



Site Patrimonial Remarquable de Château-Thierry

AVAP

Pièce 1.2

RAPPORT DE PRESENTATION – tome 2

PERIMETRE ET OBJECTIFS DE L'AVAP

Justine BISSERIER - Architecte du Patrimoine

Alice CHEVILLARD - Architecte DSA
Architecture et Patrimoine

Milena KRAMARZ - Paysagiste



Rapport de présentation réalisé par



Alice CHEVILLARD - Architecte des Patrimoines

SOMMAIRE

| | | |
|----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | INTRODUCTION | 5 |
| I. | Préambule | 7 |
| 2 | DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE ET DES SECTEURS | 9 |
| I. | Définition du périmètre de l'AVAP | 10 |
| II. | Définition des secteurs du règlement | 13 |
| 3 | JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES | 19 |
| I. | Organisation du règlement | 20 |
| II. | Dispositions générales liées à l'architecture | 21 |
| III. | Dispositions relatives à la protection du bâti existant | 25 |
| IV. | Dispositions liées à l'intégration des constructions nouvelles | 31 |
| V. | Dispositions liées au paysage urbain | 32 |
| 4 | COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN PLACE | 37 |
| I. | Introduction | 38 |
| II. | Présentation et justification de la mise en compatibilité du PLU | 38 |



1

INTRODUCTION

I. PRÉAMBULE

Située dans les Hauts-de-France, dans le département de l'Aisne, Château-Thierry possède un patrimoine urbain, architectural et paysager important et recelant un fort potentiel pour le développement et le rayonnement de la cité.

Bénéficiant d'un cadre paysager de qualité, marqué par la présence de l'eau et la topographie, le centre historique demeure aujourd'hui assez préservé et présente un patrimoine historique intéressant qui motive la révision du Site Patrimonial Remarquable (SPR), actuellement géré par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Évolution des outils et historique des études dans la commune de Château-Thierry :

La commune de Château-Thierry s'est dotée d'un outil de protection pour son patrimoine urbain, paysager et architectural, une ZPPAUP approuvée le 26 avril 2006.

Les outils évoluant, ainsi que les demandes des pétitionnaires et les ambitions de la ville, le conseil municipal a décidé par délibération le 14 décembre 2012 la transformation de la ZPPAUP en Aire de mise en Valeur, de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

L'étude de la transformation de la ZPPAUP en AVAP a été confiée à un premier bureau d'étude en 2015.

Suite au transfert automatique de la compétence urbanisme à la Communauté d'Agglomération de la région de Château-Thierry (CARCT) lors de sa création le 1er janvier 2017, et à la demande du Conseil Municipal, le Conseil Communautaire a décidé la poursuite de la procédure de transformation de la ZPPAUP en AVAP.

Le diagnostic élaboré par le bureau d'études en 2016 et actualisé en 2018 a été approuvé par les membres de la CLAVAP en mai 2019, à condition que des compléments soient apportés. L'agence AEI s'est

vue confier cette mission.

Instituées par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les AVAP reprennent les enjeux de conservation du patrimoine de la ZPPAUP en y associant des objectifs de développement durable.

La loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite loi LCAP) vise à clarifier et simplifier les outils de protection ainsi que les procédures du patrimoine. Elle crée les **Sites patrimoniaux remarquables (SPR)**, qui se substituent à trois dispositifs préexistants : les Secteurs sauvegardés, les AVAP et les ZPPAUP.

Enfin, pour assurer le suivi de l'AVAP, de sa conception à sa mise en œuvre, le législateur a prévu la constitution d'une commission locale de l'AVAP. Sa composition est fixée par l'article L642-5 du Code du Patrimoine.

Caractéristiques d'une AVAP :

Comme la ZPPAUP, l'AVAP est un instrument de gestion du territoire. Elle comprend un périmètre de protection permettant un traitement plus cohérent des abords des Monuments Historiques et une prise en compte plus large du patrimoine, qu'il soit bâti ou paysager.

Cet outil de protection et de mise en valeur du patrimoine urbain entraîne :

- une consultation obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) à l'intérieur du périmètre pour les travaux de modification de l'aspect extérieur, de construction nouvelle, démolition, etc.
- l'application d'un règlement définissant les règles applicables dans le périmètre
- des avantages fiscaux possibles pour les travaux.

En dehors du périmètre de l'AVAP, le régime des Monuments Historiques continue à s'appliquer. L'avis de l'ABF est obligatoire pour tous les travaux situés dans le périmètre délimité des abords du MH. Il est conforme s'il y a covisibilité, sinon simple.

L'AVAP s'appuie sur un diagnostic du territoire communal, tant architectural, patrimonial qu'environnemental.

Elle se compose de :

- un rapport de présentation présentant :
 - le diagnostic
 - les objectifs
- un règlement,
- un document graphique faisant apparaître :
 - le périmètre de l'aire,
 - les éléments protégés, bâtis, urbains ou paysagers

Le présent document vise à présenter les objectifs et les éléments de justification du règlement.



2

DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE ET DES SECTEURS

I. DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

Le fondement juridique des Sites patrimoniaux remarquables (SPR) est donné par l'article L. 631-1 du Code du patrimoine qui les définit comme suit : « sont classés au titre des Sites patrimoniaux remarquables, les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager un intérêt public. Peuvent être classés au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation et à leur mise en valeur ».

Les critères d'éligibilité se trouvent dans la définition même d'un Site Patrimonial Remarquable. Trois critères peuvent se dégager :

- le site comme élément d'un paysage urbain (ville, village ou quartier) : ce site doit avoir des limites très claires, visibles dans le paysage, et doit correspondre à une unité paysagère.

- un patrimoine : le site doit présenter un intérêt patrimonial, c'est-à-dire un intérêt historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager.

- le mot remarquable : le site doit être remarquable par sa morphologie urbaine, la qualité de ses architectures, son authenticité et la densité du patrimoine au sein du périmètre. L'ensemble ne doit pas être trop dégradé.

1. Périmètre et bilan de la ZPPAUP

La commune de Château-Thierry est dotée d'une ZPPAUP. Son périmètre prend en compte une grande partie du territoire communal.

Il est décomposé en deux secteurs :

- Le **secteur A** qui correspond au centre ancien et au village Saint-Martin. Les contours du secteur A correspondent à l'évolution de la ville de Château-Thierry de sa fondation au XVIIIe siècle.

Quatre époques ont laissé des caractéristiques urbaines et architecturales qui définissent des entités bâties particulières.

- Le **secteur B** correspond aux extensions de la ville depuis le XIXe siècle.

Un règlement est énoncé pour chacun des secteurs. Il traite des chapitres suivants : l'implantation des constructions, la continuité urbaine, la hauteur des constructions, les façades, les ouvertures, les menuiseries, la coloration, etc. Des règles sont énoncées pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles.

Les règles dans les deux secteurs sont relativement semblables et ne permettent pas toujours d'apprécier les qualités et les spécificités patrimoniales de chacun des secteurs. Dans la rédaction du règlement, une grande place est faite à l'interprétation et les règles énoncées relèvent davantage de la recommandation que de l'obligation.

2. Le territoire d'étude de l'AVAP

Les travaux menés dans le cadre du diagnostic pour la réalisation d'une AVAP ont révélé une densité patrimoniale très importante sur le centre ancien de Château-Thierry et ses quartiers périphériques.

La cartographie des Monuments Historiques protégés et des éléments bâtis représentant les typologies caractéristiques de la commune a mis en évidence que de nombreux édifices d'intérêt patrimonial se concentrent dans le cœur historique, dans les faubourgs et les anciens hameaux viticoles, et autour des boulevards ouverts au cours des XVIIIe et XIXe siècles.

Aussi, le périmètre de la ZPPAUP a été réinterrogé dans le cadre de la création de l'AVAP

3. Choix du périmètre pour l'AVAP

Les limites du périmètre de l'AVAP sont fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville :

Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain castelthéodoricien dans le périmètre de ses enceintes historiques, de

ses faubourgs et hameaux viticoles, autour des principaux axes de communications historiques et des grands équipements structurants (gare, prison...).

- La densité patrimoniale, les limites géographiques et visuelles :

La densité patrimoniale observée sur le terrain, croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les vues et la place de l'eau permettent de proposer aujourd'hui un tracé s'appuyant sur :

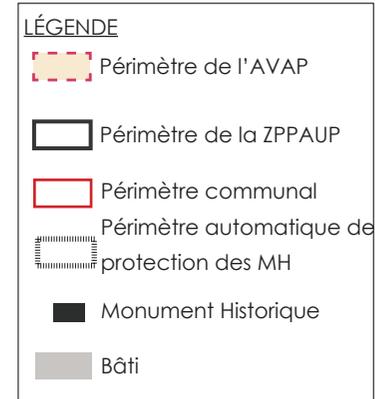
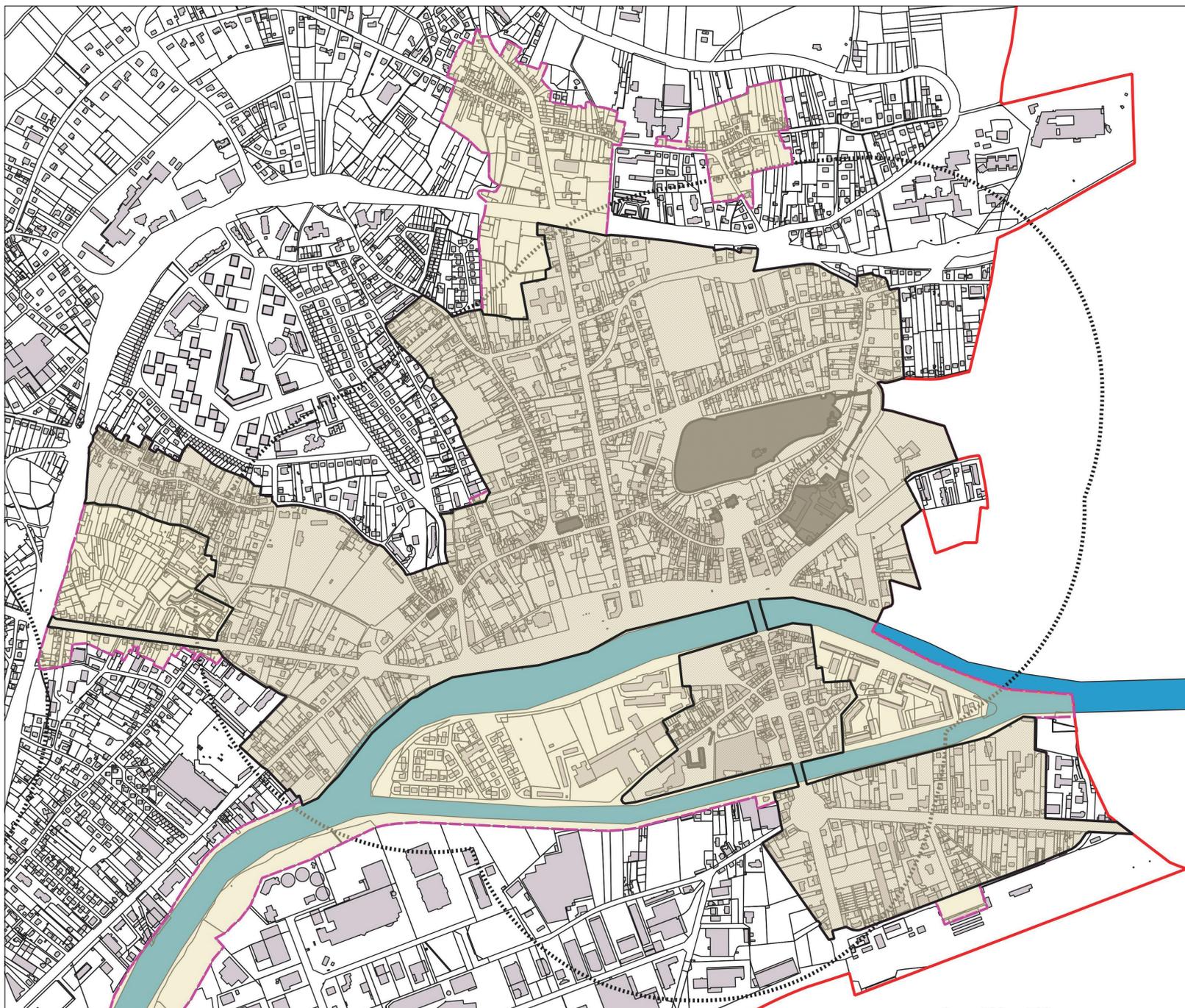
- Les voies de communication
- Les ruptures géographiques, visuelles, et les coupures dans le tissu urbain

Plusieurs secteurs ont été ajoutés au périmètre :

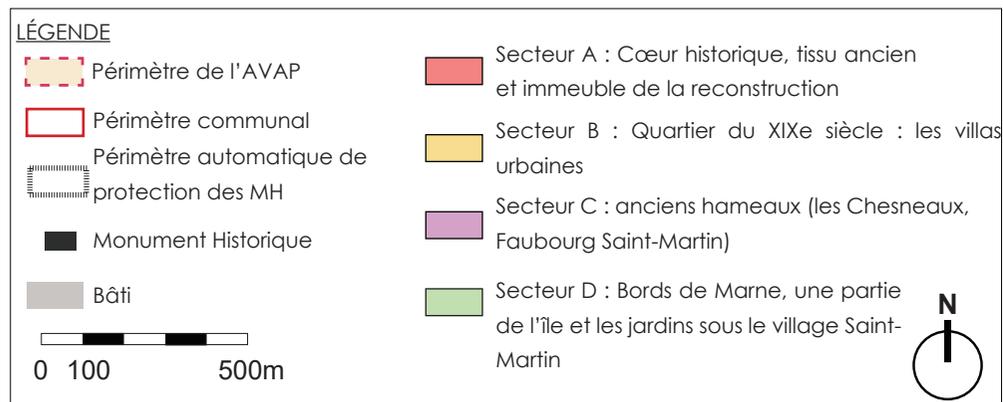
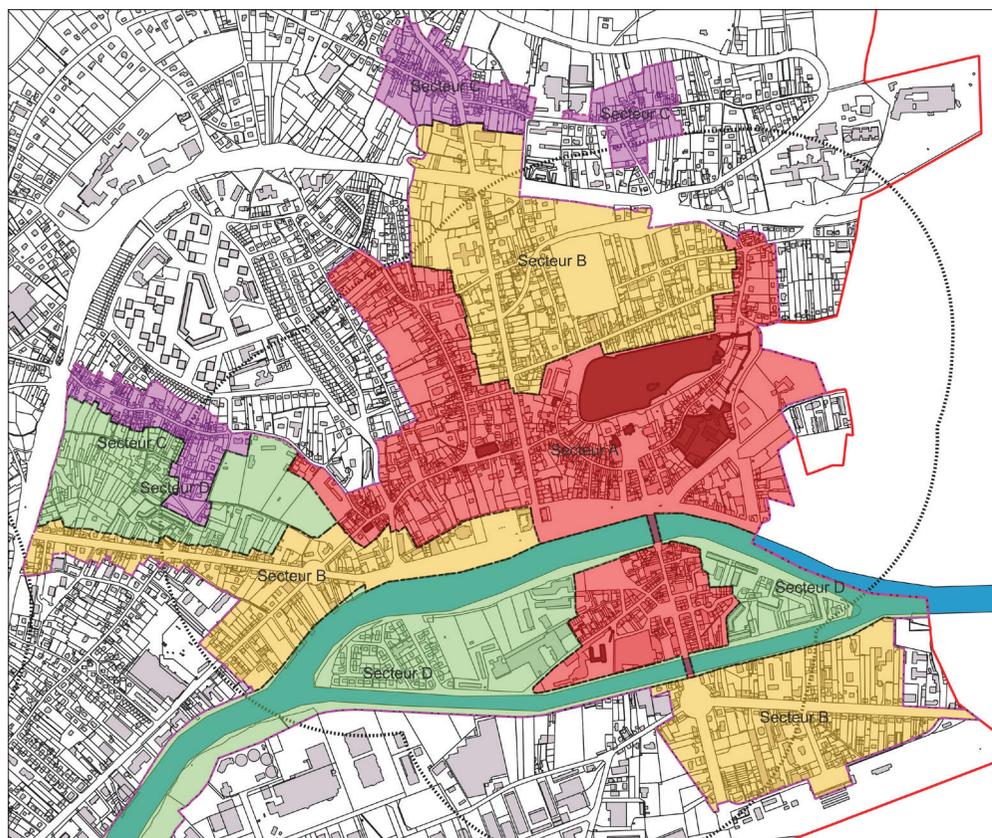
- Le secteur des Chesneaux. Situé au nord de la commune, au-delà de la voie départementale (D1) ce secteur présente un intérêt historique et architectural dû à son caractère d'ancien hameau viticole.
- À l'ouest, sur le secteur Saint-Martin, le périmètre a également été élargi pour préserver les ambiances paysagères, la qualité de l'entrée de ville depuis la voie André Rossi, et la prise en compte des constructions situées sur l'Avenue de Paris.
- L'ensemble de l'île et les berges de la Marne sont ajoutés dans le périmètre en raison de leur intérêt paysager .
- La place de la gare est également ajoutée au sud du périmètre.

Le périmètre de la ZPPAUP a ainsi été étendu.

- Surface périmètre de la ZPPAUP : 136 hectares
- Surface périmètre de l'AVAP : 211 hectares



II. DÉFINITION DES SECTEURS DU RÈGLEMENT



Le périmètre de l'AVAP a été décomposé en quatre entités imbriquées et complémentaires.

Le découpage retenu prend en compte les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de chacun des secteurs.

Le périmètre général de protection recouvre quatre secteurs définis en fonction de leurs spécificités :

Trois secteurs urbains :

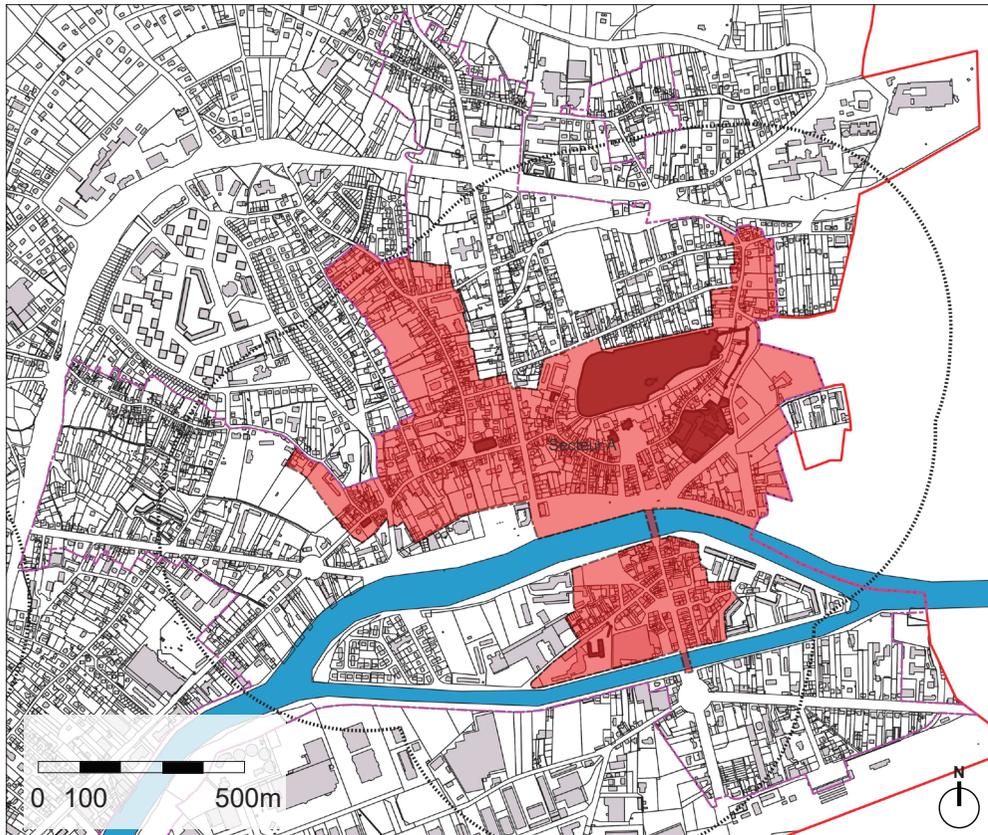
- Secteur A. Cœur historique : le tissu ancien de centre-ville et les immeubles de la reconstruction
- Secteur B. Quartier du 19e siècle : les villas urbaines
- Secteur C. Le faubourg Saint-Martin et les Chesneaux

Un secteur paysager :

- Secteur D. Les bords de la Marne, une partie de l'île, et les jardins sous le village Saint-Martin

Les prescriptions seront adaptées aux caractéristiques de chaque zone. Le règlement permet de traduire les objectifs définis par l'AVAP en termes de protection, de mise en valeur et d'environnement, tout en s'inscrivant dans une logique de développement durable et dans le contexte propre à chaque secteur.

1. Secteur A



Le secteur A couvre le centre ancien : la ville enclose, le faubourg Saint-Crépin et le faubourg Outre-Marne. Il correspond à la ville contenue dans ses enceintes et aux faubourgs les plus proches.

Ce secteur est moins étendu que le secteur A de la ZPPAUP qui intégrait le faubourg Saint-Martin.

Le secteur témoigne des différentes époques de construction de la ville, avec des exemples d'architectures civiles et religieuses de très grande qualité. Les typologies dominantes du secteur sont les demeures de notables et les maisons de ville du XVIe au XVIIIe siècle, les immeubles de la fin XIXe et du début XXe ainsi que les immeubles de la seconde reconstruction.

De nombreux édifices repères sont présents dans ce secteur. Ils sont visibles depuis les autres secteurs d'étude ou depuis des sites plus lointains (à l'image de l'église et du château).

Le secteur A offre de nombreuses perspectives courtes sur les édifices repères, mais également sur le grand paysage. Les ouvertures sur les coteaux viticoles sont nombreuses. Des vues panoramiques sur le grand territoire se dégagent depuis les terrasses du château.

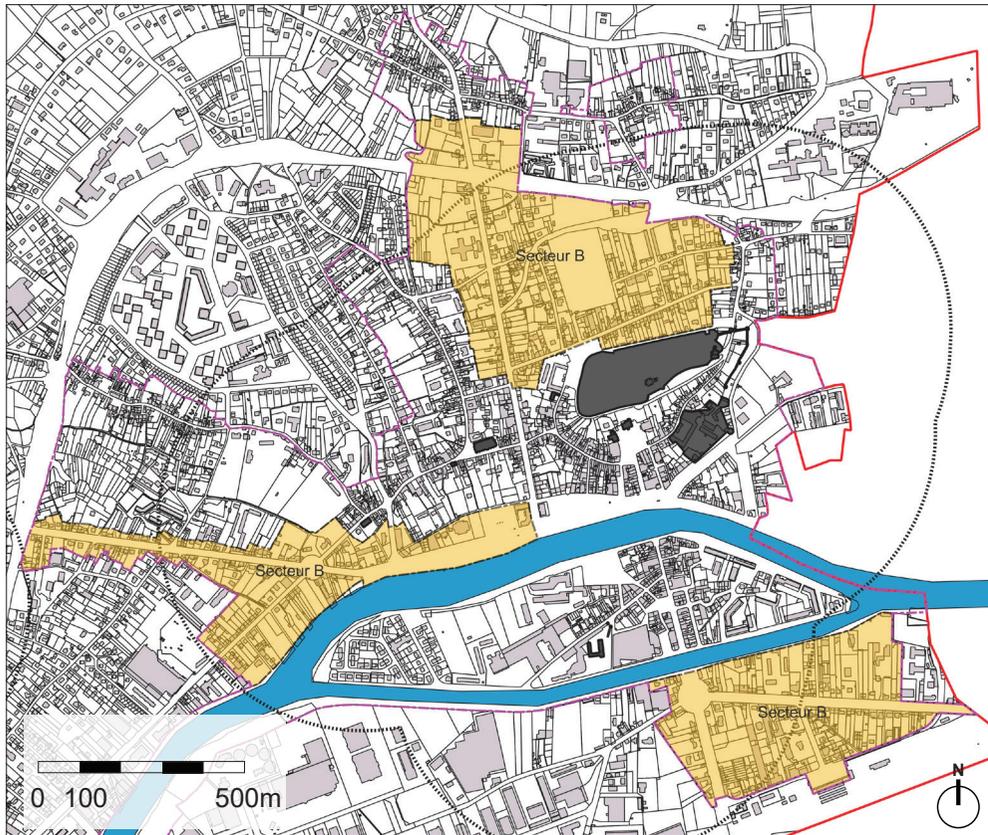
La sinuosité des voies, l'alignement du bâti sur la rue et la prédominance du minéral sur les voies caractérisent le centre historique. Le secteur présente un tissu dense de maisons de ville et de faubourg.

Le secteur revêt une grande richesse et une grande homogénéité de constructions. Au-delà de la qualité patrimoniale de certains immeubles, la cohérence urbaine de certains axes mérite d'être notée. Dans le secteur, le bâti s'installe à l'alignement sur rue, formant un front bâti continu. La présence de nombreux Monuments historiques est à noter dans le secteur A.

FORT INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SECTEUR DANS SA DIMENSION ARCHITECTURALE, MAIS ÉGALEMENT URBAINE ET PAYSAGÈRE

ENJEUX DE PRÉSERVATION IMPORTANTS DU PATRIMOINE BÂTI, DE MISE EN VALEUR ET D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

2. Secteur B



Le secteur B couvre les extensions du XIXe et du XXe, le long des avenues et boulevards urbains. Il englobe notamment l'avenue de Soissons, de la rue de Fère jusqu'au quartier des Chesneaux, l'avenue Jules Lefebvre et le quartier de la gare. Il s'appuie sur le secteur B de la ZPPAUP qui a été réajusté, avec notamment l'ajout de l'ensemble de l'avenue de Paris.

Les avenues qui structurent ce secteur sont des axes forts issus des aménagements du XIXe siècle. Ils sont structurés par des alignements d'arbres.

Ce secteur présente également de nombreuses clôtures, qui accompagnent le bâti du fin XIXe et début XXe siècle, implanté en retrait de la rue.

Les typologies dominantes du secteur sont les villas et les maisons bourgeoises de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle. Le secteur B est ponctué de villas éclectiques et de maisons de notables.

L'état du bâti va de bon à moyen.

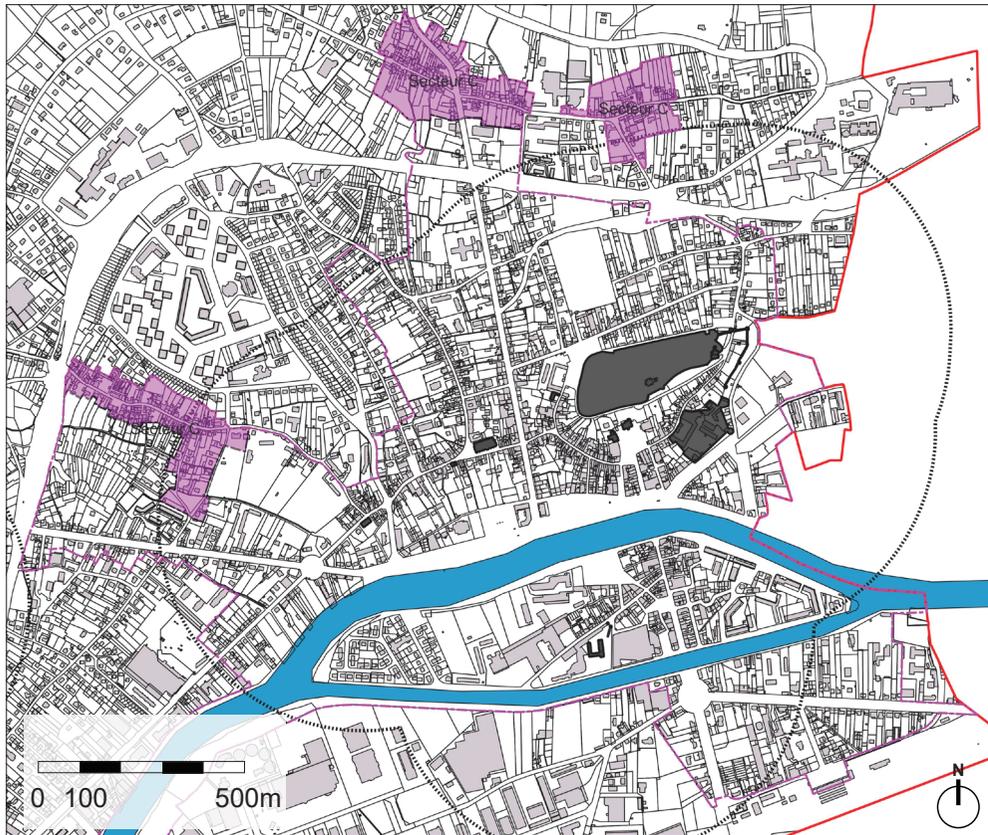
FORT INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SECTEUR DANS SA DIMENSION ARCHITECTURALE ET HISTORIQUE

ENJEUX DE PRÉSERVATION IMPORTANT DU PATRIMOINE BÂTI

ENJEUX DE VALORISATION PAYSAGÈRE DES AVENUES.



3. Secteur C



Le secteur C couvre les anciens hameaux viticoles. Il englobe le faubourg Saint-Martin (identifié en secteur A dans la ZPPAUP) et le hameau des Chesneaux (hors ZPPAUP).

Le secteur du faubourg Saint-Martin est intégré en secteur C car il présente des caractéristiques plus proches du tissu de hameau que du tissu présent en secteur A.

La découverte de vestiges archéologiques a révélé une occupation humaine dans le secteur des Chesneaux dès le Ve siècle. Hameau viticole, il s'est développé principalement aux XVIIIe et XIXe siècles.

Le secteur des Chesneaux présente de nombreuses qualités paysagères, dont des panoramas depuis les coteaux.

Le secteur C est caractérisé par des fronts bâtis denses et une diversité de typologies architecturales : fermes, maisons de faubourg, maisons d'artisans.

Le secteur se structure autour de la rue du Buisson et de la rue des Chesneaux, tracés qui reliaient les hameaux entre eux.

Le secteur est pourvu de diverses typologies architecturales : fermes, bâties de faubourg, XIXe, maisons d'artisans.

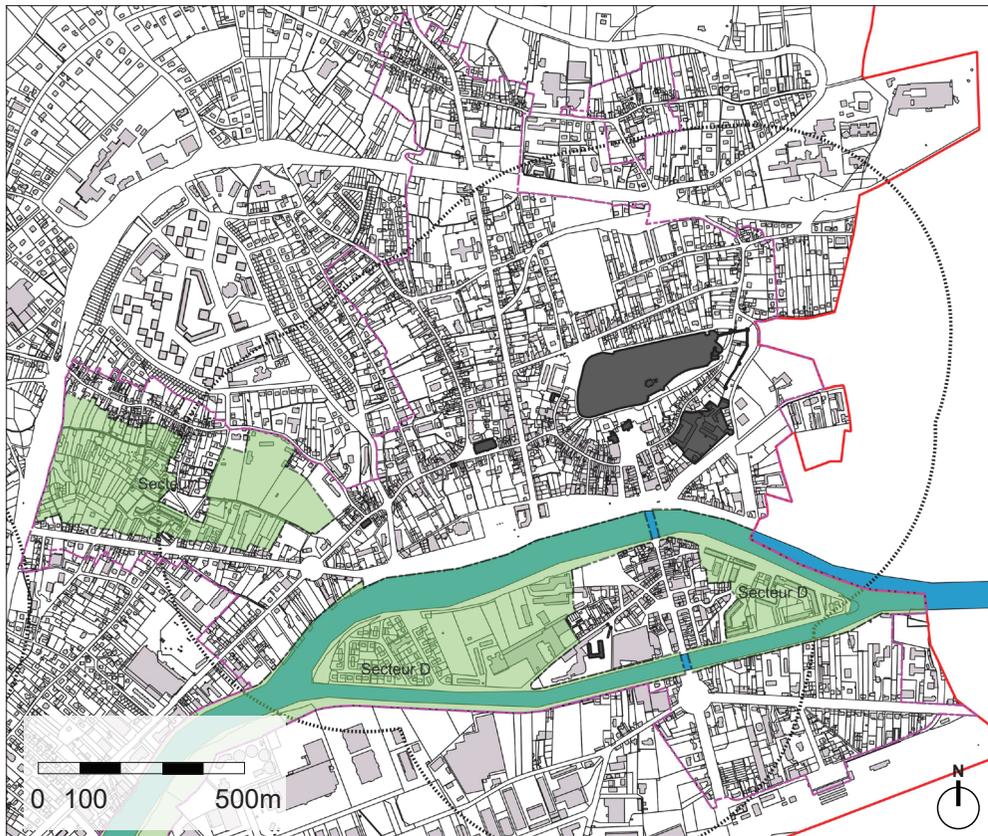
L'état du bâti est moyen et très transformé.



FORT INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SECTEUR DANS SA DIMENSION ARCHITECTURALE ET HISTORIQUE

ENJEUX DE PRÉSERVATION IMPORTANT DU PATRIMOINE BÂTI ET DE L'ORGANISATION URBAINE CARACTÉRISTIQUES DES ANCIENS HAMEAUX

4. Secteur D



Le secteur D couvre les bords de Marne, les secteurs bâtis récents de l'île ainsi que les jardins sous le village Saint-Martin. Ce secteur, localisé sous le village Saint-Martin, comprend des jardins ouvriers.

Il s'agit d'un secteur nouveau par rapport à la ZPPAUP.

Les parties Est et Ouest de l'île ont connu un aménagement plus tardif que du faubourg Outre-Marne, avec implantation de l'usine, d'équipements scolaires, puis de lotissements pavillonnaires et immeubles collectifs au XXe siècle.

Les jardins ouvriers, et leur réseau de sentes sont des terrains ayant résisté à l'urbanisation du XIXe et XXe.

Enfin, les bords de Marne ont été essentiels dans l'histoire et l'évolution de Château-Thierry.

Ce secteur présente des qualités paysagères, principalement issues de sa proximité avec les bords de Marne. Ces derniers présentent de nombreux points de vue sur la ville à préserver et mettre en valeur.

Le secteur des jardins sous le village Saint-Martin présente également de belles qualités paysagères à travers la présence du ru, de nombreuses sentes et de jardins ouvriers qu'il convient de préserver.

Ce secteur possède des espaces publics intéressants à préserver, dont un espace boisé.

Le secteur D ne présente aucun bâti repéré. Il comprend des secteurs pavillonnaires et immeubles collectifs. Il s'agit essentiellement d'une architecture résidentielle de la seconde moitié du XXe siècle.

FORT INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SECTEUR DANS SA DIMENSION PAYSAGÈRE
ENJEUX DE PRÉSERVATION IMPORTANT DU PATRIMOINE PAYSAGER
ENJEUX DE VALORISATION PAYSAGÈRE ET URBAINE DES BERGES



3

JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

I. ORGANISATION DU RÈGLEMENT

Le règlement de l'AVAP est organisé suivant trois grands chapitres :

- Les dispositions générales relatives à l'AVAP
- Les dispositions s'appliquant dans les secteurs urbains (secteurs A, B et C)
- Les dispositions s'appliquant dans le secteur paysager (secteur D)

Les dispositions s'appliquant dans les secteurs traitent de trois thématiques :

- Les dispositions relatives au bâti existant
- Les dispositions relatives aux constructions neuves
- Les dispositions relatives au paysage urbain

Le règlement de l'AVAP est complété par un document graphique, identifiant les différents éléments patrimoniaux repérés, à savoir :

- en matière de paysage et de composition urbaine : espaces publics à dominante minérale à requalifier, espaces verts publics à préserver, espaces verts privés à préserver, sentes et venelles à préserver, murs, clôtures et portails à préserver, alignements d'arbres à préserver, arbres remarquables, rus à préserver, petit patrimoine hydraulique à préserver. Les points de vue identifiés font l'objet d'un plan de repérage en annexe.
- en matière de patrimoine architectural : les éléments du bâti protégés (immeubles remarquables, immeubles d'intérêt, fronts bâtis, immeubles non repérés), les monuments historiques.

S'inscrivant dans la continuité du règlement de la ZPPAUP, le règlement de l'AVAP a plusieurs objectifs :

- Amender le règlement d'origine de la ZPPAUP dans un but de clarification et de cohérence avec le règlement du PLU,
- rendre les prescriptions architecturales plus lisibles et didactiques,
- introduire la prise en compte de la dimension urbaine et paysagère dans le règlement,
- intégrer de nouvelles dispositions visant une meilleure prise en compte des enjeux du développement durable (exploitation des énergies renouvelables, travaux favorisant les économies d'énergie, prise en compte d'objectifs environnementaux).

Le règlement précise à tout porteur de projet les règles de mise en valeur des propriétés bâties ayant un intérêt patrimonial, dans le respect des principes fondamentaux suivants :

- Tenir compte de l'histoire et de l'architecture du lieu d'intervention,
- entretenir, restaurer ou faire évoluer le patrimoine avec un souci d'authenticité historique,
- intégrer des règles de «bon voisinage» entre les constructions, garantes d'une insertion urbaine harmonieuse,
- permettre l'émergence d'une architecture contemporaine de qualité, respectueuse des spécificités locales et en harmonie avec l'environnement existant.

Enfin, le règlement de l'AVAP est accompagné d'un ensemble d'annexes : un nuancier, un glossaire, un cahier des typologies architecturales de la commune et la liste des végétaux adaptés au territoire.

II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES LIÉES À L'ARCHITECTURE

1. Façades

Ravalement des façades

Quelle que soit l'époque de constructions des immeubles et du secteur dans lequel il s'inscrit, les recommandations et les préconisations applicables à un ravalement s'appuient à la fois sur le mode constructif du bâtiment, mais également sur les modénatures et les décors des façades à ravalement.

Les époques médiévales des XVIIIe, XIXe et XXe siècles ont apporté des réponses urbaines et architecturales différentes. Il peut être demandé de restituer, à partir de détails architecturaux encore visibles, l'aspect d'origine, ou de préserver le bâti qui témoigne d'un passé riche d'histoire.

- Façade en pierre de taille

Certaines maisons présentent une façade entièrement réalisée en pierre de taille, d'autres sont enduites et possèdent des éléments de structure et de décor de pierres d'appareil laissées apparentes : corniches, bandeaux, chaînes, encadrement de baies, lucarnes, piles et encadrements de portails, de clôtures, etc.

Ces éléments sont à protéger, mettre en valeur ou restituer.

- Façade enduite

Les enduits sont des revêtements épais apportant une protection aux maçonneries servant de structure à la façade (pan de bois, maçonnerie en moellons de calcaire, brique et plus récemment béton). La finition des enduits varie en fonction des époques.

Les enduits traditionnels sont constitués de plâtre, de sable, de chaux dans des proportions qui peuvent varier. Selon l'époque et le type de la construction, un décor (encadrements de baie, bandeaux d'étage, pilastres, corniches) également réalisé en enduit, vient animer les façades.

Au début du XXe siècle, des enduits incorporant du ciment sont apparus sur certaines maisons et pavillons notamment pour les constructions d'après-guerre.

Les décors et motifs ornementaux présentent à ce titre un grand intérêt, car ils permettent de situer la construction dans l'histoire de l'architecture de la ville, voire de dater un bâtiment.

2. Création et modification des percements

Rythme et percement

Au Moyen-Age, les baies des façades sont réparties au gré des besoins d'éclairage. Par la suite, elles font l'objet d'un ordonnancement, avec une organisation en niveaux et en travées régulières et superposées. Dans le bâti ancien, la façade joue un rôle porteur. La création des ouvertures s'effectue en respectant le principe de descente de charges dit du « plein sur plein et du vide sur vide ». Ce principe constructif a généré un mode de composition des façades qui s'est perpétué jusqu'au XXe siècle et qui doit être maintenu.

3. Toitures

Formes et volumes de toitures

Perceptibles depuis les points hauts de la ville, les toitures participent également au paysage urbain castelthéodoricien. La forme, la volumétrie et la pente des toitures résultent des possibilités techniques de couverture propres à chaque époque de construction.

Lucarnes

Les lucarnes sont des dispositifs architecturaux qui permettent l'éclairage des combles. Au même titre que les façades et modénatures, elles font appel à diverses techniques de construction (maçonnerie de pierre, de briques, ossature bois, couverture, charpentes, etc.), leur entretien et leur restauration obéissent donc aux mêmes règles de l'art que le reste du bâti.

4. Menuiseries

Fenêtres

La fenêtre est un élément de composition architecturale de la façade. Élément fragile, ayant souvent fait l'objet de remplacement, elle témoigne pourtant de l'époque de construction de l'immeuble. Elle a pour but à la fois l'éclairage, la ventilation et la vue qui justifient ses dimensions et son implantation dans la façade.

Avant tous travaux, il convient d'évaluer l'intérêt de remplacer les fenêtres pour améliorer leurs performances thermiques et acoustiques. Le choix du remplacement des fenêtres est à évaluer dans le cadre d'une approche globale de l'amélioration du confort de l'habitation, les fenêtres représentent en effet 13% des déperditions totales dans le bâti ancien. Par ailleurs, la pose de fenêtres contemporaines très isolantes dans un bâtiment ancien ne peut cependant être décidée sans une réflexion globale sur l'isolation et la ventilation. En effet, sans ces mesures complémentaires, le changement de châssis peut provoquer des problèmes de gestion de l'humidité dans le bâtiment.

Portes

Les **portes** constituent sur la rue une première approche du bâti.

Le style des portes anciennes, leurs décors souvent en rapport avec les modénatures de la façade et les éléments de serrurerie en font un patrimoine précieux qui distingue l'époque de construction et le style architectural de la construction.

Traditionnellement en bois, la porte d'entrée est souvent l'élément le plus ouvragé des façades des maisons de ville.

Avant tous travaux, il convient d'évaluer l'intérêt de remplacer les portes.

Dans le cadre des maisons repérées au plan réglementaire, la conservation et la restauration des portes anciennes sont privilégiées à leur remplacement.

Systèmes d'occultation

Les **systèmes d'occultation** sont complémentaires des fenêtres. Comme elles, ils constituent un élément de composition et d'animation de la façade. Les dimensions, la technique de fabrication employée et leur aspect sont liés à l'architecture et à l'époque de construction.

Les baies traditionnelles ne sont pas conçues pour recevoir des volets roulants extérieurs. Si leur utilisation et intégration ne sont pas maîtrisées, ces derniers dénaturent l'encadrement de la baie, effacent la lisibilité de la menuiserie d'origine et altèrent sa proportion.

Serrurerie

Les ferronneries témoignent d'une époque de construction et présentent des styles architecturaux variés.

Les grilles d'huissieries constituent un élément à la fois structurel et décoratif des impostes, soupiraux, grilles de fenêtres et portes d'entrée et de passage. Elles soulignent la composition de la façade et témoignent de l'histoire architecturale de la ville.

Au fil du temps, les formes ont évolué avec les apports techniques tant pour la qualité des fers que pour les modes d'assemblages.

5. La prise en compte des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable dans l'AVAP

L'un des principaux objectifs de l'AVAP est de favoriser les économies d'énergie et d'exploiter les énergies renouvelables, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti, les espaces libres et le paysage (circulaire relative aux AVAP, du 2 mars 2012).

Les dispositifs d'économies d'énergie

Un des enjeux est d'améliorer le confort thermique du bâti. Cette thématique est intégrée dans le cadre de l'AVAP par la mise en place de dispositifs d'économies d'énergie :

- Pérenniser le tissu du centre ancien.
- Favoriser la compacité du bâti urbain en ordre continu (protéger les façades mitoyennes).
- Favoriser, dans la construction de bâtiments neufs, une exemplarité environnementale, afin de participer à la réduction des consommations énergétiques et des émissions polluantes, facteur d'amélioration de la qualité de l'air.
- Permettre l'intégration de solutions techniques dans l'architecture, en termes d'isolation, de choix des matériaux, de modes constructifs, d'orientation, d'économies d'énergie..., qui soient adaptées au contexte local et ne dénaturent pas les éléments caractéristiques du patrimoine.
- Privilégier les volets et menuiseries en bois, énergie renouvelable, plutôt que le PVC ou le métal.
- Favoriser l'emploi de matériaux proches des matériaux constitutifs de la ville, afin de limiter les importations lointaines et les transports générateurs de gaz à effet de serre.
- Favoriser les matériaux locaux et naturels dans les interventions tant sur l'espace public que le bâti ancien, afin de permettre la récupération et la réutilisation des matériaux et la réparation ou le complément au niveau de la mise en œuvre de ces matériaux, plutôt que le principe de la démolition – reconstruction.

Les dispositifs autonomes d'initiative privée ou collective

- Permettre l'intégration de solutions techniques dans l'architecture, en termes d'utilisation d'énergies renouvelables (solaire notamment) qui soient adaptées au contexte local et ne dénaturent pas les éléments caractéristiques du patrimoine.

Traduction réglementaire

Dans le bâti ancien, l'installation de capteurs solaires est compliquée, car elle doit être conçue en fonction de nombreuses contraintes : orientation, pente, surface et volumétrie souvent défavorables des couvertures, présence d'éléments tels que les lucarnes, châssis de toiture, souches de cheminées, entraînant des masques solaires, sources de chutes de production énergétique. Pour toutes ces raisons, l'implantation de capteurs solaires rapportés sur l'existant doit être étudiée de manière très fine et comporter une étude de faisabilité permettant d'évaluer la production énergétique future de l'installation projetée.

Malgré des capacités de productions énergétiques réelles, l'installation de capteurs solaires sans règles de proportion ou d'implantation peut avoir un impact visuel très fort, pouvant occasionner des altérations irréversibles sur les toitures de la ville. Pour ces raisons, le règlement de l'AVAP module les possibilités d'installations des capteurs solaires.

Pose de panneaux solaires ou thermiques :

- Interdite sur les couvertures du bâtiment principal existant ou nouveau
- Admise uniquement sur :
 - > **des portions de terrain non visible depuis l'espace public**, à travers des panneaux au sol adaptés
 - > **des extensions et sur les bâtiments annexes** de type garage, abri de jardin, pergola, non visibles depuis l'espace public et présentant un niveau à rez-de-chaussée et une toiture à faible pente,
 - > **des bâtiments d'activités existants**, présentant une toiture à faible pente,
 - > **des nouveaux bâtiments d'activités**, présentant une toiture à faible pente, en secteur B et secteur C,
 - > **des constructions nouvelles**, présentant une toiture à faible pente, en secteur D.

Des dispositifs particuliers peuvent être autorisés :

- S'ils s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble
- S'ils n'altèrent pas la qualité architecturale et s'intègrent dans le paysage bâti et paysager (tuiles solaires, ou panneaux solaires transparents bien intégrés par exemple).

6. Devantures commerciales

La mise en valeur de l'espace public et l'amélioration du cadre de vie sont étroitement liées au traitement des fronts de rue. Les vitrines commerciales créent un ordre continu dans lequel des jeux de lignes verticales et horizontales définissent une trame. Aussi, l'aménagement des devantures commerciales, notamment dans le centre ancien, doit-il se faire dans le respect de l'immeuble dans lequel il s'insère et exige à ce titre d'être réglementé.

Les dispositions réglementaires de l'AVAP concernant les devantures commerciales traduisent, de manière générale, les principes de la charte de valorisation des façades commerciales, mise en place par la commune en 2019.

La qualité de la mise en œuvre des devantures commerciales dépend de ses composants architecturaux : matériaux, enseignes, éclairage, dispositifs d'occultation ou de fermeture. Ces éléments font l'objet de dispositions réglementaires dans l'AVAP. Ainsi, tout projet devra prendre en compte l'ensemble de ces éléments afin d'assurer la cohérence et la bonne insertion de la devanture dans l'immeuble support.

- L'architecture ne supporte pas les placages, coffrages, bandeaux et stores de grandes dimensions.
- La plupart des devantures sont, à l'origine, établies en feuillure de la maçonnerie de façade ou en applique menuisée à cadre et panneaux.
- Les bandeaux, coffrages divers, stores et enseignes venant en saillie sont indépendants de l'agencement initial.

Traduction réglementaire

- Devantures menuisées anciennes à conserver
- Devantures en applique nouvelles en bois peint en respectant la composition de la façade
- Menuiseries fines parties pleines en panneaux de bois mouluré (aluminium possible selon contexte)
- Enseigne posée sur le bandeau supérieur, peinte sur le bandeau ou fixée à plat avec lettres découpées

III. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU BÂTI EXISTANT

1. La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti

Le territoire communal de Château-Thierry présente un bâti ancien de belle qualité. Certaines façades conservent des détails authentiques, des parements et des décors qui restent toujours visibles : des détails de belle facture par exemple sont toujours présents et bien lisibles, à l'emplacement des corniches, des modénatures des baies et des lucarnes.

Les démolitions des deux guerres mondiales ont amené certains secteurs à être repensés et présentent de nouvelles constructions d'après-guerre.

Différents types de bâti ont été identifiés dans le périmètre de Château-Thierry, ils correspondent chacun à des périodes distinctes de construction. La description de ces typologies est jointe en annexe au règlement.

Le règlement sur le bâti existant identifié sur le document graphique est applicable pour l'ensemble des immeubles des secteurs urbains.

De nombreux immeubles présentent des modifications importantes voire une évolution de la construction d'origine (couverture, reprise des parements de façades, ajouts de constructions en profondeur de parcelle). Ainsi, l'évaluation de l'état de conservation du bâti a mis en évidence la fragilité des constructions les plus anciennes.

Certaines constructions présentent un excellent état de conservation des dispositions d'origine, d'autres montrent des altérations mineures susceptibles d'être réparées, d'autres enfin sont marquées par de lourdes altérations à caractère plus irréversible.

Les prescriptions proposées ont ainsi pour objectif de favoriser la préservation et la mise en valeur des dispositions architecturales anciennes du bâti constitutif de Château-Thierry. Elles visent également à permettre l'évolution de ce bâti vers de nouveaux usages et à intégrer certains dispositifs permettant de réduire la consommation énergétique des bâtiments.

La mise en place de l'AVAP doit permettre de donner des prescriptions claires pour toute intervention sur du bâti existant en accompagnant et en explicitant la démarche. Pour cela il est important de :

- Sensibiliser les élus et habitants sur la diversité et la qualité du patrimoine de Château-Thierry pour ne pas négliger certains patrimoines plus récents ou plus sensibles, et pour impliquer les acteurs du développement de la commune, en faisant prendre conscience de l'intérêt de chacun à valoriser son patrimoine.
- Hiérarchiser le patrimoine, suivant son intérêt (toujours subjectif) patrimonial (qualité architecturale, constructive, mémorielle, représentative...), afin de préserver l'ensemble tout en donnant des possibilités d'évolution.
- Accompagner les transformations visant à améliorer l'habitabilité et la prise en compte des contraintes énergétiques, dans le respect du patrimoine concerné.

2. L'identification du patrimoine bâti

L'ensemble des prescriptions s'applique aux éléments du patrimoine bâti situés dans le périmètre de l'AVAP et repérés selon les catégories qui figurent sur le document graphique :

- **Les immeubles remarquables** (indiqués en rouge sur le document graphique)

Il s'agit de constructions possédant de grandes qualités architecturales, un caractère unique de construction, un intérêt dans l'histoire de la ville ou un ayant fort impact dans le paysage urbain. Ce bâti est à préserver et restaurer.

- **Les immeubles d'intérêt** (indiqués en jaune sur le document graphique)

Cette catégorie regroupe les édifices représentatifs d'un type architectural et présentant un bon état de conservation. Ils présentent peu d'altérations sur les ferronneries et les décors ou encore le traitement de leur façade. D'autres constructions de facture plus modeste sont également repérées lorsqu'elles ont conservé leur volumétrie et leur gabarit d'origine. Ces édifices participent à des séquences urbaines cohérentes ainsi qu'à l'identité du territoire castelthéodoricien. Les interventions sur ces immeubles doivent permettre de conserver leurs qualités patrimoniales non altérées et de restituer celles qui ont été dénaturées. Le bâti issu de la seconde reconstruction est également repéré comme édifice d'intérêt (en jaune avec un liseré bleu, sur le

document graphique)

- **Les immeubles non repérés** (en gris sur le document réglementaire).

Ces immeubles peuvent être des constructions anciennes ayant subi trop de modifications (façades dénaturées) ; des constructions sans intérêt architectural ; des constructions trop récentes pour les évaluer en termes de patrimoine. Ils ne font pas l'objet de règles de protection particulières. Dans le cas de travaux, ces immeubles sont soumis à des règles visant la meilleure intégration possible dans leur environnement architectural, urbain et paysager.

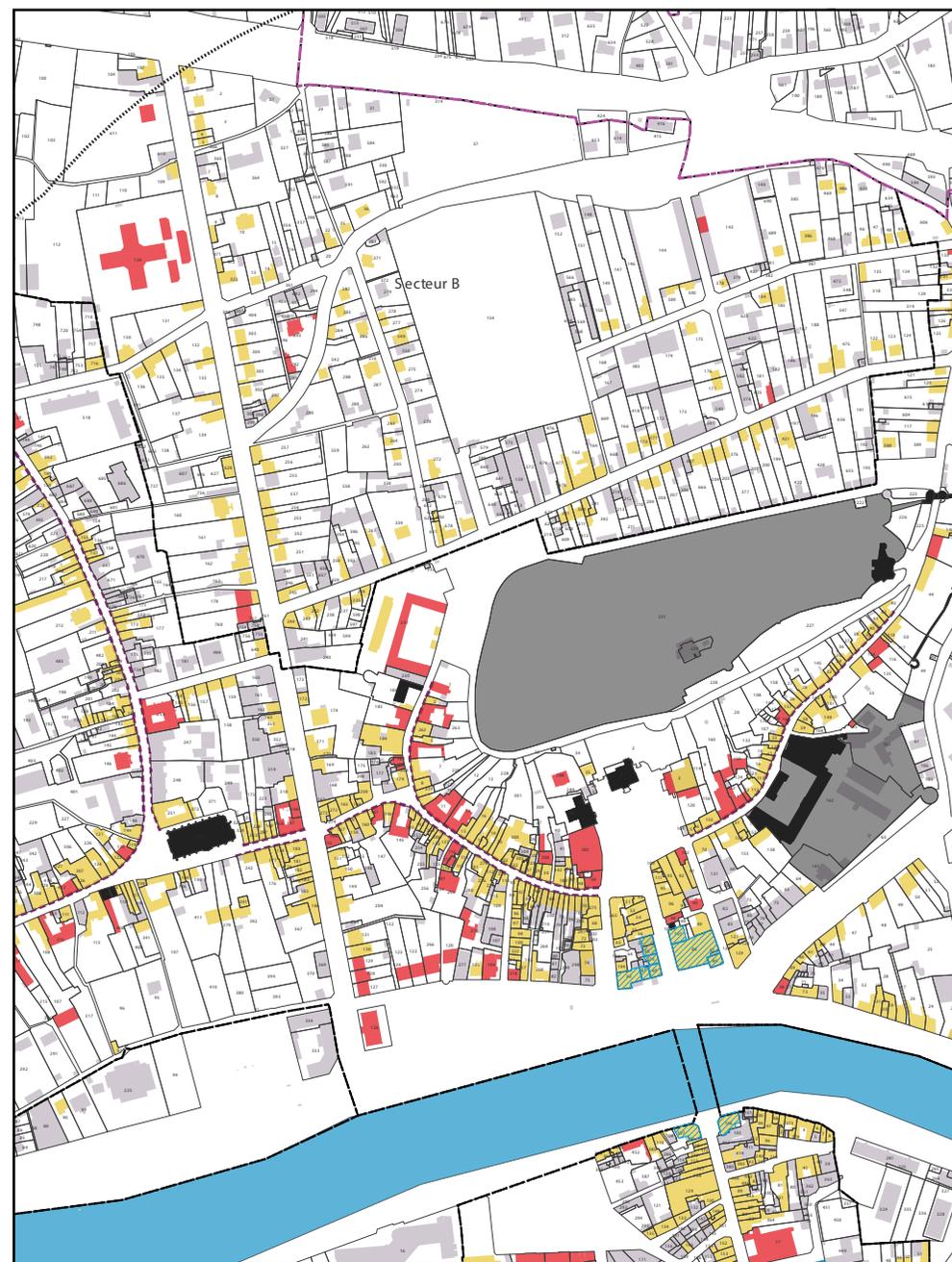
- **Les fronts bâtis** (en violet sur le document graphique)

Il s'agit de constructions qui s'inscrivent dans une continuité urbaine et architecturale forte et qui forment des ensembles bâtis à protéger. Ces ensembles fondent principalement leur qualité sur leur composition urbaine.

Les fronts bâtis repérés correspondent à une séquence urbaine présentant une homogénéité dans sa morphologie architecturale et dans sa forme parcellaire.

- **Les Monuments Historiques** (indiqués en noir sur le document graphique) sont soumis à un régime de protection propre. Ils font l'objet d'une législation spécifique indépendante de celle de l'AVAP.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | Monument Historique |
|  | Immeuble remarquable |
|  | Immeuble d'intérêt |
|  | Immeuble d'intérêt - 2 ^{de} Reconstruction |
|  | Immeuble non repéré |
|  | Fronts bâtis |



Extrait du document graphique - Patrimoine bâti

3. Les immeubles remarquables : traduction réglementaire

Objectif

- La préservation et la conservation des immeubles remarquables, exclusivement situés dans les secteurs urbains.

Principales Prescriptions

Extension et surélévation

- Démolition interdite (sauf sur des parties du bâti ne portant pas à la valeur architecturale)
- Surélévation interdite
- Extension autorisée sous conditions (mise en valeur du bâti, continuité d'aspect, matériaux traditionnels), sauf en façade avant

Façades

- Ravalement façade encadré
- Percement de baies nouvelles, création de nouvelles portes de garage interdite (sauf restitution de dispositions anciennes)
- Conservation des décors, corniches, moulures

Toitures

- Évolution de la forme et de la pente de toiture interdite
- Toiture restaurée avec le matériau d'origine
- Création de châssis de toit sous conditions (respect composition du bâti)
 - ≤ 50 cm x 70 cm pour versant sur rue
 - ≤ 80 x 120 cm pour les autres versants
- Création/suppression de lucarne interdite
- Création de verrières interdite

Isolation

- Isolation par l'extérieur interdite en façade et en toiture

Menuiseries

- Remplacement des fenêtres/portes à l'identique, en bois peint, sur mesure, petits bois
- Maintien des systèmes de volets (ou restitution des dispositions

d'origine)

- Volets roulants interdits
- Suppression ou modification des ferronneries anciennes interdites



4. Les immeubles d'intérêt

Objectif

- La conservation des qualités patrimoniales non altérées des immeubles d'intérêt, repérés dans les secteurs urbains.
- La restitution des qualités dénaturées

Principales prescriptions

Extension et surélévation

- Démolition interdite (sauf parties ne portant pas atteinte à la valeur architecturale)
- Surélévation interdite
- Extensions autorisées

Façades

- Ravalement façade encadré
- Conservation des décors, corniches, moulures
- Maintien des percements d'origine, percement de baies nouvelles autorisé

Toitures

- Évolution de la forme et de la pente de toiture interdite
- Réfection de la toiture réalisée avec le matériau d'origine
- Création de fenêtres de toit ($\leq 80 \times 120$ cm), verrière et lucarne autorisés
- Suppression de lucarne interdite

Isolation thermique

- Isolation par l'extérieur en façade interdite (sauf immeuble 2e reconstruction)
- Isolation par l'extérieur en toiture interdite (sauf bâti > 1950)

Menuiseries

- Nature des menuiseries autorisées :
 - Bois peint
 - PVC plaxé teinté mouluré / Aluminium mouluré (sauf façade visible en secteur A)
 - Ajout petits bois (sauf façade non visible en secteur C)
- Volets d'origine conservés
- Nouveaux contrevents en bois plein ou persiennes métalliques et peints
- Volets roulants interdits
- Suppression ou modification des ferronneries anciennes interdites



5. Les immeubles non repérés

Objectifs :

- Intégration dans l'environnement urbain, architectural et paysager,
- Maintien et restitution des qualités patrimoniales

Les immeubles non repérés sont présents dans les secteurs urbains (A,B et C) et dans le secteur paysager. Les dispositions diffèrent selon le secteur.

Principales prescriptions en Secteurs urbains (A, B et C)

Extension et surélévation

- Démolition autorisée si restauration impossible
- Sur les fronts bâtis : démolition autorisée uniquement en cas de restructuration lourde, si maintien de la cohérence
- Extensions et surélévations autorisées sous conditions

Façades

- Ravalement façade encadré
- Maintien des percements d'origine, percement de baies nouvelles autorisé

Toitures

- Évolution forme et pente de toiture autorisée sous conditions (pentes de toiture définies)
- Suppression d'ancienne lucarne interdite
- Création de fenêtres de toit ($\leq 80 \times 120$ cm), verrière et lucarne autorisée
- Matériaux autorisés en toiture :
 - Petite tuile plate de terre cuite
 - Ardoise (22 x 32 cm)
 - Tuile mécanique (22u/m²) si construction pourvue à l'origine
 - Zinc – Cuivre - Verre clair

- Bac acier aspect zinc pour bâtiments d'activités

Isolation thermique

- Isolation par l'extérieur autorisée en façade sous conditions (pas de murs anciens, pas de décors et modénatures, etc.)
- Isolation thermique en toiture autorisée sous conditions : absence de corniches, lucarnes, traitement du prolongement de toiture, réalisation d'une corniche rattachée

Menuiseries

- Menuiseries autorisées :
 - Bois peint
 - PVC plaxé teinté mouluré / Aluminium mouluré (sauf façade visible en secteur A)
 - Petits bois (sauf façade non visible en secteur C)
- Restauration des volets anciens
- Nouveaux volets en bois peint, pleins à barres chanfreinées, sans écharpes (aluminium peint ou PVC plaxé teinté admis en façade arrière)
- Volets roulants admis en façade arrière (sans coffre apparent)
- Portes d'entrée anciennes conservées
- Portes d'entrée nouvelles en bois peint
- Nouvelles portes en PVC ou synthétiques interdites, vitrages arrondis interdits
- Portes de garage en bois ou en acier avec rainures verticales



Principales prescriptions en secteur paysager (secteur D)

Extension et surélévation

- Démolition autorisée si projet de reconstruction ou paysager de qualité
- Extensions et surélévations autorisées

Toitures

- Modifications du volume des toitures, lucarnes, châssis de toit autorisé
- Matériaux autorisés en toiture :
 - Petite tuile plate de terre cuite
 - Ardoise
 - Tuile mécanique
 - Zinc – Cuivre - Verre clair
 - Bac acier aspect zinc pour bâtiments d'activités

Isolation thermique

- Isolation par l'extérieur autorisée en façade sous conditions (pas de murs anciens, pas de décors et modénatures, etc.)
- Isolation thermique en toiture interdite (sauf bâti après 1950)
- Isolation thermique en toiture autorisée sous conditions : absence de corniches, lucarnes, traitement du prolongement de toiture, réalisation d'une corniche rattachée

Menuiseries

- Menuiseries : pas de prescription de matériaux
- Volets roulants extérieurs admis sur les fenêtres situées aux étages

6. Front bâti

Les fronts bâtis repérés sont des ensembles cohérents présentant un linéaire de façades homogènes (typologie identique ou proche). Ces ensembles se caractérisent d'abord par des volumes et des gabarits réguliers assez compacts, mais aussi par des rythmes et des ambiances générées par les travées de baies, la division ternaire verticale, les corniches filantes... Les constructions situées dans ces ensembles ne sont pas nécessairement protégées en typologie.

Objectifs

- Conserver l'harmonie et la cohérence du front bâti.
- Assurer l'intégration des constructions nouvelles dans le linéaire identifié afin de maintenir la cohérence du front



IV. DISPOSITIONS LIÉES À L'INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

1. Objectifs

L'intégration des constructions nouvelles

L'AVAP donne un cadre à la construction neuve afin de préserver les caractéristiques qui donnent son identité et sa qualité de vie à la ville.

Les nouvelles constructions prennent en compte l'environnement tant urbain que naturel. L'AVAP s'applique à des secteurs très divers, c'est pourquoi les prescriptions doivent permettre de répondre aux spécificités de chaque quartier, en donnant les priorités à respecter : gabarit, matériaux, implantation par rapport aux autres constructions ou aux voies...

En effet, tout bâtiment neuf est conçu comme un élément participant à la définition d'une composition d'ensemble de la rue, de la place ou de l'îlot.

Il convient de préserver les spécificités formelles des tissus urbains existants et d'assurer une insertion cohérente des nouvelles constructions et des extensions du bâti existant.

Par exemple, le tissu du secteur A se distingue aujourd'hui par la présence de deux grands types de parcelles : des parcelles étroites qui se développent en profondeur ou des parcelles plus larges dans les deux cas, le bâti est implanté à l'alignement sur rue et entre mitoyen, des dispositions qu'il convient de préserver.

L'intégration d'une architecture contemporaine de qualité

La mise en place d'une AVAP, si elle a pour objectif premier la mise en valeur du patrimoine existant, ne doit pas pour autant bloquer l'évolution et le développement en figeant le « style » des constructions neuves.

Suivant les secteurs et leur potentiel de développement, il est important de laisser des possibilités de création contemporaine. L'AVAP permet de donner des règles visant à cadrer l'intégration à l'environnement et la qualité architecturale de ces nouvelles constructions, souvent plus valorisantes, que des architectures de pastiche.

Ainsi, des dérogations aux prescriptions du règlement sont autorisées pour des projets contemporains, portant sur une construction neuve ou une extension, conçues en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Principales prescriptions

Ces prescriptions sont applicables sur l'ensemble des secteurs.

L'insertion du bâti dans le tissu :

- Intégration des projets de construction neuve, par leur volumétrie, leur implantation et leur aspect, dans le paysage architectural, urbain et paysager existant.

Traitement des façades :

- Recherche de matériaux de haute qualité
- Homogénéité des teintes
- Encadrements des baies en enduit lissé
- Matériaux précaires et d'imitation interdits

Traitement des menuiseries

- En secteur A, menuiseries bois obligatoires en rez-de-chaussée
- En secteur A (sauf rez-de-chaussée), B et C, bois peint, PVC plaxé mouluré et aluminium mouluré autorisé pour les menuiseries
- Aucun matériau prescrit en secteur D.
- En secteur A, B et C, utilisation de volets battants en bois peint obligatoire.
- Volets roulants autorisés seulement si le coffre est invisible et s'ils ne sont pas visibles depuis la rue en secteur A, B,C. Ils sont autorisés sur l'ensemble des façades en secteur D.

Traitement des couvertures :

- Toiture à 2 ou plusieurs versants
- Matériaux de couverture autorisés : ardoises, tuiles de terre cuite ou zinc ; tuiles mécaniques autorisées en cas d'harmonisation avec le bâti voisin
- Toitures-terrasses admises sous conditions en secteur D
- Châssis de toit autorisés

V. DISPOSITIONS LIÉES AU PAYSAGE URBAIN

L'AVAP est un outil de protection et de valorisation du patrimoine. Elle doit en outre permettre de valoriser le paysage urbain et d'accroître la qualité du cadre de vie.

Le patrimoine urbain ne se constitue pas seulement des éléments bâtis, mais se construit dans le jeu des pleins et vides. Les espaces non bâtis permettent de lier les espaces entre eux, de les faire communiquer et de les articuler. Il s'agit ainsi de le prendre en considération et de le traiter de manière qualitative.

Soigner le paysage urbain permet la mise en valeur du patrimoine bâti, offre un environnement de qualité à la population (lieu de récréation, de détente...). Bien aménager ces espaces participe au développement économique de la commune en renforçant l'attractivité communale. Intégrer enfin les directives de la loi E.N.E. (second volet du Grenelle de l'environnement) contribue au conformement de la biodiversité et à l'atténuation des îlots de chaleur en période estivale (à travers la végétalisation de ces espaces par exemple).

Il s'agit dans le cadre de l'AVAP de préserver les végétaux existants, mais également de favoriser la biodiversité ordinaire, en particulier sur la zone urbaine :

- Préserver la trame verte urbaine par la protection des alignements d'arbres et espaces libres végétalisés existants.
- Renforcer la végétation aux abords des voies.
- Favoriser des cœurs d'îlots végétalisés et perméables

Ces éléments d'intérêt patrimonial identifiés et repérés sur le document graphique font l'objet de prescriptions urbaines et/ou paysagères dans le présent règlement.

1. Les espaces publics à dominante minérale à requalifier

Le centre-ville ancien est ponctué d'espaces libres qui jalonnent les voies et créent autant de respirations dans le tissu urbain. D'héritage souvent ancien, ces espaces présentent une qualité variable et des problématiques distinctes qu'il convient d'intégrer dans le cadre d'interventions futures. Les espaces présentant aujourd'hui un défaut de qualification constituent des lieux prioritaires d'intervention.

Prescriptions principales

- Conserver le caractère des espaces libres, espaces de respiration dans la logique de la composition urbaine à l'échelle du centre-ville ou du quartier.
- Mettre en œuvre des aménagements respectueux de leurs caractéristiques patrimoniale et identitaire.
- Prendre en compte les préoccupations liées au développement durable en faveur de l'environnement et de la biodiversité (végétalisation, choix des matériaux...)
- Tenir compte, pour les projets, du contexte urbain environnant tant en termes d'aménagements que d'usages et de connexions.
- Assurer la préservation de leurs usages et gabarits.
- Favoriser l'emploi de matériaux durables et perméables afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, choix d'un mobilier d'éclairage économe en énergie et d'un éclairage orienté vers le sol pour limiter les nuisances, implanter le mobilier urbain et les dispositifs de production d'énergie en tenant compte du contexte paysager (préserver les vues, les cheminements doux...).

2. Les espaces verts publics à préserver

Les espaces verts publics à requalifier correspondent à des espaces présentant aujourd'hui un défaut de qualification et constituent des lieux prioritaires d'intervention. Leur réaménagement tient compte du contexte urbain et végétal environnant afin de proposer des espaces qualitatifs et vertueux d'un point de vue environnemental.

Prescriptions principales

- Conserver le caractère paysager du site
- Admettre uniquement les projets sans impact négatif sur le paysage.

3. Les espaces verts privés à préserver

Il s'agit des jardins situés en fond de parcelle et donnant au pied des remparts qui contribuent à la qualité du patrimoine paysager de Château-Thierry.

Prescriptions principales

- Espaces à préserver et mettre en valeur, qui ont vocation à rester principalement libres, végétalisés et non imperméabilisés

4. Les sentes et les venelles à préserver

Ces rues étroites à dominante piétonne qui ponctuent l'ensemble du territoire doivent être sauvegardées et mises en valeur.

Prescriptions principales

- Mise en valeur des sentes à travers un traitement de qualité
- Conservation des murs maçonnés en bordure de sentes

5. Les murs et les clôtures à préserver

Le paysage urbain du centre ancien de Château-Thierry est fortement marqué par la persistance de nombreux murs. Dans le tissu ancien, les parcelles sont encloses de hauts murs en moellons.

Les maisons construites en retrait des rues au XIX^e siècle ont favorisé la création de clôtures assurant la continuité de la rue. Elles se composent d'un petit muret de maçonnerie surmonté d'une grille.

Prescriptions principales

- Murs et clôtures anciens à préserver, repérés sur le document graphique et dans l'ensemble du secteur B (restauration à l'identique ou restitution des dispositions d'origine)

6. Les alignements d'arbres à préserver

Des alignements d'arbres sont présents le long des mails historiques (Avenue Joussaume Latour, Avenue Jules Lefèvre, Place du Jeu de Paume, Quai de la Poterne) et des boulevards (Avenue d'Essômes,

Avenue de Soissons). Ces alignements marquent le paysage urbain du centre. Leur intérêt patrimonial est historique (plans de composition du XVIII^e et XIX^e, persistance du paysage traditionnel...), esthétique (valorisation de l'architecture, cadrage des vues, échelle du paysage...), d'ambiance (espaces de respiration dans le tissu urbain).

Prescriptions principales

- Maintien et confortation des alignements d'arbres repérés.
- Suppression d'un alignement repéré, les coupes et abattages des sujets présents au sein d'un alignement repéré interdits, sauf dans les cas prévus par l'article L.350-3 du code de l'environnement.
- Replantation des arbres sénescents anticipée.

7. Les arbres remarquables

Certains arbres isolés « marquent » le paysage urbain du centre historique.

Prescriptions principales

- Arbres à conserver, coupe et abattage interdits (sauf pour raison phytosanitaire ou sécurité)

8. Les rus à préserver et à mettre en valeur

Les rus et leurs sources apparaissent comme des fils conducteurs historiques et sont témoins du développement de la ville. Ils sont également vecteurs d'espaces intimes qui ponctuent le tissu urbain dense du cœur de ville.

Les rus de la Ganache et le ru des Praillons sont peu visibles, busés ou non mis en valeur dans l'espace public.

Prescriptions principales

- Préservation et valorisation dans le cadre de projets urbains.

9. Le petit patrimoine hydraulique à préserver

Le petit patrimoine lié à l'eau (puits, lavoirs et fontaines) est préservé et mis en valeur.

Prescriptions principales

- Suppression interdite
- Restauration à l'identique

10. Les points de vue identifiés

Les cônes de vue repérés sur le plan annexe du document graphique correspondent à des ouvertures paysagères, des perspectives proches ou des perspectives lointaines à préserver et valoriser. Une attention particulière est portée aux projets d'aménagements afin de garantir la pérennité des points de vue.

L'AVAP veille à la préservation de ces cônes de vues qui soulignent et affirment la relation de la ville avec le paysage dans lequel elle s'inscrit. Ce souci de préservation permet également d'assurer la lisibilité du grand paysage et la mise en scène des monuments repères de la ville.

Le règlement recommande que les projets de construction ou d'aménagement ne portent pas atteinte à la qualité et l'intégrité de ces vues. Ainsi, la prise en compte de cette problématique fera l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

11. Des objectifs d'aménagements différents suivant les secteurs

Objectifs des aménagements des espaces libres

Des objectifs communs aux secteurs

Les aménagements mis en œuvre doivent hiérarchiser le réseau afin de permettre des usages multiples (voiture, transport en commun, piétons, cyclistes). Une signalétique de découverte est mise en place pour les piétons et les cycles. Les aménagements doivent également permettre de résorber les discontinuités des trottoirs et des pistes cyclables. Enfin la perception du stationnement doit être limitée, notamment à travers un accompagnement végétal comme la plantation d'arbres, tiges isolées et/ou de parterres plantés.

Des objectifs spécifiques pour chaque secteur

Dans le **secteur A**, les aménagements des espaces libres veillent à conserver le tracé actuel des voies historiques, sauf dans le cas d'une restructuration d'îlot lors d'une opération de renouvellement urbain. La présence du végétal est renforcée.

Dans le **secteur B**, les aménagements doivent marquer, notamment par les matériaux utilisés, les entrées de ville et la progression vers le centre ancien.

Dans le **secteur C**, les aménagements doivent rappeler le caractère des anciens hameaux.

Dans le **secteur D**, les aménagements doivent maintenir les cheminements et valoriser les circulations douces.

Matériaux

Prescriptions communes

Dans l'ensemble des secteurs, l'utilisation de pavés autobloquants et caniveaux ou bordure béton coulés en place est interdite.

Prescriptions spécifiques

Dans le **secteur A**, les sols sont traités en matériaux à dominante naturelle. Les voies à dominante piétonne sont pavées ou dallées de façade à façade.

Le règlement offre la possibilité d'y associer des matériaux coulés en place (bétons ou enrobés) s'ils accompagnent un projet de calepinage associant pavés et/ou dallage.

Dans le **secteur B**, le traitement des sols est simple et qualitatif. Cela inclut également la partie de l'avenue de Soissons située en secteur C

Dans le **secteur C**, l'homogénéité de traitement est recherchée, à travers la mise en œuvre de matériaux rappelant le caractère des anciens hameaux : pavés, dalles de pierre, etc.

Dans le **secteur D**, les traitements sont simples et qualitatifs. Les sols perméables sont privilégiés le long des berges et au cœur des jardins ouvriers.



4

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN PLACE

I. INTRODUCTION

1. Introduction

La Ville de Château-Thierry est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 13 mars 2013 doté d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) approuvé également le 13 mars 2013.

Dans le cadre de la présente procédure, il s'agit de mettre le PLU en compatibilité avec l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui a le caractère de servitude d'utilité publique, et s'impose au Plan Local d'Urbanisme.

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

1. Préambule : Dossier d'AVAP et lien avec le PLU

La création d'une AVAP a pour objectif de promouvoir la mise en valeur du Patrimoine bâti et paysager dans le respect du développement durable sur des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique et/ou archéologique.

La démarche d'AVAP se concrétise par l'élaboration d'un document qui comprend :

- un rapport de présentation exposant les motifs et les objectifs de la création de l'aire de protection, ainsi que les particularités historiques, géographiques, paysagères, urbaines et architecturales du territoire concerné.
- Des documents graphiques présentant le périmètre et les différentes entités protégées par le règlement d'AVAP et les protections du bâti et des espaces libres.
- Un règlement fixant des prescriptions à l'intérieur du périmètre de l'AVAP. S'appuyant sur les documents graphiques, le règlement traduit les orientations du rapport de présentation. Il fixe des objectifs généraux de protection et de mise en valeur qui sont complétés par des prescriptions pour le patrimoine architectural, paysager et urbain touchant à l'organisation de l'espace et qui

permettent de conserver, produire et reproduire la ville dans une perspective qualitative.

Les dispositions du règlement s'appliquent aux constructions existantes ainsi qu'aux constructions nouvelles et à tous travaux affectant l'espace public, qu'il s'agisse de travaux d'infrastructures ou de réaménagement des espaces.

L'AVAP doit être compatible et prendre en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme et les autres documents du PLU doivent être compatibles avec l'AVAP.

2. L'AVAP s'inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Expression du projet politique de la collectivité pour l'aménagement de son territoire et pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour le territoire concerné.

Les choix du PADD résultent de la rencontre des enjeux mis en avant dans le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement du PLU avec le projet politique de territoire.

Bien que la commune soit libre de retenir les orientations qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés, elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L. 101-2 (anciennement L. 121-1) du Code de l'Urbanisme :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise

en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PADD du PLU de la Ville de Château-Thierry approuvé le 13/03/2013 s'articule autour de quatre grands principes :

1 - Préserver le cadre de vie

La ville de Château-Thierry bénéficie d'un environnement de qualité, traversée par la Marne, entouré d'espaces naturels. Par ailleurs plusieurs points forts singularisent le territoire castelthéodoricien: les berges de la Marne, les coteaux viticoles, le château, le cœur historique marqué par les demeures de notables et les maisons de ville du XVIe au XVIIIe siècle.

Dans son PADD, la ville souhaite prendre en compte dans ses documents la préservation des espaces naturels, la valorisation et le développement des espaces de jardins à usage collectif, la préservation du paysage urbain et l'accessibilité des déplacements.

La traduction dans l'AVAP: valoriser et protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager ; définir des secteurs adéquat et prenant en compte les caractéristiques géographiques, architecturales et urbaines; anticiper l'impact environnemental des constructions neuves ; veiller à l'intégration urbaine et paysagère des constructions, maîtriser les gabarits des constructions; préserver et mettre en valeur les bords de Marne; encourager l'usage des modes de déplacement doux.

2 - Développer l'offre en matière d'habitat

Le PADD note l'état actuel du parc de logement qui ne permet pas de répondre aux critères actuels des habitants avec notamment une vétusté et des logements anciens. En termes de production de logements, l'objectif est de maintenir une offre régulière et conséquente à l'échelle de l'agglomération, dans l'optique d'une relance du dynamisme démographique.

Dans son PADD, la ville souhaite également prendre en compte dans ses documents, la promotion des formes urbaines durables et la maîtrise

des conséquences de l'urbanisation.

La traduction dans l'AVAP: donner les clefs pour valoriser le bâti ancien de Château-Thierry; permettre l'évolution du bâti castelthéodoricien; aider les contribuables privés qui souhaitent engager la restauration du bâti avec les dispositifs de la loi Malraux pour les immeubles situés dans le périmètre de l'AVAP (SPR);

3 - Développer l'activité économique

La commune de Château-Thierry souhaite développer son activité économique. Il s'agit donc d'encourager l'implantation d'activités industrielles, artisanales et de service sur le secteur à vocation économique du plateau, tout en soutenant le commerce en centre-ville et en maintenant les implantations commerciales et de services existants.

Dans son PADD, la ville souhaite également prendre en compte dans ses documents, la bonne intégration environnementale et paysagère des secteurs d'activités, notamment en situation d'entrée de ville, le soutien des activités commerciales grâce à l'essor démographique et la préservation de l'activité agricole et viticole.

La traduction dans l'AVAP: permettre de maintenir et de diversifier l'activité économique ;protéger et mettre en valeur le tissu urbain existant; valoriser les rues commerciales du centre-ville en maintenant une cohérence urbaine et paysagère.

4 - Prendre en compte les contraintes physiques et les risques

Le risque d'éboulement est une réalité sur certains terrains de la commune. Le PLU veille à raisonner l'urbanisation sur les terrains difficiles (en forte pente, peu stable ...). Cela se traduit par une maîtrise accrue de l'urbanisation ainsi que par des prescriptions qualitatives précises. L'urbanisation nouvelle, en particulier en partie haute de Château-Thierry, a un impact en matière d'écoulement des eaux et de fonctionnement du réseau d'assainissement.

Dans son PADD, la ville souhaite également prendre en compte dans ses documents le relief et la qualité des sols ainsi que les capacités actuelles et prévisionnelles des réseaux.

La traduction dans l'AVAP: adapter les extensions et constructions neuves au relief du terrain et non l'inverse.

3. Le zonage du PLU en vigueur dans le périmètre de l'AVAP

Le périmètre de l'AVAP

Comme précisé dans le chapitre 2 du présent document, le périmètre de l'AVAP prend en considération l'évolution de l'urbanisation de la commune de Château-Thierry et les composantes patrimoniales qui fondent son originalité, en se basant sur les secteurs ayant été identifiés lors du diagnostic.

Sur la base d'un repérage fin à l'échelle de la parcelle, plusieurs secteurs ont pu être identifiés comme porteurs de patrimoine bâti ou non bâti. La sectorisation prend appui sur l'étude des tissus et de la croissance de la commune de Château-Thierry.

Les zones du PLU concernées par l'AVAP

- La zone UA et UAa : zone urbaine qui correspond au centre-ville de Château-Thierry (UA) et aux anciens hameaux (UAa).

Le tracé des rues, le parcellaire, et le bâti ont conservé les caractéristiques du bâti traditionnel. Les constructions présentent une implantation, une densité et un ordonnancement caractéristiques, qu'il s'agit de préserver, sans toutefois les figer.

La réglementation permet le renforcement de l'habitat et le développement des services et des activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

Le secteur UA est intégré en totalité au périmètre de l'AVAP.

Le secteur UAa est intégré pour partie dans le périmètre de l'AVAP.

- La zone UB : zone urbaine composée d'immeubles collectifs et d'équipements publics.

La zone UB concerne des espaces où ont été réalisées des opérations

d'ensemble dans les années 1950/1960, principalement composées d'immeubles collectifs.

Le secteur UB est intégré pour partie dans le périmètre de l'AVAP (partie est de l'île).

- La zone UC: zone urbaine dédiée aux quartiers prolongeant le centre-ville.

La zone UC correspond aux quartiers prolongeant le centre-ville, sur un modèle urbain similaire, en termes de découpage parcellaire et d'organisation du bâti sur les parcelles.

Le secteur UC est intégré pour partie dans le périmètre de l'AVAP.

- La zone UD : zone urbaine à dominante pavillonnaire

Cette zone correspond aux quartiers affectés principalement à l'habitat individuel d'une certaine densité implanté en fond de vallée, sur les versants, ainsi que sur le plateau (quartier du Lauconnois en particulier).

Le secteur UD est intégré pour partie dans le périmètre de l'AVAP.

- La zone 1AU (secteur A spécifique): zone à urbaniser à court et moyen terme

Les zones 1AU sont des zones en mutation. Elles disposent, au moment de leur classement, de réseaux suffisants à proximité (voirie, assainissement.), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.

Le secteur 1AU est intégré pour partie dans le périmètre de l'AVAP (rue des minimes, secteur A)

- La zone 2AU : zone à urbaniser à long terme

La zone 2AU est une zone non urbanisée destinée à l'urbanisation à relativement long terme. Elle ne peut être urbanisée que dans le

cadre d'une modification, d'une révision simplifiée ou d'une révision générale du présent PLU car la présence des réseaux en périphérie n'est pas suffisante.

Le secteur 2AU est intégré pour partie dans le périmètre de l'AVAP.

- La zone naturelle N

Elle porte sur des milieux qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

-de l'existence d'une exploitation forestière,

-ou de leur caractère d'espace naturel.

Le secteur N est intégré pour partie dans le périmètre de l'AVAP.

Les zones UE, UI, UZ, A ne sont pas intégrées à l'AVAP.