

## **ARTICLE 1 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

*préambule :*

*Les orientations de constructibilité sont données par le parcellaire existant. Il résulte de la division parcellaire de l'époque romaine puis de l'époque médiévale. Les plans d'urbanisme du XVIIIe siècle ont modifié considérablement la structure urbaine, hors des limites des anciens remparts de la ville. Les XIX et XXe siècles assurent la continuité urbaine par la densification des constructions sur les boulevards, en créant de nouveaux quartiers et des lotissements.*

Le tracé des voies et le parcellaire imposent généralement des alignements et le gabarit des constructions.

**Toute construction nouvelle devra s'approcher des caractéristiques et des implantations des édifices déjà existants.**

### **Art 1.1: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'alignement, par rapport aux voies est défini comme constituant la limite de fait des façades des bâtiments ou des clôtures. En l'absence de limite matérielle, la limite est celle qui sépare le domaine public et le domaine privé.

La construction à l'alignement peut être imposée dans le cas général, assurant la continuité du bâti existant notamment lorsque la parcelle à construire se trouve insérée entre deux parcelles déjà construites et où le bâti se situe à l'alignement de la voie.

### **Art 1.2: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, quelle que soit la profondeur de la parcelle.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2m.

Des adaptations peuvent être autorisées pour des motifs d'architecture :

exemples :

- raccord de toitures
- raccord d'alignement
- adaptation à la pente des couvertures existantes

Ces adaptations devront faire l'objet d'une concertation préalable et seront à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE 2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le respect des contraintes urbaines donne les orientations de constructibilité, des volumes, des gabarits et des échelles.

### ***Immeubles existants :***

Les surélévations doivent satisfaire aux principes suivant :

Quand un immeuble ancien bas se trouve entre 2 immeubles plus hauts, il peut être surélevé dans les conditions suivantes :

- l'immeuble existant ne doit pas être dénaturé par la surélévation
- l'aspect de la rue ne doit pas être sensiblement modifié
- la construction surélevée doit être obligatoirement raccordée en volume aux héberges des immeubles voisins contigus existants.

### ***Constructions neuves :***

Les constructions neuves doivent assurer avant tout la continuité urbaine.

La hauteur des constructions en bordure de la voie publique ne peut pas dépasser le gabarit général de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.

Pour les immeubles non implantés en front de rue, la construction ne doit pas dépasser le gabarit moyen des bâtiments existants, implantés sur la rue et contigus.

Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation ne dépassant pas 1m à l'égout, lorsque la rue est en pente.

Si un immeuble est à reconstruire à l'identique et si sa hauteur est supérieure de +0,50m à l'égout des constructions voisines, il déroge à cette prescription, ( par exemple pour la reconstruction d'une tourelle escalier ).

### ***Bâtiments annexes :***

La hauteur d'un bâtiment annexe ne peut pas dépasser celle du bâtiment principal.

Des dérogations peuvent être envisagées,  
par exemple pour :

- des motifs architecturaux
- des lucarnes
- des escaliers hors œuvres à l'intérieur des tourelles
- des tours anciennes
- des murs en maçonnerie
- des murs de soutènement
- des faîtages de couverture
- des cheminées monumentales

Elles sont laissées à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE 3 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Préambule :*

*Les époques médiévales, des XVIII, XIX et XXe siècles ont apporté des réponses urbaines et architecturales différentes.*

*Il peut être demandé de restituer, à partir de détails architecturaux encore visibles, l'aspect d'origine, ou de préserver le bâti qui témoigne d'un passé riche d'histoire.*

### **ART 3.1 : VOLUMES ET TERRASSEMENTS**

**1- Les constructions nouvelles** doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant le milieu environnant .

Les constructions actuelles sont toutes parallèles aux voies. Aussi, la façade sur rue du nouvel édifice doit être parallèle à cette voie bordant le terrain d'implantation.

Le bâtiment principal et les annexes peuvent être dissociés.

Les volumes doivent s'adapter au terrain naturel ainsi qu'à la végétation existante.

**2- Les éléments bâtis ajoutés** à l'existant doivent en constituer le prolongement architectural, privilégiant l'unité d'aspect (la volumétrie) et les matériaux de hautes qualités, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Les volumes des extensions des maisons existantes et des constructions d'annexes (garages, celliers) :

- doivent être simples et s'intégrer dans le milieu environnant,
- doivent s'adapter au relief du terrain et non l'inverse.

Dans tous les cas, une haute qualité de matériaux en façade sera recherchée.

### **ART 3.2 : TOITURES ET COUVERTURES**

1- Les toitures du ou des volumes principaux seront à deux versants, ou plusieurs versants suivant la configuration de la parcelle.

2- Dans le cas d'un appentis adossé au volume principal de la construction, sa toiture continuant ou non un des versants principaux, pourra avoir, dans certain cas, une pente plus faible que celle de ce versant.

3- Les toitures terrasses sont autorisées, à titre exceptionnel, si elles s'adaptent au terrain et si elles établissent une continuité architecturale avec le bâti existant.

4- Les petits côtés d'un bâtiment pourront être à pignon ou à pans coupés.  
Le faitage sera toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert.

## **5- Nature des couvertures**

### **5-1- dans les rues suivantes:**

- Grande Rue
- rue du Château
- rue de La Fontaine
- rue Saint Crépin
- rue Saint Martin
- rue de la Madeleine
- Place du Jeu de Paume
- rue Faubourg de la Barre
- rue du Village Saint Martin
- rue Carnot
- rue des Granges
- rue Paul Doucet
- rue de la Banque
- Place du Maréchal Leclerc
- Place Paul Doumer

Les matériaux suivants sont autorisés:

- 1- Tuile terre cuite, d'aspect plat, 60 au m<sup>2</sup>, de couleur rouge brun ou flammé.
- 2- La tuile mécanique, d'aspect plat, pour les constructions réalisées entre les deux guerres et qui en étaient pourvues à l'origine.
- 3- L'ardoise naturelle, à pureau droit, de format 20x30, ou de petit format pour la pose gironnée
- 4- Le zinc ou cuivre
- 5- Le verre clair.

Des dérogations sont laissées à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France, pour les parties non visibles : tuile terre cuite, 27 au m<sup>2</sup> ou de la tuile mécanique, d'aspect plat, 18 à 20 au m<sup>2</sup>.

Les couleurs, noir et jaune, sont exclues pour les tuiles.

Le polycarbonate blanc ou transparent est à éviter.

Le bac acier et la couverture en tôle sont exclus.

### **5-1- Dans les autres rues du secteur A**

Les matériaux suivants sont autorisés :

- 1- Tuile terre cuite, 60 au m<sup>2</sup>, de couleur rouge brun ou flammé
- 2- Tuile terre cuite ou tuile mécanique pour les constructions réalisées entre les deux guerres et qui en étaient pourvues à l'origine.
- 3- Les toitures en zinc ou en cuivre.
- 4- L'ardoise naturelle de format 20x30 ou 20x40 maximum.

5- Le verre clair, en évitant l'utilisation du polycarbonate blanc ou transparent ; il ne doit pas être visible de la rue.

Le bac acier et la couverture en tôle sont exclus.

#### **6- Souches de cheminée :**

La conservation des souches de cheminée peut être imposée.

Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies en ce qui concerne les couronnements.

Les souches de cheminées les plus anciennes sont en petites briques. Elles pourront être reconstruites à l'identique.

Les souches de cheminée doivent être massives et se situer le plus près possible du faîtage.

Les boisseaux de faibles dimensions sont interdits.

Les couronnements en béton sont interdits.

#### **7- Lucarnes :** (fiche F9 p. 23)

La conservation des lucarnes existantes peut être imposée.

Les lucarnes à créer devront être limitées en nombre et leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture.

Les châssis de toit peuvent être proscrits s'ils sont visibles des espaces publics.

Pour les toitures non visibles de la rue et des terrasses du château, les châssis de toit doivent être encastrés et de dimensions maxima de 78 x 118 cm.

Les châssis seront tous identiques et encastrés, axés sur les pleins ou vides de la façade, et situés le plus près possible de l'égout.

#### **8- Antennes :** (fiche P p. 24)

Les antennes et antennes paraboliques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la rue : elles doivent être situées de préférence côté jardin.

#### **9- Panneaux solaires :**

Les panneaux solaires doivent occuper impérativement tout un pan d'une toiture ou une partie verticale d'un pignon.

Les panneaux doivent faire partie d'une composition architecturale ; les fils et/ou tuyaux doivent être soigneusement intégrés également.

Les panneaux clairsemés sont interdits.

## **ART 3.3: ELEVATIONS ET FACADES**

### **A - LES FACADES**

#### **1- RESTAURATIONS**

La restauration d'un bâtiment ancien doit tenir compte des éléments constructifs initiaux :

- emplacement des percements et proportions des ouvertures
- modénatures et encadrements des baies  
(briques vernissées, pierre, béton lissé)
- chaînes d'angles
- trame des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants et traverses)
- qualité des enduits :
  - 1) enduit plâtre gros traditionnel et badigeon coloré
  - 2) enduit à la chaux naturelle
  - 3) brique rouge orangé de pays
  - 4) pierre calcaire, meulière
  - 5) bardage à clin de bois
  - 6) colombage
- soubassements en grès
- fers forgés

L'utilisation des matériaux locaux peut être imposée.

#### **2- EXTENSIONS.**

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils seront mis en oeuvre simplement avec le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes.

L'utilisation des matériaux locaux peut être imposée.

#### **3- CONSTRUCTIONS NEUVES.**

Une construction neuve peut, exceptionnellement, par sa qualité et son originalité, ne pas faire référence aux règles architecturales anciennes; mais elle ne doit en aucun cas masquer un monument historique et dénaturer le site dans lequel elle doit s'inscrire.

L'idée directrice consiste à s'intégrer au mieux à l'esprit urbanistique du lieu considéré, en prenant en compte les volumes construits existants : respect de l'unité de la rue et de son rythme, de la structure parcellaire existante, de l'alignement et du gabarit existant.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades ( matériaux et colorations, entourage des baies, chaînages

d'angles identiques sur toutes les façades et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc..).

De même, les constructions annexes devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal ( matériaux et coloration ).

**Dans tous les cas, l'emploi de matériaux de haute qualité, pourra être imposé.**

## **B - LES OUVERTURES**

### **Les restaurations :**

Les systèmes constructifs d'origine seront restitués ;

Par exemple, pour les fenêtres ayant comporté des meneaux et des traverses, ceux-ci doivent être rétablis, de même que les anciennes moulurations ou toute autre disposition historiques ou authentique.

Les nouveaux percements

1- Les percements devront respecter l'ordonnance et le rythme vertical des baies des constructions composant l'alignement des façades des rues.

2- Les proportions des nouveaux percements devront tenir compte des ouvertures anciennes. Ils seront plus hauts que larges.

3- Les appuis de fenêtre saillants de part et d'autre de l'encadrement seront peu saillants.

Seront autorisés les appuis traités avec l'encadrement de la baie, en continuité du dessin et avec le même matériau ( brique, pierre, modénature en béton )

Seront proscrits les appuis en béton de faible épaisseur.

4- Les encadrements peuvent être marqués en pierre, brique ou en enduit.

Les modénatures simples, sans coloration vive, seront acceptées.

### **Les proportions**

Toutes les fenêtres anciennes sont plus hautes que larges; ce principe doit être maintenu pour les restaurations et les constructions neuves.

## **C - MENUISERIES EXTÉRIEURES :**

Les menuiseries des portes et fenêtres, seront restaurées si possible et refaites en bois, sur mesure, et réalisées par un menuisier.

Les petits bois seront maintenus.

Les menuiseries en PVC sont proscrites, en façade sur rue et dans les rues anciennes, citées à l'article 3-2-5.

Les menuiseries en fer ou en aluminium peuvent être autorisées.

Les ouvertures extérieures seront munies de volets pleins ou de persiennes.

Les maisons ayant des volets pleins au rez de chaussée et des volets persiennés à l'étage conserveront, lors d'une restauration, ce principe de fermeture.

Les volets roulants sont proscrits sur les façade sur rue, dans les rues anciennes, citées à l'article 3-2-5.

Le barreaudage de défense est accepté.

LES VERANDAS à ossature bois, fer, aluminium, sont autorisées. Un seul matériau sera utilisé pour la construction.

AUVENTS, MARQUISES :

Les marquises des immeubles du XIXème et XXème siècles , à ossature bois ou fer, devront être restaurées et conservées.

## **D - COLORATION DES FACADES**

### **1- LES ENDUITS**

Les couleurs seront choisies sur un nuancier fondé sur des pigments naturels.

Les colorants naturels devront être privilégiés.

La couleur des badigeons sur les enduits au plâtre gros tiendra compte du nuancier de la Ville de Château-Thierry .

Exemples de coloration : ocre jaune, ocre rouge, ombre naturel, bleu, vert, terre de sienne...

Dans les rues citées, l'enduit sera au plâtre gros :

- Grande Rue
- rue du Château
- rue de La Fontaine
- rue Saint Crépin
- rue Saint Martin
- rue de la Madeleine
- Place du Jeu de Paume
- rue Faubourg de la Barre
- rue du Village Saint Martin
- rue Carnot
- rue des Granges
- rue Paul Doucet
- rue de la Banque
- Place du Maréchal Leclerc
- Place Paul Doumer

### **2- LES MENUISERIES, LEURS COLORATIONS**

Les menuiseries devront être peintes ou huilées pour les menuiseries anciennes.

En aucun cas les bois des menuiseries des XIXe et XXe siècles seront laissés apparents.

Les volets pourront être peints de teintes claires ou foncées, mais toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.



## **E - DEVANTURES DE MAGASIN**

### **1- DEVANTURE A SUPPRIMER**

Dans le cas d'un changement d'usage, l'ancienne vitrine pourra être supprimée. Les nouvelles devantures devront être composées avec l'ordonnance des percements de la façade.

### **2- DEVANTURE A CREER**

Les façades commerciales, y compris tout dispositif des devantures et d'enseignes, ne pourront être établies que dans la hauteur du rez de chaussée de l'immeuble.

Lorsque le même commerce occupe plusieurs immeubles contigus, il importe que chaque immeuble conserve son individualité architecturale liée à la trame du parcellaire ancien.

Dans les immeubles anciens, il y aura lieu, avant l'établissement de tout projet, de s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous les coffrages ajoutés ultérieurement.

La composition du projet doit tenir compte des vestiges découverts. En règle générale, il s'avère indispensable de procéder à tous sondages et mise à nu nécessaires avant l'établissement des projets.

Les vitrines seront faites de préférence avec des proportions verticales et en laissant apparaître les piles latérales de l'immeuble.

### **3- DEVANTURE A RESTAURER**

Les vitrines anciennes présentant un caractère architectural intéressant devront être conservées et restaurées à l'identique.

### **LES FACADES DES DEVANTURES SERONT LIMITÉES AU REZ DE CHAUSSÉE.**

Les retraits de vitrine pourront être refusés ; seront privilégiées les devantures en bois laqués, moulurés, de métal et en applique (dans l'esprit du XIXe siècle). La restauration des corniches d'immeubles sera demandée.

### **LES ENSEIGNES :**

Les caissons lumineux éclairés par l'intérieur seront interdits.

Les lettrages seront sobres. Les polices de lettrage seront de caractère ancien, dans les rues anciennes.

Il sera privilégié les lettres peintes.

*(fiches M1 à M5 p. 43 à 47)*

## **ARTICLE 4 : LES CLOTURES**

### **4-1 CLOTURES SUR RUE**

Les maisons construites en retrait des rues au XIXe siècle ont favorisé la création de clôtures assurant la continuité de la rue.

Elles se composent d'un petit muret de maçonnerie surmonté d'une grille. Ce principe est à conserver et à restaurer.

### **4-2 LIMITES SEPARATIVES**

Les murs de clôtures en pierre seront conservés, les parpaings enduits et sans cornières en PVC.

Les nouvelles clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures végétales seront privilégiées, en excluant les thuyas.

## **ARTICLE 5 LES OUVRAGES TECHNIQUES**

Les coffrets seront encastrés dans les maçonneries des façades ou clôtures, et seront dissimulés par des volets en bois.

Tout appareil de comptage en applique sur façade, apparent, est interdit.

LA CREATION DE GARAGE DANS LES MAISONS EXISTANTES PEUT ÊTRE REFUSÉE.

## **ARTICLE 6 LES ESPACES LIBRES DE PLANTATION**

Il est demandé de préserver autant que possible la végétation présente sur le site, les arbres dans les jardins et les alignements d'arbres le long des espaces publics.

Les alignements d'arbres à préserver :

- Avenue Joussaume Latour
- Avenue d'Essômes
- Avenue de Soissons
- Avenue Jules Lefèvre
- Place du Jeu de Paume
- Quai de la Poterne

Les plantations d'arbres de hautes tiges et d'essences locales seront privilégiées pour les alignements de voirie, les parkings, etc...