

The logo for Troyes, featuring the word "Troyes" in a white, sans-serif font on a black background. Above the letter 'y' is a stylized graphic of three white, curved lines representing a flag or a wave.

## AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

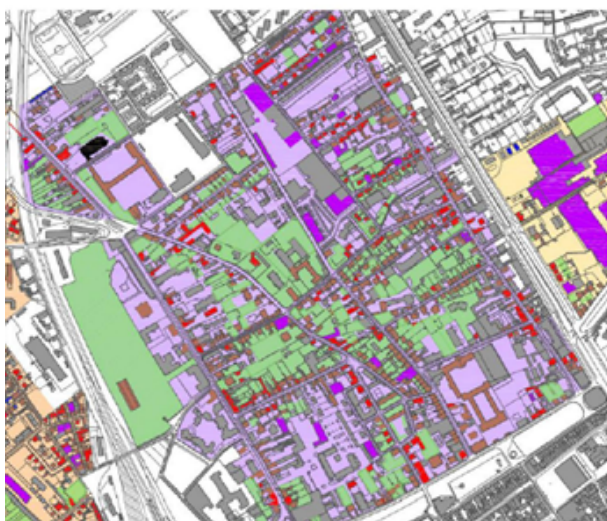
Approuvée par délibération du Conseil  
Municipal le  
7 juillet 2022

Modification n°1  
Délibération du Conseil Communautaire  
Troyes Champagne Métropole  
03 avril 2025

## REGLEMENT

## AVAP

Aire de mise en Valeur de  
l'Architecture et du  
Patrimoine



Mairie de Troyes  
Direction de l'Urbanisme et Développement Urbain  
Place Alexandre Israël  
BP 767  
10026 Troyes Cedex

03 25 71 87 20  
[mail.urbanisme@ville-troyes.fr](mailto:mail.urbanisme@ville-troyes.fr)

## Table des matières

<b>A. LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER .....</b>	<b>8</b>
1. LE CADRE LEGISLATIF .....	8
2. CONTENU DU DOSSIER .....	8
<b>B. LES DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>9</b>
1. PROTECTION DU PATRIMOINE .....	9
1.1 Effet sur les autres servitudes de protection du patrimoine .....	9
1.2 Urbanisme .....	10
<b>C. L'AVAP DE TROYES .....</b>	<b>12</b>
1. CONTINUITÉ DES PRINCIPES FONDATEURS.....	12
2. CONTENU DU DOSSIER .....	12
3. LE PERIMÈTRE DE L'AVAP .....	13
<b>D. CLASSIFICATION DU PATRIMOINE .....</b>	<b>19</b>
1. LES BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL .....	19
1.1 Définition .....	19
1.2 Règlementation.....	19
2. LES IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL .....	20
2.1 Définition .....	20
2.2 Modalités de conservation.....	20
2.3 Obligations.....	20
3. LES BATIMENTS MODELES D'UN LOTISSEMENT .....	21
3.1 Définition .....	21
3.2 Modalités de conservation.....	21
3.3 Obligations.....	21
4. LES BATIMENTS D'USINE D'INTERET ARCHITECTURAL .....	21
4.1 Définition .....	21
4.2 Modalités de conservation.....	22
4.3 Obligations.....	22
5. IMMEUBLES SANS PRESCRIPTION DE CONSERVATION.....	22
<b>E. CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....</b>	<b>23</b>
1. PRINCIPES GENERAUX.....	23
1.1 Le parcellaire.....	23
1.2 L'implantation des constructions .....	23
1.3 L'aspect extérieur des constructions .....	23
1.4 Modification de volumes et surélévations.....	23
1.5 Restauration et entretien .....	23

2. MODIFICATION DE VOLUMES .....	24
2.1 Bâtiment de grand intérêt architectural .....	24
2.2 Bâtiment d'intérêt architectural.....	24
2.3 Les autres constructions .....	24
3. TOITURE.....	25
3.1 Modification de volume de toiture.....	25
3.2 Matériaux de couverture .....	25
3.3 Mise en œuvre des couvertures .....	26
3.4 Gouttières.....	26
3.5 Combles .....	27
3.6 Lucarnes .....	27
3.7 Châssis de toit .....	28
3.8 Verrières.....	28
3.9 Cheminées.....	29
a. Interventions sur les combles et les toitures, destinées à l'amélioration des performances thermiques.....	29
b. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques .....	29
4. FACADES.....	30
4.1 Ravalement .....	30
4.2 Les modénatures .....	30
4.3 Matériaux .....	31
4.4 Ravalement de façades ou parties de façade en pierre ou en brique apparente .....	31
4.5 Ravalement des façades en pans de bois.....	32
4.6 Ravalement des façades enduites .....	33
4.7 Interventions sur les murs de façades, destinées à l'amélioration des performances énergétiques.....	34
5. ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES .....	34
5.1 Les marquises, auvents, bow-windows .....	34
5.2 Les vérandas, les jardins d'hiver et verrière en façade .....	35
5.3 Les escaliers extérieurs et perrons .....	35
5.4 Les soupiraux .....	35
5.5 Les rampes handicapées .....	35
6. LES ACCESSOIRES TECHNIQUES .....	35
6.1 Les compteurs et réseaux en façade .....	35
6.2 Les boîtes à lettres, digicodes et interphones.....	36
6.3 Chauffage, ventilation et climatisation .....	36

6.4 Les équipements de réception.....	36
7. PERCEMENTS.....	36
7.1 Les percements.....	36
7.2 Les percements existants .....	37
7.3 Les nouveaux percements .....	37
7.4 Démolition laissant apparaître des murs non visibles à l'origine .....	37
8. LES MENUISERIES.....	37
8.1 Les fenêtres .....	38
8.2 Les volets .....	38
8.3 Les portes d'entrée .....	39
8.4 Les portails.....	39
8.5 Les portes de garage ou d'entrepôt visibles depuis le domaine public .....	40
8.6 Les tonalités des menuiseries.....	40
8.7 Les mesures destinées à l'amélioration des performances énergétiques des menuiseries de portes et fenêtres.....	40
8.8 Serrurerie .....	41
9. LES CLÔTURES .....	41
9.1 Les clôtures sur rue.....	41
9.2 Les nouvelles clôtures sur rue .....	42
9.3 Les clôtures mitoyennes .....	42
9.4 Les murs de clôtures existants .....	43
10. LES ESPACES PAYSAGERS.....	43
10.1 Les jardinets ou cours en avant de parcelle.....	43
10.2 Les cours et jardins .....	43
10.3 Les jardins et cœur d'îlots repérés au plan de l'AVAP.....	44
10.4 Les alignements repérés au plan de l'AVAP .....	45
10.5 Les abris de jardin .....	45
10.6 Les aménagements des aires de stationnement .....	45
10.7 Les piscines et locaux techniques.....	46
<b>F. EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES .....</b>	<b>46</b>
1. PRINCIPES GENERAUX.....	46
1.1 Les principes d'aménagement .....	46
1.2 L'implantation sur voie et parcellaire.....	47
1.3 Continuité du bâti.....	47
1.4 Harmonie avec les constructions avoisinantes .....	48
1.5 Les extensions.....	48

1.6	Objectifs environnementaux .....	48
2.	QUALITE ARCHITECTURALE DES EXTENSIONS ET NOUVELLES CONSTRUCTIONS .....	49
2.1	Composition générale.....	49
2.2	Hauteur.....	49
2.3	Toiture.....	49
2.4	Façades .....	50
2.5	Menuiseries .....	50
2.6	Les lucarnes .....	50
2.7	Châssis de toit .....	50
2.8	Les volets.....	51
2.9	Les portes de garages.....	51
2.10	Vérandas et jardins d'hiver .....	51
2.11	Annexes et garages .....	52
2.12	Clôtures .....	52
2.13	Abris de jardin .....	52
2.14	Cours et jardins .....	52
<b>G.</b>	<b>PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX SITES USINIERS.....</b>	<b>53</b>
1.	QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES .....	53
1.1	Classification des bâtiments .....	53
1.2	Volumes et structures .....	53
1.3	Façades .....	54
1.4	Ravalement de façades ou partie de façade en pierre ou brique apparente	54
1.5	Ravalement des façades enduites .....	55
1.6	Les percements.....	56
1.6	Les menuiseries .....	57
1.8	Serrurerie.....	58
1.9	Eléments accompagnant les façades .....	58
1.10	Les couvertures .....	58
1.11	Les accessoires techniques .....	60
2.	LES REGLES URBAINES DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS OU EXTENSIONS .....	61
2.1	Les principes d'aménagement du site usinier .....	61
2.2	L'implantation sur voie .....	62
2.3	Continuité du bâti .....	62
2.4	Harmonie avec les constructions avoisinantes .....	62
2.5	Les extensions .....	63
2.6	Stationnement.....	63

2.7 Objectifs environnementaux.....	63
3. QUALITE ARCHITECTURALE DES EXTENSIONS ET NOUVELLES CONSTRUCTIONS .....	64
3.1 Dispositions générales.....	64
3.2 Volumétrie.....	64
3.3 Hauteur.....	64
3.4 Toiture.....	64
3.5 Façades.....	65
3.6 Menuiseries .....	66
3.7 Lucarnes .....	66
3.8 Châssis de toit .....	66
3.9 Systèmes d'occultation.....	66
3.10 Portes de garages .....	66
3.11 Annexes et garages.....	67
3.12 Clôtures .....	67
3.13 Pare-vues .....	67
3.14 Abris de jardin .....	68
3.15 Cours et jardins .....	68
3.16 Eléments techniques.....	68
<b>H. LES LOTISSEMENTS OUVRIERS.....</b>	<b>69</b>
1. LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES .....	69
2. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS.....	69
2.1 Principes généraux.....	69
2.2 Règles urbaines .....	69
2.3 Le traitement des extensions.....	70
2.4 Vérandas et jardins d'hiver.....	76
2.5 Les dépendances.....	76
3. L'ASPECT ARCHITECTURAL DES EXTENSIONS ET DES DEPENDANCES.....	77
3.1 Le traitement des façades .....	77
3.2 Le traitement des couvertures .....	77
4. LES CLÔTURES .....	77
4.1 Principes généraux.....	77
4.2 Modèles de clôtures et portails par lotissement.....	78
5. LES GRANDS ENSEMBLES : VILLA BENOIT MALON ET JULES GUESDE .....	79
5.1 Les constructions existantes .....	79
<b>I. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS TECHNIQUES.....</b>	<b>81</b>
1. COFFRETS DE BRANCHEMENT ET DE COUPURE .....	81

2. BOITES AUX LETTRES .....	81
3. VMC ET CHAUDIERE A VENTOUSE .....	82
4. EQUIPEMENTS DE RECEPTION .....	82
5. ECHANGEURS DE CHALEUR ET VENTILATEURS .....	82
<b>J. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ESPACES PUBLICS .....</b>	<b>83</b>
1. DEFINITION ET OBJECTIFS .....	83
2. GENERALITES .....	83
3. TRACES ET CARACTERE DES ESPACES PUBLICS .....	83
4. MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SOLS .....	83
5. AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT .....	84
6. LES PLANTATIONS .....	84
7. LE MOBILIER URBAIN, L'ECLAIRAGE PUBLIC ET LA SIGNALÉTIQUE .....	85
8. LES RESEAUX .....	85
<b>K. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX FACADES COMMERCIALES .....</b>	<b>86</b>
1. INSERTION A LA RUE ET A LA PLACE .....	86
2. INSERTION A L'IMMEUBLE .....	86
3. VITRINE AVEC OU SANS DEVANTURE .....	87
4. LES ENSEIGNES .....	90
<b>L. LES PLANTATIONS .....</b>	<b>92</b>
1. DEFINITION ET OBJECTIFS .....	92
2. LES HAIES .....	92
3. LES JARDINS OUVRIERS .....	92

## **A. LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER**

Ce chapitre issu de la circulaire du 2 mars 2012 précise les modalités d'application du décret du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

### **1. LE CADRE LEGISLATIF**

Il s'agit à la fois d'une démarche partenariale de reconnaissance entre l'Etat et la commune et d'un document contractuel d'aide à la décision des élus et de mode de gestion consensuel du territoire. L'AVAP est une servitude d'urbanisme en accompagnement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'AVAP a pour objectif de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement de l'espace.

Elle comprend :

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

### **2. CONTENU DU DOSSIER**

L'AVAP s'applique sur une partie du territoire communal, délimitée sur les documents graphiques sous l'appellation périmètre AVAP. Le dossier comprend :

- le diagnostic territorial, patrimonial, environnemental et le rapport de présentation qui exposent les spécificités et particularités du site urbain et du site naturel. Ils justifient les mesures de protection adoptées.
- le plan de délimitation indiquant les secteurs du périmètre AVAP.
- le présent règlement.

Le règlement de l'AVAP est indissociable du document graphique dont il est le complément. Les documents graphiques mentionnent et situent les lieux et objet de la protection.



## **B. LES DISPOSITIONS GENERALES**

Le règlement du site patrimonial remarquable (SPR) avec l'AVAP de la Ville de Troyes est établi en application des dispositions des articles 14 de la loi relative à la Liberté de Création à l'Architecture et du Patrimoine (LCAP) établissant les dispositions transitoires d'application de ladite loi et l'article L 642-2 du code du patrimoine.

Rappel Article 114 de la loi LCAP :

Les projets d'AVAP mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L 642-1 à L 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi

Au jour de la création, les AVAP deviennent des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L 631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 1123 de la présente loi. Ce règlement se substitue, le cas échéant, à celui de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager applicable antérieurement.

### **1. PROTECTION DU PATRIMOINE**

#### **1.1 Effet sur les autres servitudes de protection du patrimoine**

La création d'un SPR AVAP est sans incidence sur le régime de protection des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre.

Les monuments historiques n'engendrent plus les périmètres de protection à l'intérieur de l'aire. En dehors, le rayon de protection de 500 m subsiste. En cas de suppression de l'aire (abrogation), les périmètres de protection des abords des Monuments Historiques entrent à nouveau en vigueur.

##### 1. Archéologie

L'article L 531-14 du code du patrimoine régit les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Il prévoit notamment que par suite des travaux ou fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune intéressée qui doit transmettre au service régional de l'archéologie.

Les articles L 521-1 et suivants du code du patrimoine prévoient que les prescriptions d'archéologies préventives soient émises lorsque les projets publics ou privés affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. La prescription de ces mesures d'archéologie préventive est organisée par la communication des demandes d'autorisations d'urbanisme (ou déclaration préalable), des déclarations de travaux d'affouillement et des projets de ZAC et d'aménagement soumis à étude d'impact, au Service Régional d'Archéologie (SRA) Direction régionale des affaires culturelles Grand Est.

Concernant les dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme et les dossiers de ZAC, la consultation du SRA est réalisée à l'initiative de l'autorité compétente en matière Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine – Ville de Troyes

d'urbanisme lorsque ces projets sont situés dans une zone de présomption de fouilles ou encore à l'initiative du maire de la commune ou du porteur de projet (pétitionnaire).

En dehors de présomption de prescription ces zones, les demandes de permis d'aménager pour des opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares seront systématiquement transmis au SRA pour instruction au titre de l'archéologie préventive.

Pour les dossiers d'aménagement ou travaux soumis à étude d'impact et non soumis à autorisation d'urbanisme, leur transmission au SRA est automatique sur l'ensemble du territoire national.

Il ressort de ces prescriptions qu'une zone de présomption de prescription délimité par le Préfet de région provoque la saisine du SRA sur tous les dossiers d'urbanisme.

Cette consultation est alors de droit automatique. En l'absence d'une telle zone, cette consultation peut être prévue par le règlement AVAP. Dans tous les cas, cette consultation est opérée en complément de la transmission systématique des dossiers d'aménagement ou des travaux soumis à étude d'impact.

Lorsque la prescription est édictée par la SRA, le projet, objet de la demande d'autorisation d'urbanisme ou d'aménagement ne peut mis en œuvre avant l'accomplissement de la prescription.

## 2. Effet sur le régime de la publicité extérieure et des enseignes

Suivant l'article L 581-8 du code de l'environnement, la publicité est interdite dans les AVAP. Il peut être dérogé à cette interdiction par la mise en place d'un Règlement local de Publicité approuvé en décembre 2018. Des prescriptions particulières ont été élaborées dans le présent règlement.

## **1.2 Urbanisme**

### 1. Les effets sur le PLU

Le SPR AVAP est une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

### 2. Régime des autorisations

#### **La procédure**

Les travaux de construction, de démolition ou modifiant l'aspect extérieur des immeubles situés dans le périmètre de l'aire sont soumis à autorisation délivrée à autorisation par l'autorité compétente en matière d'actes ADS, après avis de l'architecte des bâtiments de France émis en application du présent règlement.

En cas de désaccord de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation avec l'avis émis par l'ABF, celle-ci saisit le représentant de l'Etat dans la région qui émet, après avis de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'ABF, si l'avis de ce dernier est partiellement ou totalement infirmé.

Le ministre chargé de la culture peut évoquer tout dossier. L'autorisation ne peut dès lors n'être délivrée qu'avec son accord.

#### **Champ d'application des procédures**

- Extension du champ d'application du permis de démolir : les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent obligatoirement être précédés d'un permis de démolir (art. R 421-28 du code de l'urbanisme).
- Interdiction du camping et du stationnement des caravanes, sous réserve des possibilités de dérogations qui peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'ABF et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- Rappel sur les autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :

- Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que, lorsque le conseil municipal l'a décidé, dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale.
- Le préfet ou le maire au nom de l'Etat dans les autres communes. (Art. L 422-1 du code de l'urbanisme).

Les dispositions des articles L 421-1 à L 421-4 du code de l'urbanisme, relatives au champ d'application respectif du permis de construire, du permis d'aménager, du permis de démolir et de la déclaration préalable sont applicables dans les aires.

### 3. Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire de la commune dotée ou non d'un document d'urbanisme, en vertu de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants : R 111-2 (salubrité et sécurité publiques), R111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R 111-26 (respect de l'environnement).

L'article R 111-27 (respect des caractères et des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, des sites et des perspectives monumentales) ne s'applique plus dans le territoire couvert par un PVAP que la commune soit dotée ou non d'un document d'urbanisme.

Peuvent être également mises en œuvre les dispositions du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement concerté, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

## C. L'AVAP DE TROYES

### 1. CONTINUITE DES PRINCIPES FONDATEURS

Le dispositif de l'AVAP conserve les principes fondamentaux qui avaient présidé à l'institution des ZPPAUP : il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont l'objet est de garantir la qualité du cadre de vie et plus précisément la pérennité et la mise en valeur d'un patrimoine dont les intérêts s'expriment de multiples manières.

L'appellation nouvelle donnée aux AVAP n'est pas en retrait par rapport au champ traité par les ZPPAUP, le « patrimoine » dans son acception culturelle est pris au sens général. Le premier alinéa de l'article L642-1 du nouveau code du patrimoine énumère, en effet, les intérêts culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique qui sont pris en compte au sein de l'AVAP.

De même, la mise en œuvre d'une AVAP continuera de s'appuyer sur une démarche consensuelle entre l'État et la collectivité compétente, cette dernière voyant son implication et ses responsabilités renforcées (enquête publique entièrement décentralisée, concertation avec la population ...).

L'association à la démarche patrimoniale de la dimension « développement durable », constitue l'évolution majeure. Les approches patrimoniale et environnementale sont tout à fait compatibles. En effet, la conservation et la mise en valeur du patrimoine participent pleinement d'un tel développement (économie d'espace, économies d'énergies, matériaux, savoir-faire).

### 2. CONTENU DU DOSSIER

Le dossier relatif à la création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine comporte :

- un **diagnostic patrimonial** et environnemental,
- un **rapport de présentation** des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme,
- le présent **règlement** comprenant des prescriptions, des règles relatives :
  - } aux dimensions des constructions,
  - à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes,
  - à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,

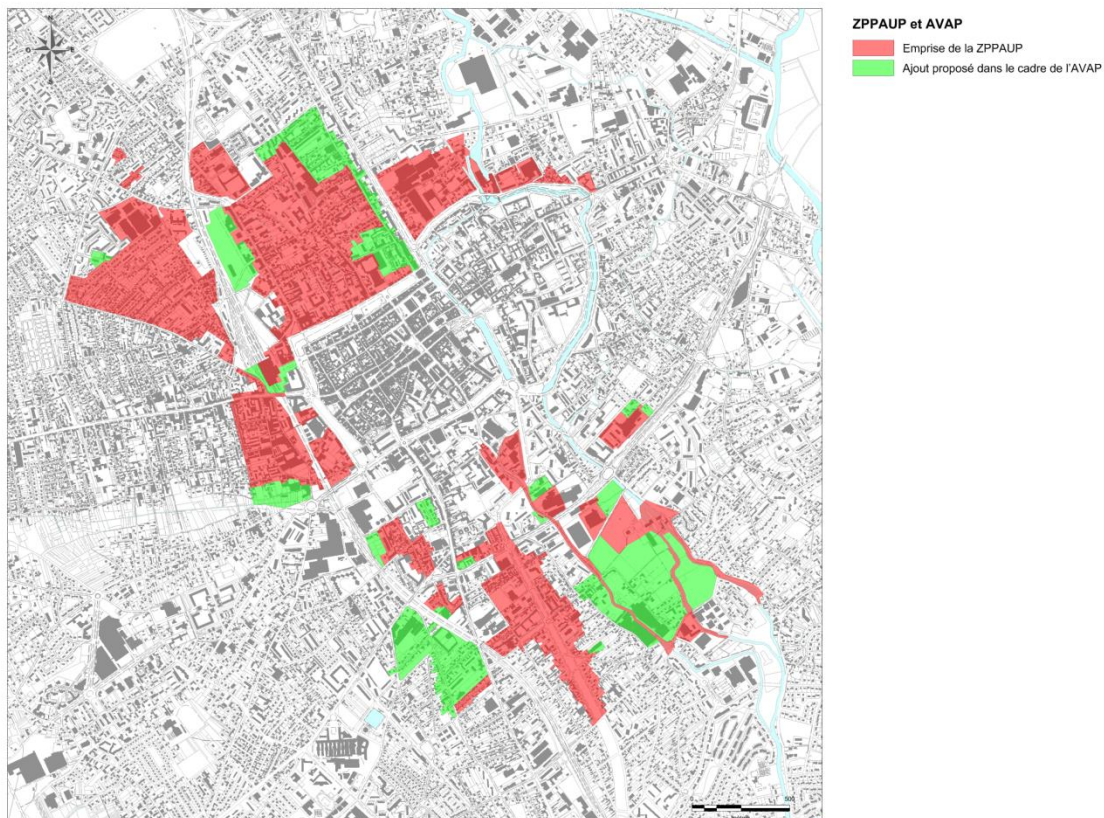
- à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux,

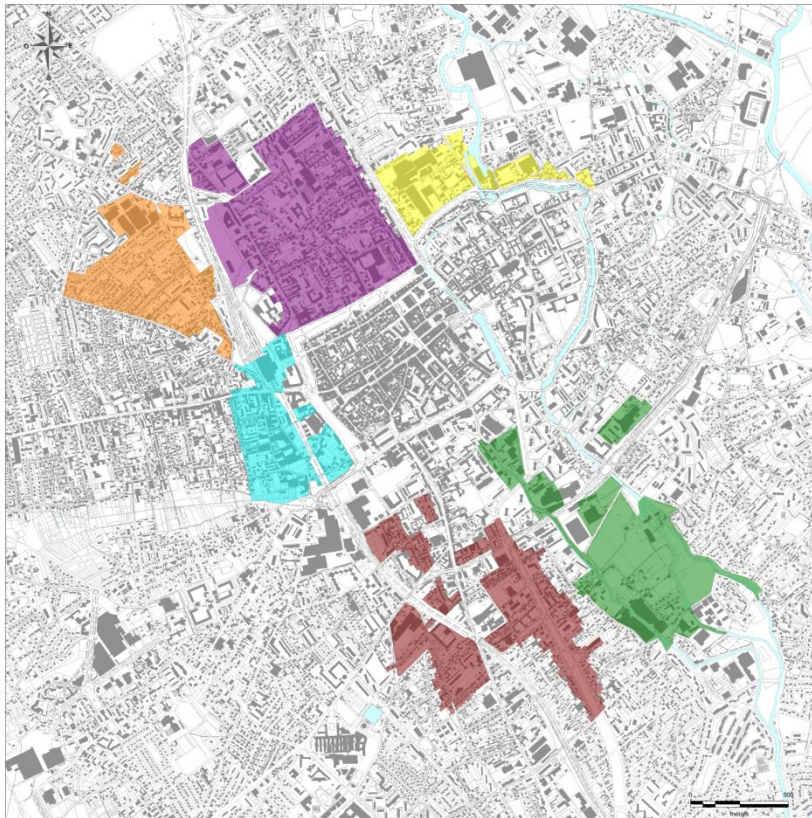
- un **document graphique** faisant apparaître : le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée.

### 3. LE PERIMETRE DE L'AVAP

L'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Troyes est satellitaire et se compose de six secteurs :

- Secteur ROTHIER - COURTALON
- Secteur RIBOT - LOUIS MAISON
- Secteur PAIX - COTTET
- Secteur DANTON
- Secteur BAS TREVOIS - MOULIN DE LA RAVE
- Secteur BROSSOLETTE – JULES GUESDE





#### 4. La classification

Une classification des immeubles et des espaces a été proposée. Ainsi pour chaque quartier, les immeubles et les espaces libres ont été définis selon la classification suivante :

- Bâtiment de grand intérêt architectural
- Bâtiment d'intérêt architectural
- Bâtiment modèle d'un lotissement
- Bâtiment d'usine d'intérêt architectural
- Immeuble protégé au titre des Monuments Historiques
- Les jardins et cœurs d'îlots

#### LES BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL, PROTEGES POUR LEUR VALEUR PROPRE

Il s'agit de maisons bourgeoises, de villas et immeubles les plus représentatifs. Ces bâtiments se situent dans les quartiers résidentiels et les lotissements « bourgeois ».

Sont également protégés dans cette catégorie les bâtiments des grands équipements, les établissements scolaires de la fin du XIXème, la gare et le centre Argence par exemple. Ces bâtiments seront obligatoirement conservés et restaurés, dans le respect de leurs dispositions d'origine connues ou supposées.

## LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL, APPARTENANT A UN ENSEMBLE URBAIN QUALITATIF

Il s'agit également de maisons bourgeoises, de villas et d'immeubles, plus modestes que les précédents, mais aussi de maisons de faubourg ou ouvrières, constituant, par leur nombre et leur organisation spatiale, des quartiers spécifiques. Ils se situent plus particulièrement dans les secteurs d'habitat « ouvrier ». Les bâtiments seront conservés et restaurés, mais leur suppression ou leur remplacement pourra, au cas par cas, être envisagé si leur environnement urbain n'est plus en cohérence avec eux.

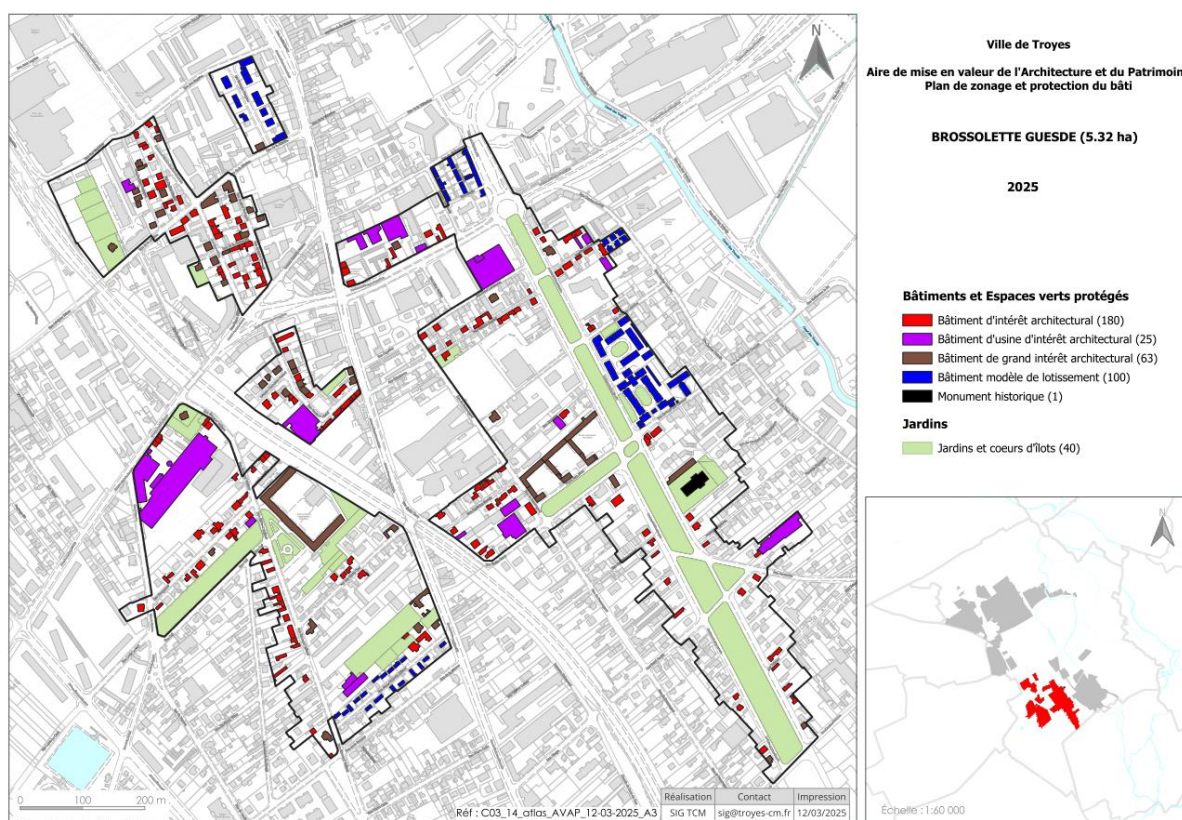
## LES BATIMENTS MODELES D'UN LOTISSEMENT, CONSTITUANT UN ENSEMBLE URBAIN HOMOGENE

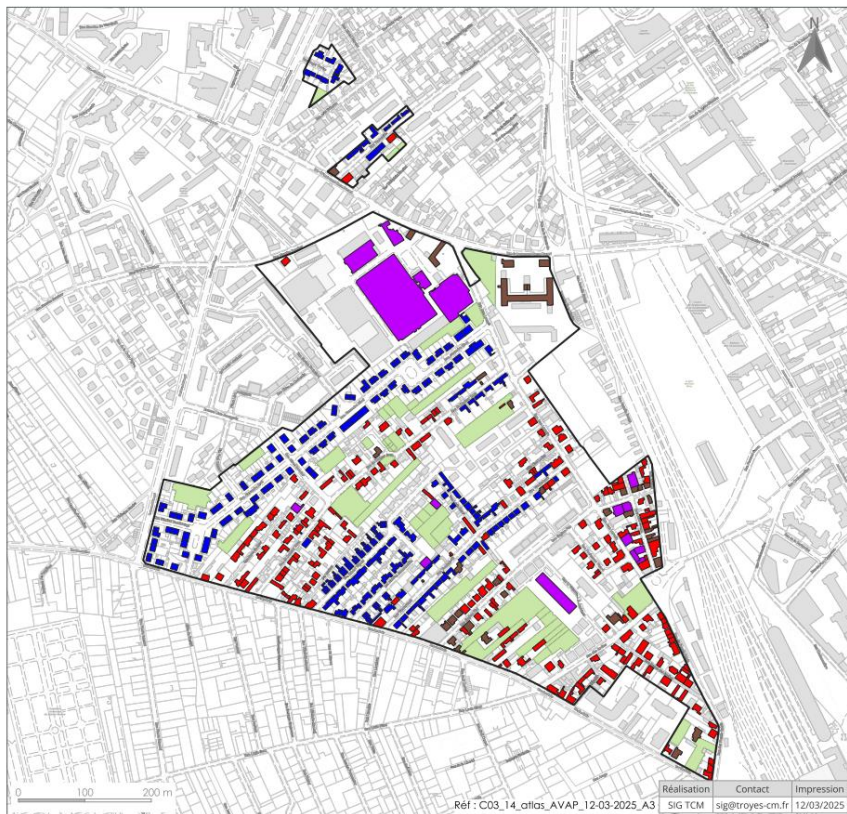
Sont classés dans cette catégorie tous les bâtiments modèles appartenant à des lotissements. Il s'agit d'ensembles dont l'intégrité doit être maintenue et renforcée. Ils seront conservés et restaurés.

## LES BATIMENTS D'USINES D'INTERET ARCHITECTURAL

Sont classés dans cette catégorie les bâtiments d'usine intéressants, soit pour leur valeur propre ou parce qu'ils constituent un ensemble homogène représentatif des quartiers industriels de l'époque du développement de la bonneterie. Ils seront conservés et restaurés. Leur suppression partielle en intérieur est envisageable, sous réserve de conserver la structure.

Copie planches graphiques





Ville de Troyes  
Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine  
Plan de zonage et protection du bâti

**RIBOT LOUIS MAISON (33.3 ha)**

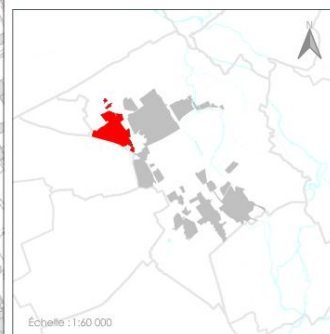
2025

**Bâtiments et Espaces verts protégés**

- Bâtiment d'intérêt architectural (210)
- Bâtiment d'usine d'intérêt architectural (16)
- Bâtiment de grand intérêt architectural (40)
- Bâtiment modèle de lotissement (257)

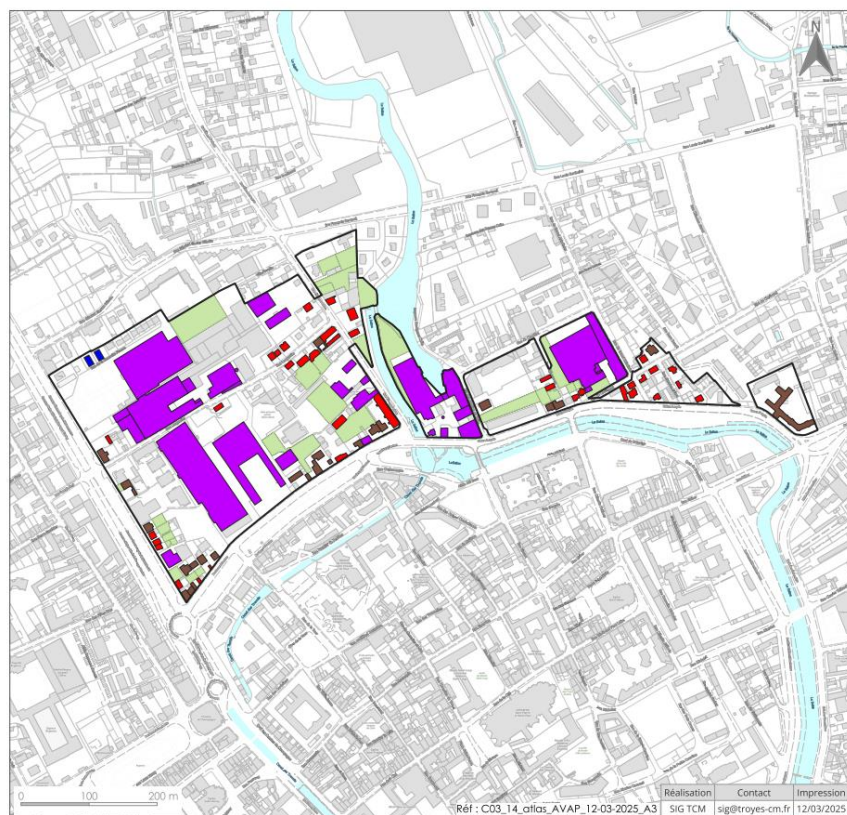
**Jardins**

- Jardins et coeurs d'îlots (45)



Échelle : 1:60 000

Réalisation Contact Impression  
SIG TCM sig@troyes-cm.fr 12/03/2025  
Réf : C03\_14\_cafas\_AVAP\_12-03-2025\_A3



Ville de Troyes  
Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine  
Plan de zonage et protection du bâti

**DANTON (13.87 ha)**

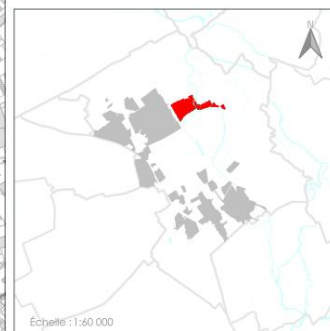
2025

**Bâtiments et Espaces verts protégés**

- Bâtiment d'intérêt architectural (38)
- Bâtiment d'usine d'intérêt architectural (35)
- Bâtiment de grand intérêt architectural (24)
- Bâtiment modèle de lotissement (2)

**Jardins**

- Jardins et coeurs d'îlots (34)



Échelle : 1:60 000

Réalisation Contact Impression  
SIG TCM sig@troyes-cm.fr 12/03/2025  
Réf : C03\_14\_cafas\_AVAP\_12-03-2025\_A3



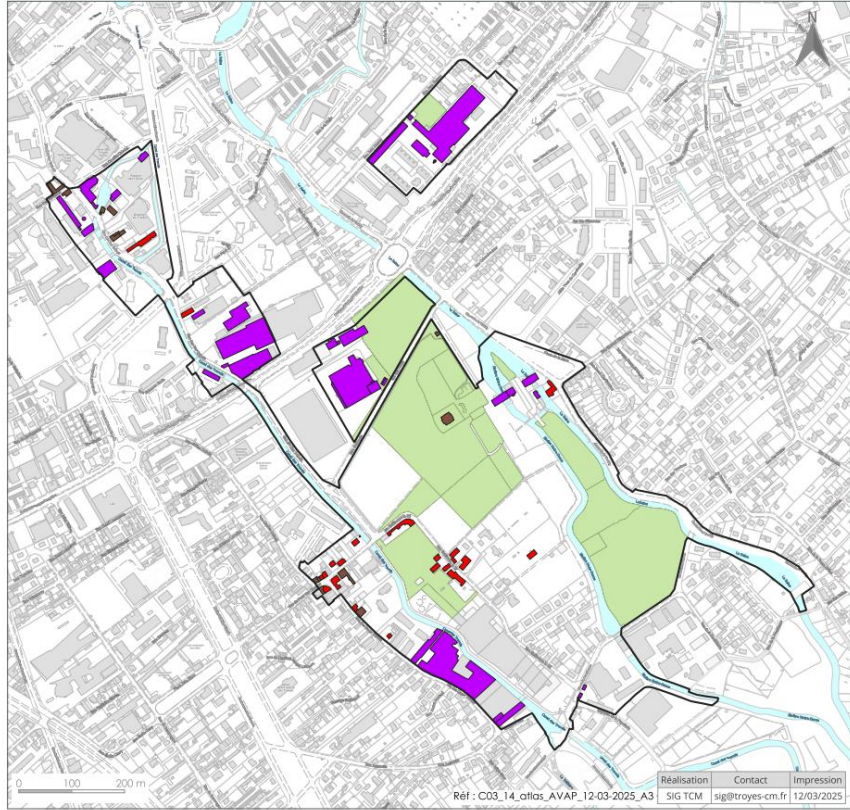


Ville de Troyes  
Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine  
Plan de zonage et protection du bâti

**ROTHIER COURTALON (3.72 ha)**

2025

- Bâtiments et Espaces verts protégés**
- Bâtiment d'intérêt architectural (80)
  - Bâtiment d'usine d'intérêt architectural (36)
  - Bâtiment de grand intérêt architectural (74)
  - Bâtiment modèle de lotissement (69)
- Jardins**
- Jardins et coeurs d'îlots (149)

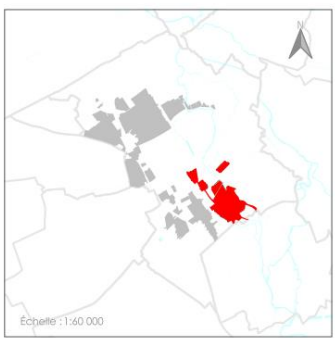


Ville de Troyes  
Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine  
Plan de zonage et protection du bâti

**BAS TREVOIS MOULIN DE LA RAVE (3.16 ha)**

2025

- Bâtiments et Espaces verts protégés**
- Bâtiment d'intérêt architectural (20)
  - Bâtiment d'usine d'intérêt architectural (41)
  - Bâtiment de grand intérêt architectural (15)
- Jardins**
- Jardins et coeurs d'îlots (25)





Ville de Troyes  
 Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine  
 Plan de zonage et protection du bâti

PAIX COTTET (68.09 ha)

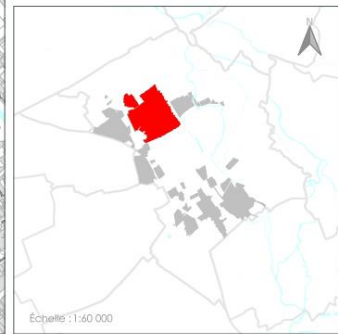
2025

**Bâtiments et Espaces verts protégés**

- Bâtiment d'intérêt architectural (294)
- Bâtiment d'usine d'intérêt architectural (36)
- Bâtiment de grand intérêt architectural (329)
- Bâtiment modèle de lotissement (5)
- Monument historique (1)

**Jardins**

- Jardins et coeurs d'îlots (238)



Ref : C03_14_atlas_AVAP_12-03-2025_A3	Réalisation SIG TCM	Contact sig@troyes-cm.fr	Impression 12/03/2025
---------------------------------------	------------------------	-----------------------------	--------------------------

Échelle : 1:60 000

## D. CLASSIFICATION DU PATRIMOINE

La classification du patrimoine Troyenne porte sur des constructions qui sont à un titre architectural, urbain ou historique reconnues comme particulièrement représentatives de l'urbanisation liée à l'essor industrielle de TROYES. Elles en constituent l'essence même et participent de ce fait à la qualité et l'identité urbaines et paysagères des lieux.

### 1. LES BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

#### 1.1 Définition

Il s'agit de maisons bourgeoises, de villas et immeubles les plus représentatifs. On les trouve, bien évidemment, dans les quartiers résidentiels et les lotissements « bourgeois ». Sont également protégés dans cette catégorie les bâtiments des grands équipements, les établissements scolaires de la fin du XIX<sup>e</sup>, la gare et le centre Argence par exemple.

Ces bâtiments sont dotés d'une servitude de conservation, ils seront obligatoirement conservés et restaurés, dans le respect de leurs dispositions d'origine connues ou supposées. Seront considérées comme d'un grand intérêt que les parties de la construction originelle ou dans leur état initial connu. Les ajouts réalisés pourront être considérés comme tels.

Ces constructions doivent être sauvegardées, restaurées et protégées de toute destruction, adjonction ou modification. Les adjonctions ou modifications interdites exceptions faites de jardins d'hiver, vérandas ...

#### 1.2 Réglementation

##### 1. Interdictions

Sont interdites :

- C. les modifications et transformations de façades et toitures, qui seraient de nature à porter atteinte à la composition originelle, sauf restitution d'un état initial connu ou amélioration de l'aspect architectural dans l'esprit d'origine. Dans ce cas, un document ou des extraits d'archives devront être présentés pour permettre de motiver l'autorisation.

Toutefois, des adjonctions liées à la réglementation des établissements recevant du public seront autorisées. Celles-ci seront réalisées en conservant l'esprit d'origine de la construction et doivent s'inscrire dans un cadre de règles définies ci-après permettant d'en garantir une bonne intégration.

- La suppression des modénatures, des éléments architecturaux, des accessoires, des détails exceptionnels liés à la composition des villas ou immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, cheminées, charpentes, lucarnes, épis et sculptures, etc.).

## 2. Obligations

La restitution de l'état « reconnu et retrouvé » sera exigée lors de la demande d'autorisation de travaux ou d'aménagements sur la partie d'immeuble concernée par l'opération, sauf dans le cas de modifications postérieures réalisées dans l'esprit d'origine.

De même, la reconstitution d'éléments architecturaux ou d'ornementation constitutifs de l'architecture ou du décor de la construction sera demandée notamment : les moulures, les frises, les balcons, les ferronneries, les menuiseries des baies, les cheminées, les charpentes extérieures, les éléments de couverture, la restitution du parement d'origine, les sculptures, etc...

La suppression des éléments parasites (souches, ventilations apparentes, coffres, etc.) dont la présence dénature l'aspect de la construction, sera demandée sur la partie d'immeuble concernée par l'opération.

## 2. LES IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

### 2.1 Définition

Il s'agit de maisons bourgeoises, de villas et d'immeubles, plus modestes que les précédents, mais aussi de maisons de faubourg ou ouvrières, constituant, par leur nombre et leur organisation spatiale, des quartiers spécifiques. Ils se situent plus particulièrement dans les secteurs d'habitat « ouvrier ». Ils seront conservés et restaurés, mais leur suppression ou leur remplacement pourra, au cas par cas, être envisagé si leur environnement urbain n'est plus en cohérence avec eux.

Ces immeubles sont dotés d'une servitude de conservation. Seront considérées comme d'intérêt architectural, les parties de la construction originelle ou dans leur état initial connu. Les ajouts éventuels pourront être considérés comme tels.

Ces constructions doivent être protégées de toutes adjonctions ou modifications pouvant en faire perdre le caractère d'origine. Ces dernières ne sont pas interdites, mais doivent s'inscrire dans un cadre de règles définies ci-après permettant d'en garantir une bonne intégration.

### 2.2 Modalités de conservation

Leur modification sera refusée si :

- celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de l'espace public, les perspectives, ou de nuire à la cohérence d'un lieu ou d'une portion d'espace bâti vu depuis l'espace public,
- celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de son architecture ou de sa typologie.

### 2.3 Obligations

Lorsque les constructions sont conservées et modifiées. L'entretien, la restauration des façades, couvertures et détails architecturaux extérieurs seront réalisés dans le respect des formes et de l'aspect « retrouvé ou reconnu ».

## 3. LES BATIMENTS MODELES D'UN LOTISSEMENT

### 3.1 Définition

Sont classés dans cette catégorie tous les bâtiments modèles appartenant à des lotissements. Il s'agit d'ensembles dont l'intégrité doit être maintenue et renforcée. Ils seront conservés et restaurés.

Ces immeubles sont dotés d'une servitude de conservation. Seront considérées comme d'intérêt architectural, les parties de la construction originelle ou dans leur état initial connu. Les ajouts éventuels pourront être considérés comme tels.

Ces constructions doivent être protégées de toutes adjonctions ou modifications pouvant en faire perdre le caractère d'origine. Ces dernières ne sont pas interdites, mais doivent s'inscrire dans un cadre de règles définies ci-après permettant d'en garantir une bonne intégration.

### 3.2 Modalités de conservation

Leur modification sera refusée si :

- celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de l'espace public, les perspectives, ou de nuire à la cohérence d'un lieu ou d'une portion d'espace bâti vu depuis l'espace public,
- celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de son architecture ou de sa typologie.

### 3.3 Obligations

Lorsque les constructions sont conservées et modifiées. L'entretien, la restauration des façades, couvertures et détails architecturaux extérieurs seront réalisés dans le respect des formes et de l'aspect « retrouvé ou reconnu ».

## 4. LES BATIMENTS D'USINE D'INTERET ARCHITECTURAL

### 4.1 Définition

Sont classés dans cette catégorie les bâtiments d'usine intéressants, soit pour leur valeur propre ou parce qu'ils constituent un ensemble homogène représentatif des quartiers industriels de l'époque du développement de la bonneterie.

Seront considérées comme d'intérêt architectural que les parties de la construction originelle ou dans leur état initial connu. Les ajouts réalisés pourront être considérés comme tels.

Ces constructions doivent être sauvegardées, restaurées et protégées de toute destruction. Cependant, leur suppression partielle en intérieur du site usinier est envisageable dans le cadre d'un projet de reconversion global, sous réserve d'une de réaliser une étude spécifique et de conserver la nature du site.

La structure sera conservée lorsqu'elle représente un intérêt architectural et patrimonial.

## 4.2 Modalités de conservation

Leur modification sera refusée si :

- celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de l'espace public, les perspectives, ou de nuire à la cohérence d'un lieu ou d'une portion d'espace bâti vu depuis l'espace public,
- celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de son architecture ou de sa typologie.

## 4.3 Obligations

Lorsque les constructions sont conservées et modifiées. L'entretien, la restauration des façades, couvertures et détails architecturaux extérieurs seront réalisés dans le respect des formes et de l'aspect « retrouvé ou reconnu ».

## 5. IMMEUBLES SANS PRESCRIPTION DE CONSERVATION

Ces constructions, non protégées de manière spécifique, sont indiquées uniquement au plan par la trame « cadastrale ».

Ces constructions diverses existantes peuvent être remplacées ou conservées. Le corps de règles du présent règlement demeure applicable à l'ensemble de ces constructions.

En cas de démolition, toute découverte fortuite d'un élément d'intérêt non repéré pourra entraîner sa conservation.

## **E. CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

### **1. PRINCIPES GENERAUX**

#### **1.1 Le parcellaire**

Les parcelles incluses dans le périmètre de l'AVAP sont indivisibles exception faite pour les sites usiniers.

#### **1.2 L'implantation des constructions**

Tous les alignements caractérisant fortement les espaces urbains existants doivent être maintenus et matérialisés soit par des façades principales ou pignons des constructions, soit par des murs de clôture, construits à l'aplomb et en continuité de ces alignements.

#### **1.3 L'aspect extérieur des constructions**

Pour toutes les constructions de grand intérêt architectural et d'intérêt architectural, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères.

Pour les autres constructions, les façades devront présenter les mêmes caractéristiques (nature, proportions, couleur, mise en œuvre) des matériaux traditionnels énoncés dans le diagnostic du rapport de présentation, dans le chapitre relatif à l'analyse architecturale.

#### **1.4 Modification de volumes et surélévations**

Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions sont proscrites pour les immeubles de grand intérêt architectural et d'intérêt architectural.

Elles ne seront admises sur les autres constructions que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, respectent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

#### **1.5 Restauration et entretien**

##### Pour l'ensemble des constructions

A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, les bâtiments devront restituer au maximum les dispositions d'origine du bâti, par suppression des adjonctions dommageables. Il pourra être demandé la suppression d'ouvrages « parasites » (appentis, hangars...) ou de canalisations parasites (descentes ou canalisations en façade, câbles électriques ou téléphoniques,...).

La restauration ou l'entretien devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant le cas échéant, les volumes initiaux, et les percements d'origine.

Les réparations seront exécutées avec des matériaux identiques à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes, les menuiseries et ouvrages de second œuvre.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

L'entretien devra être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain, par analogie avec les immeubles d'intérêt architectural dominants dans le secteur.

Des sondages préalables, la fourniture d'échantillons de matériaux ou la réalisation d'essais de mise en œuvre seront demandés, notamment pour les ravalements, rejointoiements, enduits, couvertures, mise en couleur des menuiseries et de la façade, etc. Les sondages seront réalisés dans le cadre de la procédure administrative d'autorisation. Les essais seront réalisés in situ, dans le cadre du chantier, avant mise en œuvre de l'ouvrage concerné et présentés pour accord avant exécution à l'Architecte des Bâtiments de France et au service instructeur de la Ville de Troyes.

#### Les constructions de grand intérêt architectural et d'intérêt architectural

La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments, hors œuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions, et avec le même soin, que celle des façades principales.

## 2. MODIFICATION DE VOLUMES

### 2.1 Bâtiment de grand intérêt architectural

La structure et la volumétrie originelle du bâtiment seront conservées. Leur modification n'est possible que sous réserve d'une restitution dans un état originel connu ou attesté.

### 2.2 Bâtiment d'intérêt architectural

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 dans son environnement.

#### Cas particulier

Les bâtiments de la cité Robert vignes : couverts à l'origine par une terrasse, ces maisons ont, au fil du temps pratiquement toutes reçu une couverture à une ou deux pentes faibles. Dans ce cas, le retour aux dispositions d'origine ne sera pas obligatoire.

### 2.3 Les autres constructions

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, respecte sa typologie et s'inscrivent dans son environnement.



## 3. TOITURE

### 3.1 Modification de volume de toiture

#### Pour les constructions de grand intérêt architectural et d'intérêt architectural

Les modifications des volumes de toitures seront interdites sauf dans l'unique cas où ces modifications permettraient de revenir à la volumétrie d'origine.

#### Les autres constructions

Les modifications de volume de toiture ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, respectent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle.

### 3.2 Matériaux de couverture

Tous les éléments de décor et de finition réalisés en zinc en plomb, en terre cuite ou en bois (avants toits) seront conservés et restaurés, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

Les matériaux de couverture utilisables sont :

- la tuile plate de terre cuite petit format de teinte naturelle flammée, proche des tons locaux.
- l'ardoise à pureau droit de petit format
- la tuile mécanique violon,
- la tuile mécanique losangée ou côtelée rouge petit format
- le zinc, le cuivre ou le plomb sur les terrassons des couvertures à la Mansart ou sur les bâtiments couverts à faible pente.

#### **Les critères du choix de matériaux de couverture :**

#### Les constructions de grand intérêt et d'intérêt architectural

Seule l'utilisation du matériau de couverture d'origine est autorisée.

#### Les autres constructions

En cas de réfection d'une couverture, il sera nécessaire d'effectuer un choix en fonction des facteurs suivants :

- d'ordre typologique : adéquation du matériau de couverture avec l'époque et le type du bâtiment ;
- d'ordre technique : pente des versants de couverture, état et solidité de la charpente ;
- d'ordre esthétique : perception de la couverture à partir de l'espace public et insertion dans l'environnement proche,
- Les bâtiments ayant été conçu à l'origine pour recevoir un des matériaux traditionnels indiqués ci-dessus seront restaurés avec ce matériau.

- Dans le cas où le modèle d'origine ne se fabrique plus, on recherchera un modèle approchant, reprenant l'esprit de l'existant.
- Les couvertures réalisées en matériaux autres que ceux indiqués ci-dessus seront, lors de leur réfection refaites dans l'un des matériaux préconisés, en fonction du type d'architecture.

### **3.3 Mise en œuvre des couvertures**

#### Couvertures en tuiles

Lors de la dépose, les tuiles en bon état seront récupérées et mêlées à des tuiles neuves de fabrication traditionnelle, de même format et de tonalité similaire. Des tuiles de récupération pourront être récupérées.

Un soin particulier sera apporté au traitement des détails : rives, croupe, faîtages, noues...

Les tuiles de rives affleureront le pignon, elles seront scellées au mortier de chaux. Les faîtages seront réalisés en éléments de terre cuite demi-rond, scellés au mortier de chaux avec crêtes et embarrures. Les arêtiers seront fermés ou ruelés.

Pour les couvertures réalisées en tuile mécanique violon, Montchanain ou côtelée petit moule, la conservation ou la restitution des éléments de terre cuite de finition existants sera demandée.

#### Couvertures en ardoise

La pose sera réalisée aux clous ou aux crochets inox teintés, et soigneusement de façon à ne laisser apparaître aucune pièce de zinc. Les dispositions particulières des couvertures complexes des maisons bourgeoises ou des villas seront maintenues et restituées. Après une étude spécifique et dans certains cas, l'ardoise synthétique pourra être admise.

#### Les toitures terrasses existantes

Elles peuvent recevoir une étanchéité ou voir leur étanchéité actuelle remplacée. Dans tous les cas un revêtement superficiel doit assurer la finition (protection gravillonnée de couleur adaptée, dallage sur plots...). La végétalisation des toitures terrasses existantes est autorisée.

### **3.4 Gouttières**

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel. L'emploi de PVC est interdit.

### 3.5 Combles

Dans le cas de constructions anciennes dont la toiture aurait été modifiée ultérieurement, une restitution du comble pourra être conseillée, voire demandée, afin de permettre un retour aux dispositions d'origine. Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

### 3.6 Lucarnes

#### Pour tous les immeubles

Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes seront conservées et restaurées à l'identique. Elles seront reconstituées à partir de du modèle et seront fonction de la typologie de la construction, en référence aux bâtiments de même type possédant des lucarnes.

#### Les immeubles de grand intérêt architectural

La création de nouvelle lucarne n'est autorisée que si elle correspond à la restitution d'une lucarne disparue.

#### Les autres constructions

La création de nouvelles lucarnes devra être limitée. Celles-ci devront :

- Être disposées sur une seule rangée
- Comporter une toiture à au moins deux versants,
- Être réalisées à l'aide des mêmes matériaux que ceux de l'immeuble (parois maçonnées et toiture),
- Avoir la même forme que celles existantes sur la même toiture (si celles-ci sont d'origine),
- Se situer dans l'alignement vertical d'une colonne de fenêtres,
- Être de largeur inférieure à celle de la plus petite fenêtre qu'elles surmontent,
- Avoir une baie dont la hauteur soit supérieure à la largeur.

Dans le cas d'une organisation de la façade en travées de percements réguliers, les lucarnes seront axées, soit sur celles-ci, soit sur les trumeaux. Dans le cas où l'organisation des percements est irrégulière, le nombre et l'implantation des lucarnes sera étudié au cas par cas.

Les créations éventuelles de lucarnes visibles depuis l'espace public devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer. Leur localisation et leur nombre devront être en harmonie avec les percements existants de la façade qu'elles surmontent. Le type de lucarne sera en cohérence avec l'aspect traditionnel des façades.

Lorsque le bâtiment dispose d'une corniche remarquable, aucune lucarne engagée ne pourra être créée afin de conserver cet élément de modénature. Le nombre et la dimension de ces éléments seront projetés en cohérence avec le caractère et la dimension de la façade.

Les lucarnes seront couvertes du même matériau que le bâtiment. Les jouées seront traitées dans le même matériau que la couverture ou enduites.

### 3.7 Châssis de toit

#### Pour tous les immeubles

Les châssis de toit sont des ouvertures vitrées, positionnées en toiture. Leur installation a pour vocation d'apporter de la lumière dans les combles. Leur nombre et leur taille sera limité selon la taille de la toiture.

La création de châssis de toit pour créer un niveau de comble supplémentaire est interdite.

Dans le cas d'une organisation de la façade en travées de percements réguliers, les châssis seront axés soit sur celles-ci soit sur les trumeaux.

Dans le cas où l'organisation des percements est irrégulière, l'implantation des châssis sera étudiée au cas par cas.

Les châssis seront de proportion rectangulaire, posés en hauteur, dans le tiers inférieur du pan de toiture, alignés et à fleur du matériau de couverture.

Aucun dispositif d'occultation ne sera posé à l'extérieur.

#### Les immeubles de grand intérêt architectural

La pose des châssis de toit n'est pas autorisée sur la façade principale (voir définition en annexe). Sur les autres façades, les seuls châssis de toit autorisés seront des châssis de petite dimension 60x70 cm maximum, en métal avec des encadrements les plus fins possibles. Les châssis de toit de type patrimoine sont obligatoires, ils seront en nombre très limité (2 au maximum).

#### Les bâtiments d'intérêt architectural

Pour les façades sur rue visibles depuis le domaine public, les dimensions maximales des châssis de toit seront de 60x70cm, ils seront en nombre très limité. Les châssis de toit de type patrimoine sont recommandés, ils seront en nombre très limité (2 maximum). Sur les autres façades les dimensions maximales des châssis de toit seront de 80x100cm, leur nombre sera également limité en fonction de la dimension du versant de toiture.

### 3.8 Verrières

Les verrières désignent des vitrages de grandes dimensions. Les proportions généralement importantes de ces éléments de couvertures créent des effets de vide en toiture. Il convient donc de les mettre en œuvre côté cour et jardin.

La mise en œuvre des verrières doit donc rester exceptionnelle et doit être de dimension modeste, proportionnée à la surface du toit, avec des profilés représentant une surface la plus mince possible et de couleur sombre. Les verrières seront intégrées aux pans de toiture, sans surépaisseur ou effet de capot.

La création de verrière devra faire l'objet d'une étude spécifique.

L'assemblage des châssis de toit est interdit.

### 3.9 Cheminées

Les souches de cheminées anciennes en pierre ou brique participant à la structure et au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine.

#### **a. Interventions sur les combles et les toitures, destinées à l'amélioration des performances thermiques**

Les toitures seront isolées par l'intérieur en sous-face des toits ou sur le plancher du comble qui est la méthode la plus performante car le volume du comble participe à l'économie générale comme espace tampon.

##### Les immeubles de grand intérêt architectural

La surélévation des toitures n'est pas autorisée.

##### Les autres constructions

Elle est à éviter sauf exception lorsque cette opération ne serait pas perceptible ni en égout, ni en pignon.

#### **b. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques**

##### Les immeubles de grand intérêt architectural :

Les dispositifs individuels ne sont pas tolérés en toiture des bâtiments principaux. Ils peuvent être tolérés sur des bâtiments accessoires et s'ils s'apparentent par leur aspect à une verrière ou une travée de fenêtres.

##### Les autres constructions :

Les dispositifs individuels (capteurs solaires de production d'eau chaude sanitaire ou solaire) sont admis et doivent s'apparenter par leur aspect à une verrière avec un encadrement en surélévation. De manière générale, il sera privilégié l'implantation de ces équipements sur des bâtiments secondaires ou annexes, non visibles depuis l'espace public.

L'implantation doit satisfaire les conditions définies ci-après :

- L'implantation doit prendre en compte la composition architecturale des éléments constitutifs de la construction (façade, toiture, terrasse...), ainsi que l'environnement proche et lointain du bâti,
- Le type de toiture, tuiles ou ardoises et les inclinaisons de pente, seront pris en compte pour l'implantation
- L'implantation des capteurs doit se faire en partie haute de la toiture, sauf cas particulier dûment motivé (technique, architectural...)

Pour les bâtiments d'équipements collectifs et autres bâtiments présentant une superficie importante, les capteurs solaires de production d'eau chaude ou d'électricité peuvent être mis en œuvre sous réserve de s'intégrer dans leur environnement urbain et en tenant compte des caractéristiques architecturales du bâti (toiture à pente ou plat).

## 4. FACADES

Des sondages préalables et la fourniture d'échantillons de matériaux ou la réalisation d'essais de mise en œuvre seront demandés. Les échantillons sont à faire valider par le service instructeur de la Ville de Troyes et l'ABF avant toute mise en œuvre.

### 4.1 Ravalement

Le ravalement portera sur l'intégrité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment. Toutes les façades sur rues seront traitées simultanément. Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. L'aspect originel des traitements sera maintenu ou retrouvé.

Les dispositions d'origine, moellons de calcaire laissés apparent, appareillages de briques, combinés ou non à la pierre, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

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

Sont interdits :

- Tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, carreaux, briquettes, placages de pierre...
- Tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.
- L'isolation thermique par l'extérieur (sauf pour les bâtiments non repérés),
- Toute mise en œuvre de matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie architecturale du bâtiment concerné.

### 4.2 Les modénatures

Les éléments de modénature ou reliefs des façades (bandeaux, corniches, chaînes d'angles, encadrements de baies en relief ou chambranles, frontons,) seront conservés. Leur suppression à l'occasion de travaux de ravalement est interdite.

Dans le cadre des travaux d'entretien, les éléments de modénature en mauvais état seront restaurés avec soin à l'identique. Il pourra être demandé de rétablir certains éléments partiellement voire totalement supprimés.

Dans le cadre des travaux de restauration, les éléments participant à la composition de la façade (assemblage des matériaux, de leurs textures, de leur coloration) ainsi que les variations du plan de la façade qui les accompagnent (dessin de panneaux, décor de bossages, ...) seront maintenus ou rétablis.

Les éléments sculptés seront conservés et mis en valeur, ou si nécessaire et dans la mesure du possible rétablis.

### 4.3 Matériaux

Les imitations de procédés constructifs ou de matériaux (faux pan de bois, fausses poutres, faux fer forgé, etc... sont interdits.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques, agglomérés, etc...), les matériaux étrangers à la région (brique de parement, pierre calcaire, granit, etc) sont interdits. Les matériaux précaires (fibrociment, tôle ondulée) sont interdits.

L'usage de matériaux réfléchissants, l'emploi de couleurs vives ou fluorescentes en grande surface sont interdits.

### 4.4 Ravalement de façades ou parties de façade en pierre ou en brique apparente

Les façades ou parties de façades réalisées en pierre calcaire de taille appareillée (maisons bourgeoises ou villas) ou en moellons de calcaire assisés (tous types de maisons) ou en brique seront laissées apparentes.

Tous les éléments de structure ou de décor seront conservés, restaurés ou restitués.

Les pierres de parement abîmées ou dégradées seront remplacées soit entièrement, soit par incrustation par des pierres de même nature et de même couleur en respectant ou restituant les dessins et profils des éléments de modénature et le calepinage des appareillages existants.

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

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

**Nettoyage** : Le nettoyage sera réalisé par pulvérisation d'eau et brossage léger, par projection de micro fines ou encore pour la pierre, par grattage très superficiel, ne supprimant pratiquement pas de matière, et conservant à l'identique la modénature. Dans le cas où la pierre ou la brique aurait été peinte, elle sera décapée, lavée et rincée.

Sont interdits le sablage, l'emploi de meules, de ponceuses électriques, de boucharde ou du "chemin de fer".

**Rejointoiement** : Une attention particulière doit être portée à l'exécution des joints. Ceux en bon état seront conservés ; ceux en mauvais état seront dégradés soigneusement afin d'éviter l'épaufrure (petits éclats) des arêtes, puis rejointoyés au mortier de chaux dont la tonalité sera proche de celle de la pierre. Certains parements présentent des joints teintés de tuileau pilé donnant une tonalité rose. Cette mise en œuvre sera reprise lorsqu'elle existe.

Pour les architectures éclectiques, art nouveau ou art déco, un traitement différent des joints sera possible, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints à relief, en creux ou tirés au fer.

#### **4.5 Ravalement des façades en pans de bois**

Toutes les façades en pan de bois des maisons fin XVIII<sup>ème</sup> ou XIX<sup>ème</sup> des quartiers résidentiels, ont été conçues pour être enduites, en imitation de l'architecture réalisée en maçonnerie. Cette mise en œuvre doit être conservée. Le maintien du remplissage pourra être imposé. Le cas échéant, des techniques traditionnelles sont préconisées. La finition sera réalisée avec un enduit constitué d'argile ou de sable et de chaux, badigeonné.

Tous les éléments de décor en bois peints imitant les façades en pierre : encadrements et appuis de baies moulurés, corniches, bandeaux, chaînes d'angles ou mitoyennes, détails décoratifs ainsi que les habillages menuisés du rez-de-chaussée seront conservés et restitués. Ils seront obligatoirement peints. Lors d'un ravalement total, le relevé de l'ensemble de ces pièces de bois sera réalisé, afin de les reconstituer à l'identique.

La mise à nu des pans de bois pourra être tolérée sous réserve de remise en état. Les pans de bois seront de préférence recouverts :

- Par des bardages en bois, qui devront être à planches verticales avec couvre-joints,
- Par des enduits à la chaux teintée. L'enduit devra être réalisé au même nu ou légèrement en retrait des entourages de baies et bandeaux, qui devront toujours rester apparents. La finition des enduits devra être de grain fin.

Sur les immeubles anciens à pan de bois, dont les colombages, après sondages, se révéleraient conçus pour rester apparents, il pourra être imposé la suppression des enduits, à l'occasion de travaux d'entretien. Le pan de bois sera alors restauré avec soin.

A l'inverse, la conservation des enduits pourra être demandée sur des immeubles à pan de bois où les ouvrages de charpente sont de moindre qualité, eu égard à une recomposition de la façade, plus tardive, avec ajout de modénature.

Les pans de bois seront restaurés à l'identique, avec remplacement des pièces de bois détériorées. Les bois seront traités avec des produits insecticides et fongicides préservant leur aspect naturel et leur pérennité.

Les vernis sont à proscrire. Les peintures éventuelles seront mates.

Les remplissages en hourdis ou blocages seront enduits à la chaux. Le nu de l'enduit correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente.



## 4.6 Ravalement des façades enduites

Le ravalement des façades enduites sera fonction de l'état de l'enduit existant, de l'époque et de l'aspect de la façade.

**Choix de conservation ou remplacement de l'enduit :** Les enduits dégradés seront remplacés.

Les enduits en bon état mécanique simplement encrassés et ne présentant pas de désordres importants seront réparés, nettoyés, et recevront éventuellement un traitement de surface.

Les revêtements de maçonnerie fin XIXe, début XXe à parement rocaillé ou en silex destinés à rester apparents seront conservés et restaurés à l'identique.

**Remplacement de l'enduit :** Les enduits dégradés, ainsi que les enduits ciments inappropriés au traitement des maçonneries traditionnelles seront obligatoirement remplacés par des enduits au mortier de chaux aérienne et de sable ou d'argile. La finition présentera une surface plane à l'exception des enduits anciens réalisés "au balai".

Pour les architectures éclectiques, art nouveau ou art déco, les enduits projetés "à la tyrolienne", les effets décoratifs et de matière existants seront repris. Ces mises en œuvre pourront par ailleurs être autorisées sur des façades conçues à l'origine pour recevoir ce type de finition.

Les éléments de modénature et de décor en pierre ou en brique existants seront laissés apparents, sans surépaisseur par rapport à leur nu.

La tonalité se rapprochera de celle de la pierre, en étant légèrement plus foncée. La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels.

Un échantillon sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France avant exécution.

**Traitement des enduits conservés :** Les enduits conservés seront nettoyés selon les procédés suivants :

- s'ils ont reçu une finition au lait de chaux ou à la peinture minérale, ils seront brossés
- s'ils ont reçu une peinture organique (vinyle ou acrylique), ils devront être complètement décapés, après rebouchage des fissures.

La finition sera fonction du support :

- pour les enduits à base de chaux aérienne, deux solutions sont envisageables :
  - application d'un enduit mince, composé de chaux et de charges minérales, teinté par des pigments naturels, en couches fines de 1 à 2 mm. La finition est tendue : essuyée ou lissée.
  - application d'un simple lait de chaux.

- pour les enduits à base de ciment, application d'une peinture minérale du commerce ou d'un lait de chaux additionné d'un fixatif.

## 4.7 Interventions sur les murs de façades, destinées à l'amélioration des performances énergétiques

Les dispositifs d'isolation des murs se feront par l'intérieur de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor, la modénature. La stabilité et la conservation des maçonneries anciennes sont liées à la capacité de ces matériaux de « respirer », c'est-à-dire d'assurer les échanges hygrothermiques. Les solutions conduisant à étancher les parements des murs seront proscrites.

Dans tous les cas, il faudra conserver la composition des modénatures qui caractérisent le bâtiment.

**Les façades solaires** sont autorisées sur les extensions de constructions. La façade doit alors s'inscrire dans un projet architectural et ne pas être visible depuis l'espace public.

**Le doublage des façades** est admis sur les immeubles non repérés au titre de l'AVAP :

- en tissu discontinu sur la façade principale ;
- et en tissu continu sur la façade arrière et non visible depuis l'espace public.

Le doublage des façades de ces immeubles est autorisé sous conditions de conserver la qualité architecturale du bâti. La mise en œuvre de matériaux de qualité (bois, brique, pierre...) sera recherchée.

**Les ouvrages techniques des pompes à chaleur** ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; sauf impossibilité technique, ils doivent être inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe.

## 5. ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

### 5.1 Les marquises, auvents, bow-windows

**Les marquises** existantes en acier et verre seront à conserver, à restaurer ou à remplacer par des éléments identiques. Leurs anciennes ferrures forgées devront être restaurées ou reconstituées à l'identique.

**Les auvents** anciens devront être restaurés et les charpentes maintenues dans la modénature de leurs détails d'assemblage, dans leurs proportions et dans leurs décorations (corbeaux, moulures...). Le matériau de couverture d'origine sera utilisé en cas de recouverture.

**Les bow-windows** anciens sont à conserver, restaurer ou remplacer par des éléments identiques (avec ou sans terrasson, allège maçonnée ou en briques, encorbellement de façade en bois, briques ou maçonnées...).

## **5.2 Les vérandas, les jardins d'hiver et verrière en façade**

Hormis celles d'origine en acier, les vérandas ou les jardins d'hiver sont dans la plupart des cas préjudiciables à la composition des façades (extensions apportées au fil du temps sans réel souci d'intégration). Leur modification, ne sera accordée que dans la perspective de retrouver les caractéristiques et les volumes d'origine. Le projet devra faire l'objet d'une étude spécifique, et être réalisés en verre et profilés d'acier ou bois peint de section fine. L'emploi de PVC est interdit.

L'équilibre de la façade devra être maintenu, les caractéristiques de la construction respectées ainsi que les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...)

## **5.3 Les escaliers extérieurs et perrons**

Les immeubles de grand intérêt architectural et d'intérêt architectural

Les perrons et escaliers extérieurs d'origine seront maintenus et restaurés dans leurs volumes et matériaux. Leur occultation est interdite.

Si le perron comporte un garde-corps d'origine (bois ou métal), il sera restauré à l'identique ; s'il n'en comporte pas et que la réglementation ou l'usage le rend nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet) ou en serrurerie.

Les soupiraux de caves seront conservés et restitués s'ils ont été occultés

## **5.4 Les soupiraux**

Les soupiraux de caves seront conservés et restitués s'ils ont été occultés.

## **5.5 Les rampes handicapées**

La réalisation d'une rampe handicapée en façade principale ne sera autorisée que si aucune autre solution de desserte n'existe pour le bâtiment considéré. Dans ce cas, la rampe devra faire l'objet d'une étude spécifique, visant à assurer la meilleure insertion possible.

# **6. LES ACCESSOIRES TECHNIQUES**

## **6.1 Les compteurs et réseaux en façade**

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade de la maison ou dans le soubassement de la clôture que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade ou du soubassement 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.

## 6.2 Les boîtes à lettres, digicodes et interphones

Les boîtes aux lettres seront entièrement encastrées dans la façade ou dans 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 seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

## 6.3 Chauffage, ventilation et climatisation

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse ne doit être apparent en façade.

En façade sur rue, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

## 6.4 Les équipements de réception

Les équipements de réception (antennes, paraboles, etc.) seront disposés de façon à ne pas être visibles du domaine public. Les antennes seront intégrées par le choix d'un emplacement peu ou pas visible du domaine public, utilisation des combles par exemple. Dans tous les cas, un positionnement en façade principale est strictement interdit.

L'installation des antennes paraboliques est autorisée sous réserve qu'elles restent totalement invisibles depuis l'espace public. Lorsque cela est possible, elles devront être implantées dans les combles ou dans les jardins. En cas d'implantation sur la façade, elles devront être placées en-dessous du niveau du faitage, de teinte neutre et de diamètre réduit.

# 7. PERCEMENTS

## 7.1 Les percements

Les immeubles de grand intérêt architectural

Les modifications ou les ajouts de percements ne pas autorisés.

Pour les autres immeubles

Les modifications ou ajouts de percements ne seront envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent strictement les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

## 7.2 Les percements existants

### Les immeubles de grand intérêt architectural et d'intérêt architectural

Les baies d'origine seront maintenues dans leur emprise totale. En cas de modifications, elles devront être restituées dans leurs proportions initiales et leur modénature reconstituée.

Les baies percées ultérieurement et nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchées de façon à ne plus apparaître en façade.

## 7.3 Les nouveaux percements

### Les immeubles de grand intérêt architectural

Ils ne sont pas autorisés.

### Les bâtiments d'intérêt architectural

Les nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique. Leur nombre sera limité.

Ils ne seront autorisés que s'ils ne constituent pas une rupture dans l'ordonnance architecturale de la façade. Ils devront respecter les proportions et l'ordonnance de la façade, ainsi que les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, cintrage, appui, linteau...).

### Les autres constructions

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

La création de grands percements (entrées d'entrepôts ou garages) en façade principale ne sera autorisée que s'il n'existe aucune autre solution de desserte. Les principes suivants seront respectés :

- Le percement devra être composé avec ceux de la façade, il sera plus haut que large
- La baie recevra un encadrement identique, dans ses matériaux et sa mise en œuvre, à celui des baies existantes.

## **7.4 Démolition laissant apparaître des murs non visibles à l'origine**

Dans le cas de démolition laissant apparaître un pignon ou une façade cachée non percée, son traitement devra proposer une solution étudiée, compatible avec les constructions voisines.

## 8. LES MENUISERIES

Lors de la présentation d'un projet, toutes les menuiseries seront dessinées et décrites. Les menuiseries seront en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble ; elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction.

Pour les façades commerciales, se référer au chapitre du présent règlement.

Dans le dessin ou dans leurs dimensions, les menuiseries traditionnelles seront de préférence conservées et restaurées. Dans le cas où leur conservation n'est pas possible, elles seront remplacées par des menuiseries identiques en forme, profil, proportion, découpage, etc.

Les nouvelles menuiseries devront s'adapter à la baie existante. La pose en rénovation est interdite.

## 8.1 Les fenêtres

Les vitrages miroir et sans teint sont interdits.

### Les bâtiments de grand intérêt architectural et d'intérêt architectural

Les fenêtres nouvelles seront en bois ou selon les dispositions d'origine différentes, et respecteront les modèles anciens (épaisseur des bois, dimension des carreaux, cintrage, positionnement en tableau). Les petits bois seront assemblés et positionnés à l'extérieur. Les fenêtres seront posées en feuillure intérieure de baies et non au nu de la façade, et occuperont l'emprise totale définie par l'encadrement. La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdite, sauf en cas de restauration, où seuls les ouvrants sont changés.

En cas de réfection des fenêtres, une exécution à l'identique sera réalisée, tant en ce qui concerne les découpes de carreaux, que les sections de montants et petits bois.

### Les autres immeubles

#### **- Concernant le bâti ancien d'avant 1950**

Toutes les menuiseries doivent être en bois et peintes. Dans le dessin ou dans leurs dimensions, les menuiseries traditionnelles seront conservées et restaurées, sauf si le dispositif d'origine constaté est différent. Dans le cas où leur conservation n'est pas possible, elles seront remplacées par des menuiseries identiques en forme, profil, proportion, découpage, etc.

Les menuiseries extérieures seront peintes. Les vernis et produits d'imprégnation "teinte bois" sont proscrits, pour les fenêtres et les volets.

#### **- Concernant le bâti d'après-guerre (après 1950)**

Les menuiseries seront, bois ou métal sauf si le matériau d'origine est différent. Leurs sections ne seront pas plus épaisses que celles des fenêtres d'origine.

Pour les immeubles collectifs, les fenêtres en matériaux contemporains (pvc, matériaux composite...) peuvent être autorisées sous conditions d'une bonne insertion. Les fenêtres doivent être à angle vif avec un profil fin.

## 8.2 Les volets

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des volets, ceux-ci doivent être restaurés ou restitués dans leurs formes, matériaux et dispositions originelles : volets en bois pleins, constitués

de planches larges jointives, assemblées par trois traverses intérieures, volets persiennés entièrement ou partiellement ; persiennes en bois ou métalliques rabattables dans le tableau extérieur de la fenêtre.

Seuls les volets en bois d'origine seront autorisés. Aucun autre type d'occultation des baies ne sera admis.

Les lambrequins décoratifs d'origine, en bois ou en tôle, seront maintenus et restaurés.

Les volets roulants d'origine en bois ou en métal seront restaurés et conservés.

#### Pour les bâtiments non repérés

Selon l'époque et la qualité architecturale du bâtiment, les volets roulants peuvent être autorisés. Ils doivent être complètement invisibles, mais en cas d'impossibilité technique, ils doivent être non proéminents et positionnés derrière un lambrequin décoratif.

### **8.3 Les portes d'entrée**

La forme et le dessin des portes d'entrée ne doit pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être choisis ou dessinés en fonction de l'aspect du bâtiment ou l'époque de construction. Elles seront réalisées en bois, pleines ou partiellement vitrées. Selon le type de bâtiment concerné, elles comporteront des panneaux moulurés, plus ou moins ouvragés ou des planches à joints vifs verticales.

Les portes avec imposte vitrée protégée par une ferronnerie moulurée doivent être conservées. En cas d'abaissement du plafond, il est demandé un recul d'au moins 40 cm de la porte afin de conserver l'imposte vitrée.

En cas de réfection de la porte, une exécution à l'identique sera réalisée, tant en ce qui concerne les découpes de carreaux, que les sections de montants et petits bois.

Pour les immeubles appartenant à la classification des lotissements, les portes d'entrées reprendront le modèle d'origine de la maison concernée dans ses proportions et ses matériaux.

Les vitrages miroir et sans teint sont interdits.

#### Pour les bâtiments non repérés :

Selon l'époque et la qualité architecturale du bâtiment, les portes en métal peuvent être autorisées.

### **8.4 Les portails**

Les portails doivent être compatibles avec le caractère et l'époque de la construction, ainsi qu'avec les menuiseries existantes sur le bâtiment. Elles seront réalisées en bois ou en métal.

Les portails et portes piétonnes traditionnels en bois ou en métal existants seront restaurés et entretenus.

Les portails et portes piétonnes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants, en bois ou en métal, ou seront constitués de planches larges jointives ou encore d'une grille à barreaudage verticale simple, avec ou sans soubassement plain. Elle pourra revêtir un caractère contemporain.

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

## **8.5 Les portes de garage ou d'entrepôt visibles depuis le domaine public**

Les portes de garages seront pleines, sans partie vitrée, en bois à deux vantaux ouvrants à la française ou si ce type de disposition est techniquement impossible, basculantes coulissantes ou repliables, à condition que le mécanisme soit totalement invisible, qu'elles soient posées à mi-tableau et habillées de bois. Elles seront peintes.

Les portes de garages ne devront avoir aucun dispositif visible depuis l'extérieur (caisson, systèmes basculants). Elles devront respecter les proportions des ouvertures existantes, dans leur totalité (aucun comblement des ouvertures avec des parties fixes n'est autorisé).

Pour les bâtiments non repérés :

Selon l'époque et la qualité architecturale du bâtiment, les portes de garage en métal peuvent être autorisées.

## **8.6 Les tonalités des menuiseries**

Un traitement homogène sera réalisé pour l'ensemble d'une ou de plusieurs façades d'un bâtiment, en fonction de la simultanéité de leur perception.

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

Une logique générale de mise en teinte des menuiseries et des ferronneries sera recherchée.

Les menuiseries seront peintes. Les tonalités seront choisies en fonction du type et de l'époque de construction du bâtiment.

Des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert... dans la tradition des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles seront de préférence employés pour les fenêtres et les volets. Des teintes soutenues : brun, bleu, rouge ou vert foncé... seront utilisables pour l'ensemble des portes.

Les menuiseries métalliques seront obligatoirement traitées dans des teintes foncées.

## **8.7 Les mesures destinées à l'amélioration des performances énergétiques des menuiseries de portes et fenêtres**

Il est possible de remplacer les menuiseries anciennes par des menuiseries double ou triple vitrage sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Les nouvelles menuiseries devront respecter le dessin et le matériau d'origine. En cas de remplacement, la section des profils doit se rapprocher le plus possible de celles des menuiseries existantes. Afin de vérifier leur harmonie, des dessins de détails ou échantillons pourront être exigés.



- La pose de fenêtres dites « de rénovation » s'intégrant dans les anciens châssis dormants conservés est interdite.

Lorsque la menuiserie le permet (battants suffisamment larges pour pouvoir poser les nouveaux verres, plus épais), le remplacement du verre d'origine sera autorisé par un verre plus performant.

Un double vitrage de rénovation ou un survitrage non visible de l'extérieur peut être installé sur la menuiserie ancienne.

## 8.8 Serrurerie

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens seront conservés et restaurés : garde-corps, grilles de protection des rez-de-chaussée et des soupiraux de caves, pentures, ferrures, heurtoirs....

Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

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

Les ferronneries nouvelles seront soit identiques aux modèles anciens, soit traitées de façon simple, à caractère contemporain, et réalisées en fer forgé, acier ou fonte.

Afin que les garde-corps anciens soient conformes aux réglementations en vigueur, en particulier concernant la hauteur par rapport au niveau du sol intérieur, on posera horizontalement en tableau, au-dessus du garde-corps maintenu à son niveau d'origine, un ou plusieurs tubes e à section carrée fine (2 à 2,5 cm) de la même teinte que le garde-corps.

Selon les cas, des adaptations pourront être autorisées.

Dans tous les cas, les seuls matériaux utilisables sont le fer ou la fonte.

## 9. LES CLÔTURES

### 9.1 Les clôtures sur rue

#### Les bâtiments de grand intérêt architectural et d'intérêt architectural

La démolition des clôtures sera interdite, sauf en cas de reconstitution à l'identique ou d'un état antérieur disparu de qualité. Dans cette hypothèse, il sera pertinent d'appuyer cette demande de tous documents anciens, justifiant la meilleure qualité.

D'une manière générale, aucune modification ne sera acceptée sur ces clôtures, hormis dans l'unique perspective de retrouver les caractéristiques et les valeurs d'origine de la clôture remarquable concernée.

#### Les autres immeubles

Les clôtures composées d'un mur bahut et surmontées d'une grille devront être conservées et restaurées. Leur modèle sera réalisé par un barreaudage simple, sans décor. Les portillons et

grilles métalliques seront conservés et restaurés. Ils seront peints suivant les teintes du nuancier annexé au présent document.

Les éléments manquants (portail, grille, ...) seront restitués suivant le modèle existant ou un modèle en cohérence avec l'architecture et le type de clôture.

Pour les clôtures mixtes, les murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire voie (barreaudage simple métal ou bois) et accompagnés d'une haie mélangée dont les essences seront locales.

## **9.2 Les nouvelles clôtures sur rue**

### Les bâtiments de grand intérêt architectural et d'intérêt architectural

La reconstruction à l'identique du modèle d'origine ou d'un bâtiment de référence équivalente est demandé. Aussi bien dans sa forme que dans le ou les matériaux utilisés.

### Les autres immeubles

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie, en brique, en pierres apparentes, ou enduit, et surmonté d'un couronnement. Ce couronnement sera constitué d'un chaperon en tuiles ou en pierre. Les chaperons préfabriqués ou en ciment gris sont interdits.
- Soit d'un muret maçonné de même nature, surmonté d'une grille à barreaudage simple, vertical, en bois ou en métal. Dans ce cas, la hauteur de la grille devra être au moins égale à 1,5 fois la hauteur du muret maçonné.

Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur seront soit en bois, pleins sur toute hauteur, soit en métal avec grille en partie haute, peint selon la charte de couleur. Les fermetures en PVC sont interdites.

Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré, peints selon charte de couleur. Le PVC est proscrit pour ces ouvrages.

## **9.3 Les clôtures mitoyennes**

Sur les limites latérales et arrière, les murs de clôtures existants seront conservés, restitués ou réhabilités selon l'art de bâtir traditionnel.

En l'absence de mur entre parcelles, les clôtures seront constituées de haies mélangées d'essences locales. Les clôtures légères en grillage auront des piquets bois ou métal peints. Les lamelles accessoires et le grillage rigide sont interdits.

Elles seront doublées de haies aux essences variées et locales ou rustiques. Les clôtures en PVC, les clôtures de type brande et cannisse, les préfabriqués en béton sont interdits.

#### **9.4 Les murs de clôtures existants**

Les murs en pierres ou en briques conçus à l'origine pour être apparents devront être laissés apparents. Les autres matériaux ou parements devront être enduits.

Seuls certains murs de clôture construits en moellons pourront se satisfaire d'un simple enduit dit « à pierre vue », c'est-à-dire laissant à peine apparaître du nu du mur les aspérités majeures des pierres.

Lorsque la restauration de ces parties en pierre sera nécessaire, la pierre sera utilisée dans la mesure où par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, elle se rapprochera le plus possible de la pierre d'origine.

Seuls les percements nécessaires à l'accessibilité de la parcelle (création d'un accès piétons et d'un accès véhicule limité à 3.50 mètres, s'ils n'existent pas) sont autorisés. Les nouvelles ouvertures seront toujours fermées d'un portail ou d'une porte, en bois plein ou en métal avec grille en partie haute. Ces éléments devront être d'une hauteur en rapport avec celle du mur. Ces portails ou portes piétonnes seront tenus par des piliers de briques ou de pierres appareillées, laissées apparentes. Les matériaux choisis devront être en adéquation avec ceux des façades. Les piliers seront surmontés d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture et du bâti.

## **10. LES ESPACES PAYSAGERS**

### **10.1 Les jardinets ou cours en avant de parcelle**

Les jardinets ou cours en avant de parcelle devront conserver leur proportion et leur dessin d'origines. En cas de division de l'immeuble en plusieurs logements, ils ne pourront être divisés.

Les jardinets ou cours en avant des bâtiments sont inconstructibles, jusqu'au nu de la façade principale. Cet espace libre, entre la clôture ajourée et la façade principale sera traité avec un soin particulier, avec une dominante végétale forte. Une harmonisation entre les compositions végétales et les types de traitements de sols d'une parcelle à l'autre, sera recherchée afin de créer une continuité visuelle le long de la rue.

En cas de division de l'immeuble, aucun stationnement ne sera autorisé dans ces espaces paysagers.

### **10.2 Les cours et jardins**

#### Pour toutes les constructions

Les cours et les jardins devront conserver leur proportion et leur dessin d'origines à l'exception des sites usiniers.

En cas de division de l'immeuble en plusieurs logements, les cours et les jardins ne pourront être divisés à l'exception des sites usiniers.

#### Les bâtiments de grand intérêt architectural

Ces espaces paysagers accompagnent et mettent en scène le patrimoine bâti repéré au plan de l'AVAP. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception de piscines non couvertes ou de petits bâtiments d'accompagnement de jardin. Les abris rétractables sont interdits.

Tout aménagement devra s'inscrire dans une composition paysagère d'ensemble en harmonie avec la construction qu'il accompagne. Lors de la conception des aménagements, la perméabilité des sols sera recherchée.

Les cours seront traités en matériaux naturels ou d'aspect naturel : sable, grès, béton désactivé, pelouse consolidée, pelouse, pavés... Lors de la conception des aménagements, la perméabilité des sols sera recherchée.

Pour le traitement des terrasses, les matériaux initialement prévus pour l'aménagement intérieur sont interdits.

En cas de division de l'immeuble, aucun stationnement ne sera autorisé dans ces espaces paysagers.

#### **Cas particulier : la propriété du Moulin de la Rave**

Les espaces libres engazonnés et arborés seront maintenus et entretenus. Le parc pourra être redessiné, en prenant en compte les grandes perspectives à partir des quatre façades de la maison, qui devront être reconstituées.

#### Les autres constructions

Les jardins seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Les cours seront maintenues dans leur dessin et leur proportion d'origine. Les espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux naturels : revêtement sablé ou gravillonné, dalles ou pavés de pierre.

Pour le traitement des terrasses, les matériaux initialement prévus pour l'aménagement intérieur sont interdits.

En cas de division de l'immeuble, l'emprise du jardin devra être conservée dans sa totalité. La cour pourra être investie en aire de stationnement dont l'emprise sera limitée à 30% de la surface de la cour.

### **10.3 Les jardins et cœur d'îlots repérés au plan de l'AVAP**

Les jardins et cœurs d'îlots repérés sur le plan « zonage et classification du bâti » de l'AVAP sont inconstructibles et devront être perméables, à l'exception :

- d'accès à des constructions lorsque aucune autre solution technique n'est possible
- des piscines découvertes ;
- d'abris de jardin d'une surface maximum de 6m<sup>2</sup>, de préférence réalisé sous forme d'appentis prenant appui contre un mur de clôture ;
- d'aménagement de stationnements pour véhicules légers dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé ;
- d'aires de jeux ou de sport en herbe ;

- d'extension de constructions existantes dans la mesure où elles n'entraînent pas la construction de plus de 20 mètres carrés de l'espace protégé.
- d'une bande de 5 mètres aux abords des immeubles

Dans tous les cas, les aménagements ci-dessus ne seront acceptés que s'ils ne dénaturent pas la composition originelle de l'espace protégé.

#### **10.4 Les alignements repérés au plan de l'AVAP**

Les alignements plantés existants seront maintenus, et seront régénérés par tranches homogènes.

Dans les quartiers concernés, la végétation doit prendre place de façon ponctuelle, essentiellement sous forme d'arbres de haute tige, structurant l'espace, d'espaces engazonnés d'un traitement très simple.

Les essences devront appartenir à la palette régionale ; leur développement et leur aspect futur seront définis précisément, lors des projets d'aménagement.

#### **10.5 Les abris de jardin**

L'abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, ...

La surface des abris de jardin ne pourra excéder 6 mètres carrés. Les abris de jardin ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront s'adosser à une clôture mitoyenne.

Ces ouvrages peuvent avoir des caractéristiques différentes de celles de l'habitat principal.

Les abris de jardins en tôle ou en plastique ne sont pas autorisés. Ils seront faits de bois peint ou de bois naturel, traité à cœur, sans lasure ni vernis.

Les couleurs seront sombres (vert, gris ou teinte bois) afin de s'insérer dans le paysage.

#### **10.6 Les aménagements des aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront présenter un aspect « naturel » s'harmonisant avec l'environnement végétal. Le revêtement bitumeux noir est interdit.

Des aires éco-aménageables pourront être mises en œuvre en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs plastique permettant à l'herbe de pousser.

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales (feuillus). Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

Le revêtement en bicouche est autorisé, à condition qu'il soit avec un aspect calcaire fortement gravillonné et d'une teinte claire.

Le bitume coloré peut être accepté.

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

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine – Ville de Troyes

## 10.7 Les piscines et locaux techniques

La piscine est une des constructions annexes qui participent à l'agrément d'une maison. Elle a souvent un impact non négligeable sur le paysage environnant de par les aménagements de terrain qu'elle nécessite, sa forme, sa coloration, ses abords.

La création de piscine et de locaux techniques n'est autorisée que si ceux-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public.

L'implantation de la piscine doit être incluse dans la composition du par cet du jardin et dans sa topographie. La couleur du revêtement de la piscine sera choisie dans une teinte diminuant l'impact visuel, en évitant le bleu turquoise ou lagon.

La couverture des piscines n'est pas autorisée

Un soin particulier doit être apporté aux dallages et à la margelle en favorisant l'utilisation de matériaux naturels.

## F. EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Sont considérées comme constructions neuves :

- les constructions nouvelles sur terrains nus,
- les extensions de constructions existantes,
- les constructions d'annexes (garage, abri jardin, celliers...constructions non habitables).

Les extensions et les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs dimensions, leurs proportions, leur couleur et les matériaux employés, aux immeubles voisins.

## 1. PRINCIPES GENERAUX

### 1.1 Les principes d'aménagement

Aménager en respectant le site, en modifiant au minimum ses caractéristiques naturelles, en tirant profit de ses particularités :

- valoriser et mettre en scène les percées visuelles ou perspectives sur des éléments remarquables de la parcelle, du site ou du territoire, proches et lointains ;
- imperméabiliser le sol au minimum. Réduire les nuisances visuelles perçues depuis l'extérieur (à différentes échelles d'observation) ;
- vérifier l'impact des constructions au niveau du site envisagé : depuis le lointain, depuis les principaux axes de circulation, depuis les chemins ;
- traiter soigneusement les limites de propriété (état, esthétique, capacité à créer des écrans pour préserver la vue de l'intérieur...) ;
- dissimuler les aspects techniques et nuisances visuelles : fils électriques, citernes, zones techniques...

- intégrer les zones de stationnement des véhicules dans le paysage afin de rendre la présence des voitures la plus discrète possible ;
- choisir des végétaux dont la floraison s'échelonne pour colorer longtemps le site.
- choisir des matériaux et des teintes en lien avec l'environnement urbain immédiat.

## **1.2 L'implantation sur voie et parcellaire**

Les constructions nouvelles devront préserver l'harmonie définie par les constructions existantes.

Leur implantation respectera le principe de continuité du tissu bâti.

Cette harmonie des nouveaux immeubles avec ceux qui constituent la référence typologique dominante du secteur sera recherchée :

- dans le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faitage.

Ponctuellement, un recul pourra être autorisé, voire demandé, s'il maintient la cohérence du tissu existant sans rompre la continuité urbaine afin de dégager un élément bâti ou paysager intéressant.

Les constructions nouvelles s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement ou aux limites séparatives selon la cohérence du tissu bâti environnant. L'implantation sur voie et parcellaire

Tous les alignements caractérisant fortement les espaces urbains existants doivent être maintenus et matérialisés soit par des façades principales ou pignons des constructions, soit par des murs de clôture, construits à l'aplomb et en continuité de ces alignements.

En cas de regroupement de deux ou plusieurs parcelles, l'opération nouvelle d'ensemble devra intégrer la lecture du parcellaire ancien, qui sera visible en façade sur rue ou en limites séparatives en cas de recul, en reprenant et affirmant la rythmique du découpage préexistant.

Le maintien des murs anciens traditionnels sera pris en compte dans les projets de division, afin d'en assurer la conservation.

Pour les créations d'alignements nouveaux, dans des secteurs où il existe des ruptures dans les alignements, la reconstitution d'une trame s'apparentant au parcellaire ancien est imposée.

## **1.3 Continuité du bâti**

Les nouveaux bâtiments reprendront, dans un souci de continuité dans le temps et dans l'espace, la traduction du parcellaire ancien en cas de regroupement foncier.

Le long des voies et des espaces publics, les bâtiments seront construits en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.

Exceptionnellement, une interruption de la continuité urbaine pourra être imposée pour permettre la mise en valeur d'éléments bâtis exceptionnels, le dégagement d'une

transparence vers le cœur d'îlot, la conservation de murs anciens en limite du domaine public ou en limite de parcelle et dans le cas de projets architecturaux d'ensemble, ou d'opérations de remodelage visant à un aménagement qualitatif des espaces urbains.

En cas de retrait sur limites séparatives latérales autorisé, la continuité urbaine sera obtenue par le jeu de portails, portes, clôtures hautes plaines ou surmontées de grilles, venant à l'alignement en prolongement du volume construit

#### **1.4 Harmonie avec les constructions avoisinantes**

La volumétrie des constructions neuves devra être en harmonie avec les immeubles environnants et plus particulièrement lorsque ceux-ci sont repérés sur les documents graphiques. Les éléments de raccordement avec les édifices voisins devront tenir compte de leur modénature ou décor, de la hauteur de l'égout des toitures et de la hauteur des étages.

#### **1.5 Les extensions**

Les extensions de constructions existantes devront présenter un aspect harmonieux avec l'édifice existant, soit en utilisant les mêmes éléments architecturaux, soit en exprimant leur complémentarité ou leur différence. Dans tous les cas, la règle suivante corrélative à la qualité architecturale s'applique.

#### **1.6 Objectifs environnementaux**

Les constructions neuves devront mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique, dans la mesure où ils ne sont pas contradictoires avec les autres prescriptions du règlement de l'AVAP, afin de favoriser les économies d'énergie et le confort des habitations. Ces principes devront respecter, dès la conception, tous les principes urbains et architecturaux énoncés au titre de l'AVAP.

A ce titre :

- L'installation d'éolienne domestique n'est pas autorisée dans le secteur de l'AVAP : zone de sensibilité patrimoniale et zone de sensibilité acoustique majeures.
- Dans tous les cas, la pose des panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques devra être envisagée en priorité sur les bâtiments annexes, garages ou abris de jardin sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; sauf impossibilité technique. Ils doivent être inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe.



## 2. QUALITE ARCHITECTURALE DES EXTENSIONS ET NOUVELLES CONSTRUCTIONS

### 2.1 Composition générale

Les constructions nouvelles s'inséreront dans le tissu existant en conservant ou en reproduisant les caractéristiques architecturales dominantes de l'îlot :

- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue,
  - dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
  - dans la teinte et la texture des matériaux employés,
  - dans la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture.
- Les volumes seront simples mais leur fragmentation éventuelle en éléments verticaux leur assurera une parenté d'échelle avec le bâti existant, dans les secteurs de micro parcellaire ancien.

### 2.2 Hauteur

Les hauteurs des constructions nouvelles doivent être similaires à celles des bâtiments existants du secteur ou de l'îlot. La hauteur devra être calée selon le bâtiment repéré le plus proche afin d'assurer une continuité des lignes d'égout des toits ou articuler l'ordonnancement architectural de la construction avec le ou les bâtiments qui la jouxtent.

Les équipements d'intérêt collectif pourront dépasser la hauteur des immeubles avoisinants pour assurer un marquage du paysage urbain par une élévation supérieure.

### 2.3 Toiture

Pour les toitures qui s'inspirent des modèles traditionnels locaux :

Les volumes des toitures respecteront les lignes de faîtage (orientation des lignes et des pentes) et la coloration principale des toitures et édifices du voisinage.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises, sous réserve d'une bonne intégration dans la volumétrie pour les constructions basses et annexes en appentis dont la pente pourra être plus faible. Les accessoires de couverture seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles ; les gaines de fumée et de ventilation seront regroupées dans des souches à forte section.

Les matériaux de couverture devront être en cohérence avec les matériaux environnants dominants.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront de préférence en zinc naturel. Les dauphins seront en fonte. Le PVC est interdit.

Pour les toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient accompagnées d'éléments de finition tels que les acrotères ou les corniches. Les toitures végétalisées sont autorisées. En cas de toitures terrasses non végétalisées, un revêtement superficiel doit assurer la finition (protection gravillonnée de couleur adaptée, dallage sur plots...).

## **2.4 Façades**

Les façades des constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés aux façades des immeubles environnants.

Les notions de verticalité de l'ensemble des éléments de structure doivent l'emporter sur l'horizontalité notamment en ce qui concerne les percements.

Les imitations de procédés constructifs ou de matériaux (faux pan de bois, fausses poutres, faux fer forgé, etc.) sont interdits.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques, agglomérés, etc.), les matériaux étrangers à la région sont interdits. Les matériaux précaires (fibrociment, tôle ondulée) sont interdits.

L'usage de matériaux réfléchissants, l'emploi de couleurs vives ou fluorescentes sont interdits.

Les enduits seront à faible relief, de finition broyée, gratté ou taloché.

La construction d'équipements collectifs pourra par contraste des formes contribuer à la mise en valeur de la séquence et de l'environnement urbain auquel participe le ou les bâtiments.

## **2.5 Menuiseries**

Les menuiseries seront conçues en cohérence avec l'architecture de l'édifice, avec un souci de maintien de la qualité et dans un esprit de développement durable (recyclable). Elles seront teintées en accord avec le bâti environnant.

Les menuiseries des façades donnant sur la rue pourront être en bois ou en aluminium teinté ou en métal. L'ensemble des menuiseries des façades seront de teinte harmonieuse.

## **2.6 Les lucarnes**

Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble pourront être une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.

## **2.7 Châssis de toit**

Les châssis de toit sont des ouvertures vitrées, positionnées en toiture. Leur installation a pour vocation d'apporter de la lumière dans les combles.

Dans le périmètre couvert par l'AVAP, les châssis de toit sont à considérer comme des jours « secondaires » et, par conséquent, être limités en nombre et en dimensions.

Ils seront implantés dans la partie inférieure du comble, sur une seule ligne horizontale. Leurs proportions seront plus hautes que larges (85cm de largeur x 100cm de hauteur). Ils seront posés encastrés sans faire saillie et en continuité du pan de la couverture. Ils seront axés sur les baies des niveaux inférieurs ou sur les trumeaux. Ils pourront être agrémentés d'une barre de tirs.

## **2.8 Les volets**

Les volets seront en bois, pleins, persiennés ou semi-persiennés, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barres ou sur pentures métalliques.

Les persiennes métalliques se repliant en tableau ainsi que les volets roulants en bois, sans caisson, sont autorisés sur les immeubles qui en sont déjà pourvus.

Pour le coloris, on se référera au nuancier couleur annexé au présent règlement.

## **2.9 Les portes de garages**

Elles seront pleines, sans partie vitrée, en bois à lames assemblées verticalement et peintes ou en métal. Elles ne comporteront pas d'imposte fixe.

Les portes de garages ne devront avoir aucun dispositif visible depuis l'extérieur (caisson, systèmes basculants).

## **2.10 Vérandas et jardins d'hiver**

Les vérandas ou volumes vitrés en adjonction, visibles de la rue, sont proscrits sur les immeubles de 1er et 2ème intérêt. Sur les autres immeubles (en gris), ils pourront être admis, sous réserve d'être composés avec le volume bâti existant.

Les vérandas doivent être en verre et structure métallique (acier, aluminium laqué). Les teintes des profils devront s'harmoniser avec les ferronneries ou les menuiseries de la construction principale.

Elles s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient par des façades composées avec les rythmes de la structure et les percements de la maison principale et une toiture respectant une pente voisine. La couverture sera en tuiles de terre cuite de couleur rouge, en ardoise naturelle, en zinc, en cuivre, en bac acier, en verre...

La couverture de la véranda pourra faire l'objet d'un traitement destiné à utiliser une énergie renouvelable. Les toitures terrasses pourront être acceptées sous réserve de s'intégrer valablement avec le bâti existant.

## **2.11 Annexes et garages**

Le terme "annexe" correspond à une construction à usage non principal (non habitable), qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle.

Si un local, répondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Le garage ou l'annexe devra être en cohérence avec les caractéristiques de l'habitation principale (enduit, matériaux, couleurs).

Dans certains cas, les toitures des annexes de faible importance, pourront, être de pente plus faible, voire terrasse.

Tout abri de garage ou annexe préfabriqués sont interdits.

## **2.12 Clôtures**

La continuité et la qualité du tissu urbain sont assurées par les clôtures ou les haies qui relient les constructions, bordent les rues, séparent les parcelles entre elles.

Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants, tant en termes de matériaux que de forme et de couleurs.

## **2.13 Abris de jardin**

L'abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes....

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondation.

La surface des abris de jardin ne pourra excéder 8 mètres carrés.

Les abris de jardin sont limités à un seul par propriété et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Ces ouvrages peuvent avoir des caractéristiques différentes de celles de l'habitat principal.

Les abris de jardins en tôle ne sont pas autorisés. Ils seront constitués de bois peint ou traités à cœur sans vernis ni lasure. Les couleurs seront sombres afin de s'insérer dans le paysage.

## **2.14 Cours et jardins**

Les cours et jardins seront traités en matériaux naturels ou d'aspect naturel : sable, granit, béton désactivé, pelouse consolidée, pelouse, pavés ...

Lors de la conception des aménagements, la perméabilisation des sols sera favorisée.

## G. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX SITES USINIERS

La reconversion des sites usiniers est l'un des enjeux majeurs de l'AVAP. Afin d'obtenir un paysage cohérent, des règles ont été établies à l'échelle du site usinier. Il s'agit de donner des orientations d'aménagement, des prescriptions aux constructeurs, promoteurs, bailleurs et architectes afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences urbaines, architecturales, paysagères, environnementales, techniques et économiques.

Chaque projet est soumis à l'avis de la commission interservices composée de la Direction urbanisme ville de Troyes et de l'ABF en préalable du dépôt de dossier de permis de construire. Outre les pièces administratives requises et afin d'apprécier les grandes lignes du projet, l'implantation, la volumétrie, l'organisation des espaces extérieurs, les dessertes douces et motorisées du site seront également présentées et illustrées.

### 1. QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

#### 1.1 Classification des bâtiments

Le présent règlement est basé sur la classification des constructions issue à la fois du repérage du bâti sur le terrain ainsi que d'une analyse patrimoniale et architecturale.

Sont soumis aux règles suivantes, et repérés sur les documents graphiques l'ensemble des constructions du secteur :

- Les bâtiments d'usine d'intérêt architectural, y compris les cheminées, doivent être conservés et restaurés du fait de leur qualité patrimoniale et architecturale. Leur suppression partielle en intérieur est envisageable sans dénaturer le site, sous réserve de réaliser une étude spécifique et de conserver la structure lorsqu'elle représente un intérêt architectural et patrimonial.
- Les bâtiments sans intérêt architectural : Ces bâtiments correspondent aux autres constructions occupant les terrains des sites usiniers, soit anciennes dont l'aspect général a été altéré ou plus récentes. Ces constructions diverses existantes peuvent être conservées ou remplacées.

#### 1.2 Volumes et structures

##### Bâtiments d'usine d'intérêt architectural

La structure et la volumétrie originelle du bâtiment doivent être conservées lorsqu'elles représentent un intérêt architectural et patrimonial.

Il pourra par ailleurs être autorisé, après une étude spécifique la suppression partielle des couvertures, afin de créer des cours, puits de lumières, patios ou terrasses.

Les démolitions nécessaires à la restitution de la lecture architecturale du bâtiment pourront être préconisées.

##### Bâtiments sans intérêt architectural

Des modifications de volumes et de structure sont possibles, en particulier si elles vont dans le sens d'une amélioration de l'aspect esthétique de la construction, et de son inscription dans l'environnement.

## 1.3 Façades

Le ravalement doit porter sur l'intégralité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment. Toutes les façades sur rues seront traitées simultanément.

Tous les éléments rapportés en façade (bardages, enseignes, éléments parasites...) seront lors d'un ravalement entièrement déposés.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. L'aspect originel des traitements sera maintenu ou retrouvé.

Les dispositions d'origine, moellons de calcaire laissés apparent, appareillages de briques, combinés ou non à la pierre, enduit traditionnel ou décoratif, structures à pan de bois ou de fer, détails en bois, pierre, brique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où les éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront lors d'un ravalement, reconstitués. Il conviendra par analogie de se référer aux bâtiments existants, de même type, style ou époque, et de s'appuyer sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Sont interdits :

- Tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, carreaux, briquettes, placages de pierre...
- Tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.
- L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades comportant des décors anciens.
- Toute mise en œuvre de matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie architecturale du bâtiment concerné.

## 1.4 Ravalement de façades ou partie de façade en pierre ou brique apparente

Les façades ou parties de façades réalisées en moellons de calcaire assisés ou en brique seront laissées apparentes.

Tous les éléments de structure ou de décor seront conservés, restaurés ou restitués.

Les pierres de parement abîmées ou dégradées seront remplacées soit entièrement, soit par incrustation par des pierres de même nature et de même couleur en respectant ou restituant les dessins et profils des éléments de modénature et le calepinage des appareillages existants.

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

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

### 11.4.1 Nettoyage

Le nettoyage sera réalisé par pulvérisation d'eau et brossage léger, par projection de micro fines ou encore pour la pierre, par grattage très superficiel, ne supprimant pratiquement pas de matière, et conservant à l'identique la modénature.

Dans le cas où la pierre ou la brique aurait été peinte, elle sera décapée, lavée et rincée. Sont interdits le sablage, l'emploi de meules, de ponceuses électriques, de boucharde ou du "chemin de fer".

#### 11.4.2 Rejointoiement

Une attention particulière doit être portée à l'exécution des joints. Ceux en bon état seront conservés ; ceux en mauvais état seront dégradés soigneusement afin d'éviter l'épaufrure des arêtes, puis rejointoyés au mortier de chaux dont la tonalité sera proche de celle de la pierre. Certains parements présentent des joints teintés de tuileau pilé donnant une tonalité rose. Cette mise en œuvre sera reprise lorsqu'elle existe.

### **1.5 Ravalement des façades enduites**

Les enduits dégradés seront remplacés.

Les enduits en bon état mécanique simplement encrassés et ne présentant pas de désordres importants seront réparés, nettoyés, et recevront éventuellement un traitement de surface.

#### 1.5.1 Remplacement de l'enduit

L'enduit d'origine sera pris en référence dans son apparence et sa mise en œuvre. Toutes les spécificités visibles seront restituées.

Les enduits dégradés, ainsi que les enduits ciments inappropriés au traitement des maçonneries traditionnelles seront obligatoirement remplacés par des enduits au mortier de chaux aérienne et de sable ou d'argile, sauf dans le cas d'une disposition d'origine différente (plâtre et chaux, etc...).

Les éléments de modénature et de décor (bandeau lissé, listel, dessin au fer, etc...) en pierre ou en brique existants seront laissés apparents.

La tonalité se rapprochera de celle de la pierre, en étant légèrement plus foncée. La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels.

Un échantillon sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France avant exécution.

#### 1.5.2 Traitement des enduits conservés

Les enduits conservés seront nettoyés selon les procédés suivants :

- s'ils ont reçu une finition au lait de chaux ou à la peinture minérale, ils seront brossés,
- s'ils ont reçu une peinture organique (vinyle ou acrylique), ils devront être complètement décapés, après rebouchage des fissures.

La finition sera fonction du support :

- pour les enduits à base de chaux aérienne, deux solutions sont envisageables :
  - ✓ application d'un enduit mince, composé de chaux et de charges minérales, teinté par des pigments naturels, en couches fines de 1 à 2 mm .La finition est tendue : essuyée ou lissée.
  - ✓ application d'un simple lait de chaux.
- pour les enduits à base de ciment, application d'une peinture minérale du commerce ou d'un lait de chaux additionné d'un fixatif.

## **1.6 Les percements**

### 1.6.1 Les percements existants

#### Bâtiments d'usine d'intérêt architectural

Les modifications des percements sont envisageables sur les façades secondaires, dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent strictement les proportions et la modénature existantes, dans la forme, les matériaux et la mise en œuvre.

Les baies percées ultérieurement et nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchées de façon à ne plus apparaître en façade.

Le bouchement total de l'emprise d'une baie d'origine existante est envisageable, sous réserve d'être réalisé en maçonnerie (moellons apparents, brique, enduit) ou éventuellement en panneaux pleins unis ou bardage, et en retrait de l'encadrement existant. Le bouchement partiel est interdit. Une solution menuisée sera privilégiée.

### 1.6.2 Les percements nouveaux

#### Bâtiments d'usine d'intérêt architectural

Les nouveaux percements dans les façades principales pourront être exceptionnellement autorisés sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique.

Les nouveaux percements dans les façades sont autorisés s'ils participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Ils devront respecter les proportions des percements existants ainsi que les principes de leur modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...).

#### Bâtiments sans intérêt architectural

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

### 1.6.3 Démolitions laissant apparaître des murs non visibles à l'origine

Dans le cas de démolition laissant apparaître un pignon ou une façade cachée non percée, son traitement devra proposer une façade composée avec l'ensemble du bâtiment.

### 1.6.4 Façades

Dans le cas d'une création d'une façade nouvelle issue d'un élément existant, un plan de composition de la façade sera demandé.



## 1.6 Les menuiseries

Lors de la présentation d'un projet, l'ensemble des menuiseries seront dessinées et décrites et feront l'objet d'un projet d'ensemble soumis au service urbanisme de la Ville de Troyes et à l'ABF.

Le projet d'ensemble conditionnera la recevabilité du dossier et devra être accompagné d'échantillons (couleur, matériaux, etc...). Chaque projet sera soumis à l'avis de la commission urbanisme de la Ville de Troyes et à l'ABF en préalable au dépôt du dossier.

Lors du changement des menuiseries et afin de répondre aux exigences thermiques, la mise en œuvre de matériaux de qualité sera privilégiée : verre isolant, double ou triple vitrage.

Les menuiseries seront en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment ; elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction.

Ceci n'interdit pas des traitements d'esprit contemporains.

Toutes les menuiseries anciennes en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment, seront restaurées, si leur état le permet ou utilisés comme modèle pour des créations nouvelles.

### 1.7.1 La fermeture des percements existants

#### Bâtiments d'usine d'intérêt architectural

Un ensemble menuisé, constitué de parties transparentes (profilés bois ou métal et verre) ou opaques (bois, métal, matériaux composites...), devra occuper l'ensemble des percements existants (dans l'emprise de l'encadrement maçonné).

Les menuiseries nouvelles seront réalisées en bois ou métal, et s'inspireront des modèles d'origine (épaisseur, dimension des carreaux, cintrage, positionnement en tableau...).

Elles seront posées en feuillure intérieure de baies et non au nu de la façade.

Les portes et portails doivent être compatibles avec le caractère et les menuiseries existantes sur le bâtiment.

### 1.7.2 Occultation des baies

#### Bâtiments d'usine d'intérêt architectural

Les systèmes d'occultation de baies seront pensés dans le plan d'ensemble des menuiseries à fournir lors du dépôt du dossier.

Les systèmes d'occultation de baies seront posés en intérieur et totalement invisible de l'extérieur. Ils ne devront pas conduire à traiter horizontalement les linteaux cintrés.

Le traitement contemporain de pare-soleil extérieurs est envisageable, sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique.

### 1.7.3 Tonalité des menuiseries

Un traitement homogène sera réalisé pour l'ensemble d'une ou de plusieurs façades d'un bâtiment, en fonction de la simultanéité de leur perception.

Dans le choix des couleurs, les teintes employées pour les bâtiments voisins seront prises en référence, afin de constituer un ensemble harmonieux. Les teintes sombres, s'harmonisant bien avec les matériaux des façades des bâtiments d'usine seront favorisées.

Une logique générale de mise en teinte des menuiseries et des ferronneries sera recherchée.

Les menuiseries bois ou métalliques seront peintes ou teintées dans la masse. Les menuiseries métalliques seront obligatoirement traitées dans des teintes foncées.

## **1.8 Serrurerie**

### Bâtiments d'usine d'intérêt architectural

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens seront conservés et restaurés : garde-corps, grilles de protection des rez-de-chaussée et des soupiraux de caves....

Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

Les ferronneries nouvelles seront soit identiques aux modèles anciens, soit traitées de façon simple, à caractère contemporain, et réalisées en serrurerie.

Afin que les garde-corps anciens soient conformes aux réglementations en vigueur, en particulier concernant la hauteur par rapport au niveau du sol intérieur, un ou plusieurs tubes métalliques à section carrée fine (2 à 2,5 cm) sera posé horizontalement en tableau et sera de la même teinte que le garde-corps.

## **1.9 Eléments accompagnant les façades**

### 1.9.1 Les perrons, escaliers extérieurs, rampes handicapées, auvents et soupiraux de caves

#### Bâtiments d'usine d'intérêt architectural

Les perrons et escaliers extérieurs d'origine ainsi que les auvents réalisés en serrurerie ou en bois seront maintenus et restaurés dans leurs volumes et matériaux.

Si le perron comporte un garde-corps d'origine, il sera restauré à l'identique ; s'il n'en comporte pas et que la réglementation ou l'usage le rend nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet) ou en serrurerie.

La réalisation d'une rampe handicapée en façade principale ne sera autorisée que si aucune autre solution de desserte n'existe pour le bâtiment considéré. Dans ce cas, la rampe devra faire l'objet d'une étude spécifique, visant à assurer la meilleure insertion possible.

S'ils ont été occultés, les soupiraux de caves seront conservés et restitués.

## **1.10 Les couvertures**

### Bâtiments d'usine d'intérêt architectural

La majorité des bâtiments industriels était à l'origine, couvert en tuile mécanique cotelée rouge, combinée à des pans de verre posés sur des structures métalliques.

Tous les éléments de décor et de finition réalisés en bois, zinc, en fonte, en fer, en plomb ou en terre cuite seront conservés et restaurés, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

Les modifications de volumes autorisés peuvent engendrer la création d'éléments de toitures terrasse, dont le traitement doit être particulièrement étudié.

#### 1.10.1 Matériaux de couverture

Les matériaux de couverture utilisables sont :

- la tuile plate traditionnelle, tuile violon
- la tuile mécanique losangée ou côtelée, rouge petit format et l'ardoise. Pour la pose, on apportera un soin particulier au traitement des détails : rives, croupe, faîtages, noues...
- le zinc naturel, quartz ou prépatiné
- le verre,
- les complexes multicouches pour les éléments de toiture terrasse, traités dans une teinte sombre.

Les bâtiments ayant été conçu à l'origine pour recevoir un des matériaux traditionnels indiqués ci-dessus seront restaurés avec ce matériau.

Pour les couvertures réalisées en matériaux autres que ceux indiqués ci-dessus et qui n'ont pas la portance nécessaire, une autre solution (bac acier, etc...) pourra être autorisée sous réserve de produire des échantillons. Celle-ci sera soumise au choix de l'ABF et du service urbanisme de la Ville de Troyes.

#### 1.10.2 Les ouvertures en couverture

##### *Bâtiments d'usine d'intérêt architectural*

Le principe des grandes verrières linéaires est à maintenir et à reprendre. Les châssis de toit sont interdits. Un assemblage de châssis de toit n'est pas considéré comme une verrière.

#### 1.10.3 Interventions sur les combles et les toitures, destinées à l'amélioration des performances thermiques

Les toitures seront isolées par l'intérieur en sous-face des toits ou sur le plancher du comble qui est la méthode la plus performante car le volume du comble participe à l'économie générale comme espace tampon.

##### *Les immeubles de grand intérêt architectural*

La surélévation des toitures n'est pas autorisée.

##### *Les autres constructions*

Elle est à éviter sauf exception lorsque cette opération ne serait pas perceptible ni en égout, ni en pignon.

## **1.11 Les accessoires techniques**

### 1.11.1 Les gouttières des descentes d'eau pluviale

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible, à l'aplomb de chacun des chenaux. Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel.

### 1.11.2 Cheminées et ventilation

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions des souches anciennes.

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

Les cheminées extérieures à valeur patrimoniale seront restaurées. Elles pourront être modifiées dans le cadre d'un projet spécifique (travail d'artistes).

### 1.11.3 Les capteurs solaires

L'implantation des capteurs solaires doit prendre en compte la composition architecturale des éléments constitutifs de la construction (façade, toiture, terrasse...) ainsi que l'environnement proche et lointain du bâti. Dans tous les cas, une perception peu perceptible ou peu impactante depuis le domaine public et dans l'environnement proche sera privilégiée.

### 1.11.4 Les antennes et paraboles

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis seront collectives. Elles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

## 2. LES REGLES URBAINES DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS OU EXTENSIONS

La reconversion des sites usiniers est l'un des enjeux majeurs de l'AVAP. Afin d'offrir un paysage cohérent, des règles urbaines ont été établies à l'échelle du site usinier. Il s'agit de donner des orientations d'aménagement, des prescriptions aux constructeurs, promoteurs, bailleurs et architectes afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences urbaines, architecturales, paysagères, environnementales, techniques et économiques.

Chaque projet est soumis à l'avis de la commission urbanisme de la Ville de Troyes et à l'ABF en préalable au dépôt de demande de permis de construire.

Les éléments à fournir sont les suivants : Plan masse, façades, coupe de principe, caractéristiques des matériaux, nature des aménagements extérieurs et toutes autres pièces jugées utiles à la bonne compréhension du projet.

Afin d'apprécier les grandes lignes du projet, l'implantation, la volumétrie, l'organisation des espaces extérieurs, les dessertes douces et motorisées du site seront également présentées et illustrées.

### 2.1 Les principes d'aménagement du site usinier

Aménager en respectant le site, en modifiant au minimum ses caractéristiques naturelles, en tirant profit de ses particularités :

- Valoriser et mettre en scène les percées visuelles ou perspectives sur des éléments remarquables de la parcelle, du site ou du territoire, proches et lointains ;
- Imperméabiliser le sol au minimum,
- Créer des continuités douces et vaires pour reconnecter le site au reste du quartier proche,
- Constituer un réseau de liaisons douces (pistes cyclables, cheminements piétons) associés à des espaces verts publics, non ou peu coupés par la voirie, afin de créer des lieux de sociabilité et une qualité de vie agréable,
- Assurer une transition avec l'environnement urbain proche en proposant une progression des volumes.

Réduire les nuisances visuelles perçues depuis l'extérieur (à différentes échelles d'observation) :

- Vérifier l'impact des constructions au niveau du site envisagé : depuis le lointain, depuis les principaux axes de circulation, depuis les chemins ;
- Traiter soigneusement les limites de propriété (état, esthétique, capacité à créer des écrans pour préserver la vue de l'intérieur...) ;
- Dissimuler les aspects techniques et nuisances visuelles : fils électriques, citernes, zones techniques...
- Intégrer les zones de stationnement des véhicules dans le paysage afin de rendre la présence des voitures la plus discrète possible ;
- Choisir des végétaux dont la floraison s'échelonne pour colorer longtemps le site.
- Choisir des matériaux et des teintes en lien avec l'environnement urbain immédiat.

## 2.2 L'implantation sur voie

Les constructions nouvelles devront préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation respectera le principe de continuité du tissu bâti.

Cette harmonie des nouveaux immeubles avec ceux qui constituent la référence typologique dominante du secteur sera recherchée :

- dans le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage.

Ponctuellement, un recul pourra être autorisé, voire demandé, s'il maintient la cohérence du tissu existant sans rompre la continuité urbaine afin de dégager un élément bâti ou paysager intéressant.

Les constructions nouvelles s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement ou aux limites séparatives selon la cohérence du tissu bâti environnant.

Tous les alignements caractérisant fortement les espaces urbains existants doivent être maintenus et matérialisés soit par des façades principales ou pignons des constructions, soit par des murs de clôture, construits à l'aplomb et en continuité de ces alignements.

Les murs anciens existants seront pris en compte par ces projets de division, afin d'en permettre la conservation.

## 2.3 Continuité du bâti

Le long des voies et des espaces publics, les bâtiments seront construits en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.

Exceptionnellement, une interruption de la continuité urbaine pourra être imposée pour permettre la mise en valeur d'éléments bâtis exceptionnels, le dégagement d'une transparence vers le cœur d'îlot, la conservation de murs anciens en limite du domaine public ou en limite de parcelle et dans le cas de projets architecturaux d'ensemble, ou d'opérations de remodelage visant à un aménagement qualitatif des espaces urbains.

En cas de retrait sur limites séparatives latérales autorisé, la continuité urbaine sera obtenue par le jeu de portails, portes, clôtures hautes plaines ou surmontées de grilles, venant à l'alignement en prolongement du volume construit.

## 2.4 Harmonie avec les constructions avoisinantes

La volumétrie des constructions neuves devra être en harmonie avec les immeubles environnants et plus particulièrement lorsque ceux-ci sont repérés sur les documents graphiques.

Les éléments de raccordement avec les édifices voisins devront tenir compte de leur modénature ou décor, de la hauteur de l'égout des toitures et de la hauteur des étages.

## 2.5 Les extensions

Les extensions de constructions existantes devront présenter un aspect harmonieux avec l'édifice existant, soit en utilisant les mêmes éléments architecturaux, soit en exprimant leur complémentarité ou leur différence. Dans tous les cas, la règle suivante corrélative à la qualité architecturale s'applique.

## 2.6 Stationnement

La perception de la voiture sera réduite au maximum dans le paysage urbain. Les stationnements seront reportés autant que possible en bordure de voie de transit.

## 2.7 Objectifs environnementaux

Les constructions neuves devront mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique, dans la mesure où ils ne sont pas contradictoires avec les autres prescriptions du règlement de l'AVAP, afin de favoriser les économies d'énergie et le confort des habitations.

Ces principes devront respecter, dès la conception, tous les principes urbains et architecturaux énoncés au titre de l'AVAP.

A ce titre il s'agit pour les nouvelles constructions ou les extensions de :

- Privilégier la meilleure orientation du bâti et d'organiser les pièces de vie par rapport à l'ensoleillement,
- Prendre en compte les ombres portées sur les bâtiments,
- Privilégier les formes compactes, réduisant les déperditions et limitant les ponts thermiques,
- Assurer une bonne isolation et de préférer les vitrages à isolation renforcée,
- Concevoir des espaces tampons, jardins d'hier, vérandas solaires, de penser au confort d'été (débord de toit, pare-soleil, plantations, etc...),
- Proposer des matériaux durable et d'entretien simple afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage.

L'installation d'éolienne domestique n'est pas autorisée dans le secteur de l'AVAP : zone de sensibilité patrimoniale et zone de sensibilité acoustique majeures.

Dans tous les cas, la pose des panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques devra être envisagée en priorité sur les bâtiments annexes, garages ou abris de jardin sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; sauf impossibilité technique. Ils doivent être inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe.

## 3. QUALITE ARCHITECTURALE DES EXTENSIONS ET NOUVELLES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des éléments réglementés ci-dessous seront prévus dès l'origine du projet et matérialisés au dossier de présentation à la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) et au dossier de demande permis de construire. Tout manquement entrainera une non-recevabilité du dossier.

### 3.1 Dispositions générales

Le projet devra proposer une intégration optimale des nouvelles constructions à l'environnement bâti et naturel et offrir une diversité des formes urbaines participant à la qualité paysagère du nouveau quartier et de son environnement proche.

### 3.2 Volumétrie

La volumétrie du bâti devra être maîtrisée. Les volumes disproportionnés par rapport à l'environnement immédiat sont proscrits.

Tout volume en rez-de-chaussée sera obligatoirement traité en toiture terrasse ou toiture monopente.

### 3.3 Hauteur

Les hauteurs des constructions nouvelles doivent être similaires à celles des bâtiments existants du secteur ou de l'îlot. La hauteur devra être calée selon le bâtiment repéré le plus proche afin d'assurer une continuité des lignes d'égout des toits ou articuler l'ordonnancement architectural de la construction avec le ou les bâtiments qui la jouxtent.

### 3.4 Toiture

Des volumes de toitures simples sont privilégiés en évitant les juxtapositions de plusieurs toitures en pentes sur une même construction ainsi que les éléments en saillie de toiture.

Une même construction ne pourra additionner que deux types de toitures différents.

#### Pour les toitures qui s'inspirent des modèles traditionnels locaux :

Les volumes des toitures respecteront les lignes de faitage (orientation des lignes et des pentes) et la coloration principale des toitures et édifices du voisinage.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises, sous réserve d'une bonne intégration dans la volumétrie pour les constructions basses et annexes en appentis dont la pente pourra être plus faible. Les accessoires de couverture seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles ; les gaines de fumée et de ventilation seront regroupées dans des souches à forte section.



Les matériaux de couverture devront être en cohérence avec les matériaux environnants dominants.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront de préférence en zinc naturel. Les dauphins seront en fonte. Le PVC est interdit.

#### Pour les toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient accompagnées d'éléments de finition tels que les acrotères ou les corniches. Les toitures végétalisées sont autorisées. En cas de toitures terrasses non végétalisées, un revêtement superficiel doit assurer la finition (protection gravillonnée de couleur adaptée, dallage sur plots...).

Les toitures végétalisées sont fortement recommandées en raison de nombreux atouts :

- en terme d'environnement : réduction des gaz à effets de serre,
- en terme d'économie d'énergie : isolation thermique et acoustique renforcée.

### **3.5 Façades**

L'ensemble des façades fera l'objet d'un traitement architectural soigné, mettant en évidence des volumes simples.

Les façades des constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés aux façades des immeubles environnants.

Les notions de verticalité de l'ensemble des éléments de structure doivent l'emporter sur l'horizontalité notamment en ce qui concerne les percements. L'ordonnement des ouvertures devra être cohérent et la composition de la façade équilibrée.

Les imitations de procédés constructifs ou de matériaux (faux pan de bois, fausses poutres, faux fer forgé, etc.) sont interdits.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques, agglomérés, etc...), les matériaux étrangers à la région sont interdits. Les matériaux précaires (fibrociment, tôle ondulée) sont interdits.

L'usage de matériaux réfléchissants, l'emploi de couleurs vives ou fluorescentes sont interdits.

Les enduits seront à faible relief, de finition brossée, gratté ou taloché.

Une attention particulière doit être apportée à la mise en place de protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines, etc...).

Le bardage bois, matériaux naturel et recyclable est encouragé. L'emploi de bois exotique est interdit tout comme les bardages PVC sont interdits.

### **3.6 Menuiseries**

Les menuiseries seront conçues en cohérence avec l'architecture de l'édifice, avec un souci de maintien de la qualité et dans un esprit de développement durable (recyclable). Elles seront teintées en accord avec le bâti environnant.

L'utilisation de menuiseries bois est fortement conseillée, ce qui permet :

- De choisir des matériaux à filières courtes (bois locaux, recyclables),
- D'intégrer des préoccupations environnementales,
- D'assurer une bonne isolation thermique et acoustique du logement.

Les menuiseries des façades donnant sur la rue pourront être en bois ou en aluminium teinté ou en métal. L'ensemble des menuiseries des façades seront de teinte harmonieuse.

### **3.7 Lucarnes**

Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.

### **3.8 Châssis de toit**

Les châssis de toit sont des ouvertures vitrées, positionnées en toiture. Leur installation a pour vocation d'apporter de la lumière dans les combles.

Leur nombre est limité et leur utilisation est réservée aux apports lumineux pour les petites pièces (wc, salle de bain, dégagement) afin de ne pas surcharger visuellement le volume de la toiture et d'éviter les surchauffes occasionnées par ce type d'ouverture.

Ils seront posés encastrés sans faire saillie et en continuité du pan de la couverture. Ils seront axés sur les baies des niveaux inférieurs ou sur les trumeaux. Ils pourront être agrémentés d'une barre de tiers.

### **3.9 Systèmes d'occultation**

Si des systèmes d'occultation sont nécessaires, les volets battants, roulants ou coulissants bois ou acier intérieurs ou extérieurs sont autorisés. Les volets PVC ne sont pas autorisés.

Les coffrets des volets roulants ne devront pas être apparents en façade.

### **3.10 Portes de garages**

Dans un souci d'intégration et de qualité architecturale on intégrera les portes de garage à la composition d'ensemble de la façade (géométrie, couleur, matériau, rappel des menuiseries).

Les portes de garages pourront être en bois ou métalliques. Le PVC est interdit.

Les portes de garages ne devront avoir aucun dispositif visible depuis l'extérieur (caisson, systèmes basculants).

### **3.11 Annexes et garages**

Le terme "annexe" correspond à une construction à usage non principal (non habitable), qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local, répondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Les constructions annexes doivent s'implanter dans les emprises des nouvelles constructions dès la conception du projet et dans la continuité de l'habitation, en s'intégrant tant en termes de volumétrie que de matériaux.

Le volume du garage, s'il est détaché partiellement ou totalement du volume de l'habitation, ne comportera pas d'étage et sera traité soit en toiture terrasse, soit en toiture monopente.

Le garage ou l'annexe devra être en cohérence avec les caractéristiques de l'habitation principale (enduit, matériaux, couleurs).

Dans certains cas, les toitures des annexes de faible importance, pourront, être de pente plus faible, voire terrasse.

Tout abri de garage ou annexe préfabriqués sont interdits.

### **3.12 Clôtures**

La continuité et la qualité du tissu urbain sont assurées par les clôtures ou les haies qui relient les constructions, bordent les rues, séparent les parcelles entre elles.

Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants, tant en termes de matériaux que de forme et de couleurs.

Les limites sur rue seront constituées d'une clôture composée d'un mur bahut surmonté d'une grille ferronnée ou d'un barreaudage en bois. Ces clôtures seront accompagnées obligatoirement de plantations arbustives ou de haies libres implantées linéairement le long de la clôture ou sous forme de massifs arbustifs ponctuels.

Les limites séparatives seront constituées d'une clôture grillagée accompagnée obligatoirement de plantations arbustives ou de haies libres implantées linéairement le long de la clôture.

Les portillons et portails PVC sont interdits.

### **3.13 Pare-vues**

Ils sont autorisés uniquement en limite séparative, en continuité du bâti. Leur dimension est limitée à 1.80 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur. Ils seront constitués d'élément en bois ou en métal ou en maçonnerie avec un enduit lissé.

### **3.14 Abris de jardin**

L'abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes....

La réalisation des abris de jardin est fortement recommandée en prolongement de la construction principale ou du garage afin qu'il s'intègre par rapport à ceux-ci en termes de volumétrie et de matériaux.

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondation.

La surface des abris de jardin ne pourra excéder 8 mètres carrés.

Les abris de jardin sont limités à un seul par propriété et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Ces ouvrages peuvent avoir des caractéristiques différentes de celles de l'habitat principal.

Les abris de jardins en tôle ne sont pas autorisés. Ils seront faits de bois peint ou traité à cœur sans vernis ni lasure. Les couleurs seront sombres afin de s'insérer dans le paysage.

### **3.15 Cours et jardins**

Les cours et jardins seront traités en matériaux naturels ou d'aspect naturel : sable, granit, béton désactivé, pelouse consolidée, pelouse, pavés... Lors de la conception des aménagements, la perméabilité des sols sera privilégiée.

### **3.16 Eléments techniques**

Un soin particulier sera apporté à l'intégration au bâti des éléments techniques.

Les groupes de ventilation ou de climatisation, les antennes, etc..., seront intégrés dans le traitement de toiture, habillés ou dissimulés par les acrotères.

La mise en œuvre des différents matériaux, les transitions entre ceux-ci, l'intégration à l'ensemble de la construction de détails techniques visibles en façades (grille de ventilation, chéneaux, chutes d'eaux pluviales, etc..., devront être intégrés dans le dessin de la façade de manière à réduire leur impact visuel et contribuer à la qualité du projet et à sa cohérence avec l'environnement proche.

Les descentes d'eaux pluviales seront de la même teinte que le mur les supportant ou bien en zinc naturel.

Les cuves de récupération d'eaux pluviales ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas de contrainte technique, elles devront être enterrées.

## H. LES LOTISSEMENTS OUVRIERS

### 1. LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les maisons modèles de ces lotissements doivent être réhabilitées selon les principes suivants :

- en conservant, restaurant et éventuellement en restituant les dispositions d'origine : volumétrie, percement, matériaux, modénature...
- en supprimant les éléments ayant altéré le bâtiment : modifications de volumes ou de percements, extensions, matériaux ou menuiseries inadaptés...

Pour ce faire on se reportera au chapitre relatif aux constructions existantes du présent règlement de l'AVAP. Les constructions existantes des lotissements ouvriers sont réglementées comme les immeubles d'intérêt remarquable.

### 2. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

#### 2.1 Principes généraux

Sur les parcelles déjà loties, les seules constructions autorisées sont les extensions limitées des bâtiments existants et les petites dépendances (abris de jardins, garages, atelier, ...).

Aucune extension ou dépendance, y compris les fermetures d'auvents ou de porches existants, n'est admise en avant des façades sur rue, dans l'emprise entre celles-ci et l'alignement de la voie.

Afin de maintenir l'image homogène des lotissements et la perception d'un quartier à dominante végétale, il convient :

- de maintenir une certaine discontinuité bâtie
- d'assurer une cohérence entre les extensions ou les dépendances avec les maisons modèles existantes (intégration au volume, matériaux, relation avec les bâtiments voisins...)

#### 2.2 Règles urbaines

##### 2.2.1 Référence typologique

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et son traitement de façade et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), l'extension ou la dépendance fera référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elle s'adosse ou qu'elle accompagne tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

### 2.2.2 Implantation et volume

De par son implantation, son volume et son traitement extérieur, l'extension ou la dépendance devra ne pas entrer en concurrence avec le bâtiment auquel elle est adossée ou qu'elle accompagne et se fondre dans l'environnement paysager proche ou lointain.

Le volume de l'extension ou de la dépendance sera en harmonie de proportions avec ceux de la construction à laquelle elle s'adosse où qu'elle accompagne.

## **2.3 Le traitement des extensions**

### 2.3.1 Principes généraux

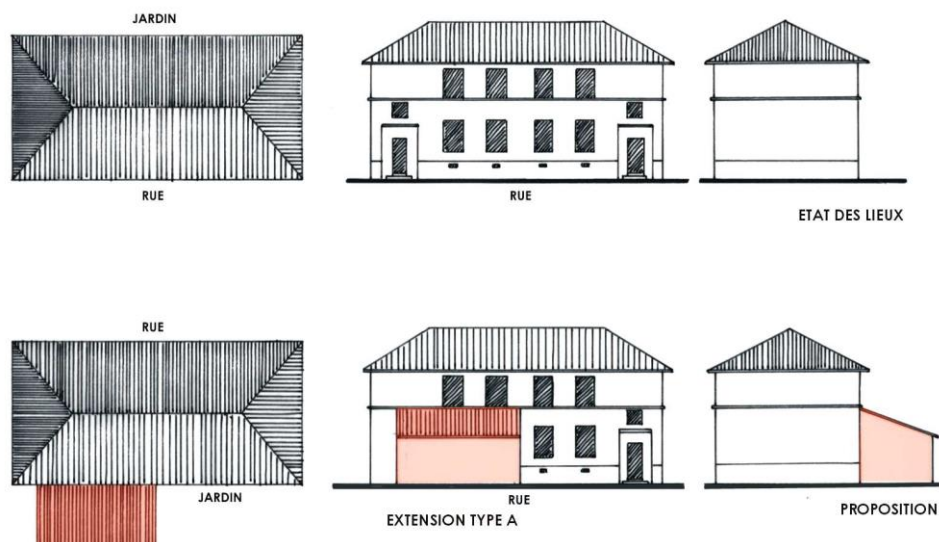
La modénature, les niveaux et les dimensions des percements seront respectés. Dans le cas où l'extension est implantée en retrait du nu de la façade du bâtiment, ce retrait devra laisser dégager la chaîne d'angle de brique si elle existe où être de 0,40 mètre minimum.

**Dans le présent règlement, les types d'extensions admis sont précisés ci-dessous pour chacun des lotissements.**

### 2.3.2 Cité jardin rue Alexandre Ribot

**Maison type A** : bâtiment collectif ou individuel groupé à un étage de type longère couverte à quatre pentes faibles.

**Possibilité d'extension** : à l'arrière du bâtiment côté jardin, sous forme d'appentis à rez-de-chaussée, couvert à une pente parallèle à celle du bâtiment, dont le point le plus haut est positionné sous le petit bandeau saillant existant. L'extension sera implantée à un mètre minimum de l'angle du bâtiment.

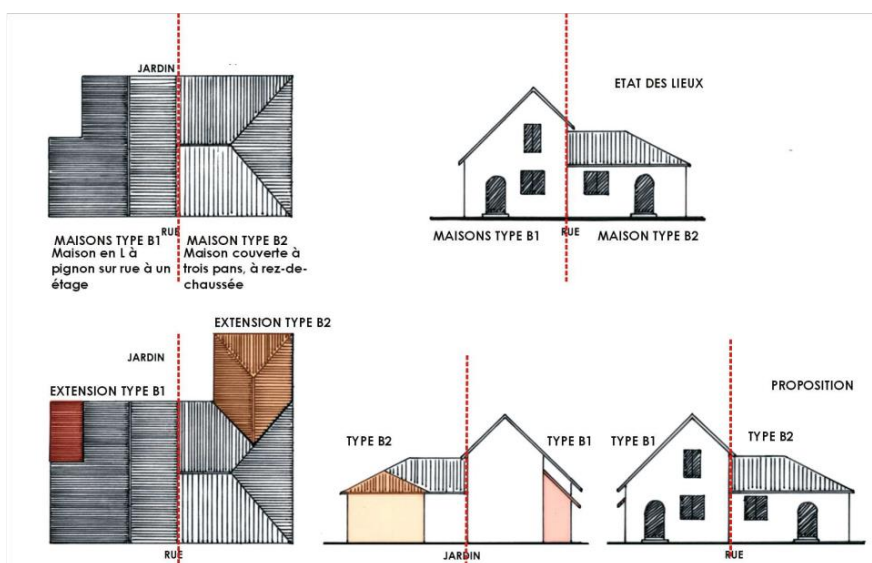


**Maison type B** : Constitué de deux maisons jumelées de types différents :

- ✓ maison type B1 : une maison en L à pignon côté rue à un étage
- ✓ maison type B2 : une maison couverte à trois pans, à rez-de-chaussée.

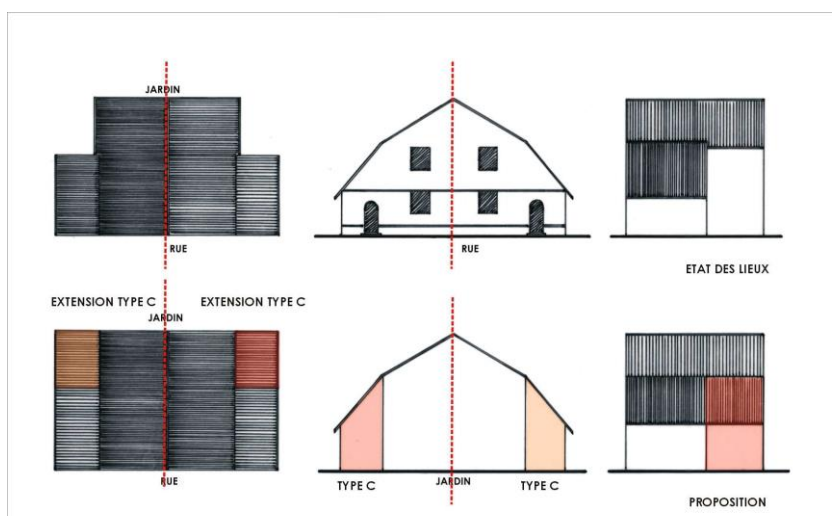
**Possibilité d'extension :**

- ✓ Maison type B1 : comblement du vide du « L » par une extension en appentis à rez-de-chaussée, couvert à une pente parallèle à celle du bâtiment.
- ✓ Maison type B2 : extension à l'arrière du bâtiment côté jardin, sous forme d'aile à rez-de-chaussée, couverte à trois pentes symétriques identiques à celles du bâtiment principal, l'égout filant avec celui de ce dernier.



**Maison type C** : constituée de deux maisons jumelles identiques, en L.

**Possibilité d'extension :** comblement du vide du L par une extension en appentis à rez-de-chaussée, couvert à une pente parallèle à celle du bâtiment.



### 2.3.3 Lotissements rues Robert Vignes et Mauchauffée

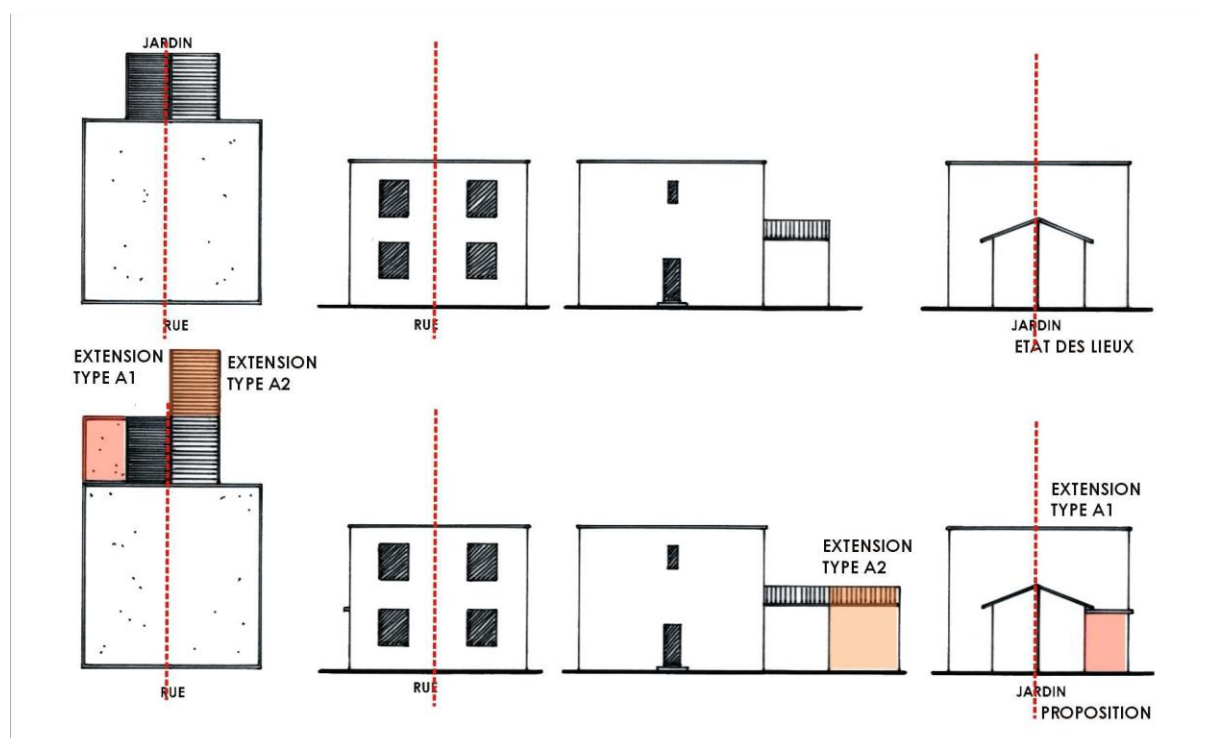
**Maison type A** : maisons jumelles de type "cube béton", à un étage, et une extension arrière à rez-de-chaussée, couverte à l'origine en terrasse, ayant reçu, dans la majorité des cas une couverture à une pente.

#### Possibilités d'extensions

Extension type A1 : extension arrière dans l'emprise en largeur du bâtiment principal, en longueur de l'extension d'origine, couverte en terrasse ou à une pente, dans le prolongement de celle de l'extension d'origine.

Extension de type A2 : prolongement de l'extension arrière existante à rez-de-chaussée couverte en terrasse ou à une pente identique à celle de l'extension existante.

Les extensions A1 et A2 peuvent être combinées sur une même parcelle.



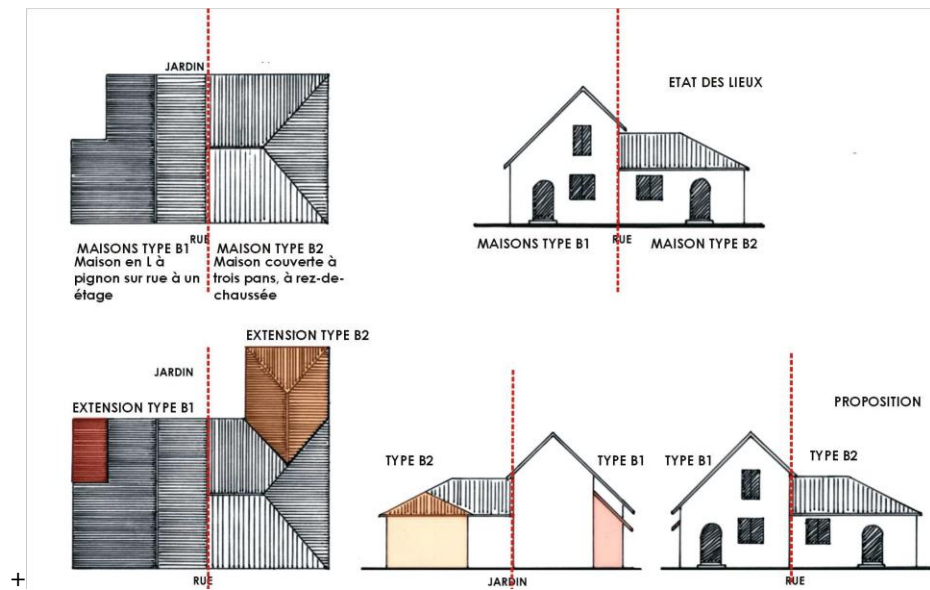
**Maison type B** : maisons jumelles combinant des volumes à rez-de-chaussée et à un étage, couverts en terrasse ou à deux pentes (différents modèles).

#### Possibilité d'extension

Extension arrière à rez-de-chaussée couverte en terrasse ou à faible pente implantée en mitoyenneté de la maison jumelle.

Emprise maximum en largeur : celle du décrochement quand il existe ; dans le cas contraire, à un mètre en retrait de l'angle extérieur, sous réserve d'une composition équilibrée avec la façade existante.



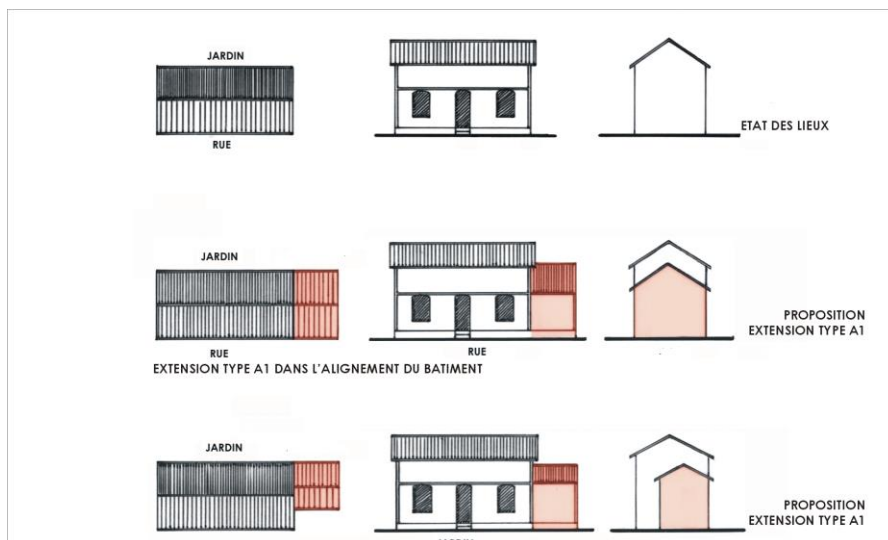


### 2.3.4 Lotissements rues Vanderbach et du Docteur Roux

**Maison de type A :** maison de type longère à rez-de-chaussée et comble habitable couvert à deux pentes symétriques.

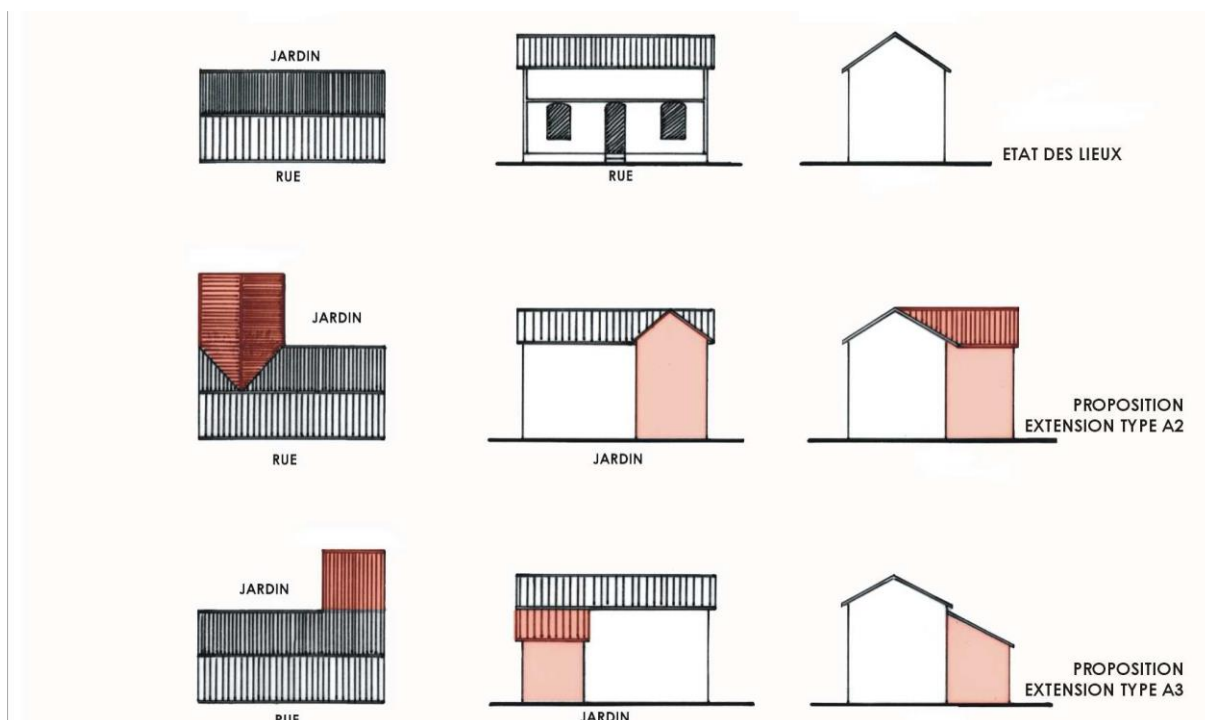
#### Possibilités d'extension

Extension de type A1 : extension dans le prolongement du bâtiment principal et dans son alignement ou en retrait par rapport au nu de la façade, sous forme d'un volume couvert à deux pentes parallèles à celles du bâtiment principal. Les corniches de l'extension étant alignées sur le rang de briques au-dessus des fenêtres s'il existe.



Extension de type A2 : extension à l'arrière du bâtiment, côté jardin, sous forme d'aile à rez-de-chaussée, couverte à deux pentes symétriques identiques à celles du bâtiment principal, le niveau du faîtage étant soit identique à celui de la maison, soit plus bas, les corniches de l'extension seront dans ce cas alignées sur le rang de brique au-dessus des fenêtres s'il existe.

Extension de type A3 : extension à l'arrière du bâtiment principal ou en pignon, sous forme d'appentis à rez-de-chaussée, couvert à une pente, si possible parallèle à celle du bâtiment, et dont le point haut est situé au-dessous de sa corniche.



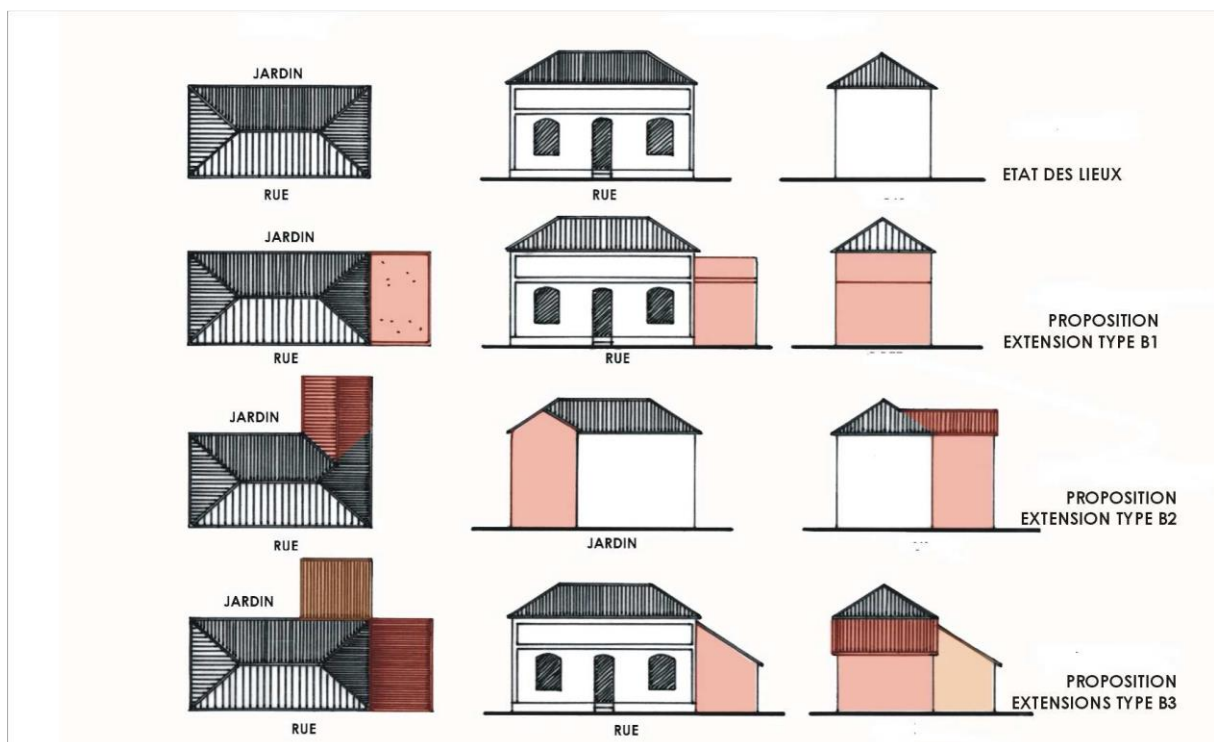
**Maison de type B** : Maison de type longère ou bloc à rez-de-chaussée et comble à deux pentes couvertes à quatre pentes.

### Possibilités d'extensions

Extension de type B1 : extension dans le prolongement du bâtiment principal et dans son alignement ou en retrait par rapport au nu de la façade, sous forme d'un volume couvert en terrasse ou à faible pente, masqués par un couronnement de type balustrade, dont le point le plus haut sera positionné au-dessous du bandeau de brique du bâtiment principal.

Extension de type B2 : extension à l'arrière du bâtiment côté jardin, sous forme d'aile à rez-de-chaussée, couverte à deux pentes symétriques identiques à celles du bâtiment (prolongement du petit côté de la couverture), le niveau du faîtage étant soit identique à celui de la maison, soit plus bas.

Extension de type B3 : extension à l'arrière du bâtiment principal ou en pignon, sous forme d'appentis à rez-de-chaussée, couvert à une pente, si possible parallèle à celle du bâtiment, et dont le point haut est situé au-dessous de sa corniche.



#### 2.3.5 Lotissement rue de Madagascar

**Modèle type** : maison constituée d'une longère à un étage couverte à deux pentes symétriques.

**Possibilité d'extension** : à l'arrière du bâtiment, à rez-de-chaussée, sous forme d'appentis couvert à une pente, si possible parallèle à celle du bâtiment, et dont le point haut est situé au-dessous du bandeau de briques.

### 2.3.6 Lotissement de la rue de Crimée

**Modèle type** : maison bloc à rez-de-chaussée et comble habitable, couverte à deux pentes symétriques, dont le pignon constitue la façade principale, prolongé latéralement par un bâtiment à rez-de-chaussée, couvert en terrasse accessible par la lucarne du comble. La taille très réduite des parcelles limite les extensions qui par ailleurs, ont déjà été très nombreuses.

**Possibilité d'extension** : latérale à rez-de-chaussée, couverte en terrasse, dans le gabarit de l'existant.

## **2.4 Vérandas et jardins d'hiver**

Les vérandas ou jardins d'hiver pourront être exceptionnellement autorisés, sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique, et d'être réalisés en verre et profilés d'acier ou bois de section fine. Pour chacun des lotissements, on utilisera pour le volume, l'un des modèles préconisés pour les extensions.

## **2.5 Les dépendances**

Aucune dépendance n'est admise en avant des façades sur rue, dans l'emprise entre celle-ci et l'alignement de la voie.

Les dépendances seront obligatoirement à rez-de-chaussée.

Les volumes de couverture autorisés sont les suivants :

- un volume couvert :
  - ✓ à deux pentes symétriques, variant de 32° à 45° dans le sens de la longueur, le pignon donnant côté rue,
  - ✓ à deux pentes faibles
  
- une toiture terrasse non accessible.

Ces deux dernières solutions sont envisageables si elles assurent une meilleure intégration au bâti existant et à l'environnement.

### **Cas particulier**

**Modèles d'abris de jardins d'origine de la cité Jardin Alexandre Ribot** : Les modèles d'abris de jardin existants seront repris, dans leur volumétrie (emprise et couverture) et les matériaux (façades en gros crépis, soubassement de ciment lissé, portes bois à imposte vitrée).

## 3. L'ASPECT ARCHITECTURAL DES EXTENSIONS ET DES DEPENDANCES

### 3.1 Le traitement des façades

Les percements de l'extension ou de la dépendance reprendront les proportions et les rythmes des percements de la façade de la maison, et s'harmoniseront avec ces derniers.

La façade s'ouvrant sur la rue et les autres façades visibles de la rue seront réalisées avec des matériaux et des mises en œuvre strictement identiques à celles de la maison. Le principe de modénature et du décor existant (encadrement de baies, appuis, linteaux...) sera repris.

La pierre pourra éventuellement être remplacée par de l'enduit, si cette solution ne nuit pas à l'harmonie de la façade. Ce principe sera dans tous les cas admis pour les façades non visibles de l'espace public.

Un traitement contemporain, utilisant des matériaux autres : métal, verre, panneaux d'habillage modernes... est envisageable, sous réserve de faire l'objet d'une étude particulière.

Pour le traitement des menuiseries, des ferronneries et des éléments accompagnant les façades, on se reportera aux prescriptions concernant les bâtiments existants.

### 3.2 Le traitement des couvertures

La couverture de l'extension ou de la dépendance sera identique, dans son matériau, son traitement et ses finitions à celle de la maison.

Dans le cas où une toiture à faible pente est admise, l'utilisation de toitures métalliques, en particulier le zinc et à l'exclusion du bac acier nervuré, est admise.

Dans le cas où l'extension ou la dépendance est couverte d'un toit terrasse, il sera obligatoirement souligné par un couronnement d'un dessin simple, s'harmonisant avec la façade de la maison. La toiture recevra soit un revêtement gravillonné, soit un revêtement mat, de teinte sombre.

## 4. LES CLÔTURES

### 4.1 Principes généraux

Les clôtures donnant sur rue et entre parcelles, correspondant aux modèles d'origine décrits ci-dessous seront maintenues et réhabilitées strictement à l'identique. Les parties manquantes seront reconstituées à l'identique.

Pour la restauration et l'entretien, on se reportera aux prescriptions portant sur la réhabilitation des bâtiments, concernant le ravalement et les ferronneries.

Dans le cas où une ouverture supplémentaire est nécessaire dans la clôture, accès véhicule ou porte piétonne, elle sera réalisée à l'identique.

Les accès véhicules seront soit à deux vantaux, soit coulissants dans la mesure où l'aspect est strictement identique à celui des portes d'origine. Leur largeur sera limitée au strict nécessaire imposé par le rayon de braquage d'un véhicule léger.

Il ne sera admis au maximum, qu'une porte piétonne et un accès véhicules par parcelle.

Il convient de conserver, dans un même alignement, un bon rapport de proportions entre les parties bordées de clôtures et celles bordées d'ouvertures.

## **4.2 Modèles de clôtures et portails par lotissement**

### 4.2.1 LA CITE JARDIN ALEXANDRE RIBOT

La richesse de l'organisation spatiale induit une variété de traitement des clôtures et portails.

#### **PREMIERE TRANCHE : RUE A. RIBOT DE LA RUE DES NOES JUSQU'A LA RUE A. BOUCHER : MODELE DE CLOTURES ET PORTAILS :**

Clôture constituée de poteaux ciment et de cadres ajourés, d'une hauteur d'un mètre environ. Piles de portail larges, constituées d'un muret de pierre couronné de briques.

Portail piéton en bois, de la même hauteur que la clôture, constitué d'une partie pleine et d'une partie ajourée.

#### **DEUXIEME TRANCHE RUE A. RIBOT DE LA RUE A. BOUCHER JUSQU'A LA RUE JEAU LACOSTE : MODELE DE CLOTURES ET PORTAILS :**

Portique de liaison entre deux bâtiments constitués de deux poteaux en pierre et d'une poutre en béton. En mitoyenneté des bâtiments, un portail piéton constitué d'un cadre en tubes et d'un remplissage en grillage vert. Entre les poteaux, des plaques de béton d'environ 1,50 mètres de haut.

Clôture sur rue constituée de poteaux et d'une traverse en béton, doublé d'un grillage vert et d'une haie.

Clôture entre parcelles : grillage vert posé sur cornières de fer.

Portail piéton constitué d'un cadre en tubes et d'un remplissage en grillage vert.

#### **POSSIBILITES DE TRAITEMENT DES CLOTURES ET PORTAILS :**

Les modèles d'origine, aujourd'hui très minoritaires, seront conservés et restaurés. Ils serviront de modèles pour les clôtures nouvelles.

Des modèles de portails larges, permettant l'accès de véhicule, seront mis au point pour chacun des deux types de portails piétons d'origine : modèle tubes fer et grillage et modèle bois.

### 4.2.2 LOTISSEMENTS RUES ROBERT VIGNES ET MAUCHAUFFEE

Il est difficile de détecter les modèles d'origine. Une recherche sur le dossier d'origine du lotissement est nécessaire.

### 4.2.3 LOTISSEMENT RUES VANDERBACH ET DU DOCTEUR ROUX

#### **MODELES DE CLOTURES ET PORTAILS :**

Clôture constituée :

- d'un soubassement soit en briques, soit en pierre, à trois ou quatre rangs de moellons assisés en rangs réguliers, couronné dans les deux cas de pierre de taille biseautée, délimité par des piles à soubassement et couronnement de pierre de taille et fut de brique,

- d'une grille de fer constituée de barreaux en double rang en partie basse, simple rang en partie haute.

Portail fer constitué d'une partie pleine sur la hauteur du soubassement, surmontée d'une grille identique à celle de la clôture.

#### **POSSIBILITES DE TRAITEMENT DES CLOTURES ET PORTAILS :**

Les modèles d'origine seront conservés et restaurés. Ils serviront de modèles pour les clôtures nouvelles. Un modèle plus simple de grille est envisageable.

#### 4.2.4 LOTISSEMENT RUE DE MADAGASCAR

##### **MODELES DE CLOTURES ET PORTAILS :**

Rue de Madagascar, coté jardins : un mur de brique apparente haut, avec piles de portails également en brique apparente.

Coté latéral des jardins, un mur bahut de brique apparente, surmonté d'une grille simple.

Portails en fer, aux  $\frac{3}{4}$  plein, et grille en partie haute.

##### **POSSIBILITES DE TRAITEMENT DES CLOTURES ET PORTAILS :**

Les modèles d'origine, seront conservés et restaurés. Ils serviront de modèles pour les clôtures nouvelles.

#### 4.2.5 LE LOTISSEMENT DE LA RUE DE LA CRIMEE

##### **MODELES DE CLOTURES ET PORTAILS :**

Une grille de fer constituée barreaux en double rang en partie basse, simple rang en partie haute.

Portail constitué de la même grille.

##### **POSSIBILITES DE TRAITEMENT DES CLOTURES ET PORTAILS :**

Les modèles d'origine, seront conservés et restaurés. Ils serviront de modèles pour les clôtures nouvelles.

## 5. LES GRANDS ENSEMBLES : VILLA BENOIT MALON ET JULES GUESDE

### 5.1 Les constructions existantes

#### 5.1.1 Principes généraux

Les immeubles doivent être réhabilités en conservant et restaurant les dispositions d'origine : volumétrie, percement, matériaux, modénature...

Afin de préserver l'aspect initial des bâtiments, aucune modification de volume ni de percement n'est autorisée.

#### 5.1.2 Les façades

Le ravalement portera sur l'intégrité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment. Toutes les façades sur rues seront traitées simultanément.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. L'aspect originel des traitements sera maintenu ou retrouvé. Les éléments de décor et de structure seront maintenus et restaurés à l'identique, ils serviront de base à la reconstitution des éventuels éléments ayant disparu.

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine – Ville de Troyes

Les façades enduites au ciment recevront une peinture minérale mate.

Les motifs décoratifs peints ou en brique laissée apparente, ainsi que les soubassements et rez-de-chaussée réalisés en moellons apparents jointoyés au ciment seront maintenus et restaurés.

### 5.1.3 Les menuiseries et ferronneries

#### 5.1.3.1 Les menuiseries

Lors de la présentation d'un projet de modification ou de ravalement, les menuiseries seront dessinées et décrites.

Pour les fenêtres, portes, volets et persiennes bois ou métalliques d'origine, la restauration pourra être exigée.

Le cas échéant, il sera demandé le remplacement à l'identique ou un projet spécifique prenant en compte les règles suivantes.

Les fenêtres nouvelles reprendront les caractères des modèles existants (épaisseur des bois, dimension des carreaux, positionnement en tableau).

La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdit, sauf dans le cas où seuls les vantaux seraient remplacés.

Les volets bois semi persiennés et les persiennes métalliques repliables en tableau (dans l'épaisseur de la maçonnerie du mur) sont les seuls modèles de volets extérieurs autorisés sur ces immeubles.

Les portes d'entrées reprendront l'un des modèles d'origine : porte bois avec partie supérieure plus ou moins vitrée selon le modèle.

#### 5.1.3.2 Ferronneries

Les garde-corps de fenêtres et de balcons en fer existants seront conservés et restaurés. Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

### 5.1.4 La finition et les tonalités

Toutes les menuiseries bois et les ferronneries seront peintes. Sur chaque bâtiment, une même teinte sera employée pour l'ensemble des fenêtres, des portes d'entrée, des volets ou persiennes et des garde-corps des fenêtres et balcons. Une harmonie de teintes sera recherchée sur un même bâtiment, et entre les différents bâtiments.

### 5.1.5 Eléments techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, ...) sont interdits en façade. Ils seront positionnés dans les parties communes des bâtiments.



### 5.1.6 Les abris poubelles

Les éventuels abris poubelles doivent être le plus discret possible, adossés à des bâtiments ou murs existants, et traités en harmonie avec le bâti.

### 5.1.7 Les couvertures et accessoires

Les éléments de finition de couverture seront conservés ou reconstitués. Le type de couverture d'origine sera maintenu et restauré.

Un soin particulier sera apporté au traitement des détails, qui seront réalisés à l'identique, en particulier pour la couverture en tuiles mécaniques.

Dans le cas où des émergences nouvelles sont nécessaires, on récupèrera en priorité les conduits existants non utilisés.

Pour les couvertures en tuiles, dans le cas de besoins nouveaux, un massif, identique en proportions, matériau et implantation par rapport à la rive du toit sera créé.

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis seront collectives. Elles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

## **I. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

### **1. COFFRETS DE BRANCHEMENT ET DE COUPURE**

Le positionnement des divers organes techniques tels que les coffrets de branchement ou de coupure doit être étudié de façon à être le plus discret possible.

Les coffrets électriques et gaz s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur ou, à défaut, ils seront peints dans la teinte de la maçonnerie support.

D'autres solutions permettant une meilleure intégration (boîtiers de téléreport) seront recherchées chaque fois que possible.

### **2. BOITES AUX LETTRES**

Les boîtes aux lettres doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble.

### 3. VMC ET CHAUDIERE A VENTOUSE

L'installation de groupes d'extraction et de conduites d'air en apparent sur toiture ou en applique sur façade est interdite.

Les groupes apparents existants doivent être systématiquement intégrés aux bâtiments ou supprimés. L'installation de chaudière à ventouse doit se faire dans le respect du bâti existant en interdisant toute sortie sur rue.

### 4. EQUIPEMENTS DE RECEPTION

Les équipements de réception (antennes, paraboles, etc.) seront disposés de façon à ne pas être visibles du domaine public. L'intégration des antennes sera privilégiée par le choix d'un emplacement peu ou pas visible, utilisation des combles par exemple. Dans tous les cas, un positionnement en façade principale est strictement interdit.

L'installation des antennes paraboliques est autorisée sous réserve qu'elles restent totalement invisibles depuis l'espace public. Lorsque cela est possible, elles devront être implantées dans les combles ou dans les jardins. En cas d'implantation sur la façade, elles devront être placées en dessous du niveau du faitage et seront de teinte neutre et de diamètre réduit. Les paraboles seront peintes soit d'une teinte sombre, soit de la couleur du matériau sur lequel elles se positionnent.

### 5. ECHANGEURS DE CHALEUR ET VENTILATEURS

Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être implantés de manière privilégiée sur les bâtiments annexes.

## **J. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ESPACES PUBLICS**

### **1. DEFINITION ET OBJECTIFS**

Les espaces publics, comme le tracé urbain, découlent de la formation de la ville.

L'objectif de la réglementation ci-après est de maintenir et de valoriser les paysages et les espaces publics suivant leur caractère particulier.

### **2. GENERALITES**

Les aménagements d'espaces publics ou communs doivent faire l'objet d'un projet, établi par un concepteur.

Toute intervention sur l'espace public ou commun est soumise à autorisation.

Lorsque des plans de composition ont été prévus, ceux-ci seront conservés et repris.

### **3. TRACES ET CARACTERE DES ESPACES PUBLICS**

Le tracé et la composition des espaces publics, tout en intégrant les fonctions et les besoins, devront préserver leur identité. Ainsi, les fonctions de stationnements ou les fonctions commerciales ne devront pas être les éléments dominants de composition de l'espace public.

### **4. MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SOLS**

Les voies, places et espaces libres seront traités de façon simple, en relation avec le caractère du quartier et selon leur usage spécifique.

Les pavés et dalles anciens seront maintenus ou récupérés.

Les bordures et caniveaux anciens, ainsi que tous les éléments d'accompagnement de type bornes, chasse-roues... seront maintenus et complétés le cas échéant.

Les principes d'aménagement suivant sont à prendre en compte :

- linéarité et symétrie des traitements de rues : chaussée délimitée par des trottoirs linéaires continus sur la longueur de la voie ; trottoirs d'égale largeur, sauf en cas de stationnement unilatéral, stationnement continu sur un ou deux côtés ; plantation d'arbres de haute tige sur un ou deux côtés.

- rapport d'échelle harmonieux entre la largeur de la chaussée, du caniveau et la hauteur du trottoir (éviter l'effet d'encaissement dû à une hauteur excessive du trottoir, en particulier dans les rues étroites).

- unité de traitement de la chaussée : un seul matériau - unité de traitement des trottoirs : un matériau et la possibilité de traiter de façon spécifique les entrées en pavés par exemple, en évitant un morcellement excessif.

- délimitation entre le trottoir et la chaussée assurée par une bordure pierre, accompagnée de deux ou trois rangs de pavés formant caniveau (en fonction de la largeur de la voie).

- Pour les traitements de surface des trottoirs et chaussées, sont préconisés :

- . des matériaux naturels locaux (pavés ou dalles) ;

- . du béton coulé en place, dans lequel entre un fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration ;

- . du bitume, éventuellement clouté ou teinté dans des couleurs s'apparentant aux matériaux naturels ;

- . des revêtements stabilisés, sur les parties très modérément ou pas ouvertes à la circulation ;

- . L'emploi de bordures ou de caniveaux béton type routier est interdit ;

- . Les regards seront en fonte ou constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

Pour les parties neuves, il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels dont la nature, la teinte, l'aspect et la mise en œuvre sont en harmonie avec les matériaux locaux.

## 5. AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront présenter un aspect « naturel » s'harmonisant avec l'environnement végétal.

Le sol sera traité dans l'un des matériaux définis ci-dessus, à l'exclusion du revêtement bitumeux noir. On pourra également obtenir une surface herbeuse, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs plastique permettant à l'herbe de pousser.

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales (feuillus). Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

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

## 6. LES PLANTATIONS

Il est indispensable d'intégrer dans l'aménagement des espaces publics, des plantations d'arbres de hautes tiges dont l'essence seront rustiques et locales : esplanades de stationnements (arbres d'alignement), rues et places (essence ornementale), chemins (feuillus locaux...).

Le remplacement des arbres repérés au plan de l'AVAP, lorsque ce sera nécessaire, se fera par tranches, afin de ne pas dénaturer le site.

Un traitement végétal en pleine terre sera privilégié.

## 7. LE MOBILIER URBAIN, L'ECLAIRAGE PUBLIC ET LA SIGNALÉTIQUE

Il est recommandé d'implanter les éléments de mobilier et d'éclairage de façon à ne pas perturber les perspectives et les paysages urbains.

Dans la mesure du possible, les éléments de signalisation (routière et d'information) doivent être regroupés et implantés de façon à limiter leur impact visuel. Il ne faudra pas brouiller la lecture de la signalisation routière par trop de regroupement de panneaux d'information.

Il est recommandé, lorsque cela est possible, de dissimuler ou d'intégrer au bâti, les équipements divers et infrastructures lourdes (armoires d'éclairage urbain, transformateurs, conteneurs à déchets...).

## 8. LES RESEAUX

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

Les regards seront limités au strict nécessaire, regroupés, leur implantation sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol.

## K. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX FACADES COMMERCIALES

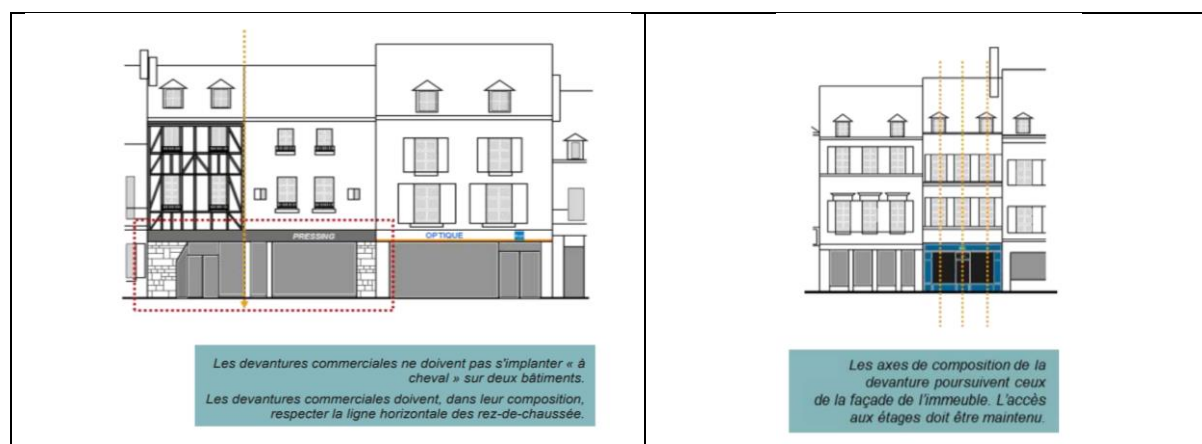
### 1. INSERTION A LA RUE ET A LA PLACE

L'aménagement de la façade commerciale (devanture, enseigne, bannière, éclairage) doit respecter l'architecture de l'immeuble et son environnement.

L'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire. Le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatives ne pourra se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant.

Les devantures devront correspondre au rythme du découpage de chaque façade et respecter leurs structures respectives. Les devantures ne dépasseront pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Les auvents fixes sont interdits.

Les emprises sur la voie publique seront limitées par le règlement de voirie en vigueur. Seuls pourront être autorisés les aménagements précaires réduits ou le simple mobilier et les étalages mobiles, dans la mesure où ils n'apporteront aucune gêne pour la circulation piétonne.



### 2. INSERTION A L'IMMEUBLE

Les devantures dégageront totalement les portes d'entrée d'immeubles et accès aux étages qui seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble. L'agencement de la devanture devra faire correspondre autant que possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs. La mise à nu des poutres, poteaux et piliers de bois en façade n'est pas autorisée. Les tableaux maçonnés et enduits reprenant les éléments de modénature de la façade en étage seront privilégiés.

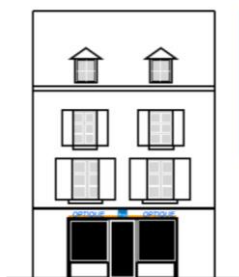


*Les pleins et les vides (les baies) des étages ne se poursuivent pas en rez-de-chaussée.*

### 3. VITRINE AVEC OU SANS DEVANTURE

#### 1. Adaptation des devantures commerciales à l'immeuble

Il existe deux types de devantures commerciales : les devantures dites en feuillure et celles en applique.



*La devanture commerciale adaptée à ce type d'immeuble s'inscrit dans la baie d'origine afin de conserver la lisibilité de la composition de l'immeuble en façade.*

*L'ensemble des menuiseries est positionné au nu intérieur de la façade ou en respectant le même retrait que les fenêtres des étages (cette disposition permet d'obtenir une ombre portée équivalente pour l'ensemble des percements de la façade). Les portes ou vitrines doivent s'inscrire dans des ouvertures existantes ou en respectant la composition de la façade (alignement sur les ouvertures des étages supérieurs ou suivant le même axe, proportions en harmonie avec les percements existants), les matériaux recommandés sont le bois ou le métal (exclure le PVC), les couleurs doivent être choisies de manière à harmoniser avec la teinte du fond de façade et celle des volets.*

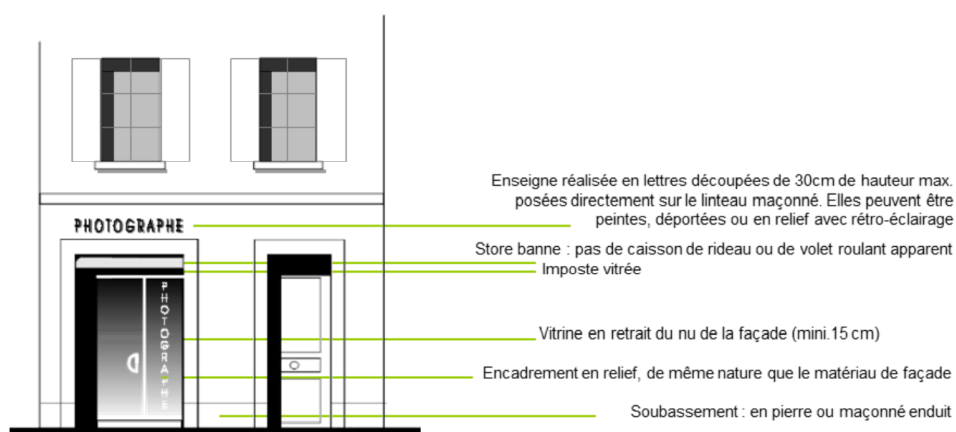
#### 2. Les devantures en feuillure

Les devantures en feuillure sont positionnées à l'intérieur de la baie du rez-de-chaussée de l'immeuble. Elles sont destinées aux baies qui sont composées avec l'ensemble de la façade et qui respectent parfaitement l'immeuble dans lequel elles s'inscrivent.

Dans la mesure du possible, la mise en œuvre de ce type de devanture est préférable à la devanture en applique. Installée dans l'épaisseur du mur, elle permet de conserver les maçonneries apparentes (lorsque leur aspect le justifie) de chaque côté des vitrines et de préserver ainsi la structure apparente de l'immeuble.

### Principes à appliquer :

L'ensemble des menuiseries est positionné au nu intérieur de la façade ou en respectant le même retrait que les fenêtres des étages (cette disposition permet d'obtenir une ombre portée équivalente pour l'ensemble des percements de la façade). Les portes ou vitrines doivent s'inscrire dans des ouvertures existantes ou en respectant la composition de la façade (alignement sur les ouvertures des étages supérieurs ou suivant le même axe, proportions en harmonie avec les percements existants), les matériaux sont le bois ou le métal, les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte du fond de façade et celle des volets.



Les vitrages miroirs ainsi que les vitrages sans teint sont interdits. Les vitrophanies sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface de la vitrine. Elles doivent être transparentes.

Les matériaux utilisés sont le bois ou le métal, les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte du fond de façade et celle des volets.

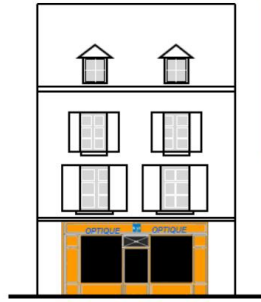
### 3. Les devantures en applique

Les devantures en applique sont positionnées sur la maçonnerie de l'immeuble. Elles habillent le rez-de-chaussée dont les baies d'origine ont disparu.

La devanture en applique est constituée d'un coffrage menuisé en saillie par rapport au nu de la façade. Elle forme un écran partiel sur le rez-de-chaussée et permet de masquer les défauts ou irrégularités d'une façade.

Apparue au 19<sup>ème</sup> siècle, elle était réalisée par des ébénistes en harmonie avec l'architecture de la façade tant au niveau des proportions que des détails de moulurations : ce choix de devanture doit être cohérent avec le style de l'immeuble ou du quartier.





Les devantures en applique sont mises en œuvre dès lors que l'on veut cacher la façade. Positionnées sur la structure de l'immeuble, elles forment un écran permettant de masquer les défauts.

L'ensemble des menuiseries et mouluration est réalisé en bois peint. L'ensemble de la devanture en applique ne doit pas être en saillie de plus de 20cm par rapport au nu extérieur de la façade, le mur de façade doit rester apparent sur 50cm minimum de largeur de chaque côté de la devanture, et de chaque côté de toute ouverture indépendante du commerce (porte palière, fenêtre...), la devanture ne doit pas interrompre un décor de façade, couvrir un encadrement ou un chaînage d'angle en pierre, les teintes utilisées doivent être des couleurs sobres et foncées (exclure les couleurs criardes ou les couleurs trop contrastées telles que le blanc et le noir).

### Principes à appliquer :

Dans le cas d'une construction neuve, le projet de vitrine sera conçu dès l'origine du projet, y compris en ce qui concerne l'enseigne, les éléments d'obturation et les systèmes de sécurité.

Les menuiseries et les façades en bois de devantures seront peintes dans une teinte en harmonie avec la tonalité générale de l'immeuble. Les dispositifs de fermeture devront être intégrés à la façade.

Les devantures seront conçues avec des matériaux traditionnels (pierre, bois) ainsi qu'avec des matériaux ayant des qualités liées au développement durable. Le nombre des matériaux employés pour la réalisation de la devanture est limité à 2, dont un seul pour le châssis des baies vitrées.

Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture nocturne devront être dissimulés en position d'ouverture et peints de même couleur que la devanture. Les tentes et bannes mobiles sont autorisées dans la limite des règlements de voirie en vigueur à condition d'être totalement dissimulées en position de fermeture et ne porter aucune publicité de marque.

Les vitrages miroirs ainsi que les vitrages sans teint sont interdits. Les vitrophanies sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la surface de la vitrine. Elles doivent être transparentes.



(Les schémas représentant les façades commerciales type XIX<sup>es</sup> sont communiqués à titre indicatif)

## 4. LES ENSEIGNES

Constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble ou une construction et relative à l'activité qui s'y exerce (nom et nature de l'exploitant).

Sont autorisées au maximum :

- Une enseigne à plat par baie (enseigne bandeau),
- Une enseigne perpendiculaire par devanture commerciale ou raison sociale,
- Si un commerce possède deux façades, l'enseigne drapeau devra être disposée aux extrémités extérieures de l'angle formé par les deux façades.

1. Les enseignes bandeaux ou parallèles à la façade (Lettres ou enseignes posées à plat dans le même plan que celui de la façade).

Plusieurs dispositions sont possibles :

- par lettres séparées,
- par lettres peintes,
- par lettres déportées et/ou séparées en bois, métal ou poly méthacrylate positionnées directement et individuellement, sans support intermédiaire sur la façade,
- par lettres adhésives.

2. Les enseignes en potence ou en drapeau (Enseignes situées dans le plan perpendiculaire de la façade).

L'enseigne doit être d'une qualité décorative adaptée au caractère des lieux. Les enseignes perpendiculaires ne pourront être fixées dans des éléments de décors. Elles seront posées dans l'alignement de l'enseigne horizontale. Ce type d'enseigne ne dépassera pas une surface d'1/2 mètre carré, soit environ 70x70 cm au maximum. Elle ne devra pas dépasser 4cm d'épaisseur. L'éclairage sera indirect et continu. Les sources lumineuses seront discrètes et s'intégreront au mieux au commerce. Les caissons lumineux à lumière diffuse ne sont pas admis. L'orientation des flux lumineux devra se concentrer sur les enseignes. Une attention

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine – Ville de Troyes

toute particulière sera portée à la « chaleur » de la lumière car elle caractérise la couleur du flux lumineux. Les enseignes clignotantes, cinétiques ou les blocs lumineux sont interdits. Pour toutes les règles relatives à la publicité, le projet devra se référer au Règlement Local de Publicité.



## L. LES PLANTATIONS

### 1. DEFINITION ET OBJECTIFS

Il est important d'étendre les recommandations architecturales aux plantations. En effet, les végétaux font partie intégrante de l'aménagement de la ville et des conseils s'imposent quant à leur choix selon la circonstance. Les plantations pourront servir d'éléments architecturaux, par exemple, pour matérialiser une séparation ou habiller un mur aveugle.

### 2. LES HAIES

Une haie libre associée, comme une haie taillée, des arbustes caducs et persistants, champêtres ou plus horticoles, à floraisons et fructifications échelonnées. Les haies monospécifiques qui caractérisent la composition des parcs réguliers devront être maintenues ou renouvelées en l'état. Les avantages d'une haie associant différentes espèces sont les suivants :

- . un meilleur équilibre écologique. Plus la variété végétale est importante, plus la faune peuplant la haie et le nombre d'animaux se nourrissant des baies est importante.
- . une meilleure résistance aux maladies et au gel. Si une espèce végétale est atteinte et meurt, les autres vont tout naturellement occuper sa place. De plus, le mélange des espèces limite la contamination des plantes d'une même espèce entre elles.
- . une meilleure intégration au paysage environnant. Les haies mixtes changent continuellement de teintes au cours des saisons grâce à la succession des fleurs, des feuillages et des fruits.
- . un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles et forment ainsi une protection plus rapide et efficace.

### 3. LES JARDINS OUVRIERS

Les jardins ouvriers doivent rester perméables et accessibles.