

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Document arrêté

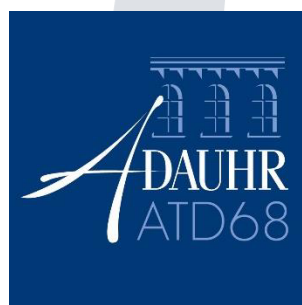


3. Règlement écrit – Neuf-Brisach

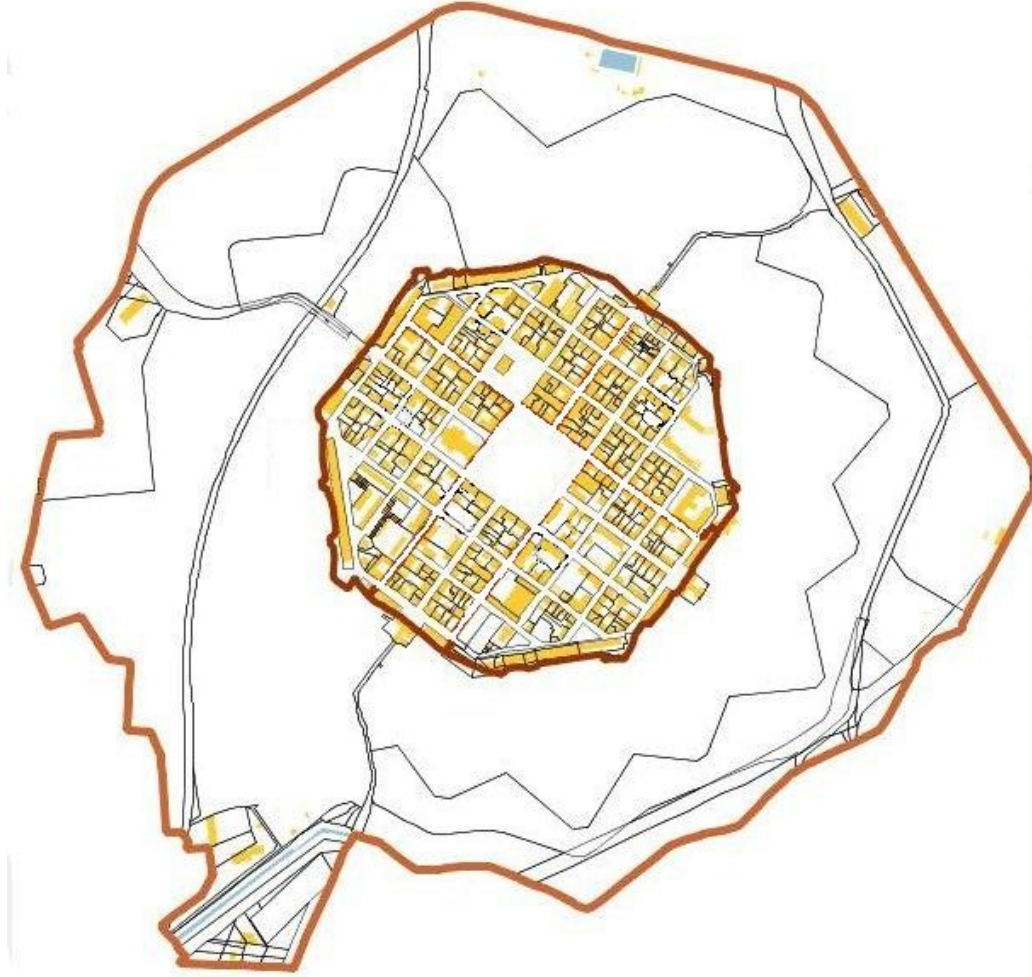
3.e.2. Cahier de prescriptions architecturales

PLUI arrêté par délibération du Conseil
Communautaire en date du 28/10/2019

Pour le Président empêché,
le 1^{er} Vice-Président François BERINGER



Octobre 2019



NEUF-BRISACH

CAHIER PATRIMONIAL

PRÉSENTATION

La ville de Neuf-Brisach présente différentes typologies architecturales marquées par son histoire :

- architecture Vauban
- architecture sur la trame Vauban reconstruite suite aux bombardements de 1870
- architecture XIXème – XXème
- période de reconstruction des années 1950 suite aux bombardements de 1945

Deux grands mouvements se détachent de ces typologies architecturales :

- la trame Vauban : à l'image du plan en damier formé par les îlots, des entrées de ville, du patrimoine préservé comme les puits, manège, anciennes casernes...
- la reconstruction intervenue dans les années 1950 : ces bâtiments se situent en périphérie de la ville.

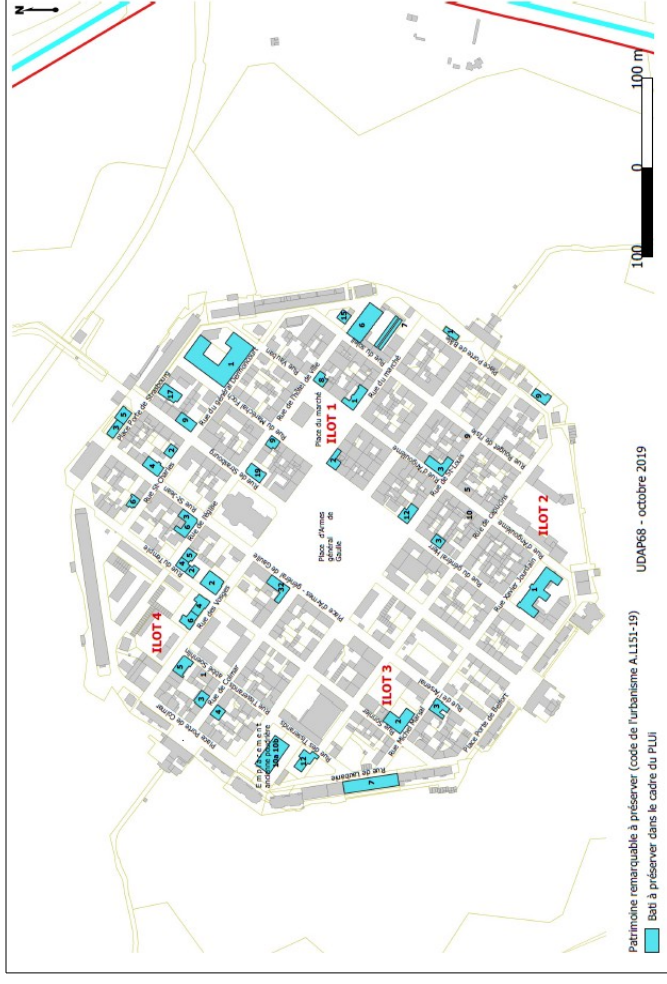
Les prescriptions architecturales qui vont suivre visent à préserver le plan de Vauban et mettre en valeur la place forte de Neuf-Brisach.

I. La trame Vauban

Ce patrimoine ancien regroupe :

- l'oeuvre de Vauban : fortifications (rempart, courtines, tours bastionnées, portes de ville...), installations militaires (casernes, poudrières, manège, écuries, arsenal, corps de garde...), demeures militaires, place d'armes...
- la reconstruction « style Vauban » après les bombardements de 1870, marquée par la période allemande, pour la plupart à l'identique de l'existant.
- Les constructions XIXème – XXème respectant la trame Vauban (patrimoine militaire, édilitaire, bâtiments d'habitation remarquables).

Les prescriptions suivantes permettront de préserver l'existant n'ayant pas subi de modifications ou très peu, et de redonner aux îlots leur apparence d'origine ou une architecture adaptée à celle de Vauban.



Remarques d'ordre général

CONSERVATION DES ÉDIFICES REMARQUABLES

Les édifices présentant un intérêt de conservation au regard de leur architecture, implantation urbaine, sont à conserver dans leurs dispositions d'origine.



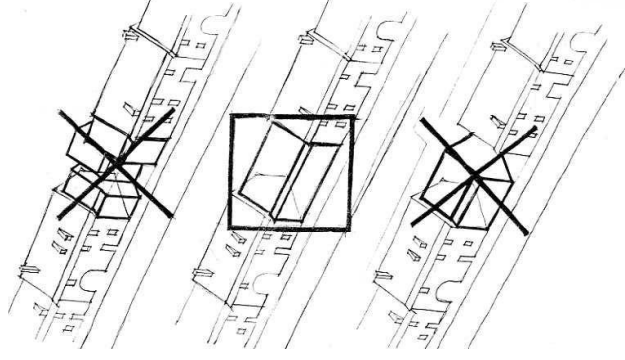
DOCUMENTS D'ARCHIVES

Dans le cadre des demandes d'autorisation de travaux , les projets devront être compatibles avec le caractère historique et architectural de l'édifice et viser, à ce titre, à retrouver l'authenticité des procédés constructifs et architecturaux du bâtiment.

A cet effet, une recherche systématique d'éléments d'archives est à privilégier en préalable de toute intervention.

INTÉGRATION DES BÂTIMENTS NEUFS

Compte tenu des spécificités de la trame urbaine (plan en échiquier) et de la typologie des édifices existants, l'implantation de tout bâtiment neuf devra respecter le rythme du découpage parcellaire et l'alignement de façade sur rue et reprendre la volumétrie et les modénatures du bâti existant.



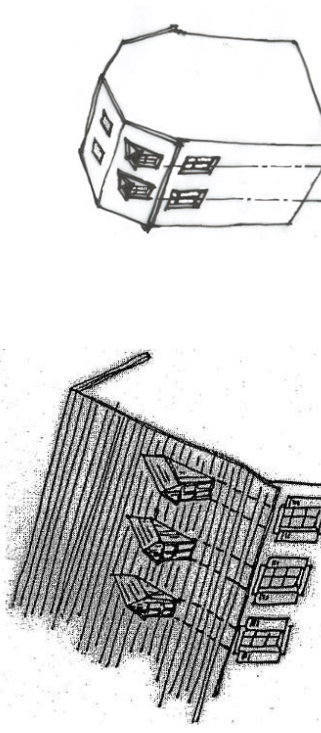
Couverture

Les matériaux



Ordonnancement

Le rythme vertical et horizontal des ouvertures est à respecter.



Les fenêtres ou châssis de toit



Type tabatière à meneau

Les couvertures

Elles sont, selon les cas :

- en tuiles terre cuite, plates écailles ou mécaniques à pureau plat écailles, de teinte rouge nuagé ou rouge vieilli à brun d'aspect mat ;
- en ardoise naturelle.

A noter que :

- les tuiles terre cuite, mécaniques à côtes (simples ou doubles côtes), de densité minimale de pose de 12 tuiles/m², de teinte rouge nuagé ou rouge vieilli à brun d'aspect mat sont acceptées : 1/ pour les toitures comportant ce type de tuile au moment d'une demande de travaux de réfection de couverture

2/ pour les annexes

Les tuiles à rabat en rives sont à exclure sauf en cas de conservation des dispositions anciennes.

LES ÉLÉMENTS DE COUVERTURES

Les ouvertures

Ordonnancement

Les ouvertures doivent respecter l'ordonnement de la façade et se superposent aux percements des étages inférieurs. Les ouvertures doivent être alignées horizontalement entre elles par niveau de combles. Plus on monte dans les niveaux de combles et plus les ouvertures sont petites.

Typologie des ouvertures

Les ouvertures en toiture sont de deux types :

- lucarne : elle est simple (rampante, jacobine, capucine), ou à fronton sur les casernes. Son bâti est en grès ou en bois. Ses jouées sont maçonnées et enduites dans le même ton que la façade. Elle est plus haute que large. Ses dimensions s'adaptent à celles de la toiture et au volume du bâti. Elle est sans caisson de volet roulant apparent et sans gouttière.
- châssis de toit : type tabatière avec meneau central, de format rectangulaire, dimensions réduites (80x100cm maximum) enchâssé dans la couverture dans le sens vertical, sans élément en saillie (ex : caisson de volet roulant)

A noter que : Il conviendra de privilégier les ouvertures sous forme de lucarnes.

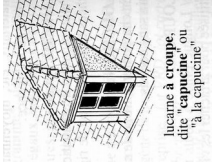
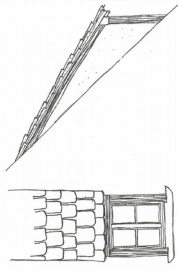
Les châssis de toit ne doivent pas être visibles depuis l'espace public

- ☞ Les lucarnes présentant un intérêt architectural seront à préserver.
- ☞ Les lucarnes rentrantes (ex : tropéziennes ou autres bagnoires hollandaises) sont à exclure.

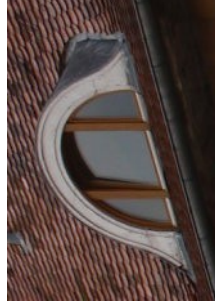
- ☞ Le remplacement des châssis de toit existants peut être autorisé à condition de préserver le caractère de la cité.

Les souches de cheminées seront d'aspect maçonné et de même teinte que la façade.

Les lucarnes



Ci-dessous, exemples de lucarnes spécifiques :



LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES EN COUVERTURE

- **Les antennes ou autres émergences techniques** comme les évacuations de fumée : elles reprendront les anciens conduits existant ou feront l'objet d'une insertion architecturale adaptée à l'architecture du bâtiment sur lequel elles s'insèrent.
 - **Les paraboles** feront l'objet d'équipements collectifs mutualisés non visibles du domaine public. Elles prendront la teinte de leur support.
 - **Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques*** : ne seront acceptés en cœur d'îlots (hors patrimoine remarquable) qu'à la condition de ne pas être visibles du domaine public et de respecter une intégration architecturale dans le tissu bâti dans lequel ils s'insèrent.
 - **Les éoliennes de toiture*** sont à exclure
- * Lorsque les dispositifs ne portent pas atteinte à la citadelle (vue depuis l'espace public), leur installation peut être envisagée sur des bâtiments dépourvus de qualités architecturales ou sur des bâtiments annexes ne participant pas à la composition de la trame Vauban.

Les façades

LES RAVALEMENTS OU MISES EN PEINTURE DES FAÇADES

- **Le revêtement est fonction du support :**
 - **ravalement avec décrépissage** : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle avec finition teintée dans la masse ou par badigeon et talochée
 - **rafraîchissement des façades (sans décrépissage)** la peinture sera minérale d'aspect mat profond.
- **Les décors peints** peuvent être acceptés si l'uniformité des îlots et des perspectives est respectée.
Les décors architecturaux sont à privilégier : ils reprendront les dispositions existantes (bandeau, corniche, encadrements...).
- Les céramiques de façade et matériaux industriels en plaquage (brique, fausse pierre, pierres reconstituées) ne correspondant pas à l'expression architecturale des édifices et sont à exclure.

Façade

La modénature



Corniche

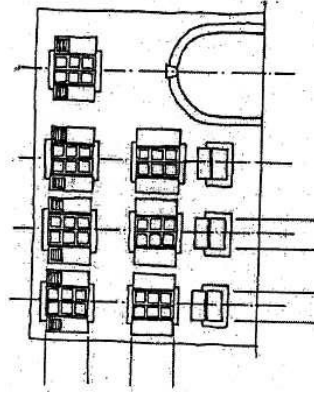
Bandeau

Encadrements

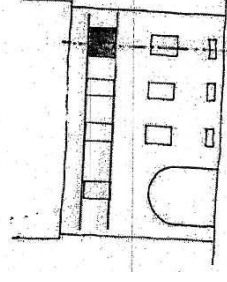
Portail

Soubassement

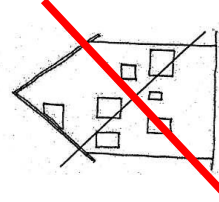
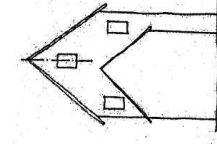
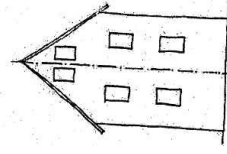
Le rythme des percements



En façade



En pignon



- **La modénature** : les éléments en grès (encadrements de baies, bandeaux, chaînages, moulures, bas-reliefs...) seront nettoyés à la brosse douce ou au jet basse pression ou à l'hydro-gommage doux et laissés naturels. Les pierres abîmées seront restaurées et celles manquantes ou non restaurables, remplacées. Les éléments déjà peints feront l'objet d'une mise en peinture mate.

Nota : les teintes doivent se référer au nuancier de Neuf-Brisach « Façades / fenêtres / volets » (élaboré par l'UDAP68 en novembre 2009).

Afin de conserver l'uniformité, l'alignement et la modénature, tout épaississement des façades est à exclure (ex : isolation extérieure par l'extérieur).

Les bardages bois sont autorisés sur les annexes ou si le bâtiment d'origine en comportait (ex : ancienne écurie, ancien chenil, ancienne réserve...).

LES OUVERTURES (PERCEMENTS) :

Le rythme de la façade donné par la répartition des percements d'origine doit être respecté. Les menuiseries prendront la forme de l'ouverture.

- **Les fenêtres participant à la composition de la façade et visible depuis le domaine public** doivent préserver le caractère de la cité. Afin de respecter l'aspect du bâtiment, des fenêtres en bois peint peuvent être imposées. Elles doivent être à deux vantaux avec ouvrants à la française. Leurs sections doivent être les plus fines possible. Les fenêtres traditionnelles sont divisées en six carreaux ou au tiers supérieur par des petits bois chanfreinés. On cherchera à respecter le dessin d'origine des baies de l'immeuble.

- **Les portes d'entrée ou de service participant à la composition de la façade et visibles depuis le domaine public** doivent être en bois. Les portes anciennes doivent être restaurées ou reproduites à l'identique. Selon les cas, les portes en métal peuvent être admises. Elles doivent être de teinte sombre et d'aspect traditionnel.

- **Les portes de garage participant à la composition de la façade et visible depuis le domaine public** ne doivent pas venir dénaturer la façade de bâtiments remarquables. Elles sont en bois ou en métal ou mixte (bois/métal), selon les cas. Elles doivent être de teinte sombre. Les porches existants sont maintenus dans leur état d'origine et réutilisés.

Les encadrements en grès sont maintenus en place, restaurés ou remplacés. En l'absence d'encadrement en grès, prévoir un encadrement en grès, maçonneries ou un encadrement réalisé par une sur-épaisseur d'enduit.

LES SYSTÈMES D'OCCULTATION

Exemple de rythme de façade



Ils sont constitués des ouvrages suivants, selon les cas :

- Les volets battants participant à la composition de la façade et visible depuis le domaine public doivent être maintenus en place ou restitués et ne pas être équipés de volets roulants. Ils doivent être en bois peint mat ou selon le cas en aluminium d'aspect mat. Les persiennes doivent être ajourées.
- Les volets roulants ne sont autorisés que sur les bâtiments conçus dès l'origine avec ce type d'occultation ou s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.
- D'autres systèmes d'occultation tels que les écrans « screens » peuvent être acceptés à condition de s'intégrer parfaitement dans le plan de façade (sans saillie sur la façade).

LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES EN FAÇADE

- **Les coffrets techniques** sont intégrés (encastrés) dans la façade ou dans un soupirail, avec une tôle peinte ou une porte en bois ou métallique peinte dans le ton de la façade ou du soubassement.
- **Les coffrets de climatisation** ne seront pas visibles de l'extérieur.

AUTRES ÉLÉMENTS EN FAÇADE

- **les balcons** : aucun balcon, en alignement sur rue, ne pourra être créé sauf s'il a pour objet de rétablir des formes et des proportions antérieures dûment authentifiées.
- **Les stores et bannes** : les bannes ou les auvents en toile ne peuvent être autorisés que s'ils s'adaptent à la structure de l'immeuble, et notamment s'ils respectent la disposition des linteaux ou des arcades. Les auvents fixes non repliables sont à exclure. Les stores doivent rester non visibles une fois repliés.

Les volets battants en bois



Devanture avec habillage en bois



DEVANTURE AVEC HABILLAGE EN GRÈS



Qu'il s'agisse d'aménagement de constructions existantes ou de constructions nouvelles, les installations commerciales, et notamment les devantures et vitrines doivent respecter les règles suivantes :

- Les façades commerciales intégrées dans un immeuble doivent s'inscrire à l'intérieur de la façade du rez-de-chaussée. Elles ne peuvent déborder ni sur le premier étage, ni sur les immeubles voisins, ni sur le domaine public. Au cas où le même commerce s'établirait sur plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit respecter le rythme des immeubles, et notamment celui des éléments porteurs, murs mitoyens, trumeaux, etc.
- La réalisation de la devanture ne doit pas détruire ou dissimuler des éléments de structure. En particulier, si l'immeuble comporte un ordonnancement architectural en rez-de-chaussée, l'aménagement des commerces doit les maintenir ou les restituer. Les devantures doivent être implantées à l'alignement des voies ou avec un recul inférieur à 30cm. Les mécanismes d'occultation des grilles de sécurité ne peuvent être établis en saillies sur les façades. Des dispositions différentes pourront toutefois être autorisées, si elles sont justifiées par des contraintes techniques ou de sécurité.
- Les commerces doivent toujours laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs.
- Les techniques utilisées doivent privilégier les matériaux traditionnels de la ville : bois peint, glaces claires, éléments métalliques.
- Certains matériaux tels que la tôle peinte, les matériaux de synthèse, la céramique, peuvent être interdits s'ils sont susceptibles de porter atteinte à l'unité architecturale d'un front bâti.
- Les grilles de protection sont situées en retrait du nu de la façade et ne sont pas visibles une fois repliées.

— LES CLÔTURES

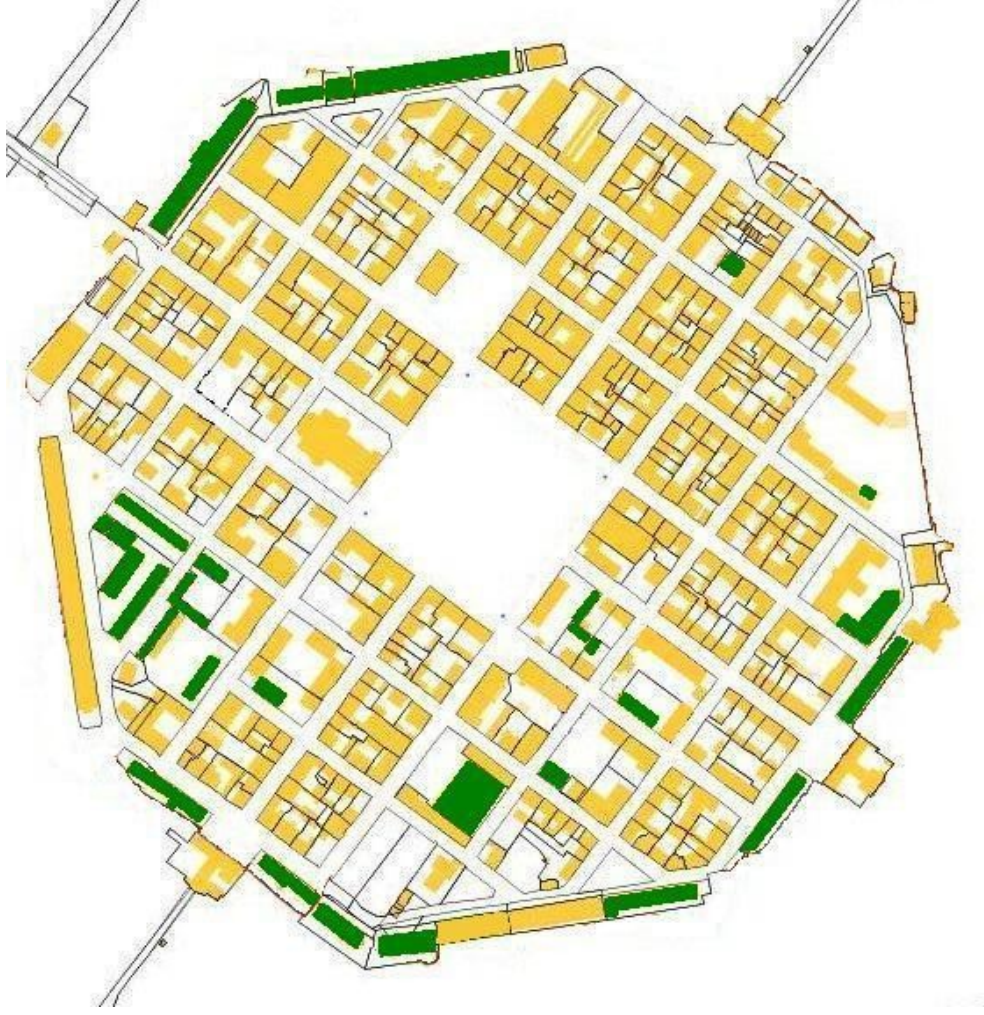
- Les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité des alignements urbains de la trame Vauban.
- Elles prendront la forme :
 - - soit d'un mur maçonné,
 - - soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage métallique doublé d'une végétalisation,
 - - soit d'un muret de faible hauteur.
- Les claustras, panneaux opaques ou grillages rigides à plis de type pré-fabriqués et industriels ne sont pas autorisés.
- Les maçonneries de clôtures devront être enduites dans les mêmes matériaux que les façades des immeubles ou en pierres appareillées.

II. LA PÉRIODE DE RECONSTRUCTION APRÈS LES ANNÉES 1950

Lors de la reconstruction, les plans et volumes originaux du bâti n'ont pas toujours été respectés. Cette situation a conduit à la construction d'immeubles collectifs en rupture avec les volumétries d'origine.

Ces bâtiments neufs se situent en périphérie de la ville de Neuf-Brisach.

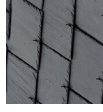
Les prescriptions suivantes permettront de s'intégrer au mieux à l'architecture de la citadelle.



Légende :
 Immeubles hors trame Vauban



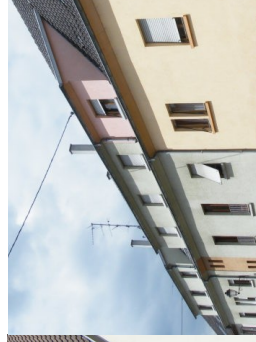
Couverture



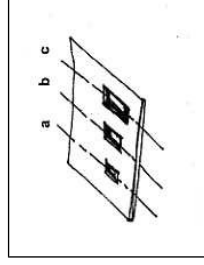
L'ordonnancement

Se référer au chapitre précédent : les prescriptions en matière d'alignement est identique.

Lucarnes



Fenêtre ou châssis de toit



Autres éléments de couvertures

Souches de cheminées



Les couvertures

Il conviendra de respecter les dispositions d'origine de l'immeuble.

Elles sont, selon les cas :

- en tuiles terre cuite mécanique à côte, de densité minimale de pose de 12 tuiles/m², de teinte rouge nuagé ou rouge vieilli d'aspect mat ;
- en ardoise
- en zinc prépatiné à joint debout

LES ÉLÉMENTS DE COUVERTURES

Les ouvertures doivent respecter l'ordonnancement de la façade et se superposent aux percements des étages inférieurs. Les ouvertures doivent être alignées horizontalement entre elles par niveau de combles. Plus on monte dans les niveaux de combles et plus les ouvertures sont petites.

Les ouvertures en toiture sont de deux types :

- lucarne : Dans la plupart des cas, elle est rampante et filante dans la longueur du pan de toiture. Exceptionnellement, des bâtiments présentent des lucarnes frontons et des lucarnes jacobines à toit bombé. Les lucarnes ne doivent pas présenter de caisson de volet roulant apparent ni de gouttière. Les cadres des lucarnes ~~sont~~ doivent être en bois ou maçonnés et doivent rester relativement peu épais (20 cm maximum). Les jouées doivent être enduites de la même teinte que la façade du bâtiment.
- châssis de toit : de format rectangulaire, d'une surface limitée à 1m², enchâssé dans la couverture dans le sens vertical, sans élément en saillie (ex : caisson de volet roulant)

☞ Les lucarnes rentrantes (ex : les tropéziennes ou autres baignoires hollandaises) sont à exclure.

Les souches de cheminées seront d'aspect maçonné et de même teinte que la façade.



Façade



LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES EN COUVERTURE

- **les antennes ou autres émergences techniques** comme les évacuations de fumée : elles reprendront les anciens conduits existant ou feront l'objet d'une insertion architecturale adaptée à l'architecture du bâtiment sur lequel elles s'insèrent.
- **Les paraboles** feront l'objet d'équipements collectifs mutualisés non visibles du domaine public
- **Les panneaux solaires thermiques** et les **panneaux photovoltaïques** sont acceptés à la condition de ne pas être visibles du domaine public et de respecter une intégration architecturale au bâti sur lequel ils s'insèrent.
- **Les éoliennes** de toiture ne seront pas visibles du domaine public.

LES FAÇADES

LES RAVALEMENTS OU MISES EN PEINTURE DES FAÇADES

- l'enduit est de type minéral, finition feutrée ou lissée, avec couche de finition teintée dans la masse ou application d'une peinture d'aspect mat
- **La modénature** : les éléments en grès (encadrements de baies, bandeaux) seront nettoyés à la brosse douce ou au jet basse pression ou à l'hydro-gommage doux et laissés naturels. Les pierres abîmées seront restaurées et celles manquantes ou non restaurables, remplacées. Les éléments déjà peints feront l'objet d'une mise en peinture mate. Dans un souci de conservation de la modénature, l'isolation par l'extérieur est à proscrire.

Nota : les teintes doivent se référer au nuancier de Neuf-Brisach « Façades / fenêtres / volets » (élaboré par l'UDAP68 en novembre 2009).

Isolation extérieure : elle est acceptée sur les immeubles ne présentant pas de modénature en grès. Elle ne pourra intervenir que sur certaines façades mais dans tous les cas, l'ensemble de la façade choisie sera à traiter. Dans le cas de bâtiments mitoyens, l'isolation sera également prévue sur l'immeuble voisin afin de conserver l'alignement des façades.

Les portes



LES OUVERTURES (PERCEMENTS) :

Le rythme de la façade donné par la répartition des percements d'origine doit être respecté. Les menuiseries prendront la forme de l'ouverture.

- **Les portes de garage** : elles doivent être en bois ou métal thermolaqué de teinte sombre mate. Elles sont basculantes ou battantes.
- **Les portes d'entrée ou de service** doivent être en bois ou en métal thermolaqué de teinte sombre mate. Leur dessin présentera des lignes sobres en cohérence avec l'architecture du bâtiment.
- **Les fenêtres** : elles doivent être soit à deux vantaux avec ouvrants à la française. Leurs sections sont les plus fines possibles sans excéder 7cm d'épaisseur. Elles sont de teinte blanc cassé, gris anthracite ou brun et d'aspect mat. Elles sont identiques sur l'ensemble d'un immeuble (matériau, dessin, profilés, teinte et aspect).

Les encadrements en grès doivent être maintenus en place, restaurés ou remplacés. En l'absence d'encadrement en grès, prévoir un encadrement en béton ou un encadrement en trompe-l'œil réalisé par une sur-épaisseur d'enduit.

LES SYSTÈMES D'OCCULTATION

- Les volets battants présents à l'origine sur le bâtiment et visible depuis le domaine public doivent être maintenus en place ou restitués. Ils doivent être en bois peint mat. Ils sont pleins ou persiennés.

LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES EN FAÇADE

- **Les coffrets techniques** sont intégrés (encastrés) dans la façade et peints dans le ton de la façade ou du soubassement.
- **Les coffrets de climatisation** ne seront pas visibles de l'extérieur.

AUTRES ÉLÉMENTS EN FAÇADE



- **les balcons** : ils sont à conserver si l'immeuble en étaient pourvus à l'origine. La création de nouveau balcon, à l'échelle individuelle, est à exclure;
- **Les stores et bannes** : les bannes ou les auvents en toile ne peuvent être autorisés que s'ils s'adaptent à la structure de l'immeuble, et notamment s'ils respectent la disposition des linteaux ou des arcades. Les auvents fixes non repliables sont interdits. Les stores doivent être non visibles une fois repliés.

