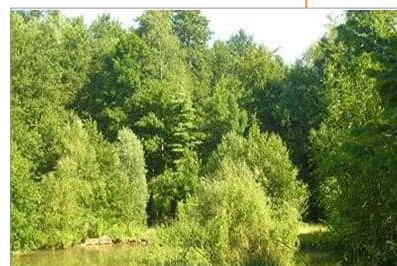


MODIFICATION N°3
Approbation 2022

CHAMPAGNE AU MONT D'OR

RÈGLEMENT

C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial



Propos introductifs

Patrimoines, identités et valeurs :

Au-delà d'un patrimoine remarquable, reconnu et préservé par différents outils relevant de l'Etat ou des collectivités (Sites Patrimoniaux Remarquables ou Monuments Historiques) se développe un patrimoine plus discret, dit ordinaire. Il est souvent présent dans notre environnement mais est peu remarqué et s'incarne en des formes matérielles et immatérielles diverses. Il s'agit d'un patrimoine pluriel, contrasté et vivant. Souvent méconnu, sa disparition laisse pourtant des séquelles et de son absence naît un manque.

Là où le patrimoine exceptionnel est unique, remarquable et assimilable à un chef d'œuvre, le patrimoine ordinaire est pluriel. Ce dernier existe dans sa relation au local et non pas dans une représentativité, une exemplarité, un prestige architectural. Patrimoine plus commun, attaché au quotidien, il est le témoignage de l'histoire d'un territoire, de son développement et de ses transformations.

L'enjeu de sa révélation est donc primordial, d'autant qu'il souffre d'une grande fragilité, due à son caractère ordinaire mais également à la pression de contextes urbains en forte mutation. A ce titre, le PLU-H joue un rôle de transmission d'un héritage à intégrer dans la construction de la ville de demain.

Identification et reconnaissance, révéler le patrimoine ordinaire :

La méthode d'identification des éléments patrimoniaux a été uniformisée sur les 59 communes de la Métropole de Lyon. Toutefois, ce recensement ne prétend pas à l'exhaustivité et traduit plutôt une représentativité, au regard de la diversité et de la richesse des territoires.

Il importe d'élargir le regard sur le patrimoine et sa place dans la ville. Il est également nécessaire d'avancer avec discernement en étant vigilant aux excès ; tout ne peut être patrimoine, puisque tout ne fait pas sens et ne se distingue pas du point de vue de l'intérêt collectif.

La diversité des paysages induit des formes urbaines nombreuses et variées. En conséquence, les typologies sont multiples. L'architecture résidentielle, qu'elle soit sous forme individuelle ou collective, est très présente et constitue l'une des principales catégories de patrimoine ordinaire qui se démarque par sa forte présence, son échelle « du quotidien », sa valeur sociale et mémorielle... Fortement mutables au regard de leur modestie, ces typologies n'en restent pas moins des marqueurs du paysage urbain et peuvent aussi constituer des inspirations pour les nouvelles constructions. Constitutifs du bien commun, ces ensembles servent l'intérêt collectif et sont porteurs de valeurs mémorielles, identitaires voire exemplaires. Certains d'entre eux correspondent à un milieu urbain, d'autres appartiennent à un patrimoine vernaculaire plutôt de type rural qui rappelle le quotidien d'un temps passé.

Les travaux de la Conservation du patrimoine du Département du Rhône (anciennement préinventaire des monuments et richesses artistiques) et du Service Régional de l'Inventaire ont largement alimenté les descriptifs des éléments identifiés ; tout comme certains ouvrages réalisés par les communes, associations communales, ou encore le syndicat mixte des Monts d'Or par exemple, qui ont servi de sources d'information.

Une démarche non exhaustive et un parti-pris :

Le parti-pris a été d'identifier des ensembles en privilégiant la traduction en périmètre d'intérêt patrimonial de ceux potentiellement plus menacés par l'évolution urbaine ou plus représentatifs du territoire, de la diversité des formes urbaines dans les secteurs où celle-ci est porteuse de valeurs d'identité. Ainsi, tous les secteurs patrimoniaux n'ont pas été systématiquement identifiés en PIP mais peuvent parfois faire l'objet d'une attention particulière en termes d'outils réglementaires, de type zonage, outils graphiques...

Ils délimitent des ensembles urbains, bâtis et paysagers constitués et cohérents.

Guide de lecture et mode d'emploi :

Dans ces périmètres, la collectivité souhaite sensibiliser toute intervention au respect de l'identité des quartiers, pour promouvoir une stratification du paysage urbain tout en conciliant innovation, créativité et respect de la ville existante. Les périmètres d'intérêt patrimonial sont à la fois une règle et des outils d'information et de dialogue entre la collectivité et les porteurs de projet, fondé, non seulement sur la règle, mais aussi une recherche qualitative à partir d'une connaissance partagée.

Chacun de ces PIP fait l'objet d'une fiche d'identification. Celle-ci précise les caractéristiques essentielles qui fondent l'intérêt patrimonial de ces ensembles. Elle comporte également des prescriptions qui visent à guider tout projet pour ces ensembles, pour concourir à mettre en valeur et révéler les caractéristiques patrimoniales de l'ensemble identifié.

Pour aller plus loin

- Le rapport de présentation, tome 1-partie 3, *les formes et qualités urbaines, le patrimoine bâti : un socle pour un développement urbain respectueux des « identités » locales* ;
- Le rapport de présentation, tome 3-partie 4, *le défi environnemental : aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de service et d'équipement* ;
- Le règlement, chapitre 4, *qualité urbaine et architecturale, définitions et règles*.

SOMMAIRE

PIP A1 - Le bourg.....	p.4
PIP A2 - Hameau du Bidon.....	p.6
PIP A3 - Hameau de la Voutillière.....	p.8
PIP B1 - Abords du bourg - ancienne route d'Ecully.....	p.10
PIP B2 - Rue Ampère.....	p.12
PIP B3 - Champfleury.....	p.14
PIP B4 - 'Le Fort'.....	p.16
PIP B5 - Rue de la Mairie.....	p.18

Identification

Localisation : Avenue de Lanessan

Typologie : Tissu compact de faubourg

Valeur : urbaine et historique



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

- Le bourg se développe de façon linéaire de part et d'autre de l'avenue Lanessan, ancienne voie impériale créée entre 1802 et 1804. La vocation routière de cet axe est historique, ayant vu l'installation de nombreuses auberges et écuries, au service des voyageurs.
- Ce Périmètre d'Intérêt Patrimonial (PIP) contient des Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP), identifiés au PLU-H.

CARACTERISTIQUES :

- Cet ensemble est composé d'un tissu compact ancien de type faubourien, constitué de maisons de ville implantées en front de rue, de façon continue. Le bâti s'organise globalement sur un parcellaire étroit en lanières, développé dans l'épaisseur.
- Cet ensemble concerne un tissu de centralité, avec une forte activité commerciale en rez-de-chaussée.
- Les bâtiments sont développés sur trois à quatre travées en moyenne et de faible hauteur (deux à trois niveaux en moyenne) avec un épannelage qui varie d'un niveau.
- Le bâti, plutôt de facture modeste possède une modénature atténuée. Les façades en pierre dorée, sont enduites et animées par la présence de volets en bois.
- Les arrières de parcelles sont occupés par des jardins qui

tendent à être remplacés par des constructions, suite à des divisions parcellaires.

- L'ensemble faubourien est bordé de maisons bourgeoises de part et d'autre de l'avenue qui contribuent à la qualité des entrées du bourg par leurs qualités architecturales et paysagères (identifiées en Éléments Bâti Patrimoniaux).

- A partir des rues Bartet au sud, et Joannes Chol au nord, le tissu se distend et adopte une semi-continuité, et la présence du végétal devient plus perceptible sur l'espace public.

- La qualité paysagère de cet ensemble est marquée par la présence de végétation en seconde bande constructible, de boisements dans les espaces privés ainsi que par la végétalisation des frontages.

- Cet ensemble présente une certaine cohérence puisqu'il est encore peu renouvelé, malgré la présence de quelques immeubles récents se distinguant dans cet ensemble historique (au tout début des rues Juttet et Dellevaux, face à la place de la Liberté).



Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, seules les toitures à deux pans sont autorisées, en évitant la présence de pignons sur rue. En cas d'autres types de toitures, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Seul le volume-enveloppe de toiture et couronnement (VETC) bas est admis.

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité et les clôtures anciennes à caractère patrimonial sont conservées. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Identification

Localisation : Rues Dellevaux et D. Vincent

Typologie : Tissu de hameau

Valeur : urbaine, paysagère et historique



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

- Le hameau du bidon est un ensemble homogène de faible emprise qui se développe au bord du vallon de Rochecardon, en limite d'urbanisation, lequel constitue une arrière-scène paysagère remarquable.

CARACTERISTIQUES :

- L'ensemble du hameau du bidon se caractérise par un habitat concentré à l'intersection de deux axes, les rues Dominique Vincent et Dellevaux.
- Il est composé de voies étroites qui conditionnent un front bâti dont la continuité est accentuée par la présence de murs de propriétés.
- Le système de cours aère le tissu et constitue une caractéristique propre à cette typologie de tissu de hameau.
- L'ensemble est constitué d'un habitat rural ordinaire, composé de bâtiments plutôt massés au volume important : corps de ferme, granges... Le bâti est de facture modeste avec des façades lisses sans modénature. Au n°60, on peut noter la présence d'un bâtiment plus cossu, qui se démarque par son architecture un peu plus soignée et sa toiture à quatre pans, d'une hauteur supérieure à l'épannelage général du hameau.
- Les murs de clôtures jouent un rôle particulièrement

important de structuration du paysage urbain. Les portails sont en général constitués de vantaux en bois ou ferronnerie. Les angles sont accompagnés de bouteroues.

- Les boisements dans les jardins privés se perçoivent ponctuellement depuis l'espace public.

- Le tissu est encore bien homogène avec des maisons globalement bien restaurées et a conservé une cohérence d'ensemble.



Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, seules les toitures à deux ou quatre pans sont autorisées. En cas d'autres types de toitures, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Seul le volume-enveloppe de toiture et couronnement (VETC) bas est admis.

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Identification

Localisation : chemin de la Voutillière

Typologie : Tissu de hameau

Valeur : urbaine, paysagère et historique



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

- Le hameau de la Voutillière est un ensemble homogène de faible emprise, développé au bord du vallon de Rochecardon, en limite d'urbanisation, constituant une arrière-scène paysagère remarquable. Il s'organise le long du chemin de la Voutillière et s'est intégré dans la pente.

sont en général constitués de vantaux en bois ou ferronnerie. Les angles sont accompagnés de bouteroques.

- La présence végétale est plutôt marquée, en arrière-plan ou débordant sur l'espace public contribuant à la qualité de cet ensemble.

- Le tissu, encore homogène a conservé une cohérence d'ensemble.

CARACTERISTIQUES :

- Il est composé de voies étroites, marquées par le relief, qui conditionnent un front bâti dont la continuité est accentuée par la présence de murs de propriété.

- Le système de cours, clos de murs, aère le tissu et constitue une caractéristique propre à cette typologie de tissu de hameau.

- L'ensemble est constitué d'un habitat rural ordinaire, composé de bâtiments plutôt massés au volume important : corps de ferme, granges... implantés à l'alignement de façon semi-continue, ménageant des vues sur le grand paysage. L'architecture est de facture modeste avec des façades lisses animée par la présence de volets bois à double vantaux et présentant peu de modénature. A noter, cependant, la présence de quelques détails notables comme des encadrements en pierre, chainage d'angle au n°22...

- Les murs de clôture jouent un rôle particulièrement important de structuration du paysage urbain. Les portails



Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, seules les toitures à deux ou quatre pans sont autorisées. En cas d'autres types de toitures, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Seul le volume-enveloppe de toiture et couronnement (VETC) bas est admis.

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Préserver le rapport au paysage : l'identité de cet ensemble repose en partie sur son rapport au paysage, les vues sur le grand paysage sont préservées ou recrées.

Identification

Localisation : rue Louis Juttet, rue Jean-Marie Michel

Typologie : Tissu de maisons bourgeoises

Valeur : urbaine, paysagère et architecturale



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

- Ensemble de maisons bourgeoises organisées de part et d'autre de la route historique d'Ecully, rue Louis Juttet.
- Ce Périmètre d'Intérêt Patrimonial (PIP) contient des Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP), identifiés au PLU-H.

CARACTERISTIQUES :

- Cet ensemble comporte un grand nombre de villas de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle et se caractérise par une variété de typologies bâties.
- Le parcellaire s'organisait historiquement en lanière, avec une inscription dans la profondeur ; un système de venelles et d'impasses dessert des villas, implantées en cœur d'îlot.
- A l'est, le long de la rue Juttet, les villas sont implantées en front de rue, de façon discontinue, aérant le tissu et ménageant de grandes percées visuelles sur les jardins végétalisés. A l'ouest, les maisons sont implantées en retrait, en raison du relief, contribuant à la perception de la végétalisation depuis l'espace public.
- Elles sont précédées par une cour/perron cadrée par des boisements et en front de rue par un mur d'enceinte. Ainsi le paysage sur rue est marqué par les murs en pierre.
- Les bâtiments sont de hauteur moyenne, développés en général sur deux niveaux, avec un épannelage régulier. La

ligne de ciel est continue sur cette séquence.

- Les villas possèdent une modénature accentuée et de nombreux détails architecturaux qui participent à la qualité de l'ensemble (chaînage d'angle, couverture en ardoise, bandeau, encadrement des baies...).
- Le paysage urbain est marqué par des systèmes de clôtures (jeux de portails, murs, perrons) qui donnent un rythme sur rue et assurent une continuité.
- Cet ensemble de maisons bourgeoises participe donc à la qualité paysagère de l'entrée sud de Champagne et à l'identité champenoise. La cohérence d'ensemble est assurée par les murs de clôture et la végétation qui marquent une continuité sur rue.
- Cet axe constitue une entrée de bourg qualitative, par ses valeurs paysagères et architecturales.



Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, privilégier les toitures à deux ou quatre pans. En cas d'autres types de toitures, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Seul le volume-enveloppe de toiture et couronnement (VETC) bas est admis dans les zones UCe.

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Le doublage d'une clôture par une haie basse d'essences diverses est encouragée.

Identification

Localisation : rue Ampère

Typologie : Les tissus à dominante d'habitat individuel ordonnés sur rue, antérieurs à 1970.

Valeur : urbaine et paysagère



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

- L'ensemble de la rue Ampère se situe dans le prolongement de l'avenue de Champfleury composée de pavillons anciens.

CARACTERISTIQUES :

- L'ensemble de la rue Ampère possède une ambiance particulière liée au rapport entre les pleins et les vides, le bâti et le végétal.
- Il est composé principalement de pavillons ordonnés sur rue antérieurs à 1970, présentant une variété de volumes, gabarits et typologies bâties. Les bâtiments s'élèvent sur deux niveaux en moyenne.
- Les constructions suivent un principe de retrait d'alignement (hormis celle au n°7 implantée en front de rue) et de discontinuité bâtie qui ménagent des percées visuelles sur les jardins et aèrent le tissu.
- La végétation est très présente notamment grâce aux frontages privés végétalisés et percées visuelles qui permettent la perception des boisements depuis l'espace public.



Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, privilégier les toitures à deux ou quatre pans. En cas d'autres types de toitures, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Seul le volume-enveloppe de toiture et couronnement (VETC) bas est admis dans les zones UCe.

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Le doublage d'une clôture par une haie basse d'essences diverses est encouragée.

Identification

Localisation : avenue de Champfleury et rue Dominique Vincent

Typologie : Les tissus à dominante d'habitat individuel ordonnés sur rue, antérieurs à 1970

Valeur : urbaine et paysagère



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

- Ensemble pavillonnaire implanté au sud de la propriété Pila-Balaÿ, dite aussi domaine de Champfleury, construit à partir des années 1940. Les bâtiments s'organisent en deux séquences, le long de l'avenue de Champfleury et de la rue Dominique Vincent. La rue Joannes Chol possède également quelques pavillons anciens dans la continuité du tissu des rues précédemment citées.

- Ce Périmètre d'Intérêt Patrimonial (PIP) contient des Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP), identifiés au PLU-H.

CARACTERISTIQUES :

- Il s'agit d'un ensemble de pavillons anciens, ordonnés sur rue de façon discontinue ; les interstices entre chaque habitation ménagent ainsi des percées visuelles sur les jardins et rythment le paysage urbain.

- De manière générale, les bâtiments sont implantés en retrait d'alignement, avec un retrait plus prononcé rue Dominique Vincent. La continuité sur rue est assurée par les systèmes de clôtures à haut niveau de transparence, permettant la diffusion du végétal qui participe de la qualité des rues. Les clôtures sont constituées de murs bahuts surmontés de grilles ajourées en béton moulé, ferronnerie ouvragée ou bois. Elles sont parfois doublées d'une haie végétale.

- A noter, rue Joannes Chol, une séquence qui se démarque

avec trois maisons de ville implantées en front de rue de façon continue. Un bâtiment contemporain implanté à l'ouest de cet ensemble en a repris les caractéristiques dans son système d'implantation, prolongeant le continuum urbain.

- On remarque une grande variété de typologies bâties, allant du modèle de pavillon entre deux-guerres, au style des années 50/60, en passant par des maisons bourgeoises plus cossues.

De manière générale, les bâtiments sont de facture modeste, mais avec une architecture soignée présentant quelques détails remarquables (toitures demi-croupe, éléments de ferronnerie ouvragée, balcons d'apparat, encadrements des baies, carreaux de faïence...). Deux maisons bourgeoises se démarquent par leur modénature plus travaillée, leur toiture-pavillon en ardoises, leur perron... (68 avenue Lanessan et villa Duthion, à l'angle de la rue du Mont-Verdun) et marquent le paysage par leur qualité architecturale, constituant des repères urbains.

- L'ambiance végétale est fortement présente depuis l'espace public en raison de la discontinuité bâtie, des frontages privés végétalisés qui débordent sur l'espace public, des systèmes de clôtures ajourées qui permettent la perception des jardins privés...

- L'ambiance du quartier réside ainsi dans l'organisation des constructions, le rapport à la rue, les architectures soignées et la végétation qui participent de la qualité du quartier.



Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, privilégier les toitures à deux ou quatre pans. En cas d'autres types de toitures, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Seul le volume-enveloppe de toiture et couronnement (VETC) bas est admis.

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Le système de clôture des propriétés est préservé afin de maintenir l'ambiance paysagère de la rue (système de clôture à haut niveau de transparence permettant la diffusion du végétal).

Le doublage d'une clôture par une haie basse d'essences diverses est encouragée.

Identification

Localisation : Rue Jean-Claude Bartet, rue Armand Bancelhon, rue Felix Faure

Typologie : Les tissus à dominante d'habitat individuel ordonnés sur rue, antérieurs à 1970

Valeur : urbaine et paysagère



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

Ensemble situé entre l'avenue Lanessan et la rue Jean-Claude Bartet, le long de deux axes perpendiculaires, les rues Felix Faure et Armand Bancelhon.

CARACTERISTIQUES :

- Il s'agit d'un ensemble de maisons bourgeoises et de pavillons cossus.
- Les constructions suivent un principe de retrait d'alignement et de discontinuité bâtie qui ménagent des percées visuelles sur les jardins et aèrent le tissu, hormis les parcelles d'angle sur lesquelles les bâtiments sont situés en front de rue.
- Plusieurs propriétés ont été loties sous forme d'habitat pavillonnaire ou intermédiaire-petit collectif, dans les arrières de parcelles.
- On remarque une grande variété de typologies bâties. De manière générale, les bâtiments possèdent une architecture soignée présentant des détails remarquables (chaînage d'angle, bandeaux, encadrements de baie, corniches moulurées, garde-corps en ferronnerie, balcons d'apparat...). Ils marquent le paysage par leur qualité architecturale, constituant des repères urbains.
- La continuité sur rue est assurée par les systèmes de clô-

tures à haut niveau de transparence, permettant la diffusion du végétal qui participe de la qualité des rues. Les clôtures sont constituées de murs bahuts surmontés de grilles ajourées en béton moulé, ferronnerie ouvragée ou bois. Elles sont parfois doublées d'une haie végétale.

- L'ambiance végétale est ainsi fortement présente depuis l'espace public en raison de la discontinuité bâtie, des frontages privés végétalisés qui débordent sur l'espace public, des systèmes de clôtures ajourées qui permettent la perception des jardins privés... De nombreux cèdres et arbres de hautes tiges remarquables sont ainsi perceptibles depuis l'espace public.

- L'ambiance du quartier réside ainsi dans l'organisation et le rythme des constructions, les architectures soignées et la végétation qui participent de la qualité du quartier.



Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, privilégier les toitures à deux ou quatre pans. En cas d'autres types de toitures, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Seul le volume-enveloppe de toiture et couronnement (VETC) bas est admis.

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Toute nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Le doublage d'une clôture par une haie basse d'essences diverses est encouragée.

Identification

Localisation : rue de la Mairie, avenue de Montlouis, boulevard de la République.

Typologie : Les tissus à dominante d'habitat individuel ordonnés sur rue, antérieurs à 1970

Valeur : urbaine et paysagère



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

Cet ensemble est situé entre le boulevard de la République et l'avenue de Montlouis. Il s'agit de la partie ouest de la rue de la Mairie.

CARACTERISTIQUES :

- Il s'agit d'un ensemble de maisons bourgeoises et de pavillons cossus.
- Les constructions suivent un principe de retrait d'alignement et de discontinuité bâtie qui ménagent des percées visuelles sur les jardins et aèrent le tissu, hormis les parcelles d'angle sur lesquelles les bâtiments sont situés en front de rue.
- Plusieurs propriétés ont été loties sous forme d'habitat pavillonnaire ou intermédiaire-petit collectif, dans les arrières de parcelles.
- On remarque une grande variété de typologies bâties. De manière générale, les bâtiments possèdent une architecture soignée présentant des détails remarquables (chânage d'angle, bandeaux, encadrements de baie, corniches moulurées, garde-corps en ferronnerie, balcons d'apparat...). Ils marquent le paysage par leur qualité architecturale, constituant des repères urbains.
- La continuité sur rue est assurée par les systèmes de clô-

tures à haut niveau de transparence, permettant la diffusion du végétal qui participe de la qualité de la rue. Les clôtures sont constituées de murs bahuts surmontés de grilles ajourées en béton moulé, ferronnerie ouvragée ou bois. Elles sont parfois doublées d'une haie végétale.

- L'ambiance végétale est ainsi fortement présente depuis l'espace public en raison de la discontinuité bâtie, des frontages privés végétalisés qui débordent sur l'espace public, des systèmes de clôtures ajourées qui permettent la perception des jardins privés... De nombreux cèdres et arbres de hautes tiges remarquables sont ainsi perceptibles depuis l'espace public.

- L'ambiance du quartier réside ainsi dans l'organisation et le rythme des constructions, les architectures soignées et la végétation qui participe de la qualité du quartier.

- A noter la présence au n°17 d'une maison bourgeoise implantée en milieu de parcelle. Elle est annoncée sur rue par un mur bahut doublé d'une haie végétalisée, qui laisse percevoir des arbres de hautes tiges. Elle participe activement à la qualité de cet ensemble d'intérêt patrimonial.



Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, privilégier les toitures à deux ou quatre pans. En cas d'autres types de toitures, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Toute nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Le doublage d'une clôture par une haie basse d'essences diverses est encouragée.