement thermolaquées.

1.4 – Mise en œuvre des menuiseries

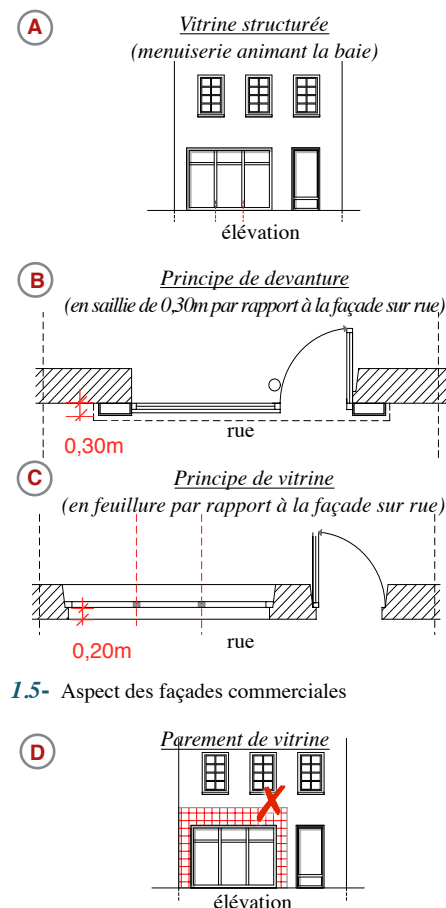
- Les vitrages uniques faisant office de vitrine doivent être structurés par des éléments menuisés qui habillent la baie comme le font les menuiseries des fenêtres dans les étages (croquis A).
- Les devantures sont en saillie d'environ 0,30 m par rapport au nu extérieur de la façade et possèdent une modénature de type corniche, bandeaux (croquis B).
- Les vitrines créées ou remplacées sont en feuillure en laissant visible environ 0,20m de tableau extérieur (croquis C).
- Les matériaux de remplissage entre structures de support peuvent être de toute nature pourvu qu'ils soient en harmonie entre eux et avec l'environnement composé à la fois de l'immeuble concerné et du voisinage immédiat.

1.5 – Aspect des façades commerciales

- Les maçonneries sont rendues à leur état primitif par restauration et nettoyage, lorsque la pierre taillée apparaît après restauration ou dépose d'anciennes menuiseries.
- Les seuils en pierre ou en carreaux anciens sont à conserver. Les seuils béton avec effet pierre sont admis, mais les seuils carrelés de type grès, y compris à imitation naturelle sont interdits.
- Sont interdits : les matériaux imitant artificiellement d'autres matériaux comme les faux parements de pierre ou de bois, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment (croquis D).
- Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.
- L'apport éventuel de nouveaux matériaux doit être raisonné et avoir du sens par rapport au commerce et à l'immeuble qui l'abrite. Néanmoins, l'usage de matériaux traditionnellement existants sur les façades d'immeubles représentent certaines garanties, tant sur le plan esthétique que sur le plan de la pérennité de l'ouvrage. Les parements issus de l'industrie tels que les panneaux composites sont exclus.
- Les structures de type terrasses fermées, démontables ou non, sont règlementées dans le cadre de la charte de référence « commerces ».

1.3 - Historiquement, lorsque l'immeuble possède une vitrine, elle est à l'origine en bois. Aujourd'hui beaucoup d'entre elles ont disparu pour être remplacées par des vitrines de moindre intérêt et souvent inutilement surchargées.

1.4 - La menuiserie fait toute la qualité de la façade commerçante. Le choix du matériau et sa mise en œuvre sont très importants pour la vitrine elle-même, mais également pour la qualité esthétique de la façade et de la rue marchande.

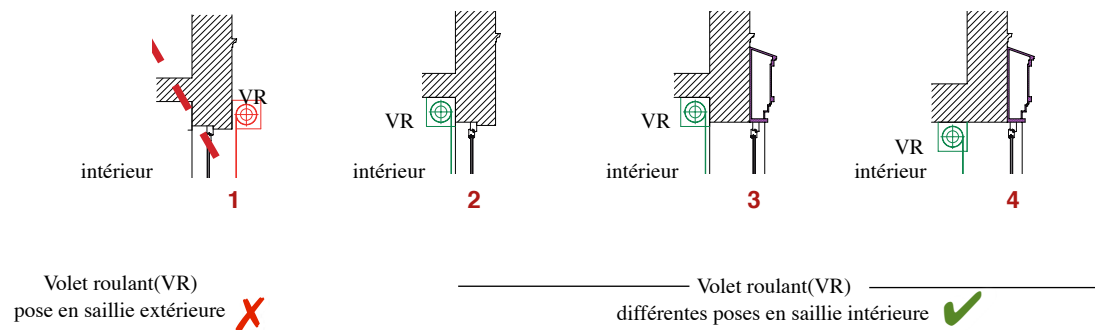


1.5- Aspect des façades commerciales

2-INTÉGRATION DES ÉQUIPEMENTS

2.1 – Coffres et protections

- Les coffres et mécanismes de protection des vitrines sont toujours installés en face arrière des linteaux de façade (croquis 2-3-4 ci-dessous).
- La pose en saillie sur l'extérieur de la façade est interdite (croquis 1 ci-dessous). Dans le cas d'une devanture, on peut cependant admettre un caisson en façade, s'il est encastré dans l'imposte.
- Dans le cas de l'installation d'un rideau de protection, celui-ci doit être métallique perforé ou à mailles esthétiques afin que l'établissement conserve son attrait après les heures d'ouverture. Les rideaux pleins sont interdits.



2.2 – Intégration d'équipements et de matériels divers

- La pose en saillie sur consoles est interdite pour tout type de matériels.
- Les climatiseurs en façade doivent faire partie de la vitrine ou de la devanture.
- Les façades des compresseurs et autres matériels destinés aux énergies renouvelables visibles depuis le domaine public sont dissimulées derrière des grilles perforées, à vanelles ou bien intégrées à la devanture.
- Les coffrets de branchement ou de comptage des concessionnaires et autres câbles ou boîtiers sont encastrés, fermés par un volet plein.
- Les boîtes à lettres doivent être intégrées aux façades ou aux vitrines.

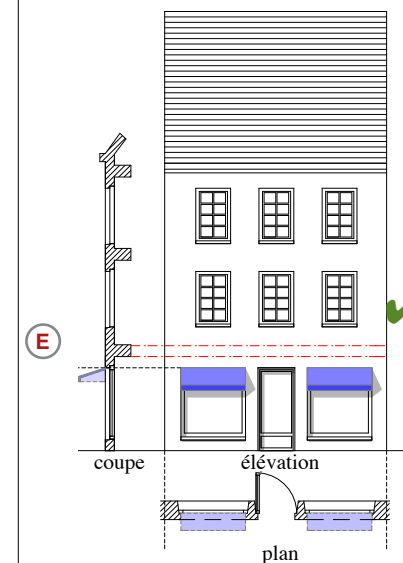
2.3 – Protections solaires – stores

- Un seul type de store, à enroulement et en toile de couleur unie et mate, est autorisé par établissement.
- Les stores sont soit :
 - Intégrés entre les tableaux de la vitrine (croquis E), sous le linteau avec un principe de lambrequin en toile ou métallique.
 - En saillie sur la façade au plus près du linteau (croquis F).

2.4 – Emprise des stores

- La largeur est celle de la baie ou de la devanture qu'il protège, sans englober la porte d'accès aux étages de l'immeuble afin de respecter le rythme des percements.
- La hauteur sous la barre de charge ne peut être inférieure à 2,20m (croquis F).
- Un retrait de 0,50m par rapport à l'aplomb de la bordure extérieure du trottoir est à respecter. Dans les rues ne comportant pas de trottoir, la profondeur des stores ne doit pas dépasser de plus d'un mètre le nu de la façade.

2.3 - Il est souhaitable d'intégrer l'élément de protection des baies dès la conception initiale du projet de vitrine ou de devanture



CHAPITRE 2.4 REGLES ARCHITECTURALES

applicables aux immeubles neufs et aux immeubles de logements

ART.1 – DISPOSITIONS CADRE

- 1.1 Principes généraux
- 1.2 Typologies d'immeubles

ART.2 – FAÇADES

- 2.1 – Façades donnant sur le domaine public
- 2.2 – Façades ne donnant pas sur le domaine public
- 2.3 – Matériels techniques –Réseaux concessionnaires
- 2.4 – Façades et énergie renouvelable

ART.3 – TOITURES

- 3.1 – Caractéristiques des couvertures
- 3.2 – Ouvrages en combles
- 3.3 –Matériels techniques–Réseaux concessionnaires
- 3.4 – Toitures, terrasses et énergie renouvelable

ART.4 – MENUISERIES EXTERIEURES

- 4.1 – Principes
- 4.2 – Matériaux
- 4.3 – Volets
- 4.4 – Ouvertures particulières

ART.5 – PETITS OUVRAGES MÉTALLIQUES

- 5.1 – Principes
- 5.2 – Matériaux
- 5.2 – Mise en œuvre

1 – DISPOSITIONS CADRE

Sont considérées comme constructions neuves, les constructions principales à venir après la mise en application du règlement du SPR. Pour mémoire, les extensions et les annexes liées à un bâtiment existant sont traitées dans les chapitres précédents se rapportant aux immeubles protégés et non protégés.

1.1 – Principes généraux

Rappel de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'Architecture. « L'architecture est une expression de la culture ».

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

- Compte tenu du périmètre sensible que représente le site patrimonial remarquable, tout projet s'inscrit dans un contexte historique, urbain ou paysager et donc dans une démarche d'insertion plutôt que dans celle d'une singularité à tout prix.
- Tout projet intègre également la démarche environnementale. L'architecture bioclimatique, l'intégration des matériels liés au développement durable, l'emploi des matériaux et procédés liés aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables s'expriment toujours dans le respect d'une démarche valorisante pour le patrimoine. A ce titre, ces dispositifs et techniques mis en œuvre doivent faire partie intégrante de toute conception en tant qu'éléments architecturaux pertinents et non comme des objets rapportés ou plaqués tant en façade qu'en toiture.
- Les constructions neuves concernent en très grande majorité les immeubles destinés à l'habitation. C'est pourquoi, le présent règlement consacre le chapitre suivant aux immeubles de logements.
- Pour ce qui concerne les autres typologies d'immeubles, et ceux notamment à caractère public ou d'activités, le vocabulaire architectural doit être d'un niveau de mise en œuvre et de qualité en relation avec le contexte dans lequel il s'insère. Cette écriture doit donc être attestée par des documents de présentation en rapport avec l'exigence attendue : mise en relation avec les bâtiments voisins, expression précise des natures et teintes de matériaux employés, qualité et précision du volet d'insertion paysagère.

1.2 – Typologies d'immeubles

- D'une manière générale, les constructions neuves doivent présenter un aspect harmonieux avec le contexte et les immeubles environnants. Il doit être tenu compte en particulier de l'ordonnancement du bâti existant avoisinant, des proportions d'ouvertures, des matériaux et de leurs teintes, des mises en œuvre et de tout élément de détail ou de finition. Une cohérence architecturale est donc demandée entre le bâti existant et le bâti créé.
- Tout projet regroupant plusieurs parcelles doit présenter une composition de façades dont le rythme est en accord avec celui des façades de l'îlot ou de la rue dont il dépend.
- L'aspect minéral des façades et terre cuite des toitures est à rechercher.

Un des objectifs à prendre en compte aujourd'hui dans l'acte de bâtir est l'approche écologique.

Que ce soit par le biais d'insertion judicieuse du bâti dans l'environnement, de la conception même d'un ouvrage ou du choix pertinent des matériaux, tous ces facteurs ne sont pas sans conséquences sur l'environnement local voire global : ils impactent le vivant au sens large.

La biodiversité est à ce titre la plus menacée par l'urbanisation ; d'autant plus dans les centres villes. Si l'acte de construire porte sur le confort des usagers, il doit maintenant s'élargir à des concepts plus larges intéressant le vivant. C'est pourquoi la réflexion d'un projet en SPR doit prendre en compte notre intérêt commun à la sauvegarde de la biodiversité.

Solutions de gîtes à oiseaux et chauve-souris



Les règles qui suivent concernent tous types d'immeubles même si la majeure partie concerne la construction de logements.

Des adaptations mineures sont envisageables pour les immeubles neufs situés à l'intérieur de la zone ZU où le contexte urbain, dense, riche mais complexe peut révéler des cas de figure nécessitant une adaptation de faible importance. Celles-ci doivent avant tout contribuer à une meilleure intégration de la construction dans son environnement urbain ou paysager.

2- FACADES

2.1 - Façades donnant sur le domaine public

- Zones ZU-ZC

- Les murs doivent être recouverts d'un enduit à la chaux naturelle ou d'une peinture minérale pour une meilleure tenue dans le temps.

Le cas de la pierre de parement en pose scellé est envisageable selon la destination de l'ouvrage.

- Zone ZP

- Les projets de facture contemporaine sont encouragés sans restriction de procédés de construction ni de matériaux. Cependant, tout projet est apprécié en fonction de son insertion dans l'environnement. Toutefois, Les bardages à base de matière plastique sont interdits.

2.2 - Façades ne donnant pas sur le domaine public

- Zones ZU-ZC

- Les mêmes matériaux que ceux autorisés en 2.1 peuvent être mis en œuvre. Sont également autorisés :
 - Les bardages bois, métalliques et les bardages double peau sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas brillants.
 - Les procédés d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sont admis à la condition d'être recouvert d'un bardage non brillant métallique, en bois ou double peau, et qu'ils ne soient pas en surépaisseur par rapport aux bâtiments voisins.
- Les bardages à base de matière plastique sont interdits.

- Zone ZP

- Les projets de facture contemporaine sont encouragés sans restriction de procédés de construction ni de matériaux. Toutefois, Les bardages à base de matière plastique sont interdits.

2.3 - Matériels techniques - Réseaux concessionnaires

- Zones ZU-ZP-ZC

- Le parcours des câbles liés aux réseaux de télécommunication et de transmission de données, ou des courants forts et faibles, est systématiquement recherché dans les communs et non en façade.
- Selon les cas de figure, les réseaux secs peuvent être enfouis ou encastrés dans les façades enduites.
- Les coffrets nécessaires au raccordement des immeubles sont encastrés dans les façades. Dans tous les cas, ces matériels sont dissimulés derrière des trappes métalliques peintes.
 - Les boîtes à lettres sont encastrées dans les façades ou intégrées aux portes d'entrée dans le cas des bâtiments d'habitation individuels ou des ERP. Pour les bâtiments collectifs d'habitation, celles-ci sont incluses dans les communs.
 - Les organes de commande ou de coupure sont encastrés en dehors des façades principales sauf s'il n'existe pas de mur de clôture ou de bâtiment annexe pour les recevoir en encastré.

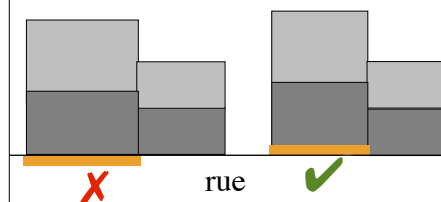
2.4 - Façades et énergie renouvelable

- Zones ZU-ZC

- Les éoliennes sont interdites en façade.
- Les climatiseurs, les capteurs solaires et autres matériels techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont autorisés uniquement sur les façades invisibles depuis le domaine public ou un point de vue.

2.1 - Façades donnant sur le domaine public

Croquis 1 : ITE en surépaisseur/ immeuble contigu



Principe d'isolation par l'extérieur
 finition par bardage tuiles



Principes d'isolation par l'extérieur
 finition par bardage bois



- Les matériels liés à la géothermie sont acceptés à la condition d'être en œuvre de l'édifice ou dissimulés derrière des habillages de qualité et qu'ils ne soient pas vus depuis le domaine public ou depuis un point de vue. (répétition)
- Zone ZP
 - Les façades peuvent recevoir des matériels techniques nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des éoliennes. Leur présence est alors directement liée à l'expression architecturale de l'immeuble.
 - Les matériels liés à la géothermie sont acceptés à la condition d'être en œuvre de l'édifice ou dissimulés derrière des habillages de qualité et qu'ils ne soient pas vus depuis le domaine public ou depuis un point de vue.

3- TOITURES ET TOITURES-TERRASSES

3.1 – Caractéristiques des couvertures

- Zones ZU-ZP
 - Dans le cas d'une toiture à pans, les matériaux autorisés pour la couverture sont : la tuile mécanique plate rouge, le zinc et l'ardoise.
 - Les débords de toit sont réduits au minimum : entre 0,12m et 0,15m. Les caissons en bas de pente ne sont pas autorisés.
 - Dans le cas d'une toiture-terrasse, celle-ci doit-être végétalisée ou recouverte d'un matériau de teinte clair (cf. Titre II, règlement d'urbanisme).
 - Les ouvrages de collecte des eaux de pluie sont en zinc et terminés en pied de façade par des dauphins en fonte.
 - Dans tous les cas de figure, les descentes d'eaux pluviales sont rectilignes afin d'éviter le dévoiement en façade.
- Zone ZC
 - Grandes parcelles :
Se reporter à l'article 3.1,
- Zones ZU-ZP
 - Parcelles pavillonnaires
Les couvertures sont obligatoirement en tuiles mécaniques rouges galbées.

3.2 – Ouvrages en combles

- Zones ZU-ZP-ZC
 - Une liberté de création est laissée au demandeur.

3.3 Matériels techniques – Réseaux concessionnaires

- Zones ZU-ZP-ZC
 - Les matériels de réception des ondes, les boîtiers ou les parcours de câbles numériques sont dissimulés sous la couverture.

3.4 – Toitures, toitures-terrasses et énergie renouvelable

- Zone ZU

- Les climatiseurs, les capteurs solaires et autres matériels techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont autorisés uniquement sur les toitures invisibles depuis le domaine public ou un point de vue.
- Les projets comportant des éléments insérés de manière discrète (faibles contrastes notamment) dans une couverture, telles que les tuiles photovoltaïques, peuvent être autorisés.
- Les éoliennes sont interdites.

–Zone ZP

- Les toitures peuvent recevoir des matériels techniques nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des éoliennes. Leur présence est alors directement liée à l'expression architecturale de l'immeuble.

–Zone ZC

- Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les capteurs solaires et autres matériels innovants sont autorisés uniquement sur les toitures ou toitures terrasses des immeubles des grandes parcelles.
- Les éoliennes sont interdites

4– MENUISERIES EXTÉRIEURES

4.1 – Principes

–Zone ZU

- Les menuiseries prennent de préférence des proportions verticales.
- Les portes sont obligatoirement pleines lorsqu'elles donnent sur le domaine public. Un imposte vitré est possible en partie haute.

–Zones ZP–ZC

- Les menuiseries adoptent des proportions propres au style recherché.

4.2 – Matériaux

–Zone ZU

- Les menuiseries sont en bois peint ou bois–métal.
- La couleur blanche est interdite.

–Zones ZP–ZC

- Les menuiseries sont en bois peint, bois–métal ou métal laqué.
- La couleur blanche est interdite.

4.3 – Volets

–Zone ZU

- Les volets battants sont en bois peint ou métalliques laqués.
- Les volets roulants sont admis si la façade du coffre est invisible depuis le domaine public ou posée en demi–linteaux.

–Zones ZP–ZC

- Sans objet.

4.4 – Ouvertures particulières

–Zones ZU–ZC

- Les portes des remises, annexes et garages sont dans le même matériau que les menuiseries.

–Zone ZP

- Les portes des remises, annexes et garages sont de préférence dans le même matériau que les menuiseries.

5– MÉTALLERIE – FERRONNERIE

5.1 – Principes

–Zones ZU–ZP–ZC

- Une liberté de création est laissée au porteur du projet.

5.2 – Matériaux

–Zones ZU–ZP–ZC

- Les petits ouvrages d'accompagnement sont exclusivement en métal laqué.

5.3 – Mise en œuvre

–Zones ZU–ZP–ZC

- Une liberté de création est laissée au porteur du projet.