

COMMUNE DE LUNEVILLE
AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE (AVAP)

REGLEMENT

26 novembre 2013 modifié 30 mai 14 (rouge), le 3 juin (bleu)



SOMMAIRE

PREAMBULE	6
1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE L'AVAP.....	7
2 - INCIDENCES SUR LES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES DANS LA ZONE.....	7
3 - INCIDENCES SUR LES DEMANDES D'AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL.....	8
4 - LES SECTEURS DE L'AVAP, LES ENTITES PARTICULIERES ET LES PROTECTIONS DU BATI.....	9
5 - CONTENU DU REGLEMENT PAR SECTEUR	11
6 - ORGANISATION DU REGLEMENT ET MODE D'EMPLOI.....	11
SECTEUR 1 : LES ESPACES BATIS A CARACTERE URBAIN	12
DEFINITION DU SECTEUR ET ORIENTATIONS GENERALES.....	13
1 - DEFINITION DU SECTEUR.....	13
2 - LES ENTITES PARTICULIERES DU SECTEUR 1	15
3 - ORIENTATIONS GENERALES	17
REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE	18
1 - PRINCIPES GENERAUX.....	18
2 - IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES	19
3 - HAUTEUR RELATIVE ET GABARIT DES BATIMENTS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC.....	21
REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	24
1 - CLASSIFICATION DU BATI DANS L'AVAP.....	24
2 - INTERVENTIONS GENERALES ADMISES.....	25
3 - LE RAVALEMENT DES FACADES.....	26
4 - LES PERCEMENTS, LES MENUISERIES ET LA SERRURERIE	29
5 - LES ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES.....	34
6 - LES COUVERTURES	34
7 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES	38
8 - LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.....	40

REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES	41
1 - LES BATIMENTS NOUVEAUX.....	41
2 - L'EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS	43
3 - LE TRAITEMENT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS	44
4 - LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES	47
5 - LES OUVRAGES DANS LES JARDINS	47
REGLES RELATIVES A LA QUALITE DES DEVANTURES COMMERCIALES ET DES ENSEIGNES.....	49
1 - LES DEVANTURES COMMERCIALES EXISTANTES	49
2 - LES DEVANTURES NOUVELLES.....	50
3 - LES ENSEIGNES.....	54
REGLES RELATIVES A LA MISE EN VALEUR DES ESPACES URBAINS ET NATURELS	56
1 - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES A DOMINANTE MINERALE	56
2 - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES A DOMINANTE VEGETALE	58
3 - LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.....	61
4 - LES CLOTURES ET LES PORTAILS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC	62
SECTEUR 2 : LES ESPACES BATIS ET PAYSAGER D'ACCOMPAGNEMENT ET DE TRANSITION ..	64
DEFINITION DU SECTEUR ET ORIENTATIONS GENERALES.....	65
1 - DEFINITION DU SECTEUR.....	65
2 - LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE.....	66
3 - ORIENTATIONS GENERALES	67
REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE	69
1 - L'INSERTION DANS LE SITE DES PROJETS FUTURS	69
LES REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS	71
1 - PRINCIPES GENERAUX	71
2 - PRINCIPES PAR TYPES DE CONSTRUCTIONS	71
3 - LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES	72

REGLES RELATIVES A LA MISE EN VALEUR DES ESPACES URBAINS ET NATURELS	73
1 - LE TRAITEMENT DES VOIES ET AIRES DE STATIONNEMENT	73
2 - LES AMENAGEMENTS DES ESPACES VEGETALISES DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION	74
3 - LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES	74
4 - LES CLOTURES ET LES PORTAILS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC	74
SECTEUR 3 : LES ESPACES PAYSAGERS DES COTEAUX ET DES VALLEES	76
DEFINITION DU SECTEUR ET ORIENTATIONS GENERALES.....	77
1 - DEFINITION DU SECTEUR.....	77
2 - LES ENTITES PARTICULIERES DU SECTEUR 3 : LES JARDINS REMARQUABLES	79
3 - ORIENTATIONS GENERALES	79
REGLES RELATIVES A LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS	82
1 - LE TRAITEMENT DES VOIES ET AIRES DE STATIONNEMENT	82
2 - LE TRAITEMENT ET LA GESTION DES ESPACES « NATURELS » ET/OU AGRICOLES	84
3 - LE TRAITEMENT DES ESPACES DE TRANSITION.....	87
4 - LE TRAITEMENT DES JARDINS POTAGERS	87
5 - LE TRAITEMENT DES ETANGS ET LEURS ABORDS.....	87
6 - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES BATIS	88
7 - LA MISE EN VALEUR DU PETIT PATRIMOINE ET DES OUVRAGES HYDRAULIQUES.....	91
8 - LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.....	91

P R E A M B U L E

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune de Lunéville est établi en application des dispositions de l'article L 642-2 du code du patrimoine, Modifié par loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 28

Ce règlement et la délimitation de l'AVAP ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal de la commune de Lunéville leet ont été adoptés par Arrêté du Maire.

1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE L'AVAP

Le règlement s'applique sur la partie du territoire de la commune de Lunéville délimitée par les documents graphiques.

2 - INCIDENCES SUR LES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES DANS LA ZONE

2.1 - LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES ET LES SITES

La création d'une AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire de celle-ci, que le monument soit situé dans ou hors du périmètre de l'AVAP. Au-delà de son périmètre, les parties résiduelles des périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

La création d'une AVAP a pour effet de suspendre, sur le territoire qu'elle concerne, l'application des servitudes des sites inscrits.

La création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes des sites classés dans lesquels les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'environnement.

2.2 - LEGISLATION SUR L'ARCHEOLOGIE

Les prescriptions de l'AVAP n'affectent pas les dispositions relatives à l'archéologie préventive.

Toutes demandes d'autorisation d'occuper le sol, d'autorisation de travaux et de projets d'aménagement doivent être transmises au Service Régional de l'Archéologie (DRAC de Lorraine, Préfecture de la région de Lorraine) en application des dispositions prévues par l'arrêté préfectoral de zonage archéologique n°03/017 en date du 5 septembre 2003.

Toute découverte fortuite doit être signalée au Maire et au Service Régional de l'Archéologie (DRAC Ile-de-France, Préfecture de la région Lorraine).

2.3 - LEGISLATION SUR LA PUBLICITE ET LES ENSEIGNES

Au titre des articles L 581-1 et suivants relatifs à la publicité, aux enseignes et préenseignes, la publicité est interdite dans les AVAP. Il peut être dérogé à cette interdiction par l'institution de zones de publicité restreintes ou de secteurs soumis au régime général (L581 et suivants du code de l'environnement).

3 - INCIDENCES SUR LES DEMANDES D'AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1 du code du Patrimoine, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'Urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire (article L642-6 du Code du patrimoine).

3.1 - ETABLISSEMENT DES DEMANDES

Le dossier de demande d'autorisation de travaux doit comprendre les pièces exigées par les textes. Ces documents doivent permettre une bonne appréciation du dossier et refléter la réalité des travaux à réaliser.

Pour tout projet, une prise de contact en amont est recommandée auprès du Maire et de l'architecte des bâtiments de France, chargés de l'application du règlement.

3.2 - INTERVENTIONS SUR L'ESPACE PUBLIC

A l'exclusion des éléments concourant à la sécurité routière et des travaux d'entretien courant réalisés conformément au présent règlement, toute intervention sur l'espace public est soumise à avis de l'architecte des bâtiments de France au titre du code du Patrimoine.

Les aménagements d'espaces publics doivent faire l'objet d'un projet ou d'une étude de diagnostic adapté à l'aménagement envisagé.

3.3 - POSSIBILITES D'ADAPTATIONS ET DE DEROGATIONS

Des adaptations mineures peuvent être proposées afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural et paysager.

4 - LES SECTEURS DE L'AVAP, LES ENTITES PARTICULIERES ET LES PROTECTIONS DU BATI

Les secteurs de l'AVAP, les entités particulières et les protections du bâti sont repérées sur les plans "zonage et protections".

Ils sont justifiés et explicités dans le diagnostic et le rapport de présentation et en tête du règlement de chacun des secteurs du présent document.

4.1 - LES SECTEURS DE L'AVAP

L'AVAP, dans sa proposition de secteurs, a pour but de cerner les entités qui au fil des siècles, ont créé l'image de la ville. Elle est divisée en trois secteurs, justifiés par les analyses architecturales, urbaines et paysagères du rapport de présentation.

4.1.1 - SECTEUR 1 : LES ESPACES BATIS A CARACTERE URBAIN

4.1.2 - SECTEUR 2 : LES ESPACES BATIS ET PAYSAGER D'ACCOMPAGNEMENT ET DE TRANSITION

Comprenant les sous-secteurs suivants :

- . **Sous-secteur U1 : la partie est urbanisée de la plaine de la Vezouze et l'entrée sud**
- . **Sous-secteur U2 : les espaces urbanisés de l'ouest de la vallée de la Vezouze et l'entrée nord-ouest**
- . **Sous-secteur U3 : l'entrée nord de la commune**
- . **Sous-secteur U4 : les abords du Champs de Mars, du supermarché au nord de la Vezouze et l'entrée est**

4.1.3 - SECTEUR 3 : LES ESPACES PAYSAGERS DES COTEAUX ET DES VALLEES

Comprenant les sous-secteurs suivants :

- . **Sous-secteur P1 : les coteaux Nord de Lunéville**
- . **Sous-secteur P2 : la plaine alluviale de la Vezouze**
- . **Sous-secteur P3 : l'ourlet paysager ouest de la Vezouze**
- . **Sous-secteur P4 : les jardins maraichers de la Vezouze**
- . **Sous-secteur P5 : la Meurthe et ses prairies alluviales**
- . **Sous-secteur P6 : les étangs « les Grandes Fauchées »**

4.2 - LES ENTITES PARTICULIERES

Dans le but de traiter finement les particularités des différents tissus, ont été identifiés des ensembles bâtis et paysagers pour lesquels le règlement apportera des précisions quant à leur occupation ou à leur traitement. On les trouve tous dans le secteur 1, à l'exception de deux « lotissements anciens » et deux sites correspondant aux « secteurs de projets » qui font partie du secteur 2, ainsi que de deux « jardins remarquables » inclus dans le secteur 3.

4.2.1 - LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE

- . Les lotissements anciens (secteurs 1 et 2)
- . Les grands équipements (secteur 1)
- . Les anciens sites usiniers (secteur 1)
- . Les ensembles bâtis récents (secteur 1)
- . les secteurs de projet (secteur 2)

4.2.2 - LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE PAYSAGERE

- . Les abords paysager du parc des Petits Bosquets (secteur 1)
- . Les jardins remarquables (secteurs 1 et 3)
- . Les cœurs d'îlots végétalisés (secteur 1)
- . Les espaces urbains majeurs (secteur 1)
- . Les espaces urbains à requalifier (secteur 1)

4.3 - LA CLASSIFICATION DU BATI DANS L'AVAP

La classification des constructions réalisée en fonction de leur « valeur patrimoniale » est le résultat du croisement de l'ensemble des diagnostics portant sur le bâti. Elle permet d'identifier les bâtiments protégés au titre de l'AVAP, et repérés dans le document graphique, pour lesquels le règlement propose des types d'interventions spécifiques.

Cette approche revêt forcément un caractère réducteur, ainsi dans la même classification peuvent entrer des bâtiments d'époque, de style et de taille diverses. Les analyses du rapport de présentation, et en particulier la typologie architecturale établie, permettent de comprendre la démarche de protection et des choix effectués.

Les bâtiments à valeur patrimoniale se trouvent dans le secteur 1, à l'exception du château de Saint Léopold, dans le secteur (sous-secteur P3). Les bâtiments sont hiérarchisés selon la légende suivante :

4.3.1 - LES BATIMENTS DE GRAND INTÉRÊT ARCHITECTURAL

4.3.2 - LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL

Que l'on peut diviser en deux catégories :

- . Les bâtiments appartenant a l'ensemble urbain classique des XVIIIe et XIXe siecles
- . Les bâtiments présentant une valeur propre

4.3.3 - LES BATIMENTS COURANTS

5 - CONTENU DU REGLEMENT PAR SECTEUR

Le règlement est constitué par des prescriptions qui sont juridiquement opposables à toutes personnes publiques ou privées et dont le respect est assuré par les autorités chargées de se prononcer sur les projets de travaux faisant l'objet de demandes d'autorisation ou de déclarations préalables, notamment l'architecte des bâtiments de France et l'autorité compétente pour délivrer un permis de construire. Ces prescriptions sont précédées d'un préambule informatif.

Le règlement est accompagné d'éléments qui, pour le distinguer de celui-ci, figurent en encarté ; il s'agit :

- **de « recommandations »** ayant, selon le circulaire n° 85-45 du 1er juillet 1985 relative aux ZPPAUP (§ 2.4.), la valeur juridique de « directives » ; elles guident dans l'exercice de leur pouvoir d'appréciation les autorités compétentes pour délivrer les autorisations ou recevoir les déclarations qui doivent en principe les appliquer mais qui pourront aussi les écarter au vu de situations particulières ou pour des motifs d'intérêt général.
- **de « constats » et d'illustrations** qui sont purement informatifs.

6 - ORGANISATION DU REGLEMENT ET MODE D'EMPLOI

Le règlement comporte, pour chacun des secteurs, les chapitres suivants :

- . Les règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère
- . Les règles relatives à la qualité architecturale :
 - . Des constructions existantes
 - . Des constructions nouvelles
 - . Des devantures commerciales et des enseignes
- . Les règles relatives à la mise en valeur des espaces urbains et naturels

POUR UTILISER LE DOCUMENT, IL CONVIENT :

- . de consulter le plan « zonage et protection de l'AVAP » et repérer dans quel secteur l'opération envisagée se trouve
- . De vérifier si l'opération envisagée se trouve dans une « entité particulière »
- . Pour le secteur 1, s'il s'agit d'un bâtiment existant, de vérifier son classement en fonction de son intérêt architectural (majeur, d'intérêt architectural ou bâtiment courant)

SECTEUR 1 : LES ESPACES BATIS A CARACTERE URBAIN

DEFINITION DU SECTEUR ET ORIENTATIONS GENERALES

1 - DEFINITION DU SECTEUR

A partir de l'étude de l'évolution de la constitution de la ville, de la reconnaissance du patrimoine urbain, paysager et architectural des entités historiques, nous avons tenté de faire émerger un « ensemble urbain patrimonial », dans lequel le patrimoine sous toutes ses formes et époques, est suffisamment représenté et lisible pour singulariser cette portion du territoire de la commune de Lunéville.

Par ailleurs, l'analyse du patrimoine bâti et des « entités particulières à dominante bâtie » à valeur patrimoniale (grands équipements, sites usiniers et lotissements anciens), a permis d'affiner l'approche, en tenant compte de la densité des éléments méritant attention, protection et mise en valeur.

« L'ensemble urbain patrimonial » se base sur les entités historiques suivantes :

. **La ville médiévale** dans sa première enceinte du XIIe siècle, étendue à l'ouest au XIVe siècle.

Avec la restitution de la ville au duché de Lorraine, après le traité de Ryswick en 1697, sont menés de grands travaux qui vont profondément marquer Lunéville. Le château est entièrement reconstruit, la ville médiévale, ruinée par les conflits, fait l'objet d'un vaste plan d'aménagement, mis en œuvre par Christophe André, intendant des bâtiments de Lorraine. Si la reconstruction se réalise sur les traces du parcellaire médiéval, des servitudes d'alignement et de hauteur des bâtiments, confèrent encore aujourd'hui à cet ensemble urbain d'aspect XVIIIe, une très grande cohérence.

. **Les voies d'accès historiques à la ville médiévale**, qui sont prises en compte dans le secteur 1 pour leurs sections qui ont été, en grande majorité, redressées et élargies au XVIIIe siècle, et qui ont conservé des constructions de cette époque à valeur patrimoniale. En particulier :

- L'entrée de la ville par le sud-ouest, avec l'ancien village de Viller, jusqu'au gué sur la Meurthe.
- L'entrée ouest par l'ancien faubourg de Nancy, pris en compte pour la partie de l'avenue du Général de Gaulle, bordée de constructions homogènes de la fin XVIIIe et du début du XIXe siècle.

. **Le château et le parc des Petits Bosquets**, qui au début du XVIIIe siècle, est reconstruit par Léopold, duc de Lorraine, alors qu'il fait de Lunéville la capitale de son duché. Les travaux se réalisent sur deux décennies, de 1703 à 1723. Afin de réaliser le parc, d'importants travaux sont entrepris pour combler les fossés et canaliser la Vezouze. L'ensemble est aujourd'hui protégé au titre des monuments historiques.

. **L'urbanisation au nord du château**, qui se réalise en trois phases :

- Dans la partie ouest de l'île Saint André (1707 à 1712) avec la création de l'actuelle rue Chanzy, bordée d'architectures ordonnancées, occupées à l'origine par une académie militaire et une caserne des gardes ; puis avec l'aménagement des quais de la Vezouze et du canal.
- Dans la partie est de l'île, avec l'ancien lotissement des Chartreuses (concessions données aux favoris de Stanislas, dans la deuxième moitié du XVIIIe, qui y construisent des pavillons dans de vastes jardins d'agrément et potagers). Cet ensemble a disparu, et a fait place à des constructions sans intérêt. Il semble toutefois qu'il subsiste quelques vestiges des constructions initiales. Il est à noter que la moitié est très peu dense, et peut encore faire l'objet de mutations importantes, en co-visibilité directe avec le château et le parc de Petits

Bosquets, qui dominent ce site.

- Au-delà de la Vezouze, avec la création de l'actuelle place des Carmes, au carrefour des routes d'Einville et de Nancy. Cette place est représentative du modèle Lorrain avec façades ordonnancées et statue du prince remplacée par celle de l'abbé Grégoire. Si son emprise est conservée, elle a aujourd'hui perdue sa cohérence architecturale, suite à la substitution de l'ensemble des constructions d'origine. Il est toutefois à noter qu'une majorité des bâtiments actuels, d'époques diverses, présente une valeur patrimoniale.

. **La ville Neuve**, organisée selon un plan en damier, autour de l'actuelle place Léopold, et comprenant les rues Banaudon, René Basset, Gambetta, de Sarrebourg, d'Alsace, des Bosquets, Gaillardot, Girardet, Carnot et du Général Leclerc. Ce maillage s'étend vers l'est, jusqu'à château du prince Charles Alexandre, occupant un terrain en pointe entre le cours de Verdun et l'avenue Voltaire. Ces deux voies se rejoignant sur l'ancienne route d'Allemagne (actuelle avenue du 30^{ème} groupe de Chasseurs). Avec des largeurs de 11 à 14 mètres et une architecture classique régulière (XVIII^e et XIX^e siècles), cette ville Neuve constitue encore aujourd'hui, un ensemble urbain remarquable d'homogénéité.

. **La ville industrielle** est suscitée par l'arrivée du chemin de fer à partir de 1852 (ligne Paris Strasbourg), par l'installation, à partir des années 1870, de plusieurs industries transférées des départements annexés (établissements de Dietrich et de la filature de l'Est implantées avenue de la Libération) et par la construction de nouvelles casernes. Ces phénomènes ont contribué à l'urbanisation des zones encore non bâties, en particulier au sud de la voie ferrée.

Au tout début du XX^e siècle, de nouveaux quartiers sont créés, afin d'accueillir la population travaillant dans les usines :

- Le quartier Jeanne d'Arc au sud-est de la ville Neuve, organisé à partir d'une place centrale (place Victor Hugo), et de voies rectilignes branchés sur chacun de ses quatre angles. Le lotissement de cet ensemble, avec des immeubles de rapport très simples, n'a jamais été abouti, en particulier sur la place.

- le quartier du Mesnil, à l'est de l'ancien domaine des Bénédictins, constitué de vastes parcelles loties de villas « bourgeoises », avant la première guerre mondiale.

Enfin, entre la fin du XIX^e siècle et l'entre-deux-guerres, un nombre important de lotissements ouvriers est réalisé, à l'initiative du patronat ou des premières sociétés d'habitations à bon marché.

L'ensemble de la phase d'urbanisation de la ville industrielle est prise en compte dans le secteur 1 de l'AVAP, en distinguant des « entités particulières » correspondant aux ensembles urbains à valeur patrimoniale s'affranchissant du tissu courant (lotissements, grands équipements, sites usiniers...) décrits dans le chapitre ci-dessous.

La prise en compte des stratifications et des développements historiques décrits ci-dessus, nous a permis de déterminer un « ensemble urbain patrimonial », que nous n'avons volontairement pas morcelé selon les phases de développement, partant du principe que la ville d'aujourd'hui constitue un tout, avec ses particularités par rue, par quartier, par entité spécifique.

Sur le plan pratique, le fait d'avoir introduit dans le document graphique des « entités particulières », permet, dans le règlement, d'extraire les ensembles concernés du tissu courant, pour adapter les règles et recommandations à leurs spécificités.

2 - LES ENTITES PARTICULIERES DU SECTEUR 1

Dans le but de traiter finement les particularités des différents tissus, ont été identifiés des ensembles bâtis et paysagers pour lesquels le règlement apportera des précisions quant à leur occupation ou à leur traitement.

2.1 - LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE

A l'intérieur du secteur 1, on trouve **les entités particulières à dominante bâtie** suivantes :

- . **Les lotissements anciens**
- . **Les grands équipements**
- . **Les anciens sites usiniers**
- . **Les ensembles bâtis récents**

2.1.1 - LES LOTISSEMENTS ANCIENS

Sont identifiés sous cette légende les lotissements réalisés à l'initiative d'industriels ou de sociétés d'habitations à bon marché, dans lesquels les bâtiments font référence à des modèles. Il s'agit d'entités présentant des particularités qu'il convient de maintenir : parcellaire et trame viaire réguliers, traitement de l'espace public, traitement des clôtures, maisons identiques isolées ou jumelles ... Les règles urbaines prédéfinies lors de leur création et la similitude des architectures conféraient à ces ensembles une grande homogénéité. Il est à noter que le fait qu'ils aient été vendus aux occupants, a favorisé l'altération des modèles d'origine, chaque propriétaire ayant à cœur de se singulariser d'un ensemble bâti souvent jugé trop uniforme. Aujourd'hui, il convient de permettre l'adaptation de ces maisons aux conditions de vie actuelle (extensions de logements de très petites dimensions, création de garages...) tout en tentant de leur redonner une certaine cohérence.

2.1.2 - LES GRANDS EQUIPEMENTS

Les grands équipements constituent des repères dans la ville. Il s'agit des équipements administratifs (hôtel de ville, théâtre, salle des fêtes, sous-préfecture), de services (bains-douches, bureau de poste, banques, centre socioculturel), scolaires (collèges et écoles), religieux (églises, synagogue, temple), de santé (hôpital, maison de retraite), militaires (casernes en service ou reconverties) ainsi que les gares. Certains présentent un intérêt architectural et paysager, d'autres sont avant tout fonctionnels. Dans les deux cas, il peut être envisagé des adaptations à certaines des règles qui prévalent pour le tissu courant, afin d'affirmer leur fonction, mais également de permettre leur évolution, tout en l'encadrant.

2.1.3 - LES ANCIENS SITES USINIERS

Ont été retenus dans cette légende les sites usiniers majeurs, et en particulier l'ancienne faïencerie Guérin ; les anciens établissements de Dietrich au sud-est de la commune (actuel site Trailor dont une partie des bâtiments a été conservé) ; l'ancienne usine Fulor, rue Jeanne d'Arc ; l'ancienne verrerie Muller (actuel site des services techniques de la ville à l'ouest)... Ces sites présentent aujourd'hui des intérêts patrimoniaux et des usages divers. Certains sont encore à vocation d'activité, d'autres ont vu leurs bâtiments reconvertis ou démolis et reconstruits avec des affectations différentes, comme la partie nord du site Trailor, transformé en zone commerciale.

Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ont été repérés dans l'AVAP. Celle-ci doit permettre l'évolution et la mutation des sites encore « en devenir », en affirmant leurs spécificités (taille importante des parcelles et bâtiments, organisation interne avec une hiérarchisation des espaces libres, rappel de la « mémoire » des lieux...)

2.1.4 - LES ENSEMBLES BATIS RECENTS

Il s'agit de parcelles loties récemment (anciennes grandes emprises religieuses ou militaires), ou ayant fait l'objet ces dernières décennies, de modifications profondes. L'organisation spatiale de ces entités et l'architecture s'affranchissent des canons ayant prévalu à l'urbanisation de la ville. Les bâtiments sont le plus souvent en rupture d'échelle et d'implantation par rapport au tissu dans lequel ils s'insèrent. Le règlement doit permettre des évolutions tendant à améliorer l'insertion paysagère et urbaine de ces ensembles, ainsi que le traitement architectural.

2.2 - LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE PAYSAGERE

A l'intérieur du secteur 1, on trouve **les entités particulières à dominant paysagère** suivantes :

- . **Les abords paysagers du parc des petits Bosquets**
- . **Les jardins remarquables**
- . **Les cœurs d'îlots végétalisés**
- . **Les espaces urbains majeurs**
- . **Les espaces urbains à requalifier**

2.2.1 - LES ABORDS PAYSAGERS DU PARC DES PETITS BOSQUET

Cette entité particulière regroupe un ensemble d'espaces formant l'enveloppe Nord et Est du Parc des Bosquets. En co-visibilité avec le château et son parc, ils participent grandement à la mise en scène de ces derniers, mais aussi à la qualification des premiers plans perçus depuis le parc et son château. Ces espaces à fort impact visuel et paysager sont :

- A l'est du parc, le champ de mars qui forme une grande perspective visuelle inscrite dans le prolongement de l'allée principale du parc,
- L'avenue de Tassigny et le chemin de la Ménagerie,
- La Vezouze canalisé et le canal des petits Bosquets bordés de leurs quais,
- Le camping municipal,
- L'avenue de l'Europe et ses abords entre le quai de la Vezouze et le quai des Petits Bosquets.

Le règlement de l'AVAP doit permettre d'assurer l'insertion paysagère des abords du château et son parc en prenant en compte la stratification historique des lieux, les perspectives permettant la mise en scène du château, les éléments altérant le paysage et les ouvrages construits et les structures végétales pouvant être mis en valeur ou conforter.

2.2.2 - LES JARDINS REMARQUABLES

Il s'agit des parcs ou jardins, composés ou non, présentant des caractères singuliers et d'intérêt dans l'animation de la parcelle et dans la relation qu'ils entretiennent avec le bâti. La présence de structures arborés ou d'arbres ornementaux d'exception, le dialogue entre les différentes strates de végétation, la répartition des pleins et des vides, la mise en scène de motifs paysagers ou architecturaux, ainsi que la présence de petits édifices d'intérêt, sont autant d'éléments qui, permettent de leur attribuer une valeur d'intérêt remarquable.

L'AVAP doit assurer la **préservation des compositions et des composantes paysagères qui participent ou qui ont participé à l'édification de ces jardins, ainsi que le maintien du couvert végétal. Elle doit permettre la protection des éléments et édifices d'intérêt et contrôler le morcellement des parcelles. La constructibilité de ces jardins est limitée dans les conditions définies dans le présent règlement au chapitre « Règles relatives à la mise en valeur des espaces urbains et naturels , 2.2.2. Jardins remarquables»**

2.2.3 - LES CŒURS D'ÎLOTS VEGETALISES

Il s'agit des espaces libres à dominante végétale composés par les jardins privés en cœur d'îlot ou des jardins participant à la mise en valeur des bâtiments d'intérêt au sein du tissu bâti dense.

Afin de préserver les espaces de respiration nécessaire à la mise en valeur des bâtiments d'intérêt et également permettre la préservation d'un cadre de vie d'intérêt paysager pour les habitants du centre ancien, **la constructibilité de ces cœurs d'îlots est limitée dans les conditions définies dans le présent règlement, au chapitre « Règles relatives à la mise en valeur des espaces urbains et naturels, 2.2.1. Cœurs d'îlots végétalisés »**

2.2.4 - LES ESPACES URBAINS MAJEURS

Il s'agit des espaces publics (voies, places) composés ou issus du découpage parcellaire qui participent grandement à la mise en scène de la ville et à la mise en valeur des bâtiments d'intérêt qui l'entourent.

Ces lieux également support d'animation, de rencontre ou de festivité doivent avec l'AVAP, être conservés dans leur forme et gabarit. L'AVAP doit permettre d'assurer leur valorisation par des traitements spécifiques (sol, végétation, mobilier, éclairage ...) tout en permettant leur adaptation à de nouvelles contraintes ou de nouveaux usages.

2.2.6 - LES ESPACES URBAINS A REQUALIFIER

Il s'agit des espaces publics déqualifiés possédant des potentialités de recomposition pouvant concourir à améliorer l'identité d'un quartier et le cadre de vie urbain.

L'AVAP doit permettre d'assurer la recomposition de ces espaces par des traitements spécifiques (sol, végétation, mobilier, éclairage ...) tout en permettant leur adaptation à de nouvelles contraintes ou de nouveaux usages.

3 - ORIENTATIONS GENERALES

Dans ce secteur, c'est la cohérence urbaine qui doit être le fil conducteur du règlement. Il s'agit de proposer des règles visant à maintenir la cohérence des ensembles urbains de la ville classique et de ses extensions, tout en portant une attention particulière aux constructions présentant un intérêt patrimonial (bâtiments de grand intérêt architectural ou d'intérêt architectural).

Deux objectifs ont été retenus :

. **Favoriser la qualité du paysage urbain**, se traduisant par une attention particulière portée sur les perceptions de l'environnement à partir de l'espace public.

. **Favoriser le renouvellement urbain et la densification dans le respect du patrimoine bâti et paysager**, en incitant à réinvestir des parcelles libres ou sous occupées, dans lesquels des projets de restructuration d'ensemble doivent être favorisés.

Pour satisfaire à ces objectifs, il convient en particulier :

. **D'harmoniser les fronts bâtis bordant les espaces publics**, en assurant des continuités d'implantation et de gabarit des constructions en relation avec l'environnement immédiat des constructions envisagées (hauteur et volume de la couverture).

. De traiter de façon qualitative les espaces publics, en tenant compte de leurs spécificités et de leurs usages (partage de l'espace, matériaux, mobilier urbain, signalétique...).

REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE

Les règles du présent chapitre visent à assurer l'intégration architecturale et l'insertion paysagère des constructions existantes ou nouvelles. Elles ont pour but d'engendrer un environnement qualitatif, tout en permettant des évolutions et des aménagements, en particulier une certaine densification et dans certains cas, un renouvellement urbain.

Les règles doivent également permettre de maintenir l'ambiance spécifique des espaces bâtis à caractère urbain de Lunéville.

Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs et constituent également un cadre définissant les limites des modifications admises pour les bâtiments existants.

Constat :

La richesse du tissu urbain de Lunéville est largement due à la très grande homogénéité des constructions, en particulier dans l'ensemble classique XVIIIe et ses extensions XIXe.

Le tissu « de comblement » plus récent est constitué par des alignements le long des voies prolongeant la ville classique, mais présentant une homogénéité moindre, avec des ruptures d'échelles du bâti, des implantations s'affranchissant de l'alignement et des mitoyennetés. Dans ce tissu son inclus des « entités particulières », correspondant à des ensembles urbains, qui par leurs spécificités, doivent pouvoir s'affranchir des règles du tissu courant et feront l'objet de sous chapitres dans le règlement.

1 - PRINCIPES GENERAUX

La perception des bâtiments et des ensembles urbains ou paysagers à valeur patrimoniale de l'AVAP doit rester prédominante dans la lecture urbaine.

Par ailleurs, les objectifs environnementaux doivent d'une part, inciter à maintenir ou accroître la densité bâtie (qui est une des caractéristiques du secteur 1) ; d'autre part favoriser la limitation de l'imperméabilisation des sols, par la qualité des traitements des espaces libres publics ou privés. Ceci dans le but de réduire la part des eaux rejetées dans les réseaux et devant être retraitées.

Ces principes induisent d'apporter une attention particulière à l'implantation, à l'emprise et aux gabarits de chaque projet de construction neuve ou de chaque intervention sur des bâtiments existants.

Dans cette optique qualitative et soucieuse de l'environnement, l'image urbaine spécifique à chacun des quartiers doit être maintenue et renforcée : dominante minérale ou végétale, alignement continu ou discontinu, retrait par rapport à l'espace public, maille parcellaire étroite ou large...

Enfin, toute implantation nouvelle doit tenir compte des éventuels aménagements paysagers qualitatifs existants sur la parcelle.

2 - IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

2.1 - LECTURE DE LA MAILLE PARCELLAIRE

2.1.1 - LE TISSU COURANT DE L'AVAP

Afin de tenir compte de la dimension patrimoniale du parcellaire traditionnel, du rythme et des largeurs de façades, s'il est envisagé de construire un bâtiment sur l'emprise de plusieurs parcelles ou sur une parcelle de grandes dimensions d'un tissu traditionnel, le rapport au parcellaire existant sera conservé, reproduit ou créé, par le fractionnement des masses bâties.

L'architecture proposée devra permettre d'identifier clairement ce parcellaire, et sera en relation d'échelle avec celui-ci (morcellement, gabarits...).

2.1.2 - ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE

LOTISSEMENTS ANCIENS

L'implantation de la construction nouvelle doit être identique à celle des constructions du lotissement considéré (retrait d'alignement, en mitoyennetés latérales ou non)

ENSEMBLES BATIS RECENTS, GRANDS EQUIPEMENTS, ANCIENS SITES USINIERS

Les constructions nouvelles pourront s'affranchir de la règle du tissu courant, avec une appréciation au cas par cas.

2.2 - IMPLANTATION DES BATIMENTS DONNANT SUR L'EMPRISE PUBLIQUE

2.2.1 - LE TISSU COURANT DE L'AVAP

L'alignement sur l'espace public et la continuité bâtie, favorisant une certaine densification sont obligatoires. Néanmoins, des ruptures dans l'alignement (par rapport à l'espace public ou aux limites séparatives latérales) peuvent être admises, en particulier dans les quartiers à dominante pavillonnaire éloignés du centre et seulement dans les cas suivants :

. S'il existe déjà une construction en retrait sur au moins une des propriétés limitrophes. Dans ce cas, le retrait de la construction nouvelle doit être au maximum équivalent à celui de la construction voisine. L'alignement doit être marqué par une clôture (voir chapitre spécifique).

. Pour assurer la mise en valeur d'un bâtiment repéré comme « majeur ou d'intérêt architectural » afin d'éviter en particulier, la perception de pignons trop importants et d'assurer la bonne perception du ou des bâtiments protégés.

. Si ce principe a pour but d'améliorer le paysage urbain ou de favoriser des vues qualitatives (perception d'espaces verts en intérieur d'îlots, fond de vue dans une perspective...).

2.2.2 - ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE

LOTISSEMENTS ANCIENS

L'implantation de la construction nouvelle doit être identique à celle des constructions du lotissement considéré (retrait d'alignement, en mitoyennetés latérales ou non).

ENSEMBLES BATIS RECENTS, ANCIENS SITES USINIERS

Les constructions nouvelles pourront s'affranchir de la règle du tissu courant, en tenant compte des spécificités d'implantation des bâtiments existants, avec une appréciation en fonction de l'implantation des constructions voisines. Les propositions devront s'inscrire dans une logique de renouvellement urbain et favoriser une certaine densification, en relation avec le paysage environnant.

GRANDS EQUIPEMENTS

Chaque opération d'aménagements doit être appréciée en fonction du programme et de l'insertion du projet d'ensemble dans l'environnement paysager et bâti. Dans ce cadre, il peut être envisagé des adaptations concernant l'implantation des constructions nouvelles ou modifiées :

- . soit dans le but d'assurer des rattrapages entre deux bâtiments de gabarit ou d'implantations très différents
- . soit au contraire, pour affirmer le caractère exceptionnel d'un bâtiment public emblématique.

3 - HAUTEUR RELATIVE ET GABARIT DES BATIMENTS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

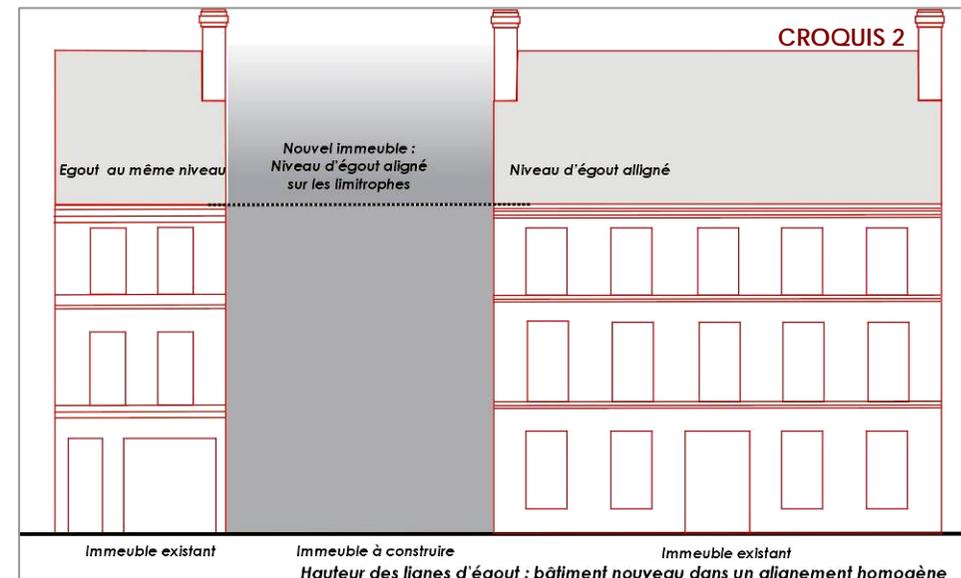
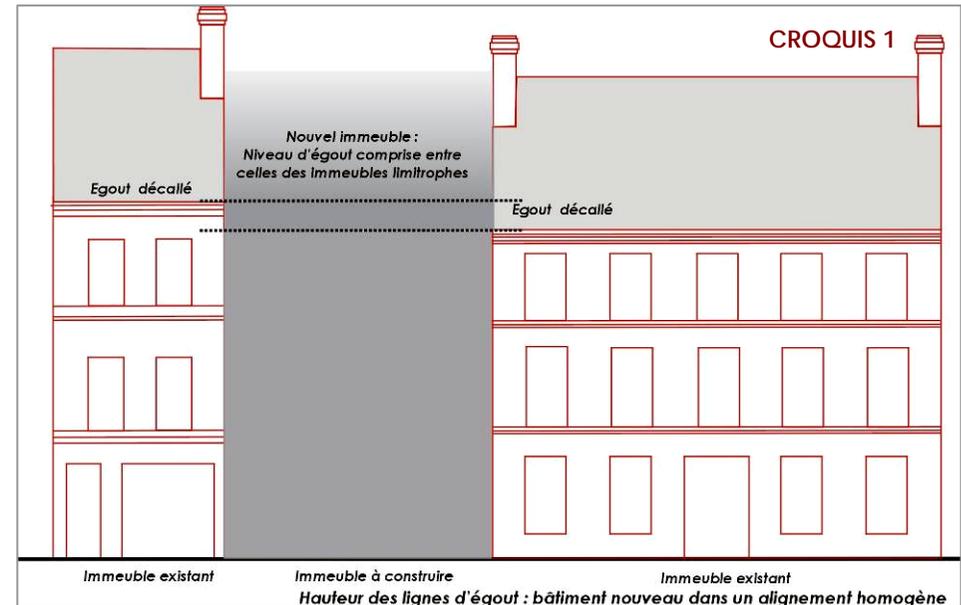
3.1 - HAUTEUR RELATIVE DES CONSTRUCTIONS

3.1.1 - LE TISSU COURANT DE L'AVAP

La hauteur du bâtiment nouveau ou modifié s'inscrit dans le velum général de l'alignement dans lequel il prend place.

Dans le cas où la construction nouvelle s'inscrit dans un alignement homogène, la hauteur de la construction nouvelle s'inscrit entre la hauteur la plus importante et la moins importante de l'alignement considéré. **CROQUIS 1**

Nota : on entend par « alignement homogène » la succession d'au moins trois bâtiments dont les niveaux de corniche ou d'égout (la gouttière), sont sensiblement identiques à titre indicatif : (différence d'au maximum 40cm).



Dans le cas où la construction nouvelle s'inscrit entre deux bâtiments de hauteur d'égout strictement identique, la hauteur de la construction nouvelle reprendra celle des bâtiments voisins. **CROQUIS 2**

3.1.2 - ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE

LOTISSEMENTS ANCIENS

La hauteur de la construction nouvelle doit être identique à celle des bâtiments existants. Les gabarits doivent s'inscrire dans ceux des constructions existantes.

ENSEMBLES BATIS RECENTS, ANCIENS SITES USINIERS

La hauteur à l'égout de la construction nouvelle ou modifiée doit s'inscrire dans la volumétrie de l'ensemble considéré, et en particulier des constructions limitrophes, à moins que celles-ci ne soient en rupture d'échelle.

Les gabarits des bâtiments nouveaux ou modifiés tendront à assurer des coutures avec le tissu existant et à améliorer l'insertion paysagère et urbaine de l'entité.

GRANDS EQUIPEMENTS

Chaque opération d'aménagements doit être appréciée en fonction du programme et de l'insertion du projet d'ensemble dans l'environnement paysager et bâti. Dans ce cadre, il peut être envisagé des adaptations concernant la hauteur et le gabarit des constructions nouvelles ou modifiées :

- . soit dans le but d'assurer des rattrapages entre deux bâtiments de gabarit ou d'implantations très différents
- . soit au contraire, pour affirmer le caractère exceptionnel d'un bâtiment public emblématique.

3.1.3 - CONSTRUCTION NOUVELLE IMPLANTEE SUR LA MEME PARCELLE QU'UN BATIMENT MAJEUR OU D'INTERET ARCHITECTURAL

La hauteur de la construction nouvelle ne doit pas engendrer un volume en rupture d'échelle par rapport au bâtiment protégé.

La jonction avec ce dernier doit être traitée de façon à laisser lire au maximum son intégrité. Elle doit être calée sur ses éventuels éléments de structure ou de modénature : corniche, bandeau de pierre....

3.2 - HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSEE ET RELATION ENTRE LES NIVEAUX DES BATIMENTS

3.2.1 - LE TISSU COURANT DE L'AVAP ET LES ENTITES PARTICULIERES

La composition, les proportions et le rapport entre les pleins et les vides des bâtiments existants sont dépendants de la hauteur de leurs niveaux, notamment du rez-de-chaussée formant le soubassement des immeubles.

Afin de préserver et reconduire le paysage urbain patrimonial, les relations entre les lignes horizontales rythmant les façades doivent être exprimées (bandeaux, allèges, appuis de baies). De facto, la hauteur des niveaux des bâtiments projetés doit être compatible avec celle des bâtiments d'intérêt architectural.

Pour ce qui est du rez-de-chaussée, cet objectif peut être atteint en respectant une hauteur minimale (de dalle à dalle) d'environ 3,50 à 4 mètres.

Le rez-de-chaussée ne peut être encaissé par rapport au niveau moyen de l'espace public bordant la parcelle.

Constat :

La volumétrie et l'échelle des bâtiments sont fonction de leur typologie et de leur époque de construction.

A réalisation de la ville classique dans un temps relativement limité, et selon des canons de composition établis, a engendré un paysage très homogène, qu'il convient de maintenir et d'accompagner.

3.3 - GABARIT DU COURONNEMENT

3.3.1 - LE TISSU COURANT DE L'AVAP ET LES ENTITES PARTICULIERES

Le niveau de couronnement du bâtiment prendra l'une des formes suivantes :

- . **Un étage d'attique traditionnel** : niveau plus bas que les niveaux courants, couvert en toiture à deux versants symétriques de pentes traditionnelles.
- . **Un étage d'attique « actuel »** : le type précédent peut prendre une expression plus actuelle, l'étage d'attique étant implanté avec un retrait minimum de 0,50 mètre de l'aplomb de la façade et couvert à faibles pentes. Ce couronnement doit s'inscrire discrètement dans la lecture du bâtiment, et affirmer une hiérarchie dans les niveaux (teinte différente de celle de la façade par exemple...).
- . **Un comble à pentes simples**, dont le degré d'inclinaison est dépendant du matériau utilisé (voir chapitre concernant l'architecture).
- . **Un comble à pentes brisées (combles dits « à la Mansart »)**, exclusivement pour les immeubles présentant plus de deux étages entiers. Et avec un profil inscrit dans les gabarits suivants :
 - . brisis (partie la plus raide très visible) d'une hauteur de 2,50 m. maximum, présentant une pente comprise entre 60° et 80°
 - . terrasson (partie plus plate, pas ou peu visible) présentant une pente comprise entre 15° et 30°.

Dans les 2 derniers cas (pentes simples ou brisées) aux angles de rues la corniche et la couverture se retourneront (croupe en couverture).

- . **Un étage courant couvert à faible pente**, dans les cas suivants :
 - . pour assurer des transitions entre différents volumes, par éléments ponctuels de surface réduite, en particulier si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain
 - . pour les bâtiments nouveaux, ou éventuellement les surélévations des bâtiments existants, pour lesquels des interprétations contemporaines sont fortement souhaitées.

3.4 - RELATION AVEC LES CONSTRUCTIONS VOISINES

3.4.1 - LE TISSU COURANT DE L'AVAP ET LES ENTITES PARTICULIERES

Une attention particulière doit être apportée au raccordement avec les constructions voisines ou limitrophes, en particulier pour celles protégées par l'AVAP. Dans ce but, l'épaisseur des bâtiments, laissant apparaître les profils des couvertures ou des pignons émergents, doit être limitée à celle des constructions traditionnelles (environ 10 mètres maximum). Dans le cas d'une épaisseur plus importante, un morcellement est préconisé.

REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le présent règlement est basé sur la classification des constructions du document graphique, à laquelle il est fait référence dans chacun des chapitres. Sont soumis aux règles et recommandations suivantes, l'ensemble des constructions, correspondant à cette classification.

Les règles du présent chapitre visent à assurer la qualité architecturale de l'ensemble des constructions existantes ainsi que l'intégration des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, aux économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

1 - CLASSIFICATION DU BATI DANS L'AVAP

La classification des constructions réalisée en fonction de leur « valeur patrimoniale » est le résultat du croisement de l'ensemble des diagnostics portant sur le bâti. Elle permet d'identifier les bâtiments protégés au titre de l'AVAP, et repérés dans le document graphique, pour lesquels le règlement propose des types d'interventions spécifiques.

Cette approche revêt forcément un caractère réducteur, ainsi dans la même classification peuvent entrer des bâtiments d'époque, de style et de taille diverses. Les analyses du rapport de présentation, et en particulier la typologie architecturale établie, permettent de comprendre la démarche de protection et des choix effectués.

Les bâtiments sont hiérarchisés selon la légende suivante :

1.1 - LES BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Il s'agit des bâtiments remarquables par le témoignage qu'ils constituent au regard de l'histoire et des pratiques architecturales et urbaines de Lunéville. Ils présentent des compositions architecturales savantes aux styles marqués, des matériaux de qualité et une mise en œuvre soignée. Ils se démarquent nettement de l'ensemble urbain par leur importance, la qualité de leur architecture et leur état de conservation.

Il s'agit d'hôtels particuliers classiques, de maisons bourgeoises des XVIII^e et XIX^e siècles, ainsi que de quelques équipements (lieux culturels, anciens couvents et bâtiments militaires...)

Ces constructions doivent être prises en compte avec tous les éléments constitutifs de l'entité d'origine : le jardin ou le parc, les communs, les clôtures...

1.2 - LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL

Que l'on peut diviser en deux catégories :

1.2.1- LES BATIMENTS APPARTENANT A L'ENSEMBLE URBAIN CLASSIQUE DES XVIII^E ET XIX^E SIECLES

Il s'agit des ensembles urbains constitués par les alignements bâtis de la ville classique du XVIII^e siècle et du début du XIX^e, constitués de maisons implantées à l'alignement de l'espace public et en mitoyennetés latérales. Leur hauteur est constante sur de longs linéaires, mis en évidence dans le document graphique par un filet bleu.

1.2.2- LES BATIMENTS PRESENTANT UNE VALEUR PROPRE

Ils sont intéressants par le témoignage qu'ils constituent au regard du développement de Lunéville et des pratiques architecturales et urbaines. Disséminés dans l'ensemble du secteur 1, ils couvrent, comme les bâtiments de grand intérêt architectural, les différentes catégories typologiques (immeubles, maisons de ville, maisons bourgeoises, villas, bâtiments d'activités ou mixtes, équipements...) définies dans le rapport de présentation, et présentent donc de grandes variétés de tailles et de traitements architecturaux. Ils sont également à considérer avec leur environnement (cours, jardins, clôtures, dépendances...).

1.3 - LES BATIMENTS COURANTS

Ils correspondent à tous les bâtiments anciens ou récents, n'appartenant à aucune des classifications précédentes. Il s'agit de constructions ne présentant pas de qualité patrimoniale.

2 - INTERVENTIONS GENERALES ADMISES

Les prescriptions suivantes portent sur le bâtiment principal, ainsi que sur ses éventuelles extensions, surélévations, et tout élément ayant porté atteinte à la volumétrie.

2.1 - LES BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Ces bâtiments doivent être conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles. Les interventions envisageables doivent être cadrées au cas par cas.

Dans le présent règlement, ils font peuvent faire l'objet de prescriptions particulières plus restrictives que celles applicables à l'ensemble des bâtiments d'intérêt architectural.

La volumétrie originelle ou supposée telle du bâtiment doit être conservée. Sa modification n'est possible que sous réserve d'une restitution dans un état originel connu ou attesté, ou dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment. Ces projets d'envergure doivent être étudiés au cas par cas.

2.2 - LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL

2.2.1 - LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL APPARTENANT A L'ENSEMBLE URBAIN CLASSIQUE

Ces bâtiments présentent un intérêt pour leur valeur propre, pris individuellement, mais également pour leur appartenance à un ensemble, à préserver et à mettre en valeur. Il convient de les préserver de façon stricte.

2.2.2 - LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL PRESENTANT UNE VALEUR PROPRE

Ces sont disséminés dans le tissu urbain dans lequel les constructions récentes et les bâtiments courants dominant. Ils constituent, dans la plupart des cas, des « isolats » dans un environnement relativement banalisé sur le plan architectural et urbain.

Dans les deux cas, la conservation de ces bâtiments est impérative. Il est toutefois envisageable, dans les limites du règlement, de les adapter aux conditions de vie actuelle, dans les conditions suivantes.

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement, ou encore dans le cadre d'une restructuration complète du

bâtiment. Sont en particulier envisageables, dans la limite du présent règlement, la réalisation d'extensions, la modification ponctuelle des façades ou encore, dans certains cas, la surélévation ou la modification de volumes de couverture.

2.3 - LES BATIMENTS COURANTS

L'aspect architectural et l'insertion paysagère et urbaine de ces bâtiment doit être améliorée. Leur suppression ou leur remplacement est autorisé.

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

DEPENDANCES ET BATIMENTS ANNEXES

Les dépendances et bâtiments annexes (garages, abris de jardin, ateliers...) réalisées en relation avec les bâtiments existants doivent être entretenus et réhabilités selon les principes concernant les bâtiments principaux.

Les dépendances et bâtiments annexes dont le traitement architectural est en rupture avec celui des bâtiments d'origine doivent être harmonisés avec le bâtiment principal, en travaillant sur les volumes, les percements et les matériaux. Dans ce but, les principes définis pour le traitement des extensions et des dépendances futures doivent être appliqués.

3 - LE RAVALEMENT DES FACADES

3.1 - PRINCIPES GENERAUX

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET ARCHITECTURAL

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre ou brique apparente, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

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

Dans le cas où la façade a été dénaturée par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Constat :

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

Les secteurs de l'AVAP présentent une variété de types de bâtiments, fonction de leur usage et de leur époque de construction (voir rapport de présentation), se traduisant en particulier par une diversification des matériaux constructifs.

Jusqu'à la fin du XIXe siècle, les bâtiments sont majoritairement réalisés en maçonnerie de moellons enduits au mortier de chaux aérienne.

Les constructions de la fin du XIXe et du début du XXe siècle, et en particulier les grosses maisons bourgeoises et les villas Art nouveau et de l'entre deux guerres, enrichissent la gamme des traitements de façades, avec des apports originaux comme des appareillages de briques ou moellons laissés apparents, des enduits travaillés, des éléments de décor en terre cuite vernissés ou de faux pans de bois réalisés en ciment...

Recommandation :

Les façades et pignons en retour, visibles de l'espace public, seront, dans la mesure du possible, ravalés simultanément à la façade principale.

Sont en particulier interdits :

- . Tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, carreaux, briquettes, placages de pierre...
- . Tous matériaux employés à nu normalement prévus pour être recouverts
- . La mise en œuvre de matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie architecturale du bâtiment concerné.

TRAITEMENT DES MURS ISSUS DE DEMOLITIONS NON VISIBLES A L'ORIGINE

Dans le cas où des démolitions ont eu pour conséquence de rendre visible à partir de l'espace public ou privatif, des pignons ou des façades dissimulés à l'origine et non traités, la recomposition de ces façades, par l'ajout de percements, de modénature et de reprise de pans de couverture doit être recherchée. Chaque cas doit être étudié de façon spécifique, et en relation étroite avec son environnement.

3.2 - L'ISOLATION DES BATIMENTS PAR L'EXTERIEUR

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET ARCHITECTURAL

L'isolation des bâtiments par l'extérieur est interdite. Toutefois, elle peut être admise pour les façades secondaires ne présentant pas d'intérêt architectural ni d'éléments structurels ou de décor d'intérêt patrimonial, dans les conditions définies ci-dessous pour les bâtiments courants.

BATIMENT COURANT

En fonction des matériaux de façade d'origine, des détails éventuels de traitement (corniches ou couronnements de couvertures, bandeaux, encadrements et appuis de baies, balcons...), l'isolation par l'extérieur peut être admise, sous réserve que l'aspect final, et en particulier la peau et le traitement des détails, soient compatibles avec l'architecture du bâtiment. Cette intervention peut par ailleurs, être l'occasion d'améliorer le dessin de la façade.

Recommandation :

Pour les maçonneries anciennes il est important de maintenir la capacité des matériaux de structure à «respirer» c'est-à-dire d'assurer les échanges hygrothermiques. Les solutions conduisant à étancher les structures seront proscrites.

Dans le cas où elle est admise, l'isolation par l'extérieur devra répondre aux exigences suivantes :

- . Le procédé d'isolation et sa mise en œuvre doivent permettre d'assurer la salubrité et la pérennité des structures.
- . Les raccordements en sous toiture et aux éventuels bâtiments voisins (alignement existant), les encadrements et appuis de baies, les soubassements, et tous détails éventuels de la façade doivent être traités de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne.
- . Le bas de couverture doit être repris, de façon à retrouver un débord et un dispositif de récupération et de rejet des eaux pluviales correspondant avec le type de couverture.

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

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET ARCHITECTURAL

Les façades ou parties de façades réalisées en pierre de taille appareillée doivent être laissées apparentes.

Tous les éléments de structure ou de décor doivent être conservés, restaurés ou restitués (encadrements des baies, appuis, bandeaux filants, corniches, pilastres, éléments de décor, appareillages spécifiques comme les bossages...).

Les pierres de parement ou les briques abimées ou dégradées doivent être remplacées soit entièrement, soit par incrustation par des

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

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

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

Nettoyage

Le nettoyage doit être réalisé par pulvérisation d'eau à faible pression et brossage léger ou par projection de microfines.

Dans le cas où la pierre aurait été peinte à posteriori, sans effet décoratif recherché elle doit être décapée, lavée et rincée.

Rejointoiement

Une attention particulière doit être portée à l'exécution des joints. Ceux en bon état doivent être conservés ; ceux en mauvais état doivent être dégradés soigneusement afin d'éviter l'épaufrure des arêtes, puis rejointoyés au mortier de chaux.

Un traitement différent des joints est possible, en particulier pour les architectures de styles ou art décoratif, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, rubanés, en creux, tirés au fer...

3.4 - RAVALEMENT DES FAÇADES ENDUITES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les façades en maçonnerie traditionnelle destinées à l'origine à être enduites le seront, qu'elles le soient ou non aujourd'hui.

Le type de ravalement est fonction de l'état de l'enduit existant, de l'époque et de l'aspect de la façade.

Afin de définir l'option de ravalement, un diagnostic s'appuyant sur des sondages, en particulier au niveau des éventuelles fissures doit être réalisé.

Tous les éléments de structure ou de décor doivent être conservés et restaurés.

Des essais d'enduits doivent être réalisés, en observant un temps de séchage pour apprécier les teintes et textures finales, et soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France avant exécution.

Les traitements spécifiques

Pour les architectures de styles éclectiques, Art nouveau, Art déco ou issues du mouvement modernes, les enduits projetés "à la tyrolienne", les effets décoratifs et de matières d'origine existants, les imitations de matériaux, parfois à base de ciment, doivent être restaurés ou reconstitués.

Ces mises en œuvre sont par ailleurs autorisées sur des façades conçues à l'origine pour recevoir ce type de finition. Ce principe est à étudier au cas par cas.

3.4.1 - LES ENDUITS REMPLACES

Un enduit moderne au ciment réalisé sur un bâtiment ancien, ne relevant pas de traitements spécifiques tels que définis ci-dessus, doit être

Constat :

Le terme de façade enduite recouvre des traitements très différents. En fonction du support et de l'époque de réalisation, on trouve :

. des enduits traditionnels réalisés au mortier de chaux hydraulique naturelle et de sable d'une granulométrie comprise entre 1 et 4mm.

. des enduits et crépis modernes, réalisés à partir de liants artificiels (ciments), employés en remplacement d'enduits traditionnels sur les façades anciennes ou en finition de façades plus récentes. Le mortier est appliqué en crépis ou enduit. Il peut alors comporter des effets décoratifs comme des appareillages de pierre simulés ou des décors spécifiques.

remplacé par un enduit traditionnel, de mortier de chaux aérienne et/ou de plâtre gros.

Un enduit traditionnel dégradé doit être remplacé.

Mise en œuvre des enduits

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux hydraulique naturelle de sable.

La finition de l'enduit est dépendante du type et de l'époque du bâtiment. L'enduit peut être brossé, frotté à l'éponge, feutré, taloché fin ou lissé à la truelle.

Les éléments de modénature et de décor en pierre existants doivent être laissés apparents, l'enduit devant affleurer leur nu extérieur.

Traitement des façades enduites au mortier de chaux

Les façades enduites au mortier de chaux aérienne et de sable doivent être reprises avec un mortier de composition similaire.

Les éléments de décor et de structure : chaînes d'angles ou mitoyennes, bandeaux, corniches, encadrements et appuis de baies, ayant un aspect lisse et un grain très fin, doivent être réalisés sans adjonction de sable.

La coloration et la finition

La teinte de l'enduit doit être simplement donnée par le sable, une coloration plus soutenue peut être obtenue par adjonction d'une faible quantité de colorants naturels (terre de Sienne ou terre d'ombre, ocre jaune ou rouge) ou de petites quantités de sablon coloré. Un échantillon doit être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France avant exécution.

L'enduit peut recevoir, en finition, un badigeon léger teinté par des colorants naturels (ocre jaune ou rouge, terre de Sienne et terre d'ombre...).

3.4.2 - LES ENDUITS CONSERVES

Un enduit traditionnel en bon état mécanique simplement encrassé et ne présentant pas de désordres importants peut être réparé et nettoyé.

Il recevra éventuellement un traitement de surface : badigeon très dilué (eau forte), peinture minérale ou enduit mince à base de chaux aérienne.

4 - LES PERCEMENTS, LES MENUISERIES ET LA SERRURERIE

Nota : Le présent chapitre porte sur les étages des façades et sur les rez-de-chaussée traités avec des percements dans la continuité de ceux des étages. Pour les rez-de-chaussée possédant des locaux d'activité ou des devantures commerciales, on se reportera au chapitre correspondant.

4.1 - LES PERCEMENTS

4.1.1 - PRINCIPES GENERAUX

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes), et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.

Si la façade a été dénaturée par un remaniement des percements sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

4.1.2 - LES PERCEMENTS EXISTANTS

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les percements d'origine ou supposés tels doivent être maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils doivent être restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués.

4.1.3 - LES PERCEMENTS NOUVEAUX DES ETAGES

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.

BATIMENT D'INTERET ARCHITECTURAL ET BATIMENT COURANT

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

4.1.4 - LES GRANDS PERCEMENTS A REZ-DE-CHAUSSEE

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

La création de grands percements à rez-de-chaussée est interdite pour les bâtiments dont la façade est cohérente et n'a pas été modifiée. Elle peut être envisageable si le rez-de-chaussée a déjà été modifié, dans la mesure où la proposition va dans le sens de l'amélioration de l'aspect de la façade.

Ces percements doivent être réalisés dans le respect de l'équilibre de la façade, des matériaux existants et de leur mise en œuvre, et selon les principes suivants :

- . le percement n'est admis que si la façade présente au moins trois travées de baies, et qu'il n'englobe que deux travées
- . le percement doit être composé avec ceux de la façade, il doit être plus haut que large, éventuellement carré
- . la baie recevra un encadrement soit similaire, soit identique dans ses matériaux et sa mise en œuvre, avec celui des baies existantes.

BATIMENT D'INTERET ARCHITECTURAL ET BATIMENT COURANT

Ces percements doivent être réalisés dans le respect de l'équilibre de la façade, des matériaux existants et de leur mise en œuvre. Les principes suivants doivent être respectés :

- . le percement doit être composé avec ceux de la façade, il doit être plus haut que large, éventuellement carré
- . la baie recevra un encadrement soit similaire, soit identique dans ses matériaux et sa mise en œuvre, avec ceux des baies existantes.

4.2 - LES MENUISERIES

4.2.1 - PRINCIPES GENERAUX

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET ARCHITECTURAL

Lors de la présentation d'un projet, les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des menuiseries doivent être précisées (dessins, descriptions...).

La conservation de certaines menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, peut être préconisée. Il s'agit en particulier, de menuiseries des XVIIIe et XIXe siècles encore en place, ainsi que de menuiseries très spécifiques des bâtiments de styles régionaliste, éclectique, Art nouveau ou Art décoratif.

Les menuiseries nouvelles doivent être en relation avec le style architectural du bâtiment. Elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade, sauf éventuellement pour les locaux d'activités et les commerces à rez-de-chaussée (voir chapitre correspondant).

Les menuiseries neuves occuperont l'emprise totale du percement, y compris lorsque les linteaux sont cintrés.

Les menuiseries doivent être obligatoirement peintes. La teinte blanche, les lasures et vernis sont interdits.

Recommandation :

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

4.2.2 - LES FENETRES

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET ARCHITECTURAL

Les fenêtres nouvelles doivent être obligatoirement en bois. Elles s'inspireront des modèles anciens pour l'épaisseur et les profils des menuiseries, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage, le positionnement en tableau....

Les fenêtres doivent être posées en feuillure intérieure des baies (décrochement dans la maçonnerie coté intérieur, destiné à les recevoir). Cet emplacement détermine le retrait de la fenêtre par rapport à l'extérieur de la façade.

Les types de poses suivant sont interdits :

- . pose d'une fenêtre nouvelle dans l'épaisseur d'un panneau isolant posé en intérieur
- . pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne (châssis dits rénovation).

BATIMENT COURANT

Pour les façades donnant sur l'espace public ou visibles de celui-ci, l'emploi de PVC est interdit.

Recommandation :

L'isolation thermique et phonique des bâtiments peut être assurée par la pose intérieure de doubles fenêtres, cette solution présentant l'avantage de permettre la conservation des fenêtres anciennes de qualité.

Un double vitrage de rénovation ou un survitrage non visible de l'extérieur peut également être installé sur les menuiseries anciennes.

Pour les fenêtres nouvelles, l'emploi du bois, d'essences disponibles localement doit être préférés aux bois exotiques, dont l'empreinte carbone est plus importante.

Constat :

Sur les façades de l'ensemble urbain classique, on trouve des volets en bois traditionnels persiennés ou semi-persiennés, plus rarement pleins, qui se déploient sur la façade.

Les persiennes en bois ou métalliques se repliant dans l'épaisseur du tableau de la fenêtre (l'encadrement) se trouvent sur les bâtiments éclectiques de la fin du XIXe siècle et du début du XXe. Enfin, certains bâtiments du début du XXe siècle, en particulier Art nouveau ou Art déco, possèdent d'origine des volets roulants en bois intégrés à l'architecture.

4.2.3 - LES VOLETS

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET ARCHITECTURAL

Les façades conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures conserveront les dispositifs existants. Dans le cas où ils ont été supprimés, ils doivent être reconstitués.

Les façades non conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures pourront en être équipées sous réserve que les dispositifs choisis ne nuisent pas au traitement et au décor de la façade.

Dans tous les cas, les modèles suivants sont préconisés :

. Les volets se rabattant sur la façade, de types suivants :

- . persiennes en bois, constituées de lamelles inclinées arasées assemblées dans un châssis
- . volets en bois pleins, constitués de panneaux assemblés dans des cadres ou de planches larges jointives, assemblées par traverses intérieures horizontales (utilisés pour les rez-de-chaussée)
- . volets persiennés combinant les deux systèmes précédents.

. Les persiennes brisées métalliques ou en bois, se repliant dans l'embrasure extérieure de la fenêtre.

Les ferrures des volets doivent être peintes de la même teinte que les volets.

BATIMENT COURANT

Outre les modèles décrits ci-dessus, l'emploi de volets roulants est admis exclusivement pour les façades ne donnant pas sur l'espace public ou non visibles de celui-ci, sous réserve que les coffres soient posés en intérieur, totalement invisibles de l'extérieur, et que les rails de guidage soient encastrés. Ces volets doivent être obligatoirement de teintes sombres.

4.2.4 - LES PORTES D'ENTREES

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET ARCHITECTURAL

Les portes anciennes doivent être systématiquement conservées et restaurées.

En cas de création d'une porte, le modèle doit être compatible avec le caractère et l'époque de la construction, ainsi qu'avec les menuiseries existantes sur le bâtiment. Elle doit être réalisée en bois ou éventuellement en acier, dans le cas où ce type de matériaux est en accord avec le bâtiment. Elle doit être peinte dans des tonalités soutenues.

S'il n'existe pas de modèle spécifique, un modèle très simple, à planches larges assemblées ou à cadre et panneaux de menuiserie est préconisé.

La porte doit être pleine avec ou sans imposte vitrée, ou vitrée en partie supérieure dans la mesure où elle comporte une grille décorative en fonte ou acier ancienne, correspondant au style du bâtiment.

Recommandation :

Les volets qui réduisent les déperditions énergétiques, particulièrement la nuit et sont également très efficaces pour limiter la température intérieure en été. Leur maintien ou leur pose est donc préconisée. Toutefois, si le type d'architecture de l'immeuble ne permet pas la pose de volets extérieurs, des solutions d'occultation intérieure sont envisageables.

. pour les étages, volets intérieurs pliants rabattables dans l'embrasure de la fenêtre, rideaux ou stores

. pour les rez-de-chaussée, volets extérieurs accrochés sur les vantaux de fenêtre

BATIMENT COURANT

Pour des raisons de voisinage avec un bâtiment de grand intérêt ou d'intérêt architectural, l'emploi d'un matériau spécifique peut être imposé. Le voisinage s'entendant pour les bâtiments implantés sur la même parcelle, sur une parcelle limitrophe ou situé en face du bâtiment concerné.

4.2.5 - LES PORTES DE GARAGE OU DE LOCAUX A REZ-DE-CHAUSSEE AUTRES QUE LES COMMERCES

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET ARCHITECTURAL

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées, ou remplacées à l'identique.

Les portes nouvelles doivent être réalisées en bois. Elles reprendront le dessin de l'un des types de portes correspondant au style du bâtiment. Un modèle très simple, à planches larges ou à cadre est préconisé.

Le percement étant obligatoirement plus haut que large, la porte pleine peut être surmontée d'une imposte fixe, pouvant être vitrée si la porte elle-même est plus large que haute.

Ces portes doivent être constituées de deux vantaux ouvrants « à la Française ». Elles doivent être peintes dans des tonalités soutenues.

Si cette disposition est techniquement impossible (pour les portes de garage par exemple), on peut utiliser un modèle basculant, figurant des lames verticales. Cette porte doit être posée en feuillure de la baie (avec un retrait par rapport à la façade identique à celui des portes et fenêtres du bâtiment). S'il existe une imposte fixe, cette dernière doit être posée dans le même plan vertical que la porte.

Dans tous les cas, les portes « à cassettes » et sectionnelles sont interdites.

Lorsque de telles ouvertures sont utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles peuvent être entièrement ou partiellement vitrées. Chaque cas devant être étudié de façon spécifique.

BATIMENT COURANT

A proximité d'un bâtiment de grand intérêt ou d'intérêt architectural, l'emploi du bois peut être imposé. La proximité s'entendant pour les bâtiments implantés sur la même parcelle, sur une parcelle limitrophe ou situé en face du bâtiment concerné.

4.3 - LA FERRONNERIE ET LA SERRURERIE

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET ARCHITECTURAL

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, doivent être conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves....

Les éléments de ferronneries nouveaux doivent être soit identiques aux modèles existants, soit traitées de façon simple, et réalisées en fer ou fonte.

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils doivent être reconstitués à partir du modèle existant.

Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparus ou sont incohérents, on peut utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité doit être recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveaux.

Les ferronneries doivent systématiquement être traitées dans des tonalités foncées.

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Afin que les garde-corps existants soient conformes aux réglementations en vigueur ou dans le cas où l'allège est trop basse par rapport au niveau du sol intérieur, on doit poser horizontalement, au-dessus du garde-corps maintenu à son niveau d'origine ou au-dessus de l'allège, un ou plusieurs tubes métalliques à section carrée fine (2 à 3 cm environ) de la même teinte que le garde-corps ou que la fenêtre, le but étant de les rendre le moins visibles possible.

Recommandation :

Afin de permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, on recherchera en priorité une solution évitant la création d'une rampe en façade principale (reprise du niveau intérieur, accès par une façade secondaire ou une cour par exemple). Dans le cas où aucune autre solution n'est possible, une rampe est admise.

5 - LES ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

5.1 - LES PERRONS, ESCALIERS EXTERIEURS, AUVENT, MARQUISES, ET SOUPIRAUX DE CAVES

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET ARCHITECTURAL

Les perrons et les escaliers extérieurs en relation avec le bâtiment doivent être maintenus et restaurés dans leurs volumes, dispositions et matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il doit être réalisé en relation avec le bâtiment, en pierre (parapet), en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment doivent être conservés et restaurés

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les soupiraux et ouvertures de caves doivent être conservés et restitués s'ils ont été occultés, ceci dans le but d'assurer la salubrité des bâtiments, par une bonne ventilation.

Constat :

Le matériau de couverture originel de l'ensemble classique était vraisemblablement la tuile creuse dite " tige de botte ", posée sur les charpentes à pente relativement faible qui nous sont parvenues. Ce matériau a totalement disparu et a été supplanté par la tuile mécanique côtelée rouge, qui est aujourd'hui largement majoritaire et participe très largement au paysage urbain de la ville.

5.2 - L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Le projet doit favoriser la meilleure insertion possible avec le bâtiment et ses abords.

La couverture d'ardoise est traditionnellement employée pour les bâtiments publics et pour les maisons bourgeoises à partir de la fin du XIXe siècle.

6 - LES COUVERTURES

6.1 - PRINCIPES GENERAUX

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET ARCHITECTURAL

La grande variété des formes, des matériaux et des détails de traitement des couvertures constitue une richesse patrimoniale qu'il convient de maintenir, par des restaurations respectueuses des dispositions initiales.

Un certain nombre de bâtiments, couverts d'un comble brisé dit à la Mansart, combinent les deux matériaux.

Le plomb, le cuivre et le zinc sont utilisés pour les ornements et des ouvrages particuliers car ces matériaux offrent une grande faculté d'adaptation de formes et de traitement de détails.

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avants toits par exemple) doivent être conservés, restaurés ou restitués dans leurs dispositions d'origine, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

Dans le cas où il n'existe pas de corniche, les sous faces et les abouts de chevrons débordants par rapport au nu de façade doivent être laissés apparents et peints. Les arases des murs doivent être colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons.

6.2 - LES MATERIAUX ET LA MISE EN ŒUVRE DES COUVERTURE

6.2.1 - LES MATERIAUX PRECONISES

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET ARCHITECTURAL

Le matériau couvrant actuellement le bâtiment doit être reconduit, s'il est cohérent avec le style du bâtiment et de sa charpente. Il s'agit des matériaux suivants :

- . la tuile mécanique côtelée rouge petit format
- . l'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit
- . le zinc naturel, pré-patiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
- . la combinaison de deux matériaux pour les combles brisés (ardoise sur le brisis - partie la plus raide - et tuile sur le terrasson ou zinc - partie la plus plate)
- . Le multicouche pour les parties couvertes en terrasses. Ces dernières doivent faire l'objet d'un traitement de surface les rendant discrètes dans le paysage : gravillons, végétalisation....

BATIMENT COURANT

Les matériaux décrits ci-dessus sont préconisés, dans des formats pouvant être de taille supérieure pour l'ardoise et la tuile.

Pour des raisons de situation ou de voisinage avec un bâtiment de grand intérêt ou d'intérêt architectural, l'emploi d'un matériau spécifique ou d'un traitement en relation avec l'existant peut être imposé.

6.2.2 - MISE EN ŒUVRE DES COUVERTURES EN ARDOISE ET EN TUILES

Les détails de traitement de la couverture : corniche ou chevrons débordants, traitement spécifique du faitage, avant-toits... doivent être en relation avec le style du bâtiment. Les noues et les arêtiers doivent être fermés.

Pour les couvertures en ardoise, la pose doit être réalisée aux crochets d'inox teintés ou aux clous, de façon à ne laisser apparaître que le minimum de pièces métalliques, à l'exclusion des ornements.

Constat :

Les lucarnes sont inexistantes sur les bâtiments couverts en tuiles mécaniques rouges, dont les pentes sont faibles et présentant souvent un dernier niveau d'attique.

Les bâtiments classiques à longs pans couverts en ardoise et les bâtiments couverts par un comble brisé à la Mansart possèdent généralement de petites lucarnes en charpente.

Enfin, les maisons bourgeoises et les villas de la fin du XIXe et du début du XXe, aux formes de couvertures souvent complexes, peuvent posséder des lucarnes de tailles, formes et matériaux très divers.

Cette richesse de traitement doit être maintenue.

6.3 - LES OUVERTURES EN COUVERTURE

6.3.1 - PRINCIPES GENERAUX

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Sauf dispositions existantes et cohérentes avec le type du bâtiment, les ouvertures en couverture ne doivent éclairer qu'un seul niveau de comble.

Les lucarnes et châssis nouveaux doivent être en relation par leur nombre et leur disposition, avec le volume de couverture et la façade du bâtiment.

Le type de lucarne est dépendant de la typologie du bâtiment, en référence aux bâtiments similaires possédant des lucarnes.

6.3.2 - LES LUCARNES EXISTANTES

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les lucarnes d'origine en relation avec le bâtiment doivent être maintenues et restaurées, éventuellement restituées dans leurs proportions, formes et matériaux initiaux.

6.3.3 - LES LUCARNES NOUVELLES

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les lucarnes nouvelles sont interdites.

BATIMENT D'INTERET ARCHITECTURAL

Les lucarnes nouvelles sont interdites sur les bâtiments couverts en tuiles mécaniques rouges, dont les pentes de couverture sont faibles.

Les lucarnes nouvelles sont envisageables sur les bâtiments couverts en ardoise (pentes de couvertures assez fortes) ou à comble brisé à la Mansart, ou encore une couverture complexe (maisons bourgeoises et les villas de la fin du XIXe et du début du XXe), dans la mesure où elles sont en cohérence par leur nombre et leur disposition, avec le volume de couverture et la façade du bâtiment.

Le type de lucarne est dépendant de la typologie du bâtiment, en référence aux bâtiments similaires possédant des lucarnes.

Le percement doit être plus petit que celui des baies existantes sur la façade.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

6.3.4 - LES CHASSIS DE TOITS

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les combles brisés dits "à la Mansart" ne pourront recevoir de châssis de toits. Ils doivent être obligatoirement éclairés par des lucarnes ou des œil-de-bœuf.

Les châssis doivent être de proportions rectangulaires, posés verticalement, dans l'axe des travées des baies de la façade. Un seul châssis par travée de baies est autorisé.

Ils doivent être encastrés dans la couverture, posés de préférence dans la moitié inférieure du pan de toiture.

Recommandation :

Les parties apparentes des lucarnes en bois seront peintes soit dans des teintes claires s'apparentant à celle de la maçonnerie ou en gris ardoise.

Recommandation :

Les châssis de type tabatière, en fonte ou en acier, avec redécoupage vertical du carreau par des fers ou des modèles modernes reprenant ces principes sont privilégiés.

Dans la mesure du possible, les châssis doivent être posés sur les versants de couverture non visibles de l'espace public.

En fonction de la réglementation incendie, des dimensions plus importantes que celles définies ci-dessous sont admises pour les châssis de désenfumage.

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les châssis de toits encastrés ne sont admis que sur les versants de couverture non visibles de l'espace public, en nombre très limité, afin de compléter un niveau de comble déjà éclairé. Leurs dimensions maximales doivent être de 0,55 x 0,80.

BATIMENT D'INTERET ARCHITECTURAL ET BATIMENT COURANT

Les dimensions maximales des châssis doivent être de 0,80 x 1,00 mètre.

A.6.3.5 - LES VERRIERES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les verrières en couverture sont envisageables dans la mesure où elles ne dénaturent pas le bâtiment et s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain.

Elles doivent être réalisées en verre clair et en profilés de métal de section fine, et doivent être posées au nu extérieur de la couverture et traitées dans des teintes très foncées.

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Selon ces principes, les verrières ne sont admises que sur les versants de couverture non visibles de l'espace public.

6.4 - LES SOUCHES DE CHEMINEES

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, doivent être conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Recommandation :

Dans la mesure du possible, les verrières doivent être posées sur les versants de couverture non visibles de l'espace public.

Constat :

Dans la ville dense, les souches de cheminées des bâtiments anciens présentent un intérêt patrimonial car elles participent au paysage urbain en rythmant les couvertures et en matérialisant le tracé du parcellaire. Pour les bâtiments isolés, elles comptent dans l'équilibre et au décor de la couverture, au même titre que les lucarnes.

Par ailleurs, la conservation de ces souches peut permettre le passage de gaines de ventilation rendues nécessaires par les systèmes modernes d'aération des bâtiments (ventilations mécaniques contrôlées) de plus en plus employées dans les réhabilitations. Leur utilisation doit permettre de limiter les sorties nouvelles en couverture.

Recommandation :

Dans la mesure du possible, les souches de cheminées anciennes seront conservées pour les bâtiments d'intérêt architectural, pour les raisons rappelées dans le constat ci-dessus. L'arasement d'une souche très haute, à une hauteur d'environ 1 mètre, peut être envisagé.

7 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux, doivent être positionnés et traités de façon à ne pas altérer irrémédiablement le bâtiment et son environnement.

7.1 - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, niveau du soubassement...).

Dans la mesure du possible, on les positionnera dans les soubassements.

Ces coffrets doivent être entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou en métal plein ou ajouré peint soit de teinte sombre, soit dans la tonalité de la façade ou de la clôture, ou constitué d'un cadre métallique recevant une vêtue identique à celle de la façade. S'ils débordent de la hauteur du soubassement, un traitement particulier doit être prévu (portion de mur, fausse porte...).

Recommandation :

Les coffrets de branchement et de comptage doivent être situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes du bâtiment ou sur une façade secondaire.

7.2 - LES BOITES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même.

Pour les clôtures, ils doivent être encastrés dans une partie pleine ou dans le barreaudage. Ces éléments doivent être posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

Recommandation :

Les boîtes aux lettres doivent être disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent.

7.3 - LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Le tracé des descentes en façade doit être le plus simple et le plus rectiligne possible.

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

7.4 - L'INTEGRATION D'ASCENSEURS

ENSEMBLE DES BATIMENTS

L'intégration d'ascenseurs pour desservir les immeubles existants peut se réaliser soit à l'extérieur des immeubles, soit dans le volume existant auquel cas, seules les parties visibles à l'extérieur sont règlementées par l'AVAP (émergence de la machinerie).

Chaque projet doit être apprécié dans le sens de la meilleure intégration possible au bâtiment existant.

BATIMENTS DE GRAND INTERET ET D'INTERET ARCHITECTURAL

Aucun dispositif extérieur, en façade ou en couverture, ne doit être visible de l'espace public.

7.5 - LES DISPOSITIFS DE VENTILATION ET CLIMATISATION

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Dans la mesure où existent des conduits et souches de cheminées, les ventilations et évacuation des gaz de chauffage les utiliseront.

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

Lorsqu'ils sont admis (non visibles de l'espace public), ces dispositifs, s'ils ne peuvent être positionnés à l'intérieur des bâtiments (création de gaines à l'occasion de travaux d'ensemble) seront traités le plus discrètement possible, afin qu'ils se fondent dans le traitement des façades et des couvertures.

Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve de ne pas être visibles, ce qui implique :

- . que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade
- . que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de clairevoies ou de vantelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisées en bois ou en métal, dans la teinte des menuiseries de la façade.

7.6 - LES CHASSIS DE DESENFUMAGE

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET ARCHITECTURAL

La pose de châssis de désenfumage en couverture n'est envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple). Le châssis aux dimensions réglementaires, doit être implanté de façon à être le plus discret possible.

Recommandation :

Dans la mesure des possibilités techniques, le châssis de désenfumage sera recouvert du matériau de couverture naturel ou de substitution ou traité avec un système de vantelles laquées dans le ton de la couverture.

7.7 - LES ANTENNES ET LES PARABOLES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Elles doivent être invisibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, une autre solution de réception doit être recherchée.

L'implantation dans les jardins est préconisée.

Les paraboles doivent être peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

Recommandation :

Les paraboles doivent être de préférences, réalisées en treillis métallique.

8 - LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUEVABLES

8.1 - ENERGIE SOLAIRE

Il s'agit des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (capteurs solaires). Ils peuvent être admis dans les conditions suivantes.

BATIMENT D'INTERET ARCHITECTURAL ET BATIMENT COURANT

Les capteurs solaires ne sont admis que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

L'implantation des capteurs doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment. Elle doit également tenir compte de son organisation, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Les capteurs doivent être alignés sur une même horizontale, axés avec les ouvertures des façades et posés en partie inférieure du toit. Ils peuvent toutefois couvrir des pans entiers de couverture.

Pour des raisons de voisinage avec un bâtiment de grand intérêt architectural, une implantation spécifique et un traitement le plus discret possible peut être imposé. Le voisinage s'entend pour les bâtiments implantés sur la même parcelle, sur une parcelle limitrophe ou situé en face du bâtiment concerné.

Les capteurs doivent être entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur doit se rapprocher de celle du matériau de couverture. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

. Pour les toitures terrasses, les capteurs doivent être posés de façon à être le plus discret possible (réalisation d'un habillage si nécessaire), par rapport à l'environnement immédiat et lointain.

. Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils doivent être obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les capteurs solaires sont interdits.

8.2 - ENERGIES EOLIENNE ET ALTERNATIVES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les mini éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale, telle que décrite ci-dessus (7.5) pour les dispositifs de climatisation ou de ventilation.

Recommandation :

Dès lors que cette solution est envisageable, les capteurs solaires doivent être posés dans les jardins ou sur les dépendances, dans la mesure où ils ne sont pas visibles de l'espace public et ne nuisent pas au voisinage.

REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les règles du présent chapitre visent à assurer la qualité architecturale des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes ainsi que l'insertion des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, aux économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Dans le règlement sont traitées indépendamment les bâtiments courants, devant s'insérer dans le tissu de la ville, et les bâtiments à caractère monumental, constituant des signaux dans l'ensemble urbain.

1 - LES BATIMENTS NOUVEAUX

1.1 - LES BATIMENTS NOUVEAUX COURANTS

1.1.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les bâtiments nouveaux correspondant à des programmes de logements individuels ou collectifs, de commerces ou d'activités doivent s'inscrire dans la continuité de la ville, en reprenant les caractéristiques de composition de cette dernière, tout en témoignant de leur époque de construction.

Selon ce principe, deux types de traitement sont envisageables :

. **Des bâtiments d'écriture actuelle**, respectant la continuité de l'ensemble urbain, par les gabarits notamment. Ce principe doit être privilégié.

. **Des bâtiments s'inscrivant dans une écriture** mimétique, faisant référence à la typologie architecturale des bâtiments de Lunéville, et reprenant leur composition, leur volumétrie, leurs matériaux et leur modénature.

1.1.2 - VOLUME DES BATIMENTS NOUVEAUX

(Voir également : « les règles urbaines »)

Le volume doit être en relation avec la dimension de la parcelle et avec ceux des constructions environnantes.

Afin d'éviter la perception, en mitoyennetés de volumes très important, en particulier en couverture, un morcellement de ceux-ci est préconisé.

1.1.3 - HIERARCHIE DE HAUTEUR DES NIVEAUX

(Voir également : « les règles urbaines »)

La hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment nouveau doit être obligatoirement plus importante que celle des étages.

Constat :

Dans l'emprise de l'AVAP on trouve deux grands types de constructions définis par leur usage :

. **Les bâtiments courants** correspondant à des programmes de logements individuels ou collectif, de commerces ou d'activités, décrits dans la typologie du rapport de présentation. Ces bâtiments constituent un ensemble homogène de volumes et de matériaux, tout en étant individuellement représentatifs de leur époque de construction. Ils participent très largement à la constitution du paysage urbain de la commune.

Pour ces types de bâtiments, les concepteurs actuels doivent s'inscrire dans une démarche d'accompagnement, et s'insérer dans un « déjà là ».

. **Les bâtiments à caractère monumental** se distinguent par leur fonction (équipements publics ou d'intérêt collectif). Ces bâtiments donnent à lire leur spécificité d'usage dans leur volumétrie et leur décor, ils constituent des signaux dans la ville.

Les bâtiments futurs de ce type doivent également traduire leur particularité, par une architecture s'affranchissant des canons de l'architecture des bâtiments courants.

CONSTRUCTION NOUVELLE JOUXTANT UN OU DES BATIMENTS DE GRAND INTERET OU D'INTERET ARCHITECTURAL OU S'INSCRIVANT DANS UN ALIGNEMENT HOMOGENE

Pour définir la hauteur des niveaux de la construction nouvelle (rez-de-chaussée et étages), on tiendra compte de la hauteur des niveaux des constructions mitoyennes ou voisines.

1.1.4 - FORME DE COUVERTURE DES BATIMENTS NOUVEAUX

(Voir également : « Les règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère, chapitre3 - hauteur relative et gabarit des bâtiments donnant sur l'espace public »).

La couverture doit être traitée en cohérence de proportions et de volumes avec celles des bâtiments existants mitoyens ou voisins, ou pour les extensions, du bâtiment qu'elle accompagne.

CONSTRUCTION NOUVELLE JOUXTANT UN OU DES BATIMENTS DE GRAND INTERET OU D'INTERET ARCHITECTURAL OU S'INSCRIVANT DANS UN ALIGNEMENT HOMOGENE

Le volume de couverture reprendra les formes et les pentes de couverture des constructions mitoyennes.

1.2 - LES BATIMENTS NOUVEAUX A CARACTERE MONUMENTAL

Ces bâtiments doivent pouvoir s'affranchir des critères d'intégration propres aux bâtiments communs décrits ci-dessus, ainsi que des règles concernant l'organisation générale et le parement de la façade (*chapitre 3.2.1 suivant*).

Les projets doivent être appréciés au cas par cas.

1.3 - LES GARAGES, LES LOCAUX DE SERVICE ET LES OUVRAGES D'ACCESSIBILITE AUX ETAGES

On entend par locaux de service les abris pour poubelles ainsi que les locaux de remisage des deux roues et poussettes.

Les ouvrages d'accessibilité aux étages comprennent les gaines d'ascenseurs, les volées d'escaliers et paliers d'accès.

Ces constructions et ouvrages doivent contribuer à la qualité architecturale, tant dans le dessin, la conception et la composition du projet, que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre. Ils ne doivent pas masquer des éléments d'architecture de qualité. Ils doivent être réalisés de façon soignée, avec sobriété et économie de matériaux.

Leur expression architecturale peut s'inspirer des petites dépendances, des verrières et vérandas, des galeries de liaisons ou petits édicules existants, bien intégrés dans les ensembles bâtis. L'expression architecturale peut être d'écriture actuelle.

Les toitures peuvent accueillir des panneaux solaires ou être végétalisées.

2 - L'EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS

2.1 - PRINCIPES GENERAUX

ENSEMBLE DES BATIMENTS ET EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

L'extension doit s'intégrer dans l'environnement paysager proche ou lointain.

Par son échelle, sa composition et sa volumétrie, elle doit faire référence à la typologie architecturale du bâtiment, auquel elle s'adosse (voir rapport de présentation), tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

EXTENSION DES BATIMENTS DE GRAND INTERET ET D'INTERET ARCHITECTURAL

L'extension n'est envisageable que dans la mesure où elle ne dénature pas la volumétrie originelle.

Constat :

Les bâtiments de l'AVAP présentent une grande variété de typologie et de volumétrie. Ceux de grand intérêt architectural constituent souvent des entités "finies" dont l'extension demande une attention particulière, dans le projet (grands équipements, hôtels particuliers, maisons bourgeoises, villas...).

Les bâtiments d'intérêt architectural présentent généralement des volumétries simples, dont l'extension est plus aisée, en particulier sur les façades arrière donnant sur cour ou sur jardins.

2.2 - VOLUME DES EXTENSIONS

Le volume général de l'extension doit laisser clairement lire le volume du bâtiment d'origine, sans l'écraser. La hauteur de l'extension doit être inférieure à celle du bâtiment.

Il peut être dérogé à ces principes dans le cas d'une extension constituant la continuité d'un volume simple, qu'elle prolongera.

Le volume de couverture doit être en relation avec celui du bâtiment.

La couverture terrasse ou à faible pente peut être admise :

- . pour assurer des transitions entre différents volumes, et favoriser le morcellement, et si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain
- . pour une extension à rez-de-chaussée, d'un bâtiment comportant au moins un étage, dans la mesure où le couronnement est traité en relation avec la construction
- . dans le cas d'une extension d'écriture contemporaine, en relation avec le bâtiment.

2.3 - LES VERANDAS OU JARDINS D'HIVER

Les vérandas ou jardins d'hiver sont envisageables en dehors de la façade principale, dans la mesure où ils ne dénaturent pas le bâtiment, et s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain. On doit s'attacher à ne pas nuire à l'équilibre de la façade, à respecter les caractéristiques du bâtiment ainsi que les principes de sa composition et de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...). Les volumes doivent être simples, sont en particulier interdits les formes courbes et les pans coupés.

Les vérandas ou jardins d'hiver doivent être réalisés en verre clair et en profilés de bois peint ou de métal de section très fine, traités dans des teintes très foncées. Des parties opaques, ainsi que des panneaux photovoltaïques clairs ou foncés, peuvent être intégrées à la véranda.

3 - LE TRAITEMENT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

3.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les bâtiments nouveaux et les extensions doivent prôner la qualité architecturale, tant dans le dessin que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre.

3.2 - LE TRAITEMENT DES FACADES

3.2.1 - L'ORGANISATION GENERALE

La façade doit présenter une simplicité d'organisation générale et un traitement des éléments de structure et de modénature, lui conférant une échelle et une qualité architecturale.

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des bâtiments traditionnels et pour les extensions, du bâtiment qu'elles accompagnent.

Il convient en particulier d'affirmer une dominante verticale dans le rythme de la façade.

Ces principes doivent susciter des projets d'écriture contemporaine.

Recommandation :

La façade doit être animée et structurée par des éléments constituant des saillies tels que : corniches, bandeaux, appuis, encadrements de baies, soubassement... traités dans l'esprit et les proportions de ceux des bâtiments traditionnels, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

CONSTRUCTION NOUVELLE JOUXTANT UN OU DES BATIMENTS DE GRAND INTERET OU D'INTERET ARCHITECTURAL OU S'INSCRIVANT DANS UN ALIGNEMENT HOMOGENE

Il convient de suggérer horizontalement des niveaux en relation avec ceux des façades voisines (niveaux des soubassements, des allèges et linteaux des baies, bandeaux filants, corniche...).

FAÇADE SUR RUE

La façade sur rue doit s'intégrer dans l'ordre urbain constitué par l'ensemble des façades de la rue.

La transition volumétrique et architecturale entre les constructions existantes et la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénature...).

FAÇADE EN CŒUR D'ILOT

La façade en cœur d'ilot, peut présenter une plus grande liberté de composition architecturale et s'ouvrir davantage soit pour rechercher l'air et la lumière, soit pour accueillir loggias et balcons.

3.2.2 - LE PAREMENT

En façade sont admis les matériaux traditionnels : pierre, brique et des remplissages des pans de bois ou pans de fer, ou encore d'enduit. On peut également utiliser en accompagnement du métal, du verre ou encore des panneaux composites modernes à la condition qu'ils restent, par leurs textures et leurs teintes, en relation avec l'environnement bâti et paysager.

Les parements de façades employés pourront permettre de réaliser l'isolation par l'extérieur, dans le respect de l'ensemble des règles de traitement des façades du présent chapitre.

3.2.3 - LES PERCEMENTS ET LES MENUISERIES

Les portes d'entrées doivent être réalisées en bois ou en acier, elles doivent être pleines ou partiellement vitrées et de teintes sombres.

Afin d'assurer de bonnes performances énergétique, toutes les solutions d'isolation de menuiseries et de vitrages sont admises.

Les entrées de garages, particuliers ou communs doivent être occultées au niveau de la façade du bâtiment par une porte, comme définie ci-dessous.

Les portes de garages ou de dépôts à rez-de-chaussée doivent être posées à mi-tableau. Elles doivent être plus hautes que large, éventuellement carrées et de teintes sombres. Elles peuvent comporter une imposte en partie haute de la porte.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est posé à l'intérieur, complètement invisible et les rails de guidage totalement encastrés. Ils doivent être obligatoirement de teintes sombres.

Les menuiseries doivent être peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert...ou dans des teintes soutenues : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit.

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins.

EXTENSION DES BATIMENTS DE GRAND INTERET OU D'INTERET ARCHITECTURAL

Les menuiseries de l'extension doivent être en accord (matériaux, dessin, teinte) avec celles du bâtiment principal, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

3.3 - LE TRAITEMENT DES COUVERTURES

3.3.2 - LES MATERIAUX DE COUVERTURE

Les matériaux de couverture admis sont la tuile mécanique côtelée rouge petit format, l'ardoise naturelle, les matériaux métalliques : le cuivre, le plomb, le zinc, éventuellement quartz ou prépatiné ainsi que les multicouches pour les éléments couverts à faible pente. Ces dernières doivent faire l'objet d'un traitement de surface les rendant discrètes dans le paysage : gravillons, végétalisation, teinte sombre....

3.3.3 - LES CHASSIS DE TOITS ET VERRIERES EN COUVERTURES

Les châssis de toits et les verrières en couverture doivent s'inscrire dans l'environnement proche ou lointain. Ils doivent être posés dans la partie inférieure de la couverture et être composés avec la façade.

Les verrières seront réalisées en verre clair et profilés de métal de section fine, posées au nu extérieur de la couverture et traitées dans des teintes très foncées. Elles peuvent comporter de panneaux photovoltaïques clairs.

3.4 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux doivent être prévus dès le projet, positionnés et traités de façon à ne pas porter atteinte à la qualité du bâtiment et être le plus discrets possibles dans le paysage.

Recommandation :

L'emploi du bois, est préconisé, car il s'agit d'un matériau renouvelable. Les bois d'essences disponibles localement doivent être préférés aux bois exotiques, dont l'empreinte carbone est plus importante.

La pose de systèmes d'occultation extérieurs des fenêtres (volets, persiennes) destinés à réduire les déperditions énergétique, en particulier de nuit, mais aussi à limiter la température en été est préconisée.

3.4.1 - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

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

3.4.2 - LES BOITES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

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

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

3.4.3 - CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade et en couverture, à l'exception de sorties discrètes en couverture traitées dans sa tonalité et de grilles de ventilation encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Les gaines techniques, seront, dans la mesure du possible, intégrées dans le volume bâti. En cas d'impossibilité technique, elles seront obligatoirement regroupées et intégrées au projet architectural.

3.4.4 - ASCENSEURS ET EMERGENCES

Par un traitement spécifique, les ascenseurs pourront participer à la qualité architecturale du bâtiment. Dans le cas contraire, ils seront entièrement intégrés au bâtiment.

Les superstructures, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers en couverture, seront, dans la mesure du possible, intégrées dans le volume bâti. En cas d'impossibilité technique, elles seront obligatoirement regroupées et intégrées au projet architectural.

3.4.5 - LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

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

3.4.6 - LES ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visible de l'espace public, ou être intégrés dès le projet. Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles doivent être peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

4 - LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENEUVELABLES

4.1 - ENERGIE SOLAIRE

Les dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (panneaux solaires) doivent être pris en compte dans le projet dès la conception. Ils doivent contribuer à la qualité architecturale du bâtiment.

L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment de grand intérêt ou d'intérêt architectural. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Ils doivent être intégrés à la couverture ou à la façade, posée le plus à fleur possible du matériau et s'approcher de sa teinte. Ils peuvent constituer l'ensemble de la couverture.

Pour les toitures terrasses, les capteurs doivent être posés de façon à être le plus discret possible par rapport à l'environnement immédiat et lointain (réalisation d'un habillage si nécessaire).

4.2 - ENERGIE EOLIENNE ET ALTERNATIVES

Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les mini éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale, telle que décrite ci-dessus (3.4.3) pour les dispositifs de climatisation ou de ventilation.

5 - LES OUVRAGES DANS LES JARDINS

5.1 - LES ABRIS DE JARDINS

Ils doivent être réalisés de façon soignée, avec sobriété et économie de matériaux. Les matériaux précaires sont interdits (tôle ondulée, PVC...).

Le bâtiment doit être, chaque fois que cela est possible, adossé à un mur ou prolonger une clôture.

Le volume de couverture doit présenter un ou deux versants symétriques, avec des pentes similaires à celles des constructions traditionnelles. La pente peut être plus faible sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, le faitage étant obligatoirement parallèle au côté le plus long de la construction.

La couverture terrasse peut être admise si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain (petit bâtiment masqué derrière un mur de clôture par exemple) ou encore dans le cas d'une construction d'écriture contemporaine. Dans tout les cas, le couronnement doit être traité.

Outre les matériaux traditionnels employés pour les bâtiments principaux, on peut utiliser pour les façades du bardage bois et pour les

couvertures des bardeaux de bois. Ces matériaux doivent être soit traités à cœur, soit laissés sans protection afin de griser aux intempéries et au soleil.

Les tonalités doivent être foncées, harmonisées à l'environnement végétal.

5.2 - LES PISCINES

Les piscines sont autorisées dans les conditions suivantes :

. Elles doivent être implantées au niveau du sol naturel s'il est horizontal ou en décaissement si le sol est en pente. Elles peuvent également s'intégrer dans des aménagements existants.

. On doit privilégier une implantation à proximité des clôtures ou des bâtiments existants, dans le but de préserver l'intégrité et la continuité des espaces végétalisés et de favoriser le regroupement des constructions en cas de couverture de la piscine.

. La machinerie doit être enterrée ou intégrée aux bâtiments existants ou dans un abri de jardin tel que défini ci-dessus

. La teinte du revêtement intérieur doit être choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle, qui confèrent à l'eau une teinte allant du vert transparent au bleu profond sont recommandés. Les bleus « californiens » ou turquoise sont interdits.

La couverture en élévation des piscines n'est admise que si elle est invisible de l'espace public. Elle peut être traitée sous forme de serre, de préférence adossée à un mur existant ou sous forme d'une protection d'une hauteur de 1,10 mètre maximum. La piscine peut également être intégrée dans un bâtiment nouveau, en se conformant aux règles du chapitre 3 ci-dessus « Le traitement extérieur des bâtiments nouveaux et des extensions des bâtiments existants ».

Les bâches de protection doivent être traitées dans des teintes s'intégrant discrètement dans le paysage, en fonction du traitement des abords, minéral ou végétal : gris, beige, vert foncé...

Les clôtures règlementaires cernant la piscine doivent être les plus discrètes possibles, et reprendront l'un des dispositifs décrit dans le chapitre portant sur les clôtures.

Recommandation :

La piscine peut prendre la forme d'une « baignade écologique », privilégiant un traitement paysager plus naturel et une gestion de l'eau sans additifs chimiques.

REGLES RELATIVES A LA QUALITE DES DEVANTURES COMMERCIALES ET DES ENSEIGNES

1 - LES DEVANTURES COMMERCIALES EXISTANTES

1.1 - LES DEVANTURES PROTEGEES AU TITRE DE L'AVAP

Les devantures anciennes d'intérêt patrimonial doivent être conservées et restaurées, dans le respect de leurs dispositions d'origine.

1.2 - TRANSFORMATION DES DEVANTURES EXISTANTES POUR DES USAGES AUTRES QUE LE COMMERCE

1.2.1 - DEVANTURE COMMERCIALE COHERENTE AVEC LA FAÇADE DU BATIMENT

Les projets d'aménagement d'anciennes boutiques en logements ou bureaux devront respecter l'organisation de la devanture existante. Il est en particulier interdit de boucher partiellement ou totalement l'emprise de la vitrine. Des solutions permettant d'intégrer si nécessaire, des ouvrants, seront recherchées, au cas par cas.

1.2.2 - DEVANTURE COMMERCIALE SANS COHERENCE AVEC LA FAÇADE DU BATIMENT

En cas d'aménagement d'anciennes boutiques en logements ou bureaux, le rez-de-chaussée pourra être entièrement recomposé, en relation avec la façade du bâtiment et avec les rez-de-chaussée voisins. On s'attachera en particulier, à trouver un traitement des parties pleines (maçonnerie en général) en accord avec celles de la façade du bâtiment.



Devantures en feuillure, dans l'emprise des baies existantes

2 - LES DEVANTURES NOUVELLES

2.1 - PRINCIPES GENERAUX

Le projet doit tendre à rendre lisible l'intégrité de la façade de l'immeuble et la continuité des parties verticales assurant visuellement sa stabilité. Dans ce but, si une même activité s'exerce sur plusieurs bâtiments contigus, on doit traiter une devanture pour chacun d'eux.

Les projets doivent tenir compte de la qualité du traitement architectural initial des rez-de-chaussée des bâtiments anciens. Afin de satisfaire à cette exigence, une simplicité de traitements et de matériaux doit être recherchée.

Les teintes doivent être choisies en relation avec celles des bâtiments et des devantures mitoyennes. Elles doivent rester dans des tonalités discrètes, de préférence sombres, en particulier pour les devantures en applique.

Lors d'une demande d'autorisation de travaux, l'ensemble de la façade du bâtiment doit être dessiné, et présenté en photo avec son environnement. Le projet doit faire apparaître clairement les enseignes, les stores et dispositifs de fermeture envisagés.

Constat :

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

2.2 - LE TYPE DE DEVANTURE

2.2.1 - DEVANTURE EN FEUILLURE

Ce type de disposition est à mettre en œuvre :

. si le rez-de-chaussée comporte des percements traditionnels homogènes, en relation avec ceux de la façade du bâtiment concerné

. si le rez-de-chaussée a été altéré par un traitement sans relation avec la façade du bâtiment concerné.

La devanture doit être créée dans l'emprise des percements existants à rez-de-chaussée (portes, fenêtres ou portes de garages). En dehors de l'aménagement de ces percements, la façade doit être conservée dans son intégralité.

Sous réserve d'une étude spécifique, l'abaissement d'allèges de fenêtres existantes (croquis 2) ou leur regroupement (croquis 3) peut être admis, pour créer une porte ou une vitrine.

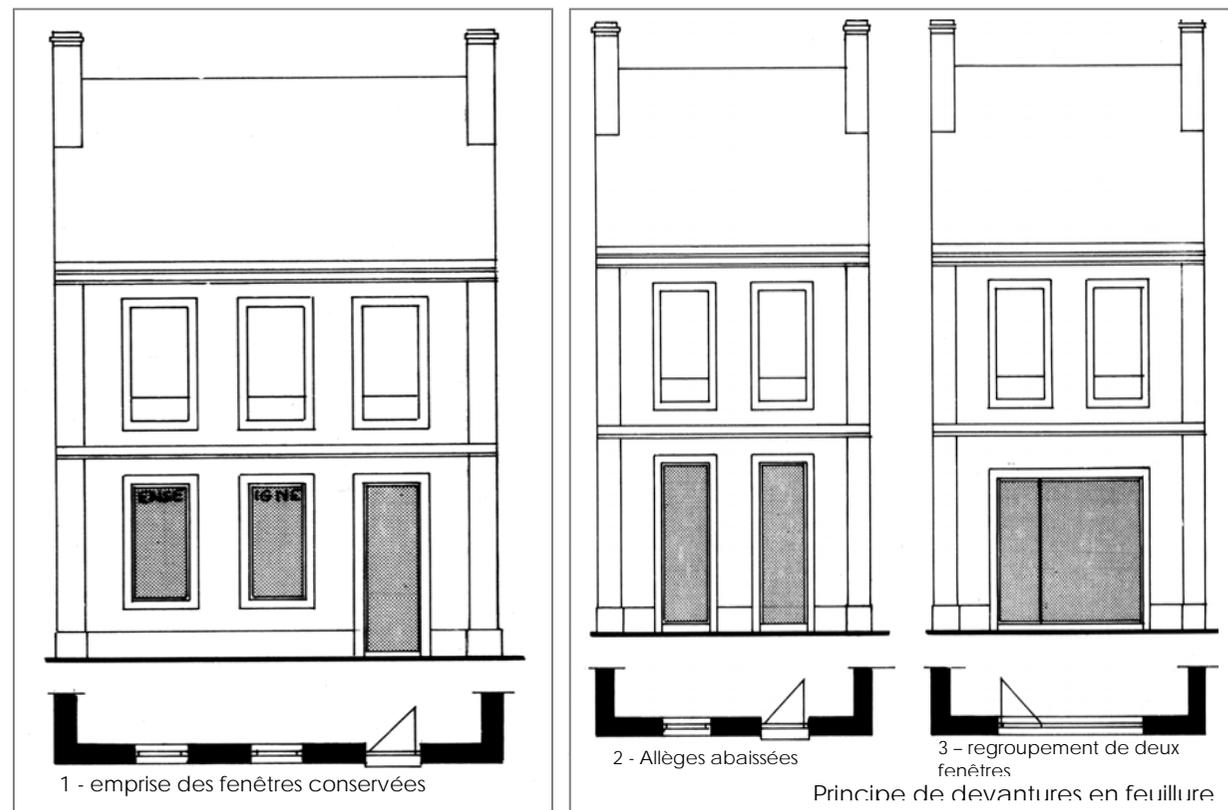
Un seuil filant sur la largeur du percement doit être créé. Il doit être réalisé en pierre (comblanchien, marbre, calcaire dur...).

La devanture doit consister en la pose de cadres de teinte sombre et éventuellement de parties pleines de bois ou de métal, accompagnés de vitrages, implantés dans l'encadrement des baies, sensiblement au même nu (retrait par rapport à la façade) que les fenêtres des étages.

La maçonnerie apparente doit être traitée en continuité avec celles des étages. Un petit bandeau filant peut éventuellement arrêter le traitement du rez-de-chaussée, qui est généralement réalisé indépendamment du ravalement de l'ensemble de la façade.

Constat :

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



2.2.2 - DEVANTURE EN APPLIQUE

La devanture en applique est envisageable dans les cas suivants :

- . si le rez-de-chaussée du bâtiment possède déjà ce type de devanture, et que ce principe est en accord avec la façade de l'immeuble
- . si le gros œuvre n'a pas été réalisé à l'origine pour être vu.

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

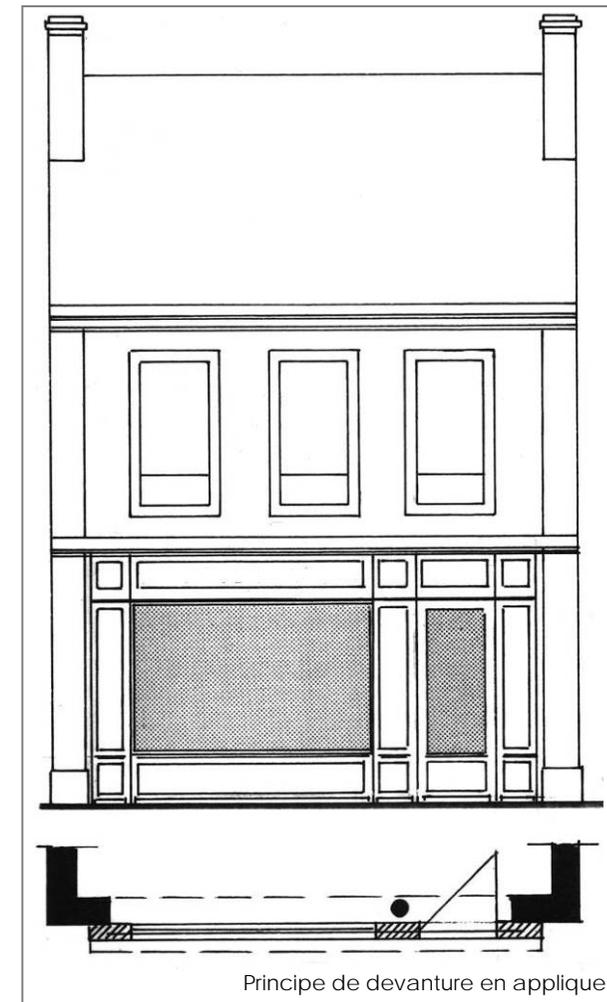
La saillie par rapport au nu de l'immeuble (sa façade) doit être de 15 cm maximum. En partie haute, elle peut être un peu plus importante et le bandeau couronné par une corniche.

La devanture doit être implantée en retrait des mitoyennetés latérales afin de permettre le passage d'une descente d'eaux pluviales et de remontées aérosouterraines des réseaux, à moins que celles-ci ne soient intégrées dans le coffrage de la devanture et accessible.

S'il existe des chaînes mitoyennes ou d'angles en maçonnerie, la devanture doit les laisser entièrement visibles.

Constat :

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



2.3 - LES DISPOSITIFS DE FERMETURES

Dans le cas où un dispositif de fermeture est indispensable, on emploiera une grille ou un rideau à mailles ajouré ou plein micro-perforé, posé à l'intérieur de la devanture. Il doit être de préférence posé à l'arrière du plateau de présentation. Dans tous les cas, ce dispositif doit être peint.

Le coffre doit être obligatoirement posé en intérieur, non visible de l'espace public.

Recommandation :

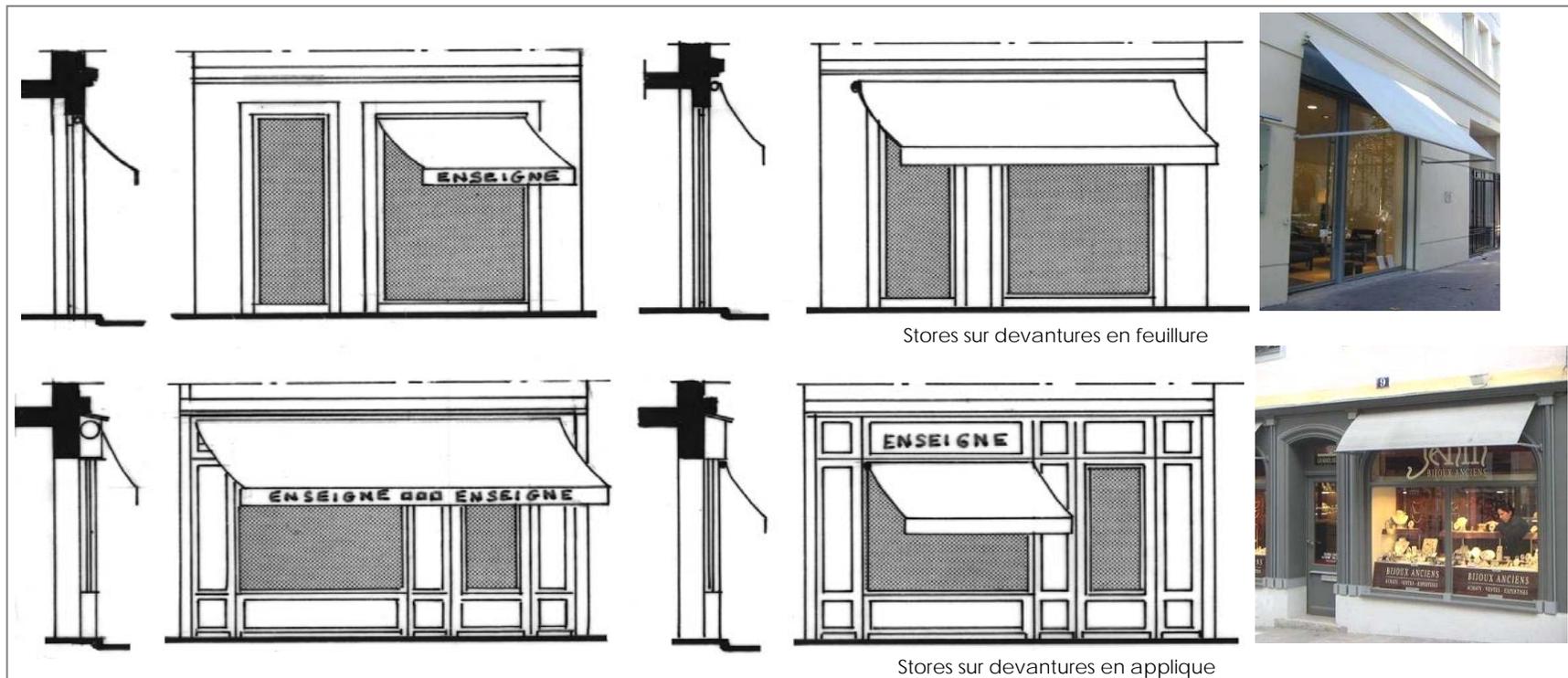
Afin d'éviter les grilles et rideaux métalliques difficiles à intégrer à une devanture, l'utilisation de vitrages anti-effraction sera préconisée, dès lors que l'activité exercée la permettra.

2.4 - LES STORES BANNES

Les stores doivent être droits, mobiles, à lambrequins droits (retombée verticale), de préférence à bras fixés sur les parties verticales et sans coffre. Sont en particulier interdits les stores corbeille et la pose de stores commerciaux sur les baies des étages.

Les mécanismes des stores doivent être les plus discrets possibles, et la pose adaptée au type de devanture (en applique ou en feuillure).

Les stores doivent être réalisés en toile de teintes unies harmonisées avec celles de l'architecture et de l'environnement. L'emploi de toiles plastique brillantes est interdit.



3 - LES ENSEIGNES

NOTA : Les enseignes sont régies par les dispositions du code de l'environnement (ses articles L 581-1 et R 581-1 et suivants) fixant la réglementation nationale.

3.1 - PRINCIPES GENERAUX

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

Tous types de caissons lumineux ou non, sont interdits.

Les adhésifs posés sur la glace (vitrophanies) sont limités en taille à ¼ de la surface de la glace. Le fond doit rester transparent, les lettres et sigles découpés doivent être privilégiés.

La taille des lettres doit être limitée à 30 centimètres maximum. Une dimension plus importante peut être admise, appréciée en fonction du gabarit, de l'aspect et de l'échelle de l'immeuble (bâtiment de type industriel ou à usage commercial exclusif). On doit utiliser au maximum deux types de lettres par devanture.

Toutes les enseignes doivent être maintenues dans la hauteur du rez-de-chaussée.

3.2 - LES ENSEIGNES EN APPLIQUE

Les enseignes en applique doivent être implantées dans l'emprise de la devanture commerciale.

3.2.1 - ENSEIGNE EN APPLIQUE SUR DEVANTURE EN FEUILLURE

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

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

Les types d'enseignes suivants sont préconisés :

. Des lettres découpées, posées soit sans fond directement sur la façade, soit sur une plaque de Plexiglas transparent décollée du mur. Ces enseignes doivent être éclairées indirectement par des spots orientables très discrets

. Des lettres lumineuses sur la tranche ou par l'arrière, la face étant opaque et sombre. Ce système présente l'avantage de constituer une tache lumineuse sur la façade mettant en évidence le texte

. Des textes inscrits sur le lambrequin du store.

Recommandation :

Les enseignes non lumineuses seront privilégiées, on favorisera l'éclairage assuré par la boutique elle-même.

Dans la mesure du possible, les enseignes doivent être rédigées sur une seule ligne.



Lettres découpées posées directement sur la façade



Lettres découpées posées sur une plaque de Plexiglas



Texte sur le lambrequin du store



Lettres adhésives posées sur la glace

3.2.2 - ENSEIGNE EN APPLIQUE SUR DEVANTURE EN APPLIQUE

La devanture en applique constitue un ensemble sur lequel aucune surcharge ne doit apparaître.

Les types d'enseignes suivants sont préconisés :

- . Des lettres peintes ou adhésives apposées sur le bandeau horizontal de la devanture. Ces enseignes doivent être éclairées indirectement par des spots orientables très discrets
- . Des lettres peintes ou adhésives posées sur la glace de la vitrine, et occupant au maximum ¼ de son emprise
- . Des textes inscrits sur le lambrequin du store.

3.3 - LES ENSEIGNES EN POTENCE OU EN DRAPEAU

Ces enseignes doivent être réalisées en métal ou en panneau de bois découpés et peint. On doit favoriser les enseignes « parlantes ».

Dans le cas d'une devanture en applique, la hauteur de l'enseigne doit être limitée à celle du bandeau horizontal.

Dans le cas d'une devanture en feuillure, la hauteur de l'enseigne doit être limitée à celle définie soit par un bandeau s'il existe, soit par le niveau des appuis des baies de l'étage.

L'épaisseur maximum doit être de 5 cm, la saillie et la hauteur maximum de 0,60 m.

Une enseigne en potence par devanture est admise, sauf dans le cas d'implantation en angle de rue ou de devantures multiples pour un même commerce. Elle doit être implantée en limite de propriété.

Les enseignes doivent être éclairées indirectement par des spots à bras très discrets ou par des réglattes laquées
Les spots « pelles » sont interdits.

Constat :

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



REGLES RELATIVES A LA MISE EN VALEUR DES ESPACES URBAINS ET NATURELS

Les règles du présent chapitre visent à assurer la qualité de l'ensemble des espaces libres existants ainsi que l'insertion des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, aux économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Elles portent sur le traitement des espaces libres publics (rues, places, parcs et jardins) et privés (cours, jardins), ainsi que sur les clôtures assurant la continuité sur l'espace public, entre les constructions édifiées à l'alignement.

1 - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES A DOMINANTE MINERALE

1.1 - LES ESPACES PUBLICS

1.1.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les voies et espaces libres minéralisés doivent être traités de façon simple, en relation avec le caractère des lieux (circulation locale, desserte des quartiers ou espaces d'agrément, transit...).

L'aménagement des espaces publics doit préserver les perspectives de vues vers les lointains et permettre d'accompagner les cadrages visuels sur les éléments remarquables.

1.1.2 - LES MATERIAUX

Les pavés, dalles bordures et caniveaux anciens, ainsi que tous les éléments d'accompagnement de type borne, chasse-roue... doivent être maintenus ou récupérés pour compléter d'autres aménagements le cas échéant.

Pour les traitements de surface des espaces libres minéralisés, sont préconisés :

Pour les trottoirs et espaces libres piétons :

- . des pierres d'usage local (pavés de grès, de granit ou de calcaire) posés avec joints des perméables
- . du béton coulé en place, dans lequel entre un fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration, dont la finition doit être de préférence bouchardée
- . de l'enrobé noir ou teinté dans des couleurs s'apparentant aux matériaux naturels ou de l'enrobé avec un liant végétal laissant apparaître la couleur des agrégats

Les bordures et caniveaux nouveaux doivent être réalisés en pierre d'usage local (grès, granit, calcaire dur). L'emploi de bordures et caniveaux autres peut, au cas par cas, être admis, en particulier au regard de l'importance du linéaire à traiter.

Pour la chaussée : les matériaux précédents.

Recommandation :

Les principes d'aménagement suivant sont préconisés, pour assurer un traitement simple, en relation avec le paysage urbain :

Linéarité et symétrie des traitements de rues :

. chaussée délimitée par des trottoirs linéaires continus sur la longueur de la voie, plantation d'arbres de haute tige sur deux cotés.

Unité de traitement de la chaussée : un seul matériau, sauf pour les traversées piétonnes et éventuellement les carrefours

Unité de traitement des trottoirs : un matériau, pouvant être le même que celui de la chaussée, et la possibilité de traiter de façon spécifique les entrées, en pavés par exemple, en évitant un morcellement excessif.

1.1.3 - LES ELEMENTS OCCUPANT L'ESPACE PUBLIC

LES REGARDS ET EMERGENCES

L'implantation des regards conservés doit être établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol. Ils doivent être en fonte et/ou en acier galvanisé, constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

Les parties visibles des conteneurs de récupération des ordures ménagères enterrés doivent être traitées, pour le sol, au même niveau et dans les tonalités de l'espace environnant ; pour l'émergence, en relation avec le mobilier urbain.

Recommandation :

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

LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALÉTIQUE

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

Ils doivent être regroupés, réduits au strict minimum et traités dans une même teinte.

des points d'accroche au sein du tissu urbain (accompagnement, cadrage visuel).

Ils doivent être définis précisément, lors des projets d'aménagement.

Les arbres doivent être protégés durablement des agressions diverses auxquels ils sont soumis en milieu urbain et les conditions permettant leur bon développement doivent être assurées.

Recommandation :

On veillera à ce que la signalétique et le mobilier urbain n'occulent pas les vues sur les édifices de qualité ou sur les perceptions paysagères.

1.1.4 - LA VEGETATION SUR LES ESPACES PUBLICS

Le développement des arbres, à terme doit être en relation avec l'échelle de l'espace dans lequel ils prennent place.

Leur situation et leur silhouette ne doivent pas occulter les vues d'intérêt patrimonial (accroches sur les paysages lointains ou sur des motifs paysagers d'intérêt).

Ils doivent participer à la mise en valeur des édifices à caractère remarquable.

Recommandation :

*Dans la ville historique à dominante minérale, la végétation doit prendre place de façon ponctuelle, essentiellement sous forme d'arbres de haute tige, structurant l'espace (rues et places).
Les plantations d'annuelles et de bisannuelles doivent être limitées. Les vivaces et arbustes bas qui imposent des coûts d'entretien et d'intervention inférieurs seront préférentiellement choisis pour la création des massifs.*

1.2 - L'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les revêtements de sols perméables doivent être privilégiés. Le sol doit être traité dans l'un des matériaux définis ci-dessus (sous chapitre 4.1.2), à l'exclusion de l'enrobé noir.

En dehors du centre historique dense, on peut également utiliser des systèmes de pavés ou bacs permettant à l'herbe de pousser, dans les secteurs où le stationnement est intermittent.

Ces aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales (feuillus). Leur implantation doit être prévue de façon à masquer au maximum les véhicules.

Recommandation :

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement situées dans les parcelles privatives doivent être bordées, le long des voies publiques, par une clôture constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille haute, comme défini dans le chapitre suivant « la clôture et le portail ».

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

1.3 - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES COURS ET COURETTES

Les cours et courettes revêtues de pavés anciens doivent être restaurées, en respectant ou recréant les fils d'eau destinés à assurer le bon écoulement des eaux pluviales.

Les cours et courettes recevront un dallage ou un pavage de pierre d'usage local (pavés ou dalles de grès ou de calcaire) pouvant être accompagné de revêtements sablés stabilisés ou gravillonnés. Elles pourront recevoir des plantations en pleine terre ou en bacs.

La pose sur sable des pavés ou dalles est préconisée (perméabilité des sols).

Recommandation :

Pour les cours où la surface de pavés anciens est insuffisante, ces derniers peuvent être accompagnés par l'un des matériaux préconisés pour l'aménagement des cours.

1.4 - LES ENTITES PARTICULIERES

(Repérées sur le document graphique)

1.4.3 - LES ESPACES URBAINS MAJEURS

Les espaces urbains majeurs doivent être conservés dans leur forme et gabarit. Leurs traitements spécifiques (sol, végétation, mobilier, éclairage ...) doivent permettre d'assurer leur valorisation, mais aussi leur adaptation à de nouvelles contraintes ou de nouveaux usages.

1.4.4 - LES ESPACES URBAINS A REQUALIFIER

Ces espaces publics dénaturés par des aménagements peu qualitatifs, possèdent des potentialités de recomposition pouvant concourir à améliorer l'identité du quartier et le cadre de vie urbain. Une attention particulière doit être apportée à leur réaménagement, afin d'assurer leur recomposition par des traitements spécifiques (sol, végétation, mobilier, éclairage ...).

2 - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES A DOMINANTE VEGETALE

2.1 - LES JARDINETS EN AVANT DES BATIMENTS

Cet espace libre entre la clôture généralement ajourée et la façade principale est courant dans les quartiers à dominante résidentielle, dès la fin du XIXe siècle. Il doit être traité avec un soin particulier, avec une dominante végétale forte.

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

La minéralisation totale de ces espaces est interdite.

2.2 - LES ENTITES PARTICULIERES

(Repérées sur le document graphique)

2.2.1 - JARDINS REMARQUABLES ET CŒURS D'ÎLOTS VEGETALISES

CONSTRUCTIBILITE

La constructibilité est limitée dans le but de maintenir les continuités végétales et écologiques. Les bâtiments doivent se conformer aux règles du chapitre : « Règles relatives à la qualité architecturale des constructions nouvelles » du présent règlement, en particulier aux

points « 1.3 - Les garages, les locaux de service et les ouvrages d'accessibilité aux étages » et « 5 - Les ouvrages dans les jardins ».

Sont admises les constructions suivantes :

- . les extensions en façades ne donnant pas sur l'espace public limitées à un niveau dans une bande d'une largeur de 3 mètres maximum ou d'une emprise de 20m² maximum,
- . les locaux de service d'un seul niveau,
- . les ouvrages d'accessibilité aux étages de taille réduite exclusivement pour des motifs d'accessibilité ou de sécurité,
- . les piscines traitées à l'image de bassins.

Dans tous les cas, le regroupement et l'adossement aux mitoyennetés ou aux constructions existantes doit être privilégié.

PROTECTION ET AMENAGEMENTS

Ces cœurs d'îlots doivent être maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Les espaces utilisés par les véhicules ou les espaces de service doivent être traités en matériaux naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage régional, béton bouchardé. La pose doit assurer la perméabilité des sols.

Les arbres de haute tige doivent être conservés et entretenus durant leur durée normale de vie, en particulier ceux visibles de l'espace public. Ils doivent être renouvelés à terme, par des sujets adaptés au terrain (taille à l'âge adulte et conditions de développement).

Des accompagnements à base de végétal peuvent permettre d'atténuer l'impact visuel de constructions peu qualitatives. Il peut s'agir de plantations sous forme d'alignements d'arbres, de haies ou encore de bosquets. Ces écrans implantés à l'intérieur de parcelles privatives peuvent être disposées en limite de voie, d'emprise publique ou dans une bande qui longe la parcelle.

2.2.2 - JARDINS REMARQUABLES

Une quinzaine de « jardins remarquables » est repérés dans le secteur 1. Ils sont composés avec la construction qu'ils accompagnent, dans un souci de mise en valeur de l'architecture.

CONSTRUCTIBILITE

La constructibilité est limitée, dans le but d'assurer la préservation et la mise en valeur de ces jardins. Les bâtiments doivent se conformer aux règles du chapitre : « Règles relatives à la qualité architecturale des constructions nouvelles » du présent règlement, en particulier aux points « 1.3 - Les garages, les locaux de service et les ouvrages d'accessibilité aux étages » et « 5 - Les ouvrages dans les jardins ».

Sont admises les constructions suivantes, seulement dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du jardin :

- . les extensions en façades ne donnant pas sur l'espace public limitées à un niveau dans une bande d'une largeur de 3 mètres maximum ou d'une emprise de 20m² maximum,
- . les locaux de service d'un seul niveau,
- . les ouvrages d'accessibilité aux étages de taille réduite exclusivement pour des motifs d'accessibilité ou de sécurité,

Recommandation :

Les parcs et jardins constituent par nature un patrimoine fragile, en perpétuelle évolution.

La gestion maîtrisée d'un jardin n'est possible que si l'ensemble des travaux est envisagé dans un programme pluriannuel.

Leur entretien est essentiel afin de maintenir lisible leur structure paysagère. Il faut pouvoir envisager le remplacement à terme des végétaux trop âgés ou malades, dans la continuité de la composition paysagère existante.

Un diagnostic phytosanitaire des plantations, un relevé éléments de patrimoine tels que murs, pavillons ou puits ainsi qu'une description de la composition paysagère (pièces d'eau, cadrage visuel, répartition des pleins et des vides, localisation des sujets remarquables) devront obligatoirement précéder tout projet sur la parcelle, pour que soient précisés (par les autorités délivrant les autorisations) les végétaux et éléments éventuels à conserver et à mettre en valeur.

. les piscines traitées à l'image de bassins.

Dans tous les cas, le regroupement et l'adossement aux mitoyennetés ou aux constructions existantes doit être privilégié.

L'implantation de ces ouvrages doit être particulièrement étudiée, de façon à préserver l'intégrité des jardins. Elle doit tenir compte du couvert végétal existant sur la parcelle et de la composition du jardin.

PROTECTION ET AMENAGEMENTS

D'une manière générale, tout projet d'aménagement sur la parcelle doit être l'occasion de mettre en valeur à la fois le jardin en lui-même (essences remarquables, sujets exceptionnels, vues) et la construction qu'il accompagne. Les dispositions d'origine du jardin si elles sont connues (documents anciens) constituent une base d'inspiration pour le projet, tant en terme de composition qu'en terme d'essences plantées.

Les espaces utilisés par les véhicules ou les espaces de service doivent être traités en matériaux naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage régional, béton bouchardé. La pose doit assurer la perméabilité des sols.

Aucune émergence technique de type sortie de ventilation ou de climatisation ou émergence destinée à éclairer les sous-sols n'est admise dans ces jardins.

Toute coupe ou abattage est soumis à autorisation.

En cas de nécessité d'abattage dûment justifiée, l'autorisation ne peut être acceptée qu'après une expertise révélant que l'arbre concerné :

- . est en mauvais état phytosanitaire,
- . présente un état de dangerosité,
- . apparaît inadapté par rapport à son environnement proche (gabarit, hauteur et proximité du bâti),
- . présente des caractéristiques contraignantes pour le milieu (ex : système racinaire traçant).

Dans ces cas précis, l'arbre doit être remplacé par un sujet d'essence identique ou par une plantation contribuant au maintien du couvert originel. Il peut être replanté au même endroit si les contraintes du milieu le permettent, après dessouchement, ou dans un espace plus adéquat si la mise en valeur du jardin est assurée.

Afin de pallier la perte du volume du houppier de l'arbre à abattre, celui-ci peut également être remplacé par plusieurs arbres d'envergure plus petite à l'âge adulte.

2.2.3 - LES ABORDS PAYSAGERS DU PARC DES PETITS BOSQUETS

En co-visibilité avec le château et son parc, Cette entité regroupe un ensemble d'espaces formant l'enveloppe Nord et Est du Parc des Bosquets, qui participent à la mise en scène de ces derniers, mais aussi à la qualification des premiers plans perçus depuis le parc. **Pour ces raisons, cette entité est inconstructible.**

Les projets d'aménagement doivent permettre d'assurer l'insertion paysagère des abords du château et du parc en prenant en compte la stratification historique des lieux, en dégagant les perspectives permettant la mise en scène du château, en supprimant éléments altérant le paysage (ouvrages construits, clôtures...) et en confortant les structures végétales valorisant la perspective.

2.3 - LES AMENAGEMENTS DES ESPACES VEGETALISES DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION

2.3.1 - PRINCIPES GENERAUX

Il convient de favoriser la richesse paysagère, botanique et écologique locale pour susciter des projets de qualité. Les essences doivent appartenir à la palette régionale. Ponctuellement, dans les secteurs à dominante résidentielle, des sujets « exotiques » peuvent être admis. Le développement et l'aspect futur des sujets (taille par exemple) sont à définir précisément lors des projets d'aménagement.

2.3.2 - LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS SUR DALLES

Les dalles feront l'objet d'aménagements paysagers très qualitatifs, s'apparentant, par la richesse de leur traitement, aux jardins en pleine terre. Dans ce but, une hauteur de terre suffisante doit être ménagée pour permettre les plantations, et en particulier le développement d'arbres de haute tige : un minimum de 0,80m pour les arbustes et 1.50m pour les arbres doit être ménagé.

Les espaces utilisés par les véhicules doivent être traités en matériaux perméables naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage local posées avec joints perméables, espaces végétalisés....

3 - LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

3.1 - ENERGIE SOLAIRE

Il s'agit des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude.

3.1.1 - JARDINS REMARQUABLES ET CŒURS D'ÎLOTS VEGETALISES

L'implantation de tels dispositifs est interdite dans les jardins remarquables et les cœurs d'îlots végétalisés protégés repérés dans le document graphique.

3.1.2 - AUTRES ESPACES LIBRES

La pose au sol de ces dispositifs est envisageable dans les autres espaces libres, dans la mesure où :

- ils ne sont pas visibles de l'espace public
- leur implantation est étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain et ne portent pas atteinte à des bâtiments de grand intérêt ou d'intérêt architectural situés à proximité.

Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

3.2 - ENERGIES EOLIENNE ET ALTERNATIVES

Afin de préserver l'environnement urbain et paysager patrimonial, les mini éoliennes posées dans les espaces libres sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère.

4 - LES CLOTURES ET LES PORTAILS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

4.1 - LES CLOTURES EXISTANTES

Les clôtures correspondant aux modèles traditionnels doivent être conservées et restaurées, en fonction de leurs matériaux constitutifs, selon les prescriptions édictées dans le chapitre des « règles architecturales, les bâtiments existants, ravèlement des façades et ferronneries ».

Dans le cas où une ouverture supplémentaire est nécessaire dans la clôture, pour réaliser un accès véhicule ou une porte piétonne (voir chapitre ci-dessous), elle doit être traitée avec les mêmes caractéristiques que l'existant (largeur d'ouverture proportionnée à la dimension de la clôture, traitement des piles, du couronnement...).

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

Constat :

Dans le centre historique dense, la majorité des constructions est réalisée à l'alignement sur rue, les clôtures sont peu nombreuses.

Elles sont par contre très présentes dans les quartiers à dominante résidentielle de la fin du XIXe et du XXe siècle.

Ces clôtures traditionnelles sont généralement constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage de fer. Elles peuvent être agrémentées de chainages et de piles de portails de pierre de taille.

4.2 - LES CLOTURES NOUVELLES

Les clôtures nouvelles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés. Elles présenteront une simplicité de forme, de matériaux et de couleurs et doivent être en relation avec l'environnement.

Deux possibilités de traitement sont offertes :

- . Reprendre l'un des modèles traditionnels existants, dans sa mise en œuvre, ses matériaux et le traitement de ses éléments de finition : soubassement, piles de portails ou piles rythmant la clôture, grilles...
- . Réaliser une clôture d'expression actuelle.

4.3 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES

4.3.1 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES EXISTANTS

Les portails et portes piétonnes anciens en bois ou métal existants doivent être restaurés et entretenus.

Au cas par cas, en particulier si l'accès d'un véhicule n'est pas possible, la modification de la largeur d'un portail existant peut être admise, sous réserve de la reconstitution à l'identique des piles et du portail.

Constat :

Les portails et portes piétonnes traditionnels sont généralement réalisés en ferronnerie ou en bois, en cohérence et en harmonie avec la clôture.

4.3.2 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES NOUVEAUX

La largeur des accès pour véhicules doit être limitée au strict nécessaire imposé par le rayon de braquage d'un véhicule léger. Elle ne peut excéder 4 mètres de largeur.

Tout accès à une parcelle doit être obligatoirement occulté par un portail implanté à l'alignement de l'espace public, dans la continuité de la clôture existante ou à créer.

Les portails nouveaux doivent être traités sobrement et présenteront une simplicité de formes et de matériaux. Ils doivent être en relation avec la clôture qu'ils accompagnent (hauteur, proportions entre parties pleines et ajourées...). Ils reprendront l'un des types traditionnels existant, en bois ou métal.

Des interprétations contemporaines sont envisageables, au cas par cas.

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

SECTEUR 2 : LES ESPACES BATIS ET PAYSAGER
D'ACCOMPAGNEMENT ET DE TRANSITION

DEFINITION DU SECTEUR ET ORIENTATIONS GENERALES

1 - DEFINITION DU SECTEUR

Le secteur 2 porte sur des espaces bâtis récents, sans valeur patrimoniale. Ils ont été retenus pour leur rôle « d'écrans paysagers » et de transition entre des espaces à forte valeur patrimoniale à dominante urbaine (secteur 1) ou paysagère (secteur 3). Il s'agit donc de « secteurs de vigilance », dans lesquels les futurs traitements urbains, architecturaux et paysagers, devront tendre à assurer une meilleure « présentation » des ensembles patrimoniaux. Par ailleurs, ils constituent pour une partie d'entre eux, les entrées historiques nord, sud, ouest et est de la commune.

Afin de faciliter la description et l'approche réglementaire, ces espaces ont été répartis en sous-secteurs géographiques qui, malgré leurs spécificités propres, répondent à des enjeux communs de préservation ou de requalification. On trouve les sous-secteurs suivants :

- . **Sous-secteur U1 : la partie est urbanisée de la plaine de la Vezouze et l'entrée sud**
- . **Sous-secteur U2 : les espaces urbanisés de l'ouest de la vallée de la Vezouze et l'entrée nord-ouest**
- . **Sous-secteur U3 : l'entrée nord de la commune**
- . **Sous-secteur U4 : les abords du Champs de Mars, du supermarché au nord de la Vezouze et l'entrée est**

1.1 - SOUS-SECTEUR U1 : LA PARTIE EST URBANISEE DE LA PLAINE DE LA VEZOUBE ET L'ENTREE SUD

Ce sous-secteur constitue l'espace de transition entre le centre historique (secteur 1), prolongé au sud par le faubourg et l'ancien village de Viller, jusqu'au franchissement de la Meurthe (ancien gué historique).

Il correspond à un vaste site historique de maraichage, dont subsistent quelques vestiges inclus dans le secteur 3 (sous-secteur P4 « les jardins maraichers de la Vezouze »). Ces espaces s'urbanisent à partir du début du XXe siècle, mais plus particulièrement après 1945.

Il s'agit aujourd'hui d'un quartier résidentiel à dominante pavillonnaire, sans qualités architecturales et urbaines. Sa gestion raisonnée est toutefois essentielle, car il constitue le « socle » de la ville historique, et le premier plan des vues à partir de la vallée et des coteaux ouest.

Au sud, est inclus dans le même sous-secteur, l'entrée par la route d'Epinal, correspondant à l'ancien gué sur la Meurthe, présentant aujourd'hui un paysage urbain déqualifié (qualité de traitement des constructions, signalétique, publicités, bâtiment d'activité...).

1.2 - SOUS-SECTEUR U2 : LES ESPACES URBANISES DE L'OUEST DE LA VALLEE DE LA VEZOUBE ET L'ENTREE NORD-UEST

L'entrée de Lunéville par la route de Nancy offre des perceptions majeures sur le centre historique (vues des tours de l'église Saint Jacques et de la vallée de la Vezouze), mais présente un paysage très déqualifié (station service, publicités, signalisation, implantation des constructions sans prise en compte du paysage, qualité des architectures...). Les parties nord et sud de l'axe routier ont été incluses dans ce sous-secteur, dans le but d'assurer des transitions avec les secteurs paysagers à forte valeur patrimoniale.

Au sud, il s'agit :

- Des espaces bâtis à dominante résidentielle bordant et en contrebas de la route.
- De la zone d'activité de la Vezouze, dont les bâtiments ont un impact paysager déplorable (par leurs volumes et leurs teintes).

- Du lotissement récent réalisé sur le coteau à l'ouest, empiétant sur les espaces agricoles qui étaient, jusqu'à son implantation, parfaitement délimités par « l'ourlet paysager ouest de la Vezouze » (sous-secteur paysager P3).

Au nord, il s'agit de la partie encore non urbanisée du coteau, formant le contrefort du sous-secteur P1 « les coteaux nord de Lunéville ».

Au sud, est pris également en compte l'espace inclus entre les sous-secteurs paysagers « la plaine alluviale de la Vezouze » à l'est et « l'ourlet paysager ouest de la Vezouze » à l'ouest. Il s'agit du contrefort du coteau de Sainte Anne, avec le lotissement du même nom et les constructions récentes s'égrenant le long de la voie menant vers le château Saint Léopold.

1.3 - SOUS-SECTEUR U3 : L'ENTREE NORD DE LA COMMUNE

Vers le nord, le but était d'intégrer le lotissement de la route d'Einville à l'AVAP, tout en assurant une continuité de zonage.

L'entrée par la route de Metz est donc prise en compte au sud à partir de la patte d'oie des rues François Richard et de la Résistance (qui correspond à un développement urbain linéaire d'intérêt patrimonial limité), jusqu'à l'extrémité nord du lotissement de la route d'Einville.

1.4 - SOUS-SECTEUR U4 : LES ABORDS DU CHAMPS DE MARS, DU SUPERMARCHÉ AU NORD DE LA VEZOUBE ET L'ENTREE EST

Ce sous-secteur regroupe les espaces en co-visibilité directe avec les abords du château et de ses jardins, protégés au titre des monuments historiques. Il comprend les entités suivantes :

- Les abords du Champs de Mars, sont aujourd'hui occupés pour la partie nord par de grands équipements publics (collège, lycée) ; pour la partie sud, par des lotissements résidentiels d'échelle modeste, et à l'extrême est de la commune, par un espace urbanisable, identifié comme « secteur de projet » dans l'AVAP (voir chapitre suivant « Les entités particulières à dominante bâtie »). Le fait que ces espaces jouxtent le Champs de Mars, dans la perspective visuelle du château et du parc des Bosquets, les rends particulièrement sensibles, sur le plan paysager.

- L'entrée est de la commune (route de Strasbourg), est aujourd'hui matérialisée au sud de la voie, par les casernes Treuille de Beaulieu et Diettmann. Les abords de cet ensemble monumental, enclos de murs, fonctionnant encore en autarcie, et doivent être gérés de façon cohérente, afin que ce site continue à se singulariser du tissu urbain environnant. Ceci est particulièrement vrai pour la partie est, qui est identifiée comme « secteur de projet » et doit faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

- Au nord, le site du supermarché, jouxtant la Vezouze canalisée, avec lequel les co-visibilités avec le château sont extrêmement présentes. Ce site doit faire l'objet d'une requalification d'ordre architectural (teintes, traitement de la couverture, cinquième façade très visible à partir du château et des jardins...) et paysager (traitement des espaces de stationnement et de livraison : plantations d'arbres de haute tiges, remplacement du revêtement enrobé...).

2 - LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE

Dans le but de traiter finement les particularités des différents tissus, ont été identifiés des ensembles bâtis et paysagers pour lesquels le règlement apportera des précisions quant à leur occupation ou à leur traitement. Dans le secteur 2, les entités particulières sont représentées par deux lotissements et des sites correspondant aux « secteurs de projets » à l'entrée est de la ville.

LES LOTISSEMENTS ANCIENS

Sont identifiés sous cette légende les lotissements réalisés à l'initiative d'industriels ou de sociétés d'habitations à bon marché, dans lesquels les bâtiments font référence à des modèles. Il s'agit d'entités présentant des particularités qu'il convient de maintenir : parcellaire et trame viaire réguliers, traitement de l'espace public, traitement des clôtures, maisons identiques isolées ou jumelles ... Les règles urbaines prédéfinies lors de leur création et la similitude des architectures conféraient à ces ensembles une grande homogénéité. Il est à noter que le fait qu'ils aient été vendus aux occupants, a favorisé l'altération des modèles d'origine, chaque propriétaire ayant à cœur de se singulariser d'un ensemble bâti souvent jugé trop uniforme. Aujourd'hui, il convient de permettre l'adaptation de ces maisons aux conditions de vie actuelle (extensions de logements de très petites dimensions, création de garages...) tout en tentant de leur redonner une certaine cohérence.

LES SECTEURS DE PROJETS

Il s'agit des lieux d'extension programmée de l'urbanisation de la commune inclus dans le secteur 2, retenus dans l'AVAP pour leur impact visuel, paysager et urbain avec les secteurs à valeur patrimoniale forte de l'AVAP (secteurs 1 et 2). Il convient d'assurer une insertion paysagère et urbaine cohérente avec l'environnement, en tenant compte de la grande perspective du Champ de Mars et des entrées de ville. Des indications particulières sont données dans le règlement, concernant essentiellement l'insertion dans le site des projets futurs.

3 - ORIENTATIONS GENERALES

3.1 - ORIENTATIONS POUR L'ENSEMBLE DES SOUS-SECTEURS

Dans ce secteur, c'est la cohérence paysagère qui doit être le fil conducteur du règlement. Il s'agit de proposer des règles visant à assurer des transitions entre les entités à valeur patrimoniale à dominante bâtie (secteur 1) et les entités paysagères (secteur 3).

Ces secteurs font l'objet de règles simples, destinées à assurer un environnement paysager cohérent, en vues proches ou lointaines ou encore plongeantes.

Le principal objectif est de favoriser la qualité des perceptions et du paysage, vers et à partir de la ville historique, du château et de son parc d'une part, et du grand paysage des vallées et coteaux d'autre part. Il convient de maintenir les perceptions visuelles qualitatives générales, par des interventions assurant l'insertion paysagère.

Pour satisfaire à cet objectif, il convient en particulier :

. **D'insérer discrètement les constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager**, en se préoccupant des continuités bâties ou paysagères, des vues vers les points d'intérêt, de l'orientation, des tonalités des parois verticales et des couvertures des constructions nouvelles ...

. **De traiter de façon qualitative les espaces publics**, en tenant compte de leurs spécificités et de leurs usages, en s'attachant à implanter les éléments de signalétique en fonction des vues majeures, en favorisant la végétalisation des espaces voués à la voiture (stationnements, plantations le long des voies...)

2.2 - ORIENTATIONS PAR SOUS-SECTEURS

2.2.1 - SOUS-SECTEUR U1 : LA PARTIE EST URBANISEE DE LA PLAINE DE LA VEZOUE ET L'ENTREE SUD

L'enjeu porte essentiellement sur la maîtrise du velum des constructions (hauteur), afin de maintenir la ville historique dans sa position dominante, qui constitue l'une des « cartes postales » de la commune. Il s'agit également d'assurer une meilleure insertion architecturale (tonalités des constructions, insertion des éventuelles extensions et surélévations...) et paysagère (renforcement de la végétation pour masquer des architectures peu qualitatives, création de cônes de vue vers la ville...).

2.2.2 - SOUS-SECTEUR U2 : LES ESPACES URBANISES DE L'OUEST DE LA VALLEE DE LA VEZOUE ET L'ENTREE NORD-OUEST

Les enjeux et les orientations pour les différentes entités de ce sous-secteur portent sur :

- L'insertion des infrastructures (voirie) et des constructions futures, devant tenir compte de la morphologie du site (pente, chemins ruraux existants, organisation parcellaire et végétale existante)...
- La requalification des espaces déjà construits, qui peut être architecturale (tonalités des constructions, insertion des éventuelles extensions et surélévations...) et paysagère (renforcement de la végétation pour masquer des architectures peu qualitatives, création de cônes de vue vers la ville...).

2.2.3 - SOUS-SECTEUR U3 : L'ENTREE NORD DE LA COMMUNE

Pour ce sous-secteur, il s'assure une entrée de ville cohérente, par la qualité des traitements de l'espace public (traitement de la voirie, signalétique, publicité) et de l'architecture, en particulier du lotissement.

2.2.4 - SOUS-SECTEUR U4 : LES ABORDS DU CHAMPS DE MARS, DU SUPERMARCHÉ AU NORD DE LA VEZOUE ET L'ENTREE EST

L'orientation majeure réside dans la protection en la mise en valeur de l'ensemble monumental constitué par le château et son parc. Ceci passe par un soin particulier apporté à l'ensemble de traitements, paysagers, urbains et architecturaux ;

REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE

Les règles du présent chapitre visent à assurer l'intégration architecturale et l'insertion paysagère des constructions existantes ou nouvelles. Elles ont pour but d'engendrer d'un environnement qualitatif, tout en permettant des évolutions et des aménagements, en particulier une certaine densification et dans certains cas, un renouvellement urbain.

Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs, au regard de leur impact visuel par rapport à l'environnement.

1 - L'INSERTION DANS LE SITE DES PROJETS FUTURS

1.1 - PRINCIPES GENRAUX

Les projets futurs peuvent aller de l'échelle de la parcelle à celle du « **secteur de projet** » **identifié sur le document graphique.**

Tout projet devra prendre en compte l'état paysager existant et l'impact des constructions dans le site, à l'échelle du paysage lointain et des vues de proximité.

Le caractère spécifique de chaque entité doit être maintenu et renforcé, en particulier en évitant une trop forte densification et une minéralisation des jardins et espaces libres.

Pour toute intervention, on s'attachera :

- . A respecter les réciprocitys de vues lointaines, en particulier celles des coteaux et de la vallée de la Vezouze, ou plus proches comme aux abords du château.
- . A inscrire les bâtiments le plus discrètement possible dans le site, en tenant compte en particulier, des ambiances paysagères et du relief.
- . A orienter les bâtiments en fonction de la pente si elle existe : les faitages seront positionnés parallèlement à la pente, afin que soient perçus à partir de la vallée ou des coteaux, les pans de couvertures, et non les pignons. Une implantation différente pourra toutefois être admise, si elle permet une meilleure insertion dans le paysage. L'implantation doit également tenir compte de celle des constructions voisines, et respecter les retraits ou mitoyennetés existants.
- . A éviter les mouvements de terrains importants, très perceptibles dans le paysage. S'ils sont indispensables, on s'attachera à les modeler de façon à les rendre les plus discrets possibles (systèmes de décaissement/remblaiement environ pour moitié afin de minimiser l'impact des talus et végétalisation de ces derniers avec des essences locales)
- . A maintenir, entretenir voire renforcer les éléments structurants du paysage de lointain ou de proximité, assurant des transitions visuelles : bosquets, haies, alignements d'arbres...
- . A traiter les sols dans des matières et des tonalités s'intégrant à l'environnement et au paysage.

Constat :

Le tissu urbain de ces secteurs diffus est marqué par une dominante végétale forte, mais présente des spécificités en fonction de son emplacement.

Pour les entités du coteau ouest (U1), la perception est accentuée par le relief, offrant des points de vue vers la vallée et le centre ancien et réciproquement.

L'entité ouest de la vallée de la Vezouze (U2), constitue un premier plan de vue pour le centre historique, à partir du coteau ouest. Il doit être préservé et mis en valeur.

Enfin les entités qui cernent le « tapis vert » de la perspective du château (U4), et doivent faire l'objet d'une attention accrue, eu égard à la proximité d'un patrimoine majeur.

1.2 - VOLUME DE COUVERTURE ET HAUTEUR

La hauteur des constructions sera calée de façon à préserver les réciprocités de vues et les perceptions à partir et vers les points de vue majeurs, en particulier, du château et de la ville historique. Elle doit par ailleurs être en relation avec celle des constructions environnantes.

Les volumes seront simples : couvertures à un ou plusieurs versants dont la pente sera fonction du matériau employé.

Les toitures terrasses pourront être autorisées en particulier sur les bâtiments à rez-de-chaussée, si cette solution assure une meilleure insertion dans le site ou pour les bâtiments de grandes dimensions, à caractère industriel, commercial ou encore pour les grands équipements.

LES REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles du présent chapitre visent à assurer la qualité architecturale de l'ensemble des constructions existantes et futures ainsi que l'intégration des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, aux économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux

1 - PRINCIPES GENERAUX

Pour intervenir sur des constructions existantes ou pour des projets nouveaux, il convient de **consulter les chapitres portant sur les règles relatives à la qualité des constructions existantes et nouvelles du règlement du secteur 1, en prenant en compte le type du bâtiment à traiter, afin de le rapprocher de l'une des catégories définies :**

- . **Bâtiments existants courants** (le secteur 2 ne comporte pas de bâtiments protégés au titre de l'AVAP).
- . **Bâtiments nouveaux.**

2 - PRINCIPES PAR TYPES DE CONSTRUCTIONS

2.1 - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS EXISTANTS COURANTS

Les principes suivants doivent guider l'intervention :

- . Assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti et paysager,
- . Conserver et restaurer les dispositions d'origine, supposées d'origine ou ultérieures mais cohérentes, s'harmonisant avec le bâti existant : volumétrie, percement, matériaux...
- . Supprimer ou améliorer les éléments ayant altéré le bâtiment : modifications de volumes ou de percements, adjonctions, matériaux inadaptés...

Les modifications de volumes, de percements, et de matériaux sont autorisées, dans la mesure où elles permettent d'atteindre ces objectifs qualitatifs.

2.2 - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX OU DES EXTENSIONS

Les principes suivants doivent guider l'intervention :

- . Harmoniser le bâtiment projeté avec les constructions avoisinantes, en particulier si elles font partie d'un ensemble homogène de style et de matériaux.
- . Prévoir des volumes simples, présentant une unité d'aspect.
- . Employer des matériaux constituant un ensemble homogène, s'intégrant le plus discrètement possible dans le site.
- . Traiter les façades dans des tonalités s'apparentant à celles des matériaux traditionnels (ton pierre) ou dans des teintes soutenues s'intégrant dans le paysage : brun, rouge sombre, vert foncé... Le blanc, les surfaces brillantes et réfléchissantes sont interdites.
- . Traiter de façon uniforme les couvertures, dans des tonalités sombres, s'apparentant aux teintes des matériaux traditionnels, en relation avec l'existant ou végétalisation. Les systèmes d'éclairage ou d'aération en couverture ne sont possibles que s'ils sont regroupés et

présentent une régularité dans l'implantation.

. Harmoniser les tonalités des bâtiments entre eux, en tenant compte de ceux existants aux abords.

2.3 - LES LOTISSEMENTS ANCIENS

En cas de remplacement d'un bâtiment, la construction nouvelle reprendra le gabarit, les grandes lignes de composition et les matériaux de façades et couvertures des maisons du lotissement ou de l'alignement considéré.

3 - LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENEUVELABLES

3.1 - ENERGIE SOLAIRE

Il s'agit des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude.

Pour les toitures terrasses, les capteurs doivent être posés de façon à être le plus discret possible par rapport à l'environnement immédiat et lointain (réalisation d'un habillage si nécessaire).

3.1.1 - LES BATIMENTS EXISTANTS

L'implantation des capteurs doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment. Elle doit également tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes.

Les capteurs doivent être entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur doit se rapprocher de celle du matériau de couverture. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils doivent être obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.

4.1.2 - LES BATIMENTS NOUVEAUX

Ces dispositifs doivent être pris en compte dans le projet dès la conception. Ils doivent contribuer à la qualité architecturale du bâtiment.

L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment de grand intérêt ou d'intérêt architectural. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Ils doivent être intégrés à la couverture ou à la façade, posée le plus à fleur possible du matériau et s'approcher de sa teinte. Ils peuvent constituer l'ensemble de la couverture.

8.2 - ENERGIES EOLIENNE ET ALTERNATIVES

Afin de préserver l'environnement urbain et paysager les mini éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale.

REGLES RELATIVES A LA MISE EN VALEUR DES ESPACES URBAINS ET NATURELS

Les règles du présent chapitre visent à assurer la qualité paysagère des espaces libres, à dominante bâtie et non bâtie. Elles ont pour but d'engendrer d'un environnement qualitatif, tout en permettant des évolutions et des aménagements liés aux usages des lieux. Elles portent sur :

. Le traitement des voies et des aires de stationnement

. Le traitement des espaces bâtis : limites et clôtures, entretien des plantations existantes et aménagements futurs.

1 - LE TRAITEMENT DES VOIES ET AIRES DE STATIONNEMENT

1.1 - LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Afin de s'intégrer au mieux dans le site, les voies nouvelles doivent avoir une échelle en relation avec leur usage et les espaces ou équipements desservis (éviter le surdimensionnement, en particulier dans les « secteurs de projets ».

Tous les éléments d'accompagnement des voies devront être particulièrement étudiés, afin de s'insérer de façon discrète dans l'espace.

Les voies existantes ou futures ainsi que les aires de stationnement seront traitées dans des matériaux sobres et simples : revêtement enrobé ou stabilisé drainants, béton, en fonction du type de trafic qu'elles supportent.

Ces matériaux de base pourront être accompagnés par des pavés, bordures et caniveaux en pierre d'usage régional ou en béton de qualité. L'emploi de bordures et caniveaux béton de type routier peut, au cas par cas être admis, en particulier au regard de l'importance du linéaire à traiter. Les accotements peuvent être gravillonnés, sablés ou enherbés.

Recommandation :

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

Pour les tracés nouveaux, on s'attachera à modifier le moins possible la topographie du site, afin que l'ouvrage disparaisse au maximum.

1.2 - LES STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement doivent être traitées dans des matériaux sobres, simples et préférentiellement drainants : béton, stabilisé, empierrement... en fonction du trafic. L'emploi des dalles gazons peut être admis.

Le nivellement des sols doit permettre d'assurer le bon écoulement des eaux de surfaces.

Ces matériaux de base peuvent être accompagnés par des pavés, bordures et caniveaux en pierre d'usage régional ou en béton de qualité.

Le marquage au sol doit être limité aux places destinées aux personnes à mobilité réduite, et être réalisé le plus discrètement possible, tout en restant visible (taille du sigle, teinte...).

L'impact des véhicules en stationnement depuis les axes de circulation ou depuis les points majeurs de contemplation du paysage doit être atténué par des plantations indigènes se fondant dans le paysage environnant. La végétation doit faire partie intégrante de tout projet d'aménagement.

1.3 - LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALÉTIQUE

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

seront étudiés de façon à s'insérer dans l'environnement, et à participer à la structuration visuelle de l'espace. Les matériaux à l'aspect naturel seront préférentiellement choisis.

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

Les éléments de sécurité (glissière, barrière, borne, chasse roue) à caractère routier seront interdits.

2 - LES AMENAGEMENTS DES ESPACES VEGETALISES DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION

Il convient de favoriser la richesse paysagère, botanique et écologique locale pour susciter des projets de qualité. Les essences doivent appartenir à la palette régionale. Ponctuellement, des sujets « exotiques » peuvent être admis.

Le développement et l'aspect futur des sujets (taille par exemple) sont à définir précisément lors des projets d'aménagement.

Les espaces utilisés par les véhicules doivent être traités en matériaux perméables naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage local posées avec joints perméables, espaces végétalisés....

3 - LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

3.1 - ENERGIE SOLAIRE

Il s'agit des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude.

La pose au sol de ces dispositifs est envisageable dans les espaces libres, dans la mesure où :

- ils ne sont pas visibles des l'espace public
- leur implantation est étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain
- leur surface doit être limitée afin que la dominante minérale ou végétale de l'espace considéré soit maintenue.

4.2 - ENERGIES EOLIENNE ET ALTERNATIVES

Afin de préserver l'environnement urbain et paysager patrimonial, les mini éoliennes posées dans les espaces libres sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère.

4 - LES CLOTURES ET LES PORTAILS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

Les clôtures, portails et portes piétonnes nouveaux doivent être traités sobrement, sans éléments de décors ajoutés. Ils présenteront une simplicité de forme, de matériaux et de couleurs et doivent être en relation avec l'environnement. Deux possibilités de traitement sont offertes :

. Reprendre l'un des modèles traditionnels existants dans sa mise en œuvre, ses matériaux et le traitement de ses éléments de finition : soubassement, piles de portails ou piles rythmant la clôture, grilles...

Réaliser une clôture d'expression actuelle.

SECTEUR 3 : LES ESPACES PAYSAGERS DES COTEAUX ET
DES VALLEES

DEFINITION DU SECTEUR ET ORIENTATIONS GENERALES

1 - DEFINITION DU SECTEUR

Le secteur 3 porte sur les espaces paysagers à forte dominante végétale en périphérie des zones urbanisées. Il est constitué de différents sous-secteurs caractérisés par une situation géographique, par une géomorphologie, par un type d'occupation du sol et par des relations visuelles et physiques particulières avec le centre ancien. Chacun des sous-secteurs délimités possède des valeurs patrimoniales et répond à des enjeux communs de préservation ou de requalification.

Les sous-secteurs du secteur 3 sont les suivants :

- . **Sous-secteur P1 : les coteaux nord de Lunéville**
- . **Sous-secteur P2 : la plaine alluviale de la Vezouze**
- . **Sous-secteur P3 : l'ourlet paysager ouest de la Vezouze**
- . **Sous-secteur P4 : les jardins maraichers de la Vezouze**
- . **Sous-secteur P5 : la Meurthe et ses prairies alluviales**
- . **Sous-secteur P6 : les étangs « les Grandes Fauchées »**

1.1 - SOUS-SECTEUR P1 : LES COTEAUX NORD DE LUNEVILLE

Au nord Ouest de la commune, les coteaux nord de Lunéville constituent un secteur à valeur patrimoniale au titre de sa situation géographique (co-visibilité avec le centre ancien de Lunéville), mais également des ses valeurs intrinsèques. Ces coteaux exposés plein Sud, au relief affirmé, sont marqués par l'alternance de milieux calés sur un parcellaire lanieré étroit et perpendiculaire. Des vergers, des prairies de fauche, des prés de pâture, des boisements et des parcelles en friche forment un chapelet de milieux variés et aux ambiances paysagères contrastées (espace boisé fermé et confiné, espace en surplomb avec des ouvertures visuelles par intermittence, prairie largement ouverte sur le ciel et les horizons lointains, sente étroite calé par une végétation à caractère 'naturel' ...).

L'intérêt de ce secteur est issu :

- de l'alternance des différents milieux présentant un intérêt écologique
- des plantations offrant des paysages champêtres et bucoliques
- de sa situation géographique (promontoire sur la ville) et de son relief affirmé permettant des vues ouvertes sur le grand territoire et la ville
- de la présence d'anciens murs de terrasses bordant autrefois des vignes (début XIXe) ou des vergers constituant des témoins d'une occupation agricole traditionnelle et ancienne.

1.2 - SOUS-SECTEUR P2 : LA PLAINE ALLUVIALE DE LA VEZOUBE

A l'ouest de Lunéville et au nord-est du centre ancien, la plaine alluviale de la Vezouze est un espace majeur participant fortement au cadre de vie de la ville mais aussi à sa mise en scène. Les prairies humides et le cours de la Vezouze dessinant de larges méandres forment une grande aire de respiration au creux du relief à partir de laquelle des vues sur la ville mais aussi sur les coteaux avoisinant se dégagent. Espace tampon entre la vieille ville et les faubourgs de Nancy et Einville au nord, La vallée de la Vezouze a constitué une contrainte naturelle par son caractère inondable et une limite à l'extension urbaine.

Le long du cours d'eau, des biotopes d'intérêts subsistent (bancs de galets, saulaies) et permettent de maintenir une certaine biodiversité dans ce secteur à proximité de la ville.

1.3 - SOUS-SECTEUR P3 : L'OURLET PAYSAGER OUEST DE LA VEZOUE

En rebord ouest de la plaine de la Vezouze et au pied du vallon de Dehainville, ce sous-secteur s'étend du lotissement Sainte Anne à l'entrée ouest du faubourg de Nancy.

Dans ce lieu se mêlent des espaces agricoles, des boisements, de l'habitat pavillonnaire, des bâtiments artisanaux et le château de Saint Léopold, cerné d'un parc clos d'un mur et annoncé d'une allée plantée. Ce dernier domine la plaine et constitue un point d'appel dans le paysage. Ce patrimoine bâti d'intérêt (maison de plaisance du Duc de Lorraine) tend à perdre sa singularité, issue de son isolement et de sa position d'entre-deux. Aujourd'hui, les coupures vertes existantes de part et d'autre du domaine s'amointrissent du fait des extensions urbaines récentes, les perspectives sur Lunéville depuis le vallon de Dehainville se réduisent.

C'est un espace à forts enjeux pour la commune, dans la mesure où la densification et le mitage liés à l'urbanisation banalisent le paysage, et dessinent la nouvelle silhouette d'entrée de Lunéville depuis la RN24 (voir secteur 2, sous-secteur U2), mais constitue aussi la nouvelle enveloppe ouest de la plaine alluviale de la Vezouze.

1.4 - SOUS-SECTEUR P4 : LES JARDINS MARAICHERS DE LA VEZOUE

Calé entre la plaine de la Vezouze et la zone pavillonnaire s'étendant au Sud-ouest de la ville, ce sous-secteur de jardins maraichers quadrille le territoire et forme une mosaïque de milieux où se mêlent les cultures florales et potagères.

Ces lieux, témoins d'un long passé maraicher qui s'étendaient également au sud de la commune à la fin du XIXe siècle, sont à la fois marqués par la « rigueur » des cultures potagères et florales et par la proximité du cours d'eau sinueux bordé, de plantations à caractère « naturel » (saule, aulne frêne, érable).

Ce secteur, espace de socialisation, à l'écart des voies de circulation, grandement ouvert sur le ciel, est un lieu paisible et confiné entre des haies sauvages ou des murs formant une limite franche avec les espaces pavillonnaires.

1.5 - SOUS-SECTEUR P5 : LA MEURTHE ET SES PRAIRIES ALLUVIALES

Au Sud de Lunéville, le secteur de la Meurthe forme un espace tampon important entre la zone urbaine et la zone des étangs « les Grandes Fauches ». Ce sous-secteur est composé de vastes prairies humides drainées par un maillage de fossés, soulignés par un maillage de haies formant des filtres et dessinant des plans successifs.

Depuis ces lieux, il n'existe pas de relations visuelles avec le centre ancien, du fait de l'éloignement, de la configuration du relief peu marqué et des fronts végétalisés et bâtis bordant la RD31.

Le long du cours d'eau un ensemble d'ouvrages hydrauliques anciens, de bâtiments techniques et d'équipement d'intérêt ponctuent le territoire.

En partie est, quelques peupleraies en contact avec la Meurthe et la zone d'activité du « Haut Rivage », se démarquent par leur échelle et par le type d'exploitation. Ces plantations mono spécifiques contrastent avec toute la richesse végétale de la vallée et contribuent à banaliser le paysage.

Une végétation pluristratifiée et spécifiques au cours d'eau, conforte les berges et favorise le drainage des prairies de pâtures.

1.6 - SOUS-SECTEUR P6 : LES ETANGS « LES GRANDES FAUCHEES »

En partie sud de la commune le sous-secteur des « Grandes fauchées » est formé par la juxtaposition d'étangs constitués à partir

d'anciennes gravières. Ces plans d'eau cernés d'une ripisylve constituée essentiellement de saules, d'aulnes, de peupliers et de quelques bouleaux, forment en rive de la commune un ensemble d'espaces paisibles au sein duquel les jeux de reflets, d'ombre et de lumière s'expriment à l'infini.

Ces milieux en retrait des zones urbanisées et favorables au développement de la faune forment également le premier plan perceptible de la ville depuis la N333.

2 - LES ENTITES PARTICULIERES DU SECTEUR 3 : LES JARDINS REMARQUABLES

Il s'agit des parcs ou jardins, composés ou non, présentant des caractères singuliers et d'intérêt dans l'animation de la parcelle et dans la relation qu'ils entretiennent avec le bâti. La présence de structures arborées ou d'arbres ornementaux d'exception, le dialogue entre les différentes strates de végétation, la répartition des pleins et des vides, la mise en scène de motifs paysagers ou architecturaux, ainsi que la présence de petits édifices d'intérêt, sont autant d'éléments qui, permettent de leur attribuer une valeur d'intérêt remarquable.

L'AVAP doit assurer la préservation des compositions et des composantes paysagères qui participent ou qui ont participé à l'édification de ces jardins, ainsi que le maintien du couvert végétal. Elle doit permettre la protection des éléments et édifices d'intérêt et contrôler le morcellement des parcelles. La constructibilité de ces jardins est limitée dans les conditions définies dans le présent règlement au chapitre suivant « 6.4. Entités particulières à dominante végétale : Les jardins remarquables »

3 - ORIENTATIONS GENERALES

3.1 - ORIENTATIONS POUR L'ENSEMBLE DES SOUS-SECTEURS

Les orientations de l'AVAP doivent permettre de préserver les composantes paysagères d'intérêt de chacun des sous-secteurs. Elles doivent encourager l'entretien ou la réhabilitation de tous les aspects emblématiques du paysage et permettre d'assurer l'évolution cohérente et concertée du territoire.

Deux objectifs ont été retenus :

3.1.1 - PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE DES DIFFERENTS SECTEURS PAYSAGERS

Pour répondre à cet objectif, plusieurs actions pourront être envisagées :

- Affirmer la lisibilité du territoire par une gestion différenciée des entités (gestion qualitative des milieux « naturels », restauration des milieux, mise en valeur des ouvrages liés à l'histoire du site)
- Affirmer le caractère paysager des différents secteurs d'ambiance (espace d'ouverture, espace confiné, espace de dilatation, belvédère ...)
- Préserver les motifs paysagers majeurs (alignement d'arbres, formation végétale typique d'un milieu, ouvrage hydraulique, murs de clôture, berge ...)
- Préserver les éléments patrimoniaux architecturaux ou paysagers des atteintes qu'ils pourraient subir à leurs abords immédiats en fonction des notions de co-visibilité et de co-sensibilité (appartenance à une même entité patrimoniale).
- Maintenir et favoriser la biodiversité. Ex : lutter contre l'eutrophisation des eaux et l'appauvrissement des sols ; contrôler la fermeture des milieux ; garantir la pérennité de certaines formations végétales....

- Contenir le morcellement des espaces 'naturels' en différents milieux restreints.
- Contrôler, voire interdire le développement de certaines formations végétales sur des lieux donnés (ex : peupleraies ou plantation à caractère exotique au niveau ou à proximité des espaces 'naturels').
- Préserver l'agriculture et l'élevage sur certains secteurs, afin de maintenir des espaces ouverts.
- Contrôler la fréquentation, les usages (offrir des aires d'accueil, parking, aire de détente, permettre l'accessibilité à tous).
- Contrôler l'urbanisation.

3.1.2 - CONFORTER, QUALIFIER LES ELEMENTS DE CONNEXION ET DE TRANSITION ENTRE LES DIFFERENTES ENTITES PAYSAGERES ET URBAINES

Pour répondre à cet objectif, plusieurs actions pourront être envisagées :

- Qualifier les franges et les sutures entre les différents secteurs (traitement des limites et des formations végétales, choix des matériaux de sol, signalétique, mobilier).
- Assurer le maintien des continuités paysagères et des corridors écologiques.
- Assurer le maillage des liaisons douces.
- Préserver des relations visuelles avec les paysages éloignés et la ville.
- Valoriser les pénétrantes, les accroches avec les vallées (la Meurthe et la Vezouze).
- Qualifier, intégrer les traversées (infrastructures et bornes routières).

3.2 - ORIENTATIONS PAR SOUS-SECTEURS

3.2.1 - SOUS-SECTEUR P1 : LES COTEAUX NORD DE LUNEVILLE

Les orientations pour ce sous-secteur portent sur :

- La préservation des espaces permettant des dégagements visuels sur la ville mais aussi sur un territoire plus vaste s'étendant jusqu'au massif Vosgien.
- La préservation des différents milieux composant les coteaux.
- L'intégration des éléments disqualifiant pour le paysage.

3.2.2 - SOUS-SECTEUR P2 : LA PLAINE ALLUVIALE DE LA VEZOUBE

Les orientations pour ce sous-secteur portent sur :

- La préservation de l'espace de respiration formé par la plaine et permettant de dégager la silhouette de la ville depuis la RD 31.
- La préservation du cours d'eau, de son caractère divagant et des milieux « naturels » qui l'accompagnent.
- Le maintien et le prolongement de l'alignement de tilleuls le long de la RD31.
- La mise en place d'un cheminement le long de la Vezouze.

3.2.3 - SOUS-SECTEUR P3 : L'OURLET PAYSAGER OUEST DE LA VEZOUBE

Les orientations pour ce sous-secteur portent sur :

- La préservation des coupures vertes entre le vallon de Dehainville et la plaine de la Vezouze, de part et d'autre du château de Saint Léopold.
- L'intégration de zones urbanisées futures (secteur 2) en s'appuyant sur les structures végétales existantes.
- La préservation des vues sur la ville, le château et l'église Saint Jacques.
- La recomposition de l'entrée de ville au niveau de la jonction entre la RN 4 et la RD 31.

3.2.4 - SOUS-SECTEUR P4 : LES JARDINS MARAICHERS DE LA VEZOUZE

Les orientations pour ce sous-secteur portent sur :

- Le traitement des jardins maraichers (limites, végétation, bâti).
- Le maillage et le traitement des circulations douces.
- Le traitement des parkings et des voies d'accès.

3.2.5 - SOUS-SECTEUR P5 : LA MEURTHE ET SES PRAIRIES ALLUVIALES

Les orientations pour ce sous-secteur portent sur :

- La mise en place d'une gestion différenciée des milieux afin de favoriser la biodiversité et la diversité des ambiances.
- La mise en valeur du patrimoine bâti et des ouvrages bordant le cours d'eau.
- La mise en place d'un maillage de circulations douces permettant la découverte des paysages de la Meurthe et la création de nouvelles accroches entre la ville et les prairies alluviales.
- Le traitement des arrières de parcelles bâties.

3.2.6 - SOUS-SECTEUR P6 : LES ETANGS « LES GRANDES FAUCHEES »

Les orientations pour ce sous-secteur portent sur :

- La préservation des chemins ruraux bordés d'alignements de peupliers.
- La mise en place d'un maillage de circulation douce avec la réalisation de pontons permettant le franchissement des canaux.
- Le contrôle du développement des cabanes tendant à évoluer vers de l'habitation durable.
- Le traitement des limites et le choix des plantations.

REGLES RELATIVES A LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS

Les règles du présent chapitre visent à assurer la qualité paysagère des espaces libres, à dominante non bâtie. Elles ont pour but d'engendrer d'un environnement qualitatif, tout en permettant des évolutions et des aménagements liés aux usages des lieux. Elles portent sur :

. Le traitement des voies et des aires de stationnement, le traitement et la gestion des espaces « naturels » et/ou agricole, le traitement des espaces de transition, le traitement des jardins maraichers, des étangs et leurs abords

. La mise en valeur du petit patrimoine et des ouvrages hydrauliques

. Le traitement des espaces bâtis : limites et clôtures, entretien des plantations existantes, aménagements futurs, insertion des constructions nouvelles et jardins remarquables

1 - LE TRAITEMENT DES VOIES ET AIRES DE STATIONNEMENT

1.1 - LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

1.1.1 - PRINCIPES GENERAUX

Afin de s'intégrer au mieux dans le site, les voies nouvelles doivent avoir une échelle en relation avec leur usage et les espaces ou équipements desservis (éviter le surdimensionnement).

Tous les éléments d'accompagnement des voies devront être particulièrement étudiés, afin de s'insérer de façon discrète dans l'espace.

Les voies existantes ou futures ainsi que les aires de stationnement seront traitées dans des matériaux sobres et simples : revêtement enrobé ou stabilisé drainants, béton, en fonction du type de trafic qu'elles supportent. La récupération des eaux pluviales dans des noues drainantes enherbées (fossés latéraux aux voies) est préconisée.

Ces matériaux de base pourront être accompagnés par des pavés, bordures et caniveaux en pierre d'usage régional ou en béton de qualité. L'emploi de bordures et caniveaux béton de type routier peut, au cas par cas être admis, en particulier au regard de l'importance du linéaire à traiter. Les accotements peuvent être gravillonnés, sablés ou enherbés.

1.1.2 - REGLES PARTICULIERES AUX SOUS-SECTEURS

Dans **la plaine alluviale de la Vezouze (P2)**, le long de la D31, les alignements de tilleuls seront préservés et confortés sur toute la traversée de la plaine.

Dans **la plaine alluviale de la Meurthe (P5)**, au niveau des points de contact de la RD 31 et du cours d'eau, des aménagements qualitatifs des abords de voies doivent être réalisés afin de dégager des fenêtres sur le cours d'eau et ses milieux « naturels ».

Recommandation :

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

Pour les tracés nouveaux, on s'attachera à modifier le moins possible la topographie du site, afin que l'ouvrage disparaisse au maximum. On traitera avec un soin particulier les éventuels talus et soutènements, afin qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage.

1.2 - LES STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement doivent être traitées dans des matériaux sobres, simples et préférentiellement drainants : terre battue, stabilisé, empierrement, mélange terre pierre enherbé. L'emploi des dalles gazons peut être admis mais ne doit pas être systématique.

Le nivellement des sols doit permettre d'assurer le bon écoulement des eaux de surfaces.

Ces matériaux de base peuvent, en particulier aux abords des zones urbanisées, être accompagnés par des pavés, bordures et caniveaux en pierre d'usage régional ou en béton de qualité.

Le marquage au sol doit être limité aux places destinées aux personnes à mobilité réduite, et être réalisé le plus discrètement possible, tout en restant visible (taille du sigle, teinte...).

L'impact des véhicules en stationnement depuis les axes de circulation ou depuis les points majeurs de contemplation du paysage doit être atténué par des plantations indigènes se fondant dans le paysage environnant. La végétation doit faire partie intégrante de tout projet d'aménagement.

1.3 - LES VOIES DE CIRCULATION DOUCE

1.3.1 - PRINCIPES GENERAUX

Des chemins de circulation douce pour piétons et deux roues doivent être créés ou retraités, afin d'assurer des continuités entre les différents secteurs de la commune.

Le traitement des voies doit être réalisé par sections homogènes, en relation avec le type d'espace traversé : section périurbaine ou « naturelle ».

Les revêtements de sols doivent être adaptés aux types d'usages (piétons, vélos, rollers). Dans le choix, on tiendra également compte de l'environnement de type urbain ou « naturel ». Le nivellement des sols doit permettre d'assurer le bon écoulement des eaux de surfaces.

Ces cheminements doivent être traités dans des matériaux sobres, simples et préférentiellement drainants : terre battue, stabilisé, empierrement, mélange terre pierre enherbé... Pour les parties roulantes, on peut également employer du bitume teinté ton sable ou du béton désactivé ou bouchardé. Les matériaux meubles peuvent être arrêtés par des voliges ou bordure en bois.

Recommandation :

Le maillage de circulation douce amorcé au niveau des coteaux nord pourra être conforté et étendu vers l'est.

Le long des berges de la Vezouze mais aussi de la Meurthe, un nouveau maillage de circulation douce pourrait être assuré afin de révéler les différents milieux et le petit patrimoine qui ponctue les rives des cours d'eau.

Des franchissements des cours d'eau peuvent être aménagés, afin de mettre en relation d'anciens cheminements et faciliter la découverte des milieux.

Exemple : les ponts et barrages successif des anciens moulins, le gué des vaches au sud de la zone d'activité 'La peupleraie'

1.3.2 - REGLES PARTICULIERES AUX SOUS-SECTEURS

Pour les sous-secteurs, les **prairies alluviales de la Meurthe (P5)**, la **plaine alluviale de la Vezouze (P2)** et les **Grandes Fauchées (P6)**, l'aménagement de pontons et de cheminements en platelage en bois posé sur pilotis est préconisé, afin d'assurer des continuités piétonnes au niveau des zones humides ou des franchissements des cours d'eau.

1.4 - LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALÉTIQUE

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

seront étudiés de façon à s'insérer dans l'environnement, et à participer à la structuration visuelle de l'espace. Les matériaux à l'aspect naturel seront préférentiellement choisis.

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

Les éléments de sécurité (glissière, barrière, borne, chasse roue) à caractère routier seront interdits.

2 - LE TRAITEMENT ET LA GESTION DES ESPACES « NATURELS » ET/OU AGRICOLES

2.1 - LES VUES ET AMBIANCES PAYSAGERES

2.1.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les vues existantes sur le grand territoire, sur la ville et ses édifices remarquables doivent être maintenues ouvertes.

Les espaces naturels et boisés devront être maintenus libres de constructions et d'aménagements pouvant les dénaturer. Ils seront maintenus dans leur caractère par des modes de gestion appropriés.

Les différentes structures végétales et milieux spécifiques aux différents sous-secteurs seront maintenus ou reconstitués et entretenus.

2.1.2 - PRINCIPES SPECIFIQUES AU SOUS-SECTEUR

Pour **la plaine alluviale de la Vezouze (P2)**, les près devront maintenir de grands espaces ouverts permettant de révéler la silhouette de la ville ainsi que ses grands édifices. Ils ne pourront être encombrés de plantations denses ou de haies continues parallèles au cours d'eau. Les terrains seront confortés dans leur affectation agricole.

Recommandation :

Les nouveaux aménagements, ou la restauration des milieux doivent permettre de révéler la diversité et la spécificité des différentes ambiances paysagères. Pour cela, ils devront tenir compte :

- de la topographie
- de la présence de petit patrimoine ou éléments bâtis caractéristiques
- des structures et des essences végétales présentes
- de la dynamique d'évolution du paysage
- des dégagements visuels possibles
- de la répartition des pleins et des vides et de l'importance donné ou non au ciel
- de la présence de l'eau, sa forme et sa gestion
- des accès et des circulations existantes
- du caractère des entités voisines.

2.2 - LES LIMITES ET LES CLOTURES

De façon générale, les paysages non clos devront le rester.

Les nouvelles clôtures doivent être traitées en relation avec le paysage et les éléments déjà existants. Sont admis pour les espaces « naturels » et/ou agricole :

- Une clôture végétale constituée d'une haie vive composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage posé sur piquets métalliques ou bois.
- Une clôture en bois traité ou imputrescible
- Une clôture de type agricole (piquet bois, fil de fer).

Les plaques de bétons sont interdites.

Des clôtures différentes, permettant d'assurer la sécurité des équipements sont admises. Elles doivent être étudiées au cas par cas, dans le but d'assurer une bonne insertion dans l'environnement, et de ne pas occulter des vues majeures.

2.3 - LES ESPACES VEGETALISES ET LEUR GESTION

2.3.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les espaces boisés, les arbres isolés et les alignements, les haies et les vergers ainsi que les prairies caractéristiques des vallées ou des coteaux, doivent être maintenus ou reconstitués.

Les plantations ne peuvent être arrachées ou coupées que dans les cas de renouvellement sanitaire coordonné, de gestion de zones en déprise (friche) ou dans des cas particuliers permettant la mise en valeur paysagère des lieux. Ces derniers cas justifiés (ex : mise en place d'une percée visuelle, création d'un accès, d'une circulation ...) par des impératifs majeurs doivent être argumentés par une étude paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées avec des arbres et arbustes d'essences locales ou d'essences introduites dans la région. Elles doivent être adaptées à la nature des sols mais également aux caractéristiques des paysages présents. Elles ne doivent pas faire écran dans les faisceaux de vues sur le patrimoine majeur de la commune.

Les haies taillées au cordeau, les haies composées d'essences ornementales du type thuyas, cyprès ou les compositions de mélanges de plantations 'exotiques' sont proscrites.

L'entretien et le renouvellement des haies structurantes doivent être assurés.

Les plantations en grand nombre d'essences mono spécifiques, type peupleraie ne sont pas admises. Les peupleraies existantes doivent à moyen terme, être remplacées par des boisements où des milieux plus ouverts en lien avec le caractère « naturel » du secteur concerné.

Le recours à des méthodes alternatives aux produits phytosanitaires doit être recherché (ex : réemploi des produits de fauche pour le paillage, utilisation du mulch, du bois raméal fragmenté et du compost réalisés localement, désherbage thermique, choix et emploi d'essences (couvre -sols, mélanges de graminées) adaptées à un milieu et à des usages...).

Lors des interventions sur les espaces « naturels », les lieux de nidification devront être préservés.

Les installations, les creusements et les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système racinaire des plantations présentes.

Recommandation :

Dans les espaces boisés existants, il conviendra :

- . de développer la futaie irrégulière de feuillus*
- . de réduire l'impact des coupes de régénération*
- . de rendre progressives les modifications du paysage, quelles que soient les modalités d'intervention : coupes sélectives arbre par arbre, coupes successives par placeaux ou parties de parcelles.*

Les méthodes douces pour l'élagage et la taille des plantations doivent être choisies et adaptées à chaque espèce.

Les entretiens nécessaires au maintien des milieux doivent permettre de favoriser la biodiversité et être programmés selon les saisons (ex : fauche tardive et estivale après la dissémination des graines).

De façon générale, la gestion naturelle des milieux doit être recherchée (ex : prairies entretenues par des vaches rustiques ou des chevaux).

L'emploi des produits phytosanitaires chimiques est à éviter.

2.3.2 - REGLES PARTICULIERES AUX SOUS-SECTEURS

Le long des cours d'eau ou des zones humides des sous-secteurs « **Les prairies alluviales de la Meurthe** » (P5), « **Les Grandes Fauchées** » (P6) et « **La plaine alluviale de la Vezouze** » (P2), les ripisylves et les zones humides doivent être entretenues afin d'éviter la fermeture des milieux et de la même façon ne pas engendrer une perte de biodiversité.

2.4 - LE TRAITEMENT DES BERGES ET DES ZONES HUMIDES

2.4.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les berges naturelles des rivières et des zones humides doivent être maintenues. Les ouvrages de stabilisation pouvant être nécessaires à leur maintien doivent être le plus discret possible dans le paysage, les émergences éventuelles seront masquées par de la végétation.

Les techniques végétales et le fascinage pour le maintien des berges sont préconisés et doivent se substituer aux enrochements ou aux palplanches en acier.

Le long des berges « naturelles », les bancs de galets, les alternances en épaisseur des différentes strates de plantations hygrophiles caractéristiques du paysage de la vallée de la Meurthe et de la Vezouze doivent être préservés.

Une frange végétalisée et paysagère doit être maintenue ou créée le long de ces berges, en accompagnement des circulations douces, là où elles existent. On doit privilégier une végétalisation spécifique d'essences implantées sous forme de bosquets libres, en ménageant des trouées visuelles.

Les aménagements hydrauliques anciens, biefs, retenues, endiguements... liés aux moulins doivent être maintenus et restaurés si possible, dans le respect de leurs dispositions et de leurs matériaux d'origine, à partir de relevés précis ou de documents existants.

2.4.2 - PRINCIPES SPECIFIQUES AU SOUS-SECTEUR

Dans le **sous-secteur « Les prairies alluviales de la Meurthe » (P5)**, l'exhaussement ou l'excavation du sol ainsi que le remblaiement des fossés et des terrains humides sont interdits. Des autorisations spécifiques peuvent être accordées pour la réalisation de bassins de traitement des eaux de pluies.

Au niveau de **la plaine alluviale de la Vezouze (P2)** des tronçons non plantés d'une végétation haute et dense devront être préservés de manière à maintenir des relations visuelles entre la ville et le grand territoire.

2.5 - LES AMENAGEMENTS A VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

Les équipements doivent permettre l'usage touristique des lieux. Dans ce but sont envisageables la mise en place d'une signalétique

Recommandation :

Afin de préserver ces milieux fragiles, doivent être réalisés :

. Un contrôle en amont des zones inondables portant sur la vérification et le contrôle des rejets d'eau usées (assainissement, industrie...) et sur les méthodes culturales (emplois excessifs de nitrates)

. Un contrôle des dépôts vaseux, signes d'asphyxie et de mauvaise qualité de l'eau

. Un contrôle de la population piscicole et de l'équilibre chimique de l'eau, afin de déceler et de remédier à des pollutions accidentelles

. Un contrôle du développement de la végétation arbustive et arboré au niveau des rives des zones humides et la limitation de la végétation aquatique par faucardage périodique, afin d'éviter la fermeture et l'appauvrissement des milieux, ainsi que l'asphyxie de la zone humide par le développement de végétaux et matières en suspension.

adaptée au site et de petits bâtiments nécessaires au bon fonctionnement. Ces aménagements doivent être traités de façon qualitative, simples et sobres, en relation avec le caractère "naturel". La réutilisation de bâtiments anciens présents sur le site est préconisée, dès lors qu'ils existent.

Le choix des emplacements des équipements à usage touristique doit tenir compte des facilités d'accès, de la topographie et de l'insertion dans l'environnement.

3 - LE TRAITEMENT DES ESPACES DE TRANSITION

La juxtaposition d'espaces à vocations et occupations très diverses, comme des zones d'activités et des zones paysagères, existantes ou futures, doit être gérée de façon à assurer des transitions entre ces différents espaces.

Dans ce but, des aménagements paysagers de type écrans végétaux, clôtures plus ou moins opaques, etc ... sont préconisés.

L'implantation et le traitement des bâtiments ou des aires de stationnement ou de stockage doit tenir compte des occupations voisines.

4 - LE TRAITEMENT DES JARDINS POTAGERS

(Sous secteur P4 et en diffus)

4.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les jardins ne peuvent comporter qu'un seul abri par parcelle. Aucune autre construction n'est admise.

Les jardins potagers doivent être maintenus en état de culture et entretenus. Tout dépôt de matériel y est interdit.

La trame des cheminements piétons existante doit être maintenue et peut être renforcée. La création de voies destinées en priorité à la circulation automobile est interdite.

Les jardins ne doivent pas être cernés de clôtures opaques. Les clôtures séparatives internes devront être limitées. Si les clôtures sont indispensables, elles devront privilégier la perméabilité visuelle ou être végétalisées par des plantes grimpantes.

Les haies taillées de résineux seront interdites.

Recommandation :

L'emploi d'un modèle d'abris, créé ou existant, utilisable pour l'ensemble des zones de jardins, est préconisé. Il peut revêtir un caractère actuel, en utilisant des matériaux et des teintes s'accordant à l'environnement végétal : bardages de bois autoclavé ou laissé naturel, métal... teintes sombres afin de se fondre dans l'environnement végétal.

4.2 - PRINCIPES SPECIFIQUES AU SOUS-SECTEUR

Pour le sous-secteur « **les jardins maraichers de la Vezouze** » (P4), les murs hauts en limite de parcelle (ATTENTION : vérifier compatibilité avec le PPRI) qui constituent un motif paysager identitaire de la frange urbanisée en lien avec la vallée, peuvent être autorisés dans la mesure où ils viennent en continuité d'un mur existant.

5 - LE TRAITEMENT DES ETANGS ET LEURS ABORDS

Bien qu'à l'origine artificiels, les étangs doivent revêtir à moyen terme, un caractère naturel et permettre le développement d'une flore indigène et endémique.

Toute construction à caractère durable et toute imperméabilisation des sols y sont interdites.

Seuls sont admis les petits abris ou les constructions facilement démontables et utilisant des matériaux et des teintes s'accordant à l'environnement végétal.

Rappel concernant les règles sur les espaces végétalisés et leur gestion : Les haies taillées au cordeau, les haies composées d'essences ornementales du type thuyas, cyprès ou les compositions de mélanges de plantations 'exotiques' sont proscrites.

6 - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES BATIS

6.1 - LES LIMITES ET LES CLOTURES

Les clôtures, portails et murs de soutènement traditionnels doivent être restaurés dans le respect de leurs dispositions et matériaux d'origine selon les prescriptions édictées dans le chapitre « Ravalement des façades » et « menuiseries » des bâtiments traditionnels du secteur 1.

Les nouvelles clôtures doivent être traitées en relation avec le paysage et les éléments déjà existants, tant en terme de matériaux qu'en termes de forme et de couleurs (enduits et ferronneries). Elles seront de préférence doublées d'une haie vive composée d'essences locales pouvant être placée soit coté parcelle privative, soit en premier plan par rapport à l'espace voisin. La limite de propriété est dans ce dernier cas, déterminée par l'extérieur de la haie.

Les clôtures nouvelles doivent présenter une simplicité de forme et de matériaux. Elles doivent être en relation avec les clôtures existantes, afin de créer à terme, une continuité d'aspect et de traitement sur l'espace public.

On doit éviter l'implantation en retrait du portail par rapport à la clôture, à moins que des impératifs techniques ou de sécurité ne l'imposent (giration des véhicules impossible).

6.2 - L'ENTRETIEN DES PLANTATIONS EXISTANTES

Les arbres isolés, les alignements et les massifs d'arbres, les haies et bosquets existants participant à la qualité et l'équilibre du paysage doivent être maintenus ou remplacés par des sujets d'essences locales. Leur impact dans le site doit être particulièrement étudié, en cas de modification.

6.3 - LES AMENAGEMENTS FUTURS

La végétation doit faire partie intégrante du projet. C'est un élément de structuration de l'espace qu'il faut définir et maîtriser. Les essences, leur développement et leur aspect futur doivent être définis précisément et présentés lors du dépôt de permis de construire ou de la déclaration préalable.

Afin de redonner une cohérence à certains secteurs, un accompagnement végétal peut constituer un palliatif, en recadrant ou canalisant des vues ou en masquant des éléments disgracieux.

Les espaces publics et privatifs doivent être largement végétalisés, y compris les espaces de stationnement qui comporteront des arbres de haute tige.

Il peut être exigé des plantations d'arbres, de haies, de bosquets ou leur maintien s'ils existent, à des endroits définis précisément, en particulier pour atténuer l'impact visuel des bâtiments de vastes dimensions ou discordantes dans le paysage.

6.4 - ENTITE PARTICULIERE A DOMINANTE VEGETALES : LES JARDINS REMARQUABLES

Deux « jardins remarquables » sont repérés dans le secteur 3 :

- . à l'ouest, le jardin de château de Saint Léopold
- . au nord-est, le jardin de l'ancienne ménagerie du château.

Ils sont composés avec la construction qu'ils accompagnent, dans un souci de mise en valeur de l'architecture.

CONSTRUCTIBILITE

La constructibilité est limitée, dans le but d'assurer la préservation et la mise en valeur de ces jardins. Les bâtiments doivent se conformer aux règles du chapitre : « Règles relatives à la qualité architecturale des constructions nouvelles » du présent règlement, en particulier aux points « 1.3 - Les garages, les locaux de service et les ouvrages d'accessibilité aux étages » et « 5 - Les ouvrages dans les jardins » du secteur 1.

Sont admises les constructions suivantes, seulement dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du jardin :

- . les extensions en façades ne donnant pas sur l'espace public limitées à un niveau dans une bande d'une largeur de 3 mètres maximum ou d'une emprise de 20m² maximum,
- . les locaux de service d'un seul niveau,
- . les ouvrages d'accessibilité aux étages de taille réduite exclusivement pour des motifs d'accessibilité ou de sécurité,
- . les piscines traitées à l'image de bassins.

Dans tous les cas, le regroupement et l'adossement aux mitoyennetés ou aux constructions existantes doit être privilégié.

L'implantation de ces ouvrages doit être particulièrement étudiée, de façon à préserver l'intégrité des jardins. Elle doit tenir compte du couvert végétal existant sur la parcelle et de la composition du jardin.

PROTECTION ET AMENAGEMENTS

D'une manière générale, tout projet d'aménagement sur la parcelle doit être l'occasion de mettre en valeur à la fois le jardin en lui-même (essences remarquables, sujets exceptionnels, vues) et la construction qu'il accompagne. Les dispositions d'origine du jardin si elles sont connues (documents anciens) constituent une base d'inspiration pour le projet, tant en terme de composition qu'en terme d'essences plantées.

Les espaces utilisés par les véhicules ou les espaces de service doivent être traités en matériaux naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage régional, béton bouchardé. La pose doit assurer la perméabilité des sols.

Aucune émergence technique de type sortie de ventilation ou de climatisation ou émergence destinée à éclairer les sous-sols n'est admise dans ces jardins.

Toute coupe ou abattage est soumis à autorisation.

Recommandation :

Les parcs et jardins constituent par nature un patrimoine fragile, en perpétuelle évolution.

La gestion maîtrisée d'un jardin n'est possible que si l'ensemble des travaux est envisagé dans un programme pluriannuel.

Leur entretien est essentiel afin de maintenir lisible leur structure paysagère. Il faut pouvoir envisager le remplacement à terme des végétaux trop âgés ou malades, dans la continuité de la composition paysagère existante.

Un diagnostic phytosanitaire des plantations, un relevé éléments de patrimoine tels que murs, pavillons ou puits ainsi qu'une description de la composition paysagère (pièces d'eau, cadrage visuel, répartition des pleins et des vides, localisation des sujets remarquables) devront obligatoirement précéder tout projet sur la parcelle, pour que soient précisés (par les autorités délivrant les autorisations) les végétaux et éléments éventuels à conserver et à mettre en valeur.

En cas de nécessité d'abattage dûment justifiée, l'autorisation ne peut être acceptée qu'après une expertise révélant que l'arbre concerné :

- . est en mauvais état phytosanitaire,
- . présente un état de dangerosité,
- . apparaît inadapté par rapport à son environnement proche (gabarit, hauteur et proximité du bâti),
- . présente des caractéristiques contraignantes pour le milieu (ex : système racinaire traçant).

Dans ces cas précis, l'arbre doit être remplacé par un sujet d'essence identique ou par une plantation contribuant au maintien du couvert originel. Il peut être replanté au même endroit si les contraintes du milieu le permettent, après dessouchement, ou dans un espace plus adéquat si la mise en valeur du jardin est assurée.

Afin de pallier la perte du volume du houppier de l'arbre à abattre, celui-ci peut également être remplacé par plusieurs arbres d'envergure plus petite à l'âge adulte.

7 - LA MISE EN VALEUR DU PETIT PATRIMOINE ET DES OUVRAGES HYDRAULIQUES

7.1 - RESTAURATION DES OUVRAGES HYDRAULIQUES ANCIENS

Les infrastructures et aménagements hydrauliques anciens : ponts, écluses, biefs, retenues, chutes, endiguements, déversoirs, vannes... doivent être maintenus et restaurés, dans le respect de leurs dispositions et de leurs matériaux d'origine, à partir de relevés précis ou de documents existants, en utilisant des techniques adaptées à leurs structures et leurs matériaux.

Les éléments nouveaux peuvent éventuellement compléter l'existant, en présentant un aspect extérieur en accord avec ces derniers. Il convient en particulier, d'assurer une continuité de traitement des éléments de stabilisation des berges, en fonction de la section considérée.

Recommandation :

Certains bâtiments présentent des caractères architecturaux sans relation avec le bâti traditionnel et leur environnement. Afin de redonner une cohérence à certains secteurs, un accompagnement végétal cadrant des vues ou masquant des éléments disgracieux peut constituer un palliatif à ce manque d'intégration.

7.2 - RESTAURATION DES ELEMENTS CONSTRUITS ANCIENS

La restauration, la modification, la restitution ou l'entretien des édifices doivent faire appel aux techniques traditionnelles et à des mises en œuvre conformes à leur caractère et à leur origine, ou en présenter l'aspect.

8 - LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENEUVELABLES

8.1 - ENERGIE SOLAIRE

Il s'agit des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude.

La pose au sol de ces dispositifs est envisageable dans les espaces libres, dans la mesure où :

- ils ne sont pas visibles de l'espace public
- leur implantation est étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain.
- leur surface doit être limitée afin que la dominante végétale soit maintenue.

8.2 - ENERGIES EOLIENNE ET ALTERNATIVES

Afin de préserver l'environnement paysager patrimonial, les éoliennes sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère.