

L'AUDE

161. - CASTELNAUDARY. - CHATEAU DE M. MIR (FAÇADE PRINCIPALE)



CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Site Classé Arboretum des Cheminières

COMMUNE DE CASTELNAUDARY

Maîtrise d'oeuvre :

Atelier d'Architecture Rémi Papillaut
Architecte du Patrimoine, DPLG
11, rue Pargaminières 31 000 Toulouse
Tel : 05 62 11 49 28 / 06 11 74 45 71 - aarp@atelier-rp.org

Hélène Sirieys
Paysagiste
22 Rue de l'École Vieille, 47000 Agen
Tel : 05 53 48 26 96

Maître d'ouvrage :

DRAC Occitanie
Hôtel Saint-Jean
32 Rue de la Dalbade
31000 Toulouse

DREAL Occitanie
Département Sites et Paysages
1 rue de la Cité Administrative - CS 80002
31074 Toulouse cedex 9

TABLE DES MATIÈRES

A. PRÉAMBULE	3	b.4.5. L'évacuation des eaux de pluie, la zinguerie	23
a.1 Généralités	3	b.4.6. Les éléments techniques en toiture	23
a.1.1. Éléments de contexte	5	b.4.7. Les interventions sur les toitures destinées à l'amélioration des performances énergétiques	23
a.1.2. Extraits du document d'urbanisme	5	b.5. Les clôtures	24
a.1.3. Les objectifs de ce cahier de recommandations	7	b.5.1. Les murs maçonnés	24
a.2. Mode d'emploi	7	b.5.2. Les grilles et portes	24
a.2.1. Pour préparer votre projet	7	b.5.3. Les clôtures végétales	24
a.2.2. Le dossier de demande d'autorisation spéciale de travaux	8	b.5.4. Les clôtures intérieurs du domaine	25
a.2.3. Ressources mobilisables	9	b.5.5. Les clôtures de prairies	25
B. RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI	10	b.5.6. Les treilles et pergolas	25
b.1. La forme du bâti et les façades	11	b.6. Les jardins	26
b.1.1. Gabarit, composition des édifices	11	b.7. Les piscines	26
b.1.2. La composition des façades : organisation, percement	11	b.8. Le bâti non patrimonial	26
b.1.3. Balcons et loggias	12	C. DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NEUVES	27
b.2. Les matériaux et les couleurs	13	c.1. Gabarits, composition d'ensemble	28
b.2.1. Les maçonneries de briques et de pierre	13	c.1.1. Insertion de constructions neuves	28
b.2.2. Le traitement de l'épiderme pour des édifices maçonnés	15	c.1.2. Composition de façade	28
b.2.3. La modénature et le décor	16	c.2. Les matériaux et les couleurs	29
b.2.4. Les éléments techniques en façades	17	c.3. Les menuiseries	29
b.2.5. Les interventions sur les murs de façade destinées à l'amélioration des performances énergétiques	17	c.4. Les toitures	29
b.3. Les menuiseries et les contrevents	18	c.4.1. Les couvertures en tuile canal	29
b.3.1. Les portes	18	c.4.2. Les châssis de toiture	29
b.3.2. Les menuiseries de fenêtre	18	c.4.3. Les conduits de cheminées	29
b.3.3. Les vitrages	19	c.4.4. Évacuation des eaux de pluie	30
b.3.4. Les contrevents	20	c.4.5. Les éléments techniques en toiture	30
b.3.5. Les ferronneries	20	D. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES	31
b.3.6. Les auvents et les vérandas	20	d.1. Interventions sur le bâti	32
b.4. Les toitures et éléments associés	21	d.1.1. Les murs de façade	32
b.4.1. Les toitures, couverture et pente	21	d.1.2. Les toitures	32
b.4.2. Traitement du débord de toit, ouvrage de charpente	22	d.1.3. Les menuiseries	32
b.4.3. Les lucarnes et percements en toiture	22	d.2. Les énergies renouvelables	33
b.4.4. Ouvrages en toiture, cheminées	23	d.3. Les nuisances sonores	33

A. PRÉAMBULE

A.1. GÉNÉRALITÉS

a.1.1 Éléments de contexte

L'ancien domaine des Cheminières, longeant le canal du Midi, a été développé par Eugène Mir. Eugène Mir (1843-1930), docteur en droit, avocat, sous-préfet, puis député et sénateur de l'Aude. Il épouse une fille d'Isaac Peire. Il bâtit et développe les Cheminières sur plusieurs décennies. De 1878 à 1890, il acquiert plusieurs exploitations voisines, passant de 25 ha à 300 ha. Ce nouveau domaine comportait quatre parties principales :

- le château néo-classique au centre de la propriété primitive avec son parc paysager, les prairies et les plantations forestières. Il est construit en 1880-86, fortement inspiré par celui à d'Armainvilliers, en Seine et Marne, qui appartient à Isaac Pereire, son beau-père. Le parc d'agrément est divisé en deux parties (une partie au sud à l'anglaise et une partie au nord articulée autour d'une « allée d'eau »).

- le vignoble du Vivier et ses caves de champagnisation pour l'élaboration du grand crémant ;

- la ferme d'En-Tourre pour les produits maraîchers, basse-cour, fourrage, pommiers ;

- la ferme de Donadéry (achetée en 1882) et celle de Benezet pour l'élevage des vaches.

On pouvait observer une diversité d'activités : cultures variées, des élevages, la minoterie du canal du Midi, la pisciculture, l'irrigation par puits artésien pour les cultures horticoles, etc. Les ouvriers avaient des logements sur le site. Eugène Mir y a réalisé de nombreuses innovations liées aux techniques agronomiques, à l'hydraulique agricole, à la viticulture, à l'horticulture.

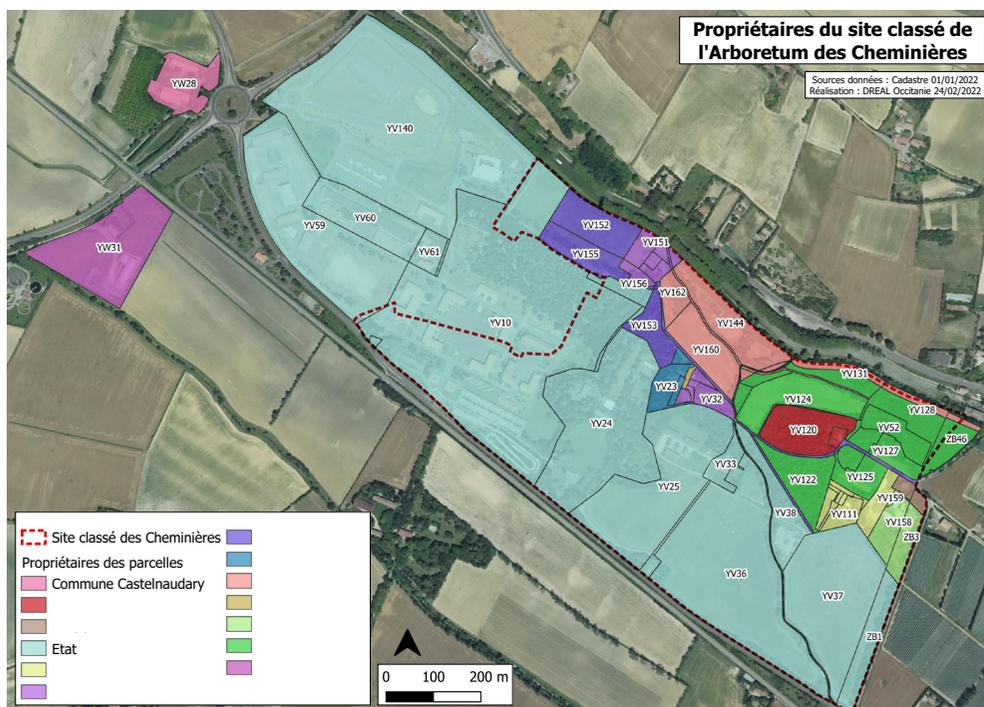
L'arboretum était un lieu d'expérimentation et d'acclimatation reconnu. Les botanistes et les agronomes de l'époque y étudiaient les conditions de développement du climat subméditerranéen des essences importées. Il était visité par le monde professionnel et scientifique jusque dans les années 1930. L'intérêt botanique subsiste en partie encore aujourd'hui. Après le décès d'Eugène Mir en 1930, le domaine des Cheminières revient à Henriette Gounet et Elise Julien. En 1949, Elise Julien, née Malric, en est la seule propriétaire. En 1958, la société civile particulière, représentée par la famille Font, acquiert le domaine.

Une partie du domaine (59,77 ha sur 300 ha) est classée au titre des sites par arrêté du 12 mai 1958. Il comprend notamment le château et son parc et plusieurs bâtiments agricoles.



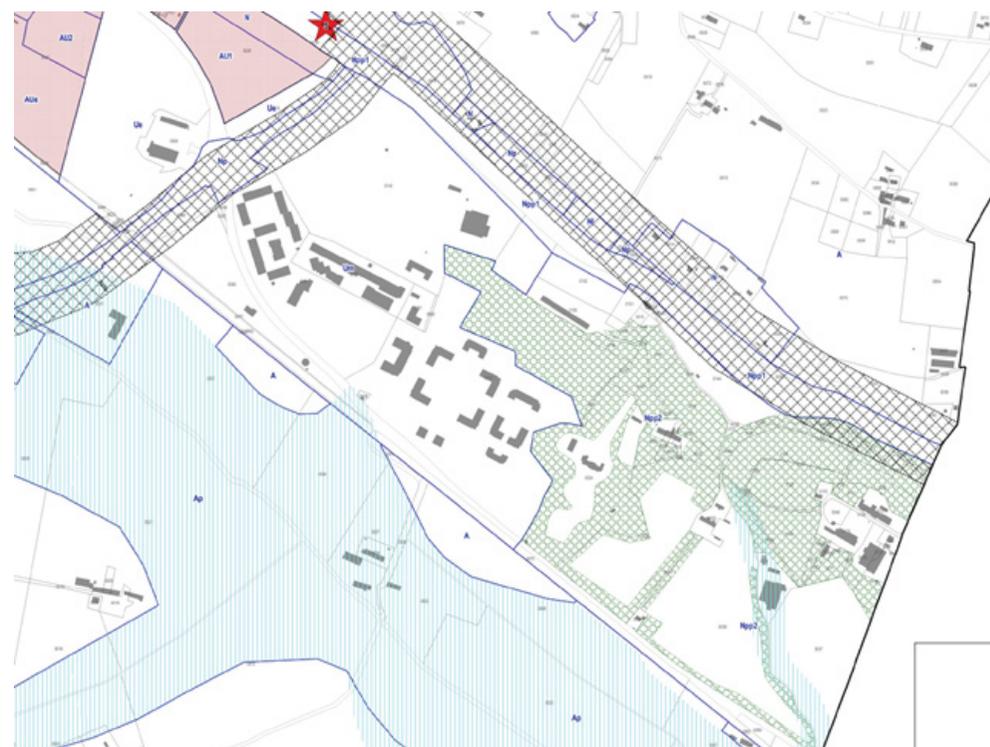
En 1963, le domaine est fragmenté. Le château et le parc sont achetés par une association d'enseignement de langues. Ils sont ensuite achetés par l'État. Entre 1985 et 1987, l'État débute l'achat de terrains affectés au Ministère des Armées.

Progressivement, les parcelles acquises par la famille Font sont vendues au gré des successions. Le domaine est alors réparti autour de onze propriétaires, en 2022 (hors ferme Donadéry et Benezet).



a.1.2 Extraits du document d'urbanisme

Dans le PLU 2018, une aire plus importante des Cheminières est placée en zone Naturelle tandis que le secteur Narcissou à l'Est des Cheminières est ouvert à l'urbanisation jusqu'à la caserne militaire, prenant en compte la servitude de projet pour 5 ans (gel de l'urbanisation) en prévision de la réalisation d'un projet d'aménagement dans la zone définie.



Les Cheminières sont en zone UM pour les terrains militaires et en zone Npp2 pour le site classé (PLU DE CASTELNAUDARY 11076_reglement_graphique_20180124)

EXTRAIT DU PLU

Préambule à la zone UM

La zone UM correspond aux emprises des installations militaires du 4e régiment étranger.

Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire ; ainsi que le Service Régional de l'Archéologie concernant les sites archéologiques recensés. En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000,, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

Zone Npp2 des Cheminières

Préambule : La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés répartis sur le territoire communal ainsi que les franges du canal du Midi. Il s'agit de zones naturelles de qualité, de ressources, où à risques, qu'il convient à ce titre de protéger.

- Le secteur Npp2 correspond au site de l'Arboretum des Cheminières.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

4 – Dans le secteur Npp2 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruits à l'identique.¹
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sans création de nouveaux logements, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher (existant compris).

ARTICLE N-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3 - Dans le secteur Npp2, les constructions doivent être implantées minimum à 9 m de l'axe de la RD 33.

ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

2 - Dans le secteur Npp2, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres (R+1). Dans le secteur Npp2, cette hauteur ne devra pas excéder 10 mètres.

3 - Pour les annexes, la hauteur ne devra pas excéder 3 mètres.

1. Article L111-15 du Code de l'Urbanisme « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

a.1.3 Les objectifs de ce cahier de recommandations

Le cahier de recommandations architecturales concerne uniquement le patrimoine bâti, ainsi que les clôtures et les constructions nouvelles. Il vise à énoncer des recommandations en vue de :

- Protéger, préserver, restaurer et réhabiliter les édifices du domaine dans le respect de leur architecture et de leurs modes de bâtir ;
- Valoriser une architecture contemporaine de qualité qui s'intégrera par son implantation et par sa forme au sein du domaine.

et s'adresse aux porteurs de projet propriétaires et occupants du site classé ainsi qu'aux services en charge de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux dans le site classé.

En ce qui concerne la restauration du patrimoine bâti, les recommandations sont organisées selon la forme du bâti et les façades, les matériaux et les couleurs, les menuiseries et les contrevents, les toitures et éléments associés, les clôtures.

En ce qui concerne les constructions nouvelles, les recommandations sont organisées selon la même partition à savoir : gabarits et composition de façade, matériaux et couleurs, menuiseries, toitures.

Une dernière partie s'intéresse particulièrement aux interventions en lien avec les énergies renouvelables que ce soit les installations extérieures ou les interventions sur le bâti.

A.2 MODE D'EMPLOI

a.2.1 Pour préparer votre projet

Les interventions sur le bâti patrimonial relèvent de logiques spécifiques – tant du point de vue des enjeux historiques que des particularités techniques. Un architecte peut vous aider dans votre démarche de projet.

Afin d'avoir une vision synthétique à la fois sur les enjeux patrimoniaux et sur les enjeux environnementaux, une démarche globale est à privilégier.

Dans la démarche de projet, il est utile de prendre conseil le plus en amont possible avec les services de la mairie, avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) auprès de l'Architecte des Bâtiments de France, avec la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) auprès de l'Inspection des Sites, et avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Aude (CAUE).

Il est recommandé de rassembler toutes les informations patrimoniales et indications de la qualité architecturale des édifices sur lesquels vous allez intervenir :

- tout document ancien, dessins ou photos concernant l'édifice et ses abords ;
- les plans et coupes intérieurs indiquant les murs anciens, les planchers et tous éléments anciens en relation avec l'architecture originale de l'édifice ;
- des photos ou relevé d'éléments anciens découverts lors d'un piquage d'enduit ;
- la nature de la végétation existante, présence d'arbres remarquables.

a.2.2 Le dossier de demande d'autorisation spéciale de travaux

Afin de préserver et mettre en valeur le patrimoine du site classé de l'Arboretum des Cheminières, il est nécessaire d'élaborer des projets fondés sur la connaissance de l'existant et sur des choix pertinents de restauration et d'aménagement.

a. Travaux soumis à autorisation

En site classé, tous travaux modifiant l'état ou l'aspect des lieux sont soumis à autorisation spéciale de travaux au titre du Code de l'Environnement (article L341-10 du Code de l'Environnement). Ces autorisations sont délivrées soit par le Ministre en charge des sites soit par le Préfet de Département.

Ces travaux peuvent être également soumis à d'autres formalités au titre d'autres codes : Code de l'urbanisme, Code du Patrimoine, Code rural, etc.

Pour exemple, les réfections de façade et changements de menuiseries font l'objet d'une Déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme, soumis préalablement à autorisation préfectorale de travaux en site classé après avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Tandis que les constructions nouvelles font l'objet d'un Permis de construire, soumises préalablement à autorisation ministérielle de travaux en site classé après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Sont exemptés d'autorisation (mais pouvant faire l'objet de demande d'autorisation au titre d'autres réglementations) : l'exploitation courante des fonds ruraux et l'entretien normal des bâtiments.

Pour tout renseignement complémentaire, il est conseillé de se rapprocher de la mairie de Castelnaudary, de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP) ainsi que de l'Inspection des Sites (DREAL).

b. Les demandes de permis et d'autorisation

Les demandes doivent être renseignées selon les textes réglementaires en vigueur. Les dossiers de demande de permis ou de déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme tiennent lieu de demande d'autorisation spéciale de travaux au titre du site classé et doivent être déposées en mairie.

Le contenu de ce dossier doit être adapté aux enjeux liés au site classé (notamment s'agissant des notices prévues aux articles R. 431-8 et R. 441-3 du Code de l'urbanisme et pièces à joindre à la déclaration préalable en application de l'article R. 441-10).

Le dossier de demande d'autorisation spéciale de travaux comprend :

- Le courrier de demande d'autorisation spéciale de travaux ou le CERFA en tenant lieu pour les demandes liées à une autorisation d'urbanisme ;
- La mention du lieu où le projet doit être réalisé ainsi qu'un plan de situation du projet à l'échelle 1/25 000, ou, à défaut, au 1/50 000, indiquant son emplacement ;
- Un état des lieux de la parcelle : les caractéristiques spatiales et environnementales, le relief, le réseau hydrographique, les éléments naturels structurants (arbres remarquables, affleurements rocheux, etc.), constructions bâties existantes, les vues, les usages, etc.
- Une description du projet précisant la nature, la destination et les impacts du projet à réaliser permettant d'évaluer les travaux envisagés (plans, dessins, photographies, photo-montages...) ;
- Un report des travaux projetés sur le plan cadastral à une échelle appropriée ;
- Un plan de masse et des coupes longitudinales adaptées à la nature du projet et à l'échelle du site, et faisant apparaître les constructions, les clôtures, la végétation et les éléments paysagers existants et projetés lorsque les travaux portent sur l'aménagement ou la modification du terrain ;
- Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation ;
- Une étude d'incidence environnementale adaptée au projet et proportionnée aux enjeux comportant l'évaluation au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 dont le contenu est défini à l'article R. 414-23 (pour un projet hors Natura 2000, voir le formulaire simplifié sans recours à un bureau d'étude spécialisé: <https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/formulaires-a1488.html>)

a.2.3 Ressources mobilisables

Ci-dessous, une liste non exhaustive des structures qu'il est possible de mobiliser :

- UDAP de l'Aude : udap.aude@culture.gouv.fr
- ADEME Occitanie : <https://occitanie.ademe.fr/>
- CAUE de l'Aude : <https://caue11.fr/>
- Architectes du patrimoine : <https://www.architectes-du-patrimoine.org/>
- Chambre des métiers et de l'Artisanat de l'Aude : <http://www.cm-aude.fr/>
- Savoir faire éco patrimoine (annuaire des artisans) : <https://savoir-faire-eco-patrimoine.fr/>
- Groupement des entreprises de restauration de MH : <https://www.grouperement-mh.org>
- Artisans du patrimoine : <https://artisansdupatrimoine.fr/>

B. RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI

B.1. LA FORME DU BÂTI ET LES FAÇADES

b.1.1 Gabarit, composition des édifices

Les modifications affectant la composition d'origine des édifices sont à exclure. Elles concernent les modifications de façade, les extensions, les surélévations de toiture. Les arasements sont à éviter également, sauf pour restitution d'un état ancien attesté et de qualité.

Exceptionnellement la surélévation d'un édifice est possible lorsqu'elle ne remet pas en cause l'équilibre structurel et la composition de l'édifice visé et qu'elle repose sur une étude fine sur la composition d'ensemble et sur les matériaux (se référer au chapitre constructions neuves).

La suppression des modénatures et des détails d'architecture et de construction, ou leur remplacement par des ouvrages ne présentant pas l'aspect traditionnel en termes de matériaux, de dessin, de mise en œuvre, de dimensions sont à éviter absolument.

b.1.2 La composition des façades : organisation, percement

Les modifications de composition de façade d'un édifice sont à exclure. Exceptionnellement une modification est possible lorsqu'elle ne dénature pas l'édifice et qu'elle repose sur une étude rigoureuse de composition de façade, des matériaux, des couleurs.

Lorsqu'elle est cohérente, la composition architecturale de la façade est maintenue ou restituée lors de travaux de restauration.

Lorsqu'elle est incohérente (suite à modifications ou création de nouveaux percements), la restauration est faite :

- soit en se référant à l'époque de construction prédominante et/ou au type architectural dominant ;
- soit en maintenant les différentes époques de constructions et en les harmonisant.

Dans les deux cas énoncés ci-avant, un diagnostic préalable est nécessaire pour évaluer la composition d'ensemble (axes, travées, hiérarchie, cohérence des percements) et pour maintenir le système constructif.

a. La création de nouveaux percements

Les percements nouveaux sont à éviter. La création de nouveaux percements peut être envisagée à titre exceptionnel sur la base d'une étude très précise, notamment au niveau de la composition des nouveaux et des anciens percements, de la cohérence des percements en fonction du type de la construction (proportions, relation pleins / vides) et des modes de bâtir (traitement des encadrements et des menuiseries).

b. La modification de percements

À l'exception de restitution ou d'amélioration, la modification de percements n'est pas recommandée. Elle peut être envisagée à titre exceptionnel si elle n'est pas de nature à compromettre les éléments de composition architecturale existants.

La modification de l'encadrement est reprise avec le même matériau et le même principe de mise en œuvre utilisé pour les autres encadrements du rez-de-chaussée.

RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI

c. La condamnation de percements

À l'exception de restitution ou d'amélioration, la condamnation des baies anciennes est à éviter.

La condamnation partielle des fenêtres (rehaussement d'allège pour des motifs de sécurité par exemple, ou abaissement du linteau lié à des changements de niveaux) est à éviter, sauf restitution ou amélioration. Les questions de sécurité sont à régler au moyen d'un garde-corps ou d'une grille de défense conforme à la norme.

Il est fortement recommandé de rouvrir les baies anciennes qui ont été condamnées, en totalité ou en partie.



Triple arcade en maçonnerie de moellons de pierre, scandées de piliers en brique

b.1.3 Balcons et loggias

Les balcons existants sont conservés et restaurés dans le respect des dimensions et des dispositifs d'origine.

La création de balcons, loggias ou terrasses peut être envisagée de façon exceptionnelle à partir du moment où cela ne porte pas atteinte à l'intégrité patrimoniale de l'édifice.

Il s'agit alors de s'inscrire dans la composition d'ensemble.

RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI

B.2. LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS

b.2.1 Les maçonneries de briques et de pierre

Les matériaux de construction participent pleinement à l'intérêt architectural d'une façade. Il convient de ne pas les remplacer par d'autres matériaux et de les restaurer en respectant les modes de mise en œuvre traditionnels.

Les maçonneries traditionnelles possèdent des qualités thermiques et hydriques naturelles. Elles vivent avec leur environnement (eau, climat, air) grâce à un équilibre subtil et fragile qui ne doit pas être perturbé. Il est dit que les maçonneries anciennes « respirent ». La stabilité et la conservation des maçonneries anciennes sont précisément liées à la capacité de ces matériaux à « respirer ».

Les solutions visant à étancher le bâtiment sont donc à éviter. Pour cette raison, lors de travaux de restauration, les maçonneries sont hourdées et rejointoyées à la chaux. L'emploi du ciment n'est pas recommandé.

a. La maçonnerie en pierre de taille et de moellons

Les parements de pierre de taille sont conservés ou restitués en respectant :

- la nature de la pierre ;
- l'appareillage d'origine et son jointoiement : en assise, opus incertum, moellons équarris...
- la finition de la pierre : sciée, éclatée, bouchardée...

Pour remplacer les pierres détériorées, une pierre de même nature par refouillement est privilégiée. La taille de la pierre, de préférence manuelle, reprend celle existante.

Lorsque les pierres sont légèrement altérées, elles sont restaurées par un ragréage composé de chaux et de poudre de pierre (même coloration).

Les joints, réalisés au mortier de chaux, reprennent la teinte, la texture et l'épaisseur de ceux existants.

La pierre de taille des encadrements peut être laissée apparente, recouverte d'un enduit à la chaux mince avec un badigeon de finition, ou badigeonnée. Le traitement retenu reprend le traitement existant, si ce n'est pas possible le modèle correspondant au type de bâtiment.

Pour le nettoyage des pierres, les techniques susceptibles d'abîmer l'épiderme sont à exclure.



Paroi de pierre calcaire ocre avec table brique jaune appareillé à l'échelle en creux ; Paroi en maçonnerie de moellons avec soubassement enduit ocre.

RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI

b. La maçonnerie terre cuite (traditionnelle et industrielle)

Les parements de brique sont conservés ou à restituer de préférence en respectant :

- la nature de la brique (foraine, mécanique) ;
- l'appareillage d'origine et son jointoiment : en assise, alternance boutisses et panneresses, appareillage décoratif...

Les façades dont la composition et l'appareil sont destinés à être apparents, sont restaurées à l'identique.

Il convient que la restauration de ces maçonneries assure le maintien des dispositions d'origine du parement apparent. La vérification de la bonne tenue des joints doit être régulière. Les enduits sont piochés, les maçonneries altérées sont à rejointoyer.

Les briques détériorées sont remplacées par refouillement avec des briques de mêmes caractéristiques (format, couleur, porosité, aspect). Une attention particulière est portée à la qualité de la brique. Une brique mécanique ne peut remplacer une brique foraine sous peine de dégrader l'ouvrage. Les placages de briques sont à éviter.

Les joints dégradés ou nouveaux joints reprennent les dispositions d'origine : disposition à fleur, arasé, à nu extérieur du parement, ou en creux. Les joints sont dégarnis manuellement sur une profondeur de 1 à 3 cm.

Ils sont brossés, mouillés puis garnis au mortier de chaux aérienne et de sable dont la couleur est identique à celle des joints du reste de la façade, sans les élargir, ni épaufrer les arêtes des pierres ou briques ni écorner les angles. L'utilisation du ciment dans la composition des joints n'est pas recommandée. Seules les briques mécaniques sont compatibles avec le ciment.

Le revêtement d'une brique traditionnelle est nécessaire pour assurer sa pérennité. Le mur est recouvert d'un enduit à la chaux mince avec un badigeon de finition, ou badigeonné. Le choix retenu reproduit le traitement existant ou si ce n'est pas possible le modèle correspondant au type de la construction. Toutefois, les briques traditionnelles de bonne qualité généralement employées pour les encadrements de baies, les cordons, les corniches et autres modénatures peuvent être apparentes, mais protégées par une peinture à l'huile de lin.

Pour le nettoyage, les techniques susceptibles d'abîmer le parement sont à exclure. Il convient de préférer une projection d'eau chaude sous faible pression ou ruissellement d'eau et brossage à la brosse douce. Le sablage, le nettoyage haute pression et le ponçage sont à éviter.

Les modénatures sont préservées et restaurées, restituées si nécessaire. Les éléments à restituer le sont soit par la taille de la brique, soit par ragréage. Les placages non prévus d'origine sont à éviter.



Pilier d'angle brique et enduit avec motif d'échelle

b.2.2 Le traitement de l'épiderme pour des édifices maçonnés

Il est recommandé de laisser apparents les matériaux prévus pour l'être : pierre de taille, moellons équarris, en opus incertum, brique foraine ou mécanique qui participent de l'écriture architecturale de l'édifice et des qualités patrimoniales de l'ensemble.

La nature et l'aspect des enduits sont adaptés aux types de façades, tenant compte de l'époque de construction, de la nature façade avant/façade arrière, de la nature des supports.

a. La nature de l'enduit

La stabilité et la conservation des maçonneries anciennes ou récentes sont liées à la capacité de ces matériaux à respirer. Les enduits sont réalisés à base de chaux naturelle et de sables locaux afin :

- de protéger les matériaux des intempéries (pluie, gel, ultra-violet...),
- de laisser les maçonneries respirer,
- d'assurer une fonction d'isolation thermique.

Les solutions visant à étancher le bâtiment et les enduits ciments sont à éviter.

b. La finition de d'enduit

Lorsque l'enduit est existant et de qualité, il est conservé.

Lorsqu'il ne peut l'être, il est reproduit à l'identique (nature, textures et finition).

Lorsque l'enduit est récent (à base de ciment, crépi coloré...) ou lorsqu'il a été piqué, le nouvel enduit est refait selon les modèles locaux et en respectant le bâti existant.

c. Le décor d'enduit

Lorsque l'enduit et son décor sont existants et de qualité, ils sont conservés. Lorsqu'ils ne peuvent l'être, ils sont reproduits à l'identique (nature, textures et colorations de l'enduit et du badigeon, principe ornemental du décor).



Table en creux enduit ocre

RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI

b.2.3 La modénature et le décor

Les éléments de modénature et de décors (corniches, cordons, pilastres, bossages, reliefs, frontons, décor de pan de bois, calepinage de briques, etc.) participent de la qualité patrimoniale de l'édifice et sont conservés, restaurés voire restitués en cohérence avec l'architecture. Dans le cas d'une restitution, elle est faite d'après témoins (modèle en place ou si ce n'est pas possible modèle correspondant au type de la construction) avec les modes de bâtir d'origine.

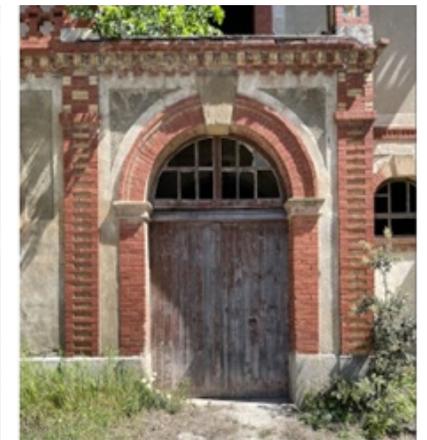
Lors des restaurations de façades, une attention particulière est à porter à ces éléments pour ne pas les dégrader.

Leur dessin, leur dimension, leur saillie et leur moulure sont respectés.



Corniche brique rouge à modillon de brique ocre ; Corniche de brique rouge appareillée à en dent d'engrenage.

Corniche pierre saillante sur consoles trilobées ; Arc plein cintre avec marquage de clé et sommiers



RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI

b.2.4 Les éléments techniques en façades

L'installation en façade d'antennes satellites ou hertziennes est à exclure.

La pose de panneaux solaires et de panneaux photovoltaïques est à éviter. Les coffrets de branchement en façade sont dissimulés derrière un panneau minéral recouvert du même enduit que le mur dans lequel ils s'intègrent, ou dans certains cas une porte en bois à peindre ou en serrurerie.

Les sorties de chaudière (type ventouse) sont à éviter sur les façades principales. Si toutefois pour des raisons techniques elles sortent en façades principales, un dispositif de dissimulation particulièrement soigné est à mettre en place. Les conduits de cheminée existants peuvent permettre de les intégrer. Pour les coffrets divers en relief (climatiseur, boîte à lettre...) ils sont intégrés dans un percement occulté par une grille, un contrevent ajouré ou par une persienne et sont à éviter côté « rue ».

b.2.5 Les interventions sur les murs de façade destinées à l'amélioration des performances énergétiques

Pour les maçonneries anciennes (notamment les maçonneries de moellons de pierre ou de brique pleine dont l'épaisseur est supérieure à 50 cm), l'isolation thermique ne constitue pas une solution évidente car ces types de mur s'ils conservent leurs enduits à la chaux en extérieur et intérieur ne nécessitent pas d'être isolés.

Dans tous les cas :

- les dispositifs d'isolation de bâti se font par l'intérieur de façon à ne pas mettre en cause la composition architecturale, le décor, la modénature ;
- une attention particulière au choix de l'isolation est à porter afin qu'elle soit en adéquation avec des traitements non perturbants pour leur propriété d'inertie, permettant aux murs de « respirer ».

RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI

B.3. LES MENUISERIES ET LES CONTREVENTS

b.3.1 Les portes

Les portes anciennes sont conservées dans le respect des dispositions d'origine. Les impostes, les ouvrages en fer forgé ou en fonte sont maintenus.

Dans le cadre de la restauration des portes anciennes, les portes sont peintes ou teintées dans des tonalités en harmonie avec les teintes de façade et le style de l'immeuble. Les teintes sont d'aspect mat ou satiné. L'utilisation du blanc est à exclure. Les portes en bois d'essence particulière, reçoivent un produit à base d'huile de lin passé jusqu'à refus.

Dans le cas de la réalisation de portes neuves, un dessin d'après le modèle des portes d'origine est recommandé. Les portes en bois sont à larges lames verticales avec plinthe, porte à cadre... Elles sont posées de préférence dans la feuillure d'origine de l'encadrement de la porte.

Le PVC et autres matériaux plastiques sont à éviter.

Les vantaux de porte entièrement vitrés sont à éviter.

La serrurerie, les heurtoirs, la clouterie sont conservés et remis en œuvre.

Les menuiseries de type volets roulants ou ouvrants à bascules ou ouvrants coulissants (portes de garages standardisés) sont à éviter.

b.3.2 Les menuiseries de fenêtre

La forme et la partition des baies, les meneaux en bois ou en pierre sont conservés. Ils sont restitués lors d'une réorganisation de façade. Les profils (chanfreins, congés, moulures, quarts de rond, etc.) sont conservés et restitués dans le respect des dispositions d'origine.



Les menuiseries de fenêtres anciennes de qualité et en cohérence avec l'architecture du bâtiment sont conservées et restaurées.

RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI

Concernant les mesures destinées à l'amélioration des performances énergétiques des fenêtres et portes-fenêtres :

- Lorsque la menuiserie le permet (battues suffisamment larges pour pouvoir poser les nouveaux verres plus épais), le verre d'origine est remplacé par un verre plus performant.
- Si cette technique remet en cause la sauvegarde de la menuiserie, il est recommandé :
 - d'installer une double fenêtre posée à l'intérieur avec une lame d'air ;
 - d'installer un double vitrage de rénovation ou un survitrage non visible de l'extérieur.

Si la conservation et la restauration des menuiseries anciennes de qualité sont impossibles, elles sont restituées à l'identique suivant le modèle existant ou des modèles de références suivant le type de construction et son époque.

Dans ce cas :

- Elles reprennent le dessin, les dimensions, la division en petits bois, les sections et profils des menuiseries à remplacer. Les sections et les profils des dormants, des montants, des traverses et petits bois des menuiseries nouvelles prennent modèle sur les sections et les profils des menuiseries d'origine.
- Elles sont implantées en applique intérieure de l'encadrement en pierre, en brique ou en bois de la baie.
- L'ensemble des ferrures anciennes (heurts, pentures, clous...) est soigneusement déposé en vue de leur éventuelle repose après travaux ou d'une reprise à l'identique.
- Les menuiseries neuves sont adaptées à la forme de la baie, notamment dans le respect du cintrage. Le remplissage partiel d'une ouverture avec de la maçonnerie ou autres matériaux est à éviter absolument.
- Les menuiseries sont composées de vantaux ouvrants, tel que l'existant.
- Dans le cas de mise en œuvre de double vitrage, le profil intérieur est noir

- Les menuiseries sont en bois car il s'agit d'un matériau renouvelable, en privilégiant les essences disponibles localement et en excluant les bois exotiques.
- Les matériaux dérivés de ressources non renouvelables sont écartés (le PVC est à éviter).
- Le métal est déconseillé sauf pour les extensions dans le cadre d'une écriture en cohérence.
- Les menuiseries sont à peindre : peinture mate ou lasurée et coloris traditionnels en s'appuyant sur les couleurs d'origine, en lien avec l'édifice.

b.3.3 Les vitrages

Les vitrages anciens sont conservés dans la mesure du possible lors de la réparation des menuiseries.

Les vitrages miroir sont à éviter.



Menuiserie claire de verre ; Vitrage en cul de bouteille

RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI

b.3.4 Les contrevents

Les contrevents reprennent les dimensions, les modèles et les dessins en accord avec l'architecture.

Des volets intérieurs peuvent alors se substituer à la carence de contrevents.

Les contrevents neufs reprennent les modèles traditionnels liés à leur architecture : contrevents à larges lames et à cadres, contrevents à larges lames verticales, contrevents à lames croisées, contrevent se rabattant dans l'ébrasement, persiennes ; y compris les éléments de serrureries : pentures, arrêts de contrevents.... Le choix des contrevents tient compte de l'époque de la construction et de l'appartenance à l'un des types définis. Les contrevents de remplacement sont en bois peint de préférence.

b.3.5 Les ferronneries

Les ferronneries de fonte ou de fer forgé de qualité sont conservées et soigneusement entretenues. Elles sont restaurées par sablage.

Si elles sont trop endommagées, elles sont refaites à l'identique (dessins, matériaux, section, profil...).

Elles sont peintes de couleur sombre, mais peuvent, dans certains cas, être de la couleur de la menuiserie s'il y a une recherche de discrétion.

b.3.6 Les auvents et les vérandas

De manière générale, les dispositifs anciens de qualité sont à conserver et à restaurer. Si la conservation et la restauration de ces éléments se révèlent absolument impossibles, leur remplacement par des modèles identiques est recommandé en s'appuyant sur une conception qui en reprend les mêmes caractéristiques (dessins, matériaux, section, profil...).

Des modifications sur l'existant peuvent être réalisées lorsqu'elles ont pour objet le retour à un état antérieur de qualité attesté par traces de l'ancien, photos, dessins...

Dans tous les autres cas, la création d'ouvrages neufs est adaptée au type de l'édifice et à sa période de construction et ne rompt pas l'harmonie d'ensemble de la construction.

RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI

B.4. LES TOITURES ET ÉLÉMENTS ASSOCIÉS

b.4.1 Les toitures, couverture et pente

De manière générale, les formes, les pentes et le sens de faîtage sont maintenus.

Les formes de pente et les aspects de toiture (toiture à deux pentes ou à croupes pour les bâtiments d'angle, utilisation de la tuile canal ou plate, ardoise ou ciment imitant ardoise) sont respectés.

La toiture peut être modifiée suivant le type architectural du bâti lorsque la volumétrie existante du toit est incohérente ou a été fortement modifiée lors de travaux antérieurs (amélioration de l'existant).

Les toitures terrasses sont à éviter sur les édifices existants.

a. Cas de reprise de couvertures en tuile canal

Des tuiles anciennes de récupération sont utilisées en couvrant, pour les faîtages, les arêtières et les égouts. Si les tuiles anciennes récupérées sont insuffisantes, la couverture est réalisée avec des tuiles canal neuves à talon courant, aspect vieilli et de coloris brun rouge foncé, et pose de tuiles de récupération en chapeau à crochets.

Les ouvrages de scellement sont réalisés de manière traditionnelle, au mortier de chaux naturelle de teinte ocre : faîtages et arêtières avec embourures, rives à double recouvrement, tuiles d'égout débordantes sur corniches, solins, etc.

Les arêtières et les faîtages reçoivent des casseaux en tuile canal.

À l'égout, les tuiles de courant dépassent de la volige ou de la corniche.

Les couverts sont obturés soit avec du mortier, soit avec des casseaux (morceaux de terre cuite).

b. Cas particuliers

Dans le cas d'une reprise de couverture en ardoise ou en métal, celle-ci est restaurée dans les matériaux, formes et pentes d'origine.



Couverture en tuile plate ; Couverture en tuile canal

RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI

b.4.2 Traitement du débord de toit, ouvrage de charpente

Les débords de toiture sont restaurés ou restitués en observant le type, la longueur de débord et les décors d'origine.

Les détails en génoise ou double génoise sont maintenus et restaurés. Les détails de charpentes en place de qualité sont conservés, restaurés ou restitués.

Lors de réfection des charpentes, le débord de toit est réalisé en référence aux modèles existants, suivant l'époque de construction et les modes de construction de l'édifice. Les bois neufs mis en place respectent les sections et les moulurations décrites ci-dessus. Le voligeage est à larges lames et joint vifs.

Les corniches ornées et moulurées, les chevrons sculptés, les clés pendantes et tous les ouvrages exceptionnels sont soigneusement conservés et remplacés à l'identique dans la stricte mesure des besoins.



Débord de toiture sur aisselier ; Débord de toiture sur aisselier

b.4.3 Les lucarnes et percements en toiture

De manière générale, les toitures à faible pente n'ont pas vocation à accueillir de lucarnes.

Celles existantes peuvent être maintenues.

Les châssis de toiture pour les couvertures en tuile canal

L'installation de châssis de toiture est une disposition exceptionnelle, acceptable de manière ponctuelle, en nombre limité et à dimensions modérées. Leur installation n'a pas vocation à dénaturer l'architecture originale.

Les nouveaux châssis de toiture respectent les principes définis ci-après :

- Leur intégration dans le site est vérifiée (impact depuis différents points de l'espace public y compris depuis des points éloignés).
- Ils sont encastrés dans le plan de toiture.
- Leur positionnement est étudié en cohérence avec la morphologie générale du bâti et la composition de la façade concernée.
- Leur physionomie se rapproche des châssis en tabatière avec un meneau central.
- Le ton du bâti et du rideau d'occultation est de teinte sombre en harmonie avec celui de la couverture.

Fenêtre sur toit en pavillon, couverte par plate-bande avec clé monumentale passante sur fronton triangulaire interrompu avec chambranle à crossette flanquée de piliers à chapiteau ionique



RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI

b.4.4 Ouvrages en toiture, cheminées

Les conduits sont maçonnés et enduits (selon les indications définies pour les enduits de façade). Ils reprennent les dimensions des conduits existants. Les boisseaux trop maigres sont à éviter.

Les conduits sont couverts soit par une mitre en terre cuite, soit par des tuiles scellées.

Les cheminées présentant des dispositions particulières telles que décor de brique, pierre de taille, ferronnerie, sont conservées et restaurées.

b.4.5 L'évacuation des eaux de pluie, la zinguerie

Les eaux de pluie sont recueillies par des dalles demi-rondes ou par des chéneaux positionnés sur les génoises et corniches.

Les descentes sont de section circulaire.

Ces ouvrages de descente d'eaux pluviales sont en zinc ou en cuivre. Les dauphins sont en fonte. Le PVC est à exclure.

b.4.6 Les éléments techniques en toiture

Les antennes et les paraboles à créer ou à repositionner sont dissimulées.

La pose de panneaux solaires et de panneaux photovoltaïques est à éviter.

Les installations techniques telles que gaines, machineries, caissons, climatiseurs formant saillies avec le plan de toiture sont à exclure.

b.4.7 Les interventions sur les toitures destinées à l'amélioration des performances énergétiques

Les toitures sont isolées par l'intérieur en sous face des toits ou sur les planchers des combles qui est la méthode la plus performante car le volume du comble participe à l'économie générale comme espace tampon. Les couvertures ne sont pas relevées.

B.5. LES CLÔTURES

Les clôtures jouent un rôle indéniable dans la physionomie du domaine des Cheminières. Outre la qualité architecturale de ces éléments « du petit patrimoine », les clôtures ont également un intérêt paysager important en assurant la continuité de l'architecture. Elles structurent les perspectives paysagères. Ces clôtures d'origine sont celles qui limitent le domaine. Une fois entré dans le site, la continuité de l'espace est une qualité essentielle et un enjeu à conserver.

À l'échelle des limites du domaine on trouve :

b.5.1. Les murs maçonnés

Ils sont à conserver.

Ils ne sont démolis que si leur état sanitaire compromet leur conservation. Ils sont alors reconstruits en respectant :

- les principes des murs traditionnels de qualité ;
- les règles de l'art tel que définis pour les éléments de façade (maçonnerie de moellons, maçonnerie de pierre de taille, rejointoiement et enduit au mortier de chaux).

Leur restauration a vocation à ne pas les dénaturer :

- Ils sont restaurés dans le respect de leur architecture et de leur mode de bâtir (dans l'esprit d'origine de la construction et avec les mêmes modes de bâtir), dans les règles de l'art tel que définis pour les éléments de façade (maçonnerie de moellons, maçonnerie de pierre de taille, rejointoiement et enduit au mortier de chaux).
- Leur restauration permet de retrouver leur état d'origine lorsqu'ils ont subi des transformations.

b.5.2. Les grilles et les portes en ferronnerie

Ces éléments de clôture sont conservés, restaurés ou restitués dans les règles de l'art.

Ils sont peints : peinture mate et coloris traditionnels.

b.5.3. Clôtures végétales

Sur les vues anciennes, à l'échelle du domaine, des clôtures végétales sont visibles. Il est recommandé d'en mettre en place en premier plan lorsque des clôtures en grille sont inévitables (domaine militaire).



RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI

b.5.4. Les clôtures à l'intérieur du domaine

La qualité du paysage des Cheminières doit beaucoup à l'absence de clôture. Cette caractéristique est à préserver dans le cadre de l'entretien du site.

Pour le cas où des clôtures sont nécessaires, les dispositions d'origine sont sources d'inspiration.

b.5.5. Clôture de prairies

Dans les cas les plus proches des bâtiments le modèle des clôtures de prairies d'origine est privilégié. En s'éloignant il est possible de mettre en place des clôtures avec simple ligne électrique le plus discrètement possible.



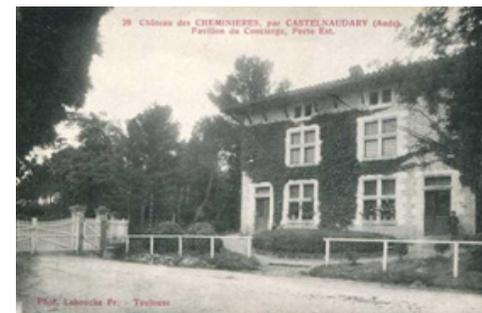
Clôture bois à trois traverses horizontales



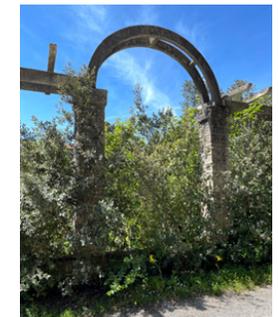
Clôture de jardin et de propriétés



Clôture à simple grille métal appuyée sur une haie



Clôture bois simple



Pergola béton devant le grand vivier.

b.5.6. Treilles et pergolas

Le thème de la pergola est employé à différents endroits du domaine le plus souvent en béton. Ces éléments sont restaurés ou restitués dans la mesure du possible (Voir cahier des recommandations paysagères en complément).

RECOMMANDATIONS DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI

B.6. LES JARDINS

Voir cahier des recommandations paysagères en complément.

B.7. LES PISCINES

b.7.1. Préconisations

Les piscines standardisées et hors sol de type industriel sont à éviter dans le site classé.

Les piscines sont envisageables, dans la mesure où leur création n'entraîne pas d'affaiblissement structurel des bâtiments proches, et selon les caractéristiques suivantes :

- Elles sont traitées comme des bassins ;
- Leur disposition s'inscrit dans une composition d'ensemble du jardin ou des abords des bâtiments. Leurs dimensions sont proportionnées à l'espace dans lequel elles s'insèrent ;
- Les plages sont traitées en dalles de pierre ou en plancher bois et sont réduites au minimum au profit de plages enherbées ;
- Le revêtement intérieur est de teinte beige, gris clair, gris foncé ;
- Les couvertures de piscines en surélévation ne doivent pas s'apparenter à une construction ;
- Les bâches d'hivernage sont de couleur sombre.

B.8. LE BÂTI NON PATRIMONIAL

Il concerne les maisons récentes, les entrepôts destinés à l'activité artisanale et les édicules techniques

Les enjeux portent sur l'atténuation de l'impact visuel de ces bâtiments dans le paysage et sur l'effacement de la rigidité des clôtures périphériques.

Dans le cadre de travaux de rénovation, il est recommandé de modifier les teintes de façades ou les matériaux extérieurs en appliquant les préconisations développées pour les bâtiments traditionnels ou leurs extensions.

En cas de travaux de rénovation thermique par l'extérieur il est recommandé de mettre en place un nouveau matériau de façade, bardage bois/ pans de bois avec isolant.

Le projet sur le bâti s'accompagne de plantations (haie, arbre isolé, bouquet d'arbres ou bande boisée) qui facilitent l'intégration paysagère. Ces plantations sont des essences locales ; l'objectif n'est pas de chercher à cacher mais de s'adosser à la construction ou assurer une transition avec le paysage alentour.

Le remplacement des clôtures persistantes d'une seule essence par des haies champêtres est recommandé.

Pour les hangars ou entrepôts liés à l'activité artisanale, le bardage bois ou les teintes sombres sont à privilégier.

C. DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NEUVES

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Ce chapitre concerne des extensions de bâtiment dans le respect de l'existant par une bonne intégration de l'architecture, et conformément aux règles du PLU en vigueur. Il peut être envisagé dans le cadre d'une architecture dessinée la réalisation d'extensions qui tranchent par une écriture contemporaine ou qui jouent du mimétisme avec reconduction des matériaux et de l'écriture mais toujours dans le respect de l'existant.

C.1. GABARITS, COMPOSITION D'ENSEMBLE

c.1.1. Insertion de constructions neuves

Les constructions neuves par extension peuvent témoigner de leur époque de réalisation, dans une écriture architecturale contemporaine tout en s'harmonisant avec les façades attenantes.

L'idée n'est pas de figer l'architecture dans un faux ancien mais de valoriser une architecture de qualité qui tienne compte du contexte dans lequel elle vient s'insérer.

Le mimétisme des modes de bâtir et des matériaux des bâtiments du domaine n'est pas une fin en soi. Toutefois, si le projet s'inscrit dans une logique de mimétisme avec l'architecture d'Eugène Mir, il respecte les modes de bâtir, les matériaux de construction, les principes de composition, les détails de réalisation (notamment pour les éléments de décor).

Le parti architectural est de valoriser une architecture de qualité qui tienne compte du bâti auquel la nouvelle construction vient s'adosser : sa volumétrie, la composition architecturale de sa façade, son décor et sa modénature qu'elle ne doit pas venir amputer (cas des cordons, corniches, encadrements saillants, pilastres...).

Hauteurs des constructions neuves

Les édifices sont essentiellement en R+1 et R+2 avec combles. Les dépendances et les communs sont quant à eux en rez-de-chaussée + combles à surcroît ou en R+1. Ces hauteurs doivent servir de référence pour les constructions neuves.

c.1.2. Composition de façade

Les formes et proportions des percements

Les percements s'harmonisent avec l'existant.

Des proportions de type baie-vitrée peuvent être ponctuellement déclinées si elles s'intègrent dans un projet architectural de qualité.

Les éléments techniques en façades

Les coffrets de branchement en façade sont dissimulés derrière un panneau minéral recouvert du même enduit que le mur dans lequel ils s'intègrent, ou dans certains cas une porte en bois à peindre ou en serrurerie.

L'installation en façade d'antennes satellites ou hertziennes est à éviter.

Les sorties de chaudière (type ventouse) sont implantées sur les façades les moins vues depuis les cheminements. Les conduits de cheminée existants peuvent permettre de les intégrer.

Les coffrets divers

Les coffrets divers en relief (climatiseur, boîte à lettre...) sont à éviter. Ils sont intégrés dans un percement occulté par une grille, un contrevent ajouré ou à persienne.

Les interventions sur les façades destinées à l'amélioration des performances énergétiques

L'isolation par l'extérieur n'est pas conseillée.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NEUVES

C.2. LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS

Les édifices d'extension sont construits en maçonnerie vue ou enduite. Si le projet s'inscrit dans une logique de mimétisme avec l'architecture traditionnelle, il respecte les modes de bâtir, les matériaux de construction, les principes de composition, les proportions, les détails de réalisation (notamment pour les éléments de décor), tels que définis dans le rapport de présentation.

Les édifices sont de préférence construits en maçonnerie enduite. L'utilisation du bardage bois sur structure bois est possible.

Une harmonie des matériaux de façade et des couleurs est à rechercher :

- Les enduits de ces nouvelles constructions respectent la gamme de couleur des enduits à la chaux traditionnels.
- Les menuiseries sont peintes. Les couleurs des menuiseries respectent celles développées sur le bâti existant. Toutefois, les menuiseries peuvent être laissées en bois ou métal naturel pour être assorties au revêtement de façade.

C.3. LES MENUISERIES

c.3.1. Les portes, les fenêtres et les portes fenêtres

Les menuiseries sont en bois ou en métal. Le PVC est à éviter. Si le dessin des portes, fenêtres et portes-fenêtres renvoie à une image traditionnelle, il respecte les principes repris des existants quant aux dimensions des bois, proportions des vitrages, moulurations...

c.3.2. Les contrevents

Les contrevents sont en bois ou en métal, le PVC est à éviter. Les volets roulants ne sont installés que sur cour ou sur jardin, en rez-de-chaussée, pour occulter les grandes baies. Ils ne sont pas visibles depuis l'extérieur.

C.4. LES TOITURES

c.4.1. Les couvertures en tuile canal

Les toitures réalisées en tuiles canal utilisent des tuiles neuves aspect vieilli de coloris brun rouge foncé.

Les arêtières, les rives et les faîtages sont scellés sans excès de mortier. Les arêtières et les faîtages peuvent recevoir des casseaux en tuile canal.

À l'égout, les tuiles de courant dépassent de la volige ou de la corniche. Les couverts sont obturés soient avec du mortier, soient avec des casseaux.

c.4.2. Les châssis de toiture

L'installation de châssis de toiture est une disposition exceptionnelle, et ce de manière ponctuelle, en nombre limité et de dimensions modérées.

Les châssis de toiture respectent alors les principes définis ci-après :

- Leur intégration dans le site est vérifiée (impact depuis différents points de vue y compris depuis des points éloignés).
- Ils sont encastrés dans le plan de toiture.
- Leur positionnement est étudié en cohérence avec la morphologie générale du bâti et la composition de la façade concernée.
- Leur physionomie se rapproche des châssis en tabatière avec un meneau central.
- Le ton du bâti et du rideau d'occultation est de teinte sombre et de manière à harmoniser avec celui de la couverture.

c.4.3. Les conduits de cheminées

Les conduits sont maçonnés et enduits selon les indications définies pour les enduits de façade.

Ils reprennent les dimensions des conduits anciens, les boisseaux trop maigres sont à exclure. Les conduits sont couverts soit par une mitre en terre cuite, soit par des tuiles scellées.

c.4.4. L'évacuation des eaux de pluie, la zinguerie

Les eaux de pluie sont recueillies par des dalles demi-rondes ou par des chéneaux positionnés sur les génoises.

Les descentes sont de section circulaire.

Ces ouvrages de descente d'eaux pluviales sont en zinc ou en cuivre. Les dauphins sont en fonte. Le PVC est à éviter.

c.4.5. Les éléments techniques en toiture

Les antennes et les paraboles sont dissimulées depuis l'espace public.

La pose de panneaux solaires et de panneaux photovoltaïques n'est pas recommandée. Toutefois une installation peut être envisagée si l'intégration de tels équipements s'inscrit dans un projet qui vise à :

- Respecter les volumes, les matériaux et les couleurs du site pour une intégration harmonieuse
- Intégrer finement les capteurs au nu de la couverture (sans créer de surépaisseur). et les panneaux (couleur sombre et mat)
- S'inspirer des lignes de forces du bâtiment pour positionner les capteurs, lignes de faîtage, de gouttières, rythme des percements
- Choisir des tailles de capteurs qui ne déséquilibrent pas le bâti.
- Privilégier au maximum les versants opposés au canal du Midi
- Prévoir toujours une double pente avec un rapport entre les pentes qui ne doit pas être inférieur à 1/3 de pente d'un côté pour 2/3 de l'autre.

Les installations techniques telles que gaines, machineries, caissons, climati-seurs formant saillies avec le plan de toiture sont à éviter.

D. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET RÉSEAUX AÉRIENS

La prise en compte des objectifs environnementaux est à encourager dans la mesure où ils sont adaptés au contexte patrimonial du domaine et que leur impact pour le bâti existant est minimisé.

D.1. INTERVENTIONS SUR LE BÂTI

La conservation de l'énergie grise du bâti ancien (réutiliser, réemployer, recycler) est préconisée.

L'emploi des matériaux traditionnels dans les projets de restauration et réhabilitation (chaux pour les enduits et les mortiers, pierre et brique foraine pour les maçonneries, tuile canal et ardoise...) est à privilégier car ils sont trouvés dans un périmètre proche, sont peu transformés, sains, réutilisables en majeure partie et facilement recyclables.

La recherche de solutions d'amélioration thermique adaptées aux différents types de bâti est encouragée. Elles se font dans le respect de leur mise en œuvre et de leur architecture.

d.1.1. Les murs de façade

Le choix du mode d'isolation diverge selon les modes de bâtir. Les édifices maçonnés, construits avec des matériaux lourds et des murs épais (supérieur à 50cm) présentent une bonne inertie et ne nécessitent pas d'être isolés si les parements (intérieur et extérieur) sont enduits à la chaux. Les édifices à pan de bois, dont les murs présentent de faibles épaisseurs (entre 15 et 20 cm) nécessitent d'être isolés.

Dans tous les cas, il est conseillé de :

- faire l'isolation par l'intérieur pour ne pas dénaturer la composition la façade, ne pas venir en recouvrement des décors et modénatures ;
- de privilégier des matériaux « respirants ».

d.1.2. Les toitures

Comme pour les murs, l'isolation par l'extérieur est à éviter tout comme l'utilisation de matériaux étanches à l'air et à l'eau.

Il est rappelé que la solution la plus performante est de ne pas aménager le comble car son volume participe à l'économie générale comme espace tampon (l'isolation sera alors posée sur le plancher des combles).

d.1.3. Les menuiseries

Les menuiseries anciennes sont si possible conservées. Concernant l'amélioration de leurs performances énergétiques plusieurs solutions peuvent être envisagées :

- si l'épaisseur de la menuiserie le permet (battues suffisamment larges pour pouvoir poser les nouveaux verres, plus épais), le verre d'origine est remplacé par un verre plus performant ;
- si cette technique remet en cause la sauvegarde de la menuiserie, il est recommandé :
 - d'installer une double fenêtre à l'intérieur avec une lame d'air ;
 - de mettre en place, sur la menuiserie ancienne, un double vitrage de rénovation ou un survitrage non visible de l'extérieur.

Concernant les menuiseries neuves, elles sont en bois car il s'agit d'un matériau renouvelable, en privilégiant les essences disponibles localement et en excluant les bois exotiques. Les matériaux dérivés de ressources non renouvelables sont écartés (PVC notamment).

D.2 LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

En raison de leur impact paysager, les panneaux photovoltaïques, les éoliennes sur mât et individuelles sont à éviter en toiture et en façade sur le bâti patrimonial et ne sont pas recommandés sur les constructions nouvelles (extensions) à caractère d'usage d'habitation privée.

La création de réseaux aériens et l'implantation d'antennes sur masts sont interdites en application de la réglementation au titre des sites classés (enfouissement obligatoire).

Pour une production d'énergie par panneaux photovoltaïques, la recherche d'une stratégie commune dans un endroit et sur un support adéquat (éloignement des bâtiments patrimoniaux, absences de covisibilité) est vivement recommandée.

Les bâtiments des frigos à pomme et entrepôts situés sur le Chemin du Soleil peuvent par exemple être utilisés à cette fin.



D.3 LES NUISANCES SONORES

La réduction des nuisances sonores est un enjeu à intégrer dans les projets. Les démarches vertueuses diminuant l'emploi et les nuisances sonores des appareils de climatisation sont encouragées. Il est rappelé que l'installation de ces appareils est à éviter en façade.

Le décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits du voisinage donne un cadre de ce qui peut être considéré comme une nuisance sonore. Ainsi, deux articles du Code de la Santé publique, R. 1334-33 et R.1337-7, définissent les mesures à respecter en termes de bruit ambiant (ensemble des bruits entendus) et le bruit résiduel (bruit habituel de l'occupation normale d'un logement). L'écart entre ces deux notions de bruit ne doit pas dépasser les 5 décibels de 7h à 22h et 3 décibels entre 22h et 7h.