

ARTICLE 12 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 XIXe et XXe siècle assurent la continuité urbaine par la densification des constructions sur les boulevards en créant les nouveaux quartiers, les nouveaux lotissements.

Les tracés des voies, le parcellaire impose 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.

La construction en retrait est autorisée si elle assure une continuité de volume avec les immeubles voisins existants.

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 doit être au moins égale à 3m.

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

- raccord de toitures
- raccord d'alignement
- adaptation au style architectural existant
- 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 suivants :

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.

Adaptation mineure : ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation mineure ne dépassant pas 0,50 m à l'égout.

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 dépasser celle du bâtiment principal.

Des dérogations peuvent être envisagées, par exemple pour :

- des motifs architecturaux
- 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^e, XIX^e et XX^e siècles ont apporté des réponses urbaines et architecturales différentes.

Aussi il est recommandé de retrouver, 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, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

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

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

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 certains cas, une pente plus faible que celle de ce versant.

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

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

5- Nature des couvertures :

Les matériaux suivants sont autorisés :

- 1- Tuile terre cuite, de 60 à 27 au m², 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- Les toitures en zinc et en cuivre
- 4- L'ardoise naturelle de format 20x30, ou 20x40, maximum
- 5- Le bac acier et la couverture en tôle sont exclus.
- 6- Les couleurs, noir et jaune, sont exclues pour les tuiles.

Les maisons individuelles seront couvertes de tuiles plates mécaniques, de petit moule, de couleur rouge brun ou flammé.

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, avec leur couronnement.

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

Les boisseaux de faibles dimensions sont interdits.

7- Lucarnes :

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

8- Antennes :

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

Les antennes de télévision doivent si possible être groupées pour chaque immeuble en antenne collective.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la rue : elles doivent être situées de préférence côté jardin, ou derrière une cheminée.

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) enduits 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
- soubassements en grès
- fers forgés

L'utilisation des matériaux locaux peut être imposé.

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.

2- CONSTRUCTIONS NEUVES

La construction neuve peut, par sa qualité et son originalité, ne pas faire référence aux règles architecturales traditionnelles.

Cependant, 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 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).

B - LES OUVERTURES

- 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 et ils seront plus hauts que larges.
- 3- En cas de nouveaux percements, les linteaux des ouvertures devront régner à la même hauteur, pour les baies de même proportion.
- 4- Les appuis de fenêtre saillants de part et d'autre de l'encadrement seront proscrits. Seront autorisés les appuis traités avec l'encadrement de la baie, en continuité du dessin et même matériau
(brique, pierre, modénature en béton)
- 5- Les encadrements seront marqués en pierre, brique ou en enduit.
Les modénatures simples, sans coloration vive, seront acceptées.

C - MENUISERIES EXTÉRIEURES :

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

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 façades sur rue.

D - COLORATION DES FACADES

1- LES ENDUITS

Les couleurs seront choisies sur un nuancier conçu à partir de pigments naturels, les colorants artificiels étant exclus.

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
- terre de sienne

2- LES MENUISERIES, LEURS COLORATIONS

Les menuiseries devront être peintes.

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 ouvertures devront être composées avec l'ordonnance des percements de la façade et dans l'esprit 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 au trace du parcellaire ancien.

3- DEVANTURE A RESTAURER

Les vitrines anciennes présentant un caractère architectural intéressant devront être conservées et restaurées.

AUVENTS, MARQUISES

Les marquises des immeubles du XIXe et XXe siècles devront être restaurées et conservées.

(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.

4-2 LIMITES SEPARATIVES

Les murs de clôtures en pierre seront conservés, les parpaings enduits.

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

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 proscrit.

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 Wilson
- avenue de la République
- avenue de Paris
- avenue d'Essômes

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