

VILLE DE BOULOGNE-SUR-MER

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER DE BOULOGNE-SUR-MER



RÉGLEMENT

AVERTISSEMENT

Ce document comprend deux niveaux de renseignements :

1. Les textes à valeur réglementaire

En caractère normal gras sur fond gris.

2. Les commentaires sans valeur réglementaire
(objectifs, hiérarchisation, recommandations)

*En caractère italique **gras** ou maigre.*

SOMMAIRE du REGLEMENT

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

A.1. PORTÉE DU RÈGLEMENT	2
A.1.1. Nature des prescriptions	2
A.1.2. Marges d'appréciation des prescriptions par l'Architecte des Bâtiments de France	2
A.1.3. Champ d'application territoriale des prescriptions	3
A.1.4. Autorisation d'occupation et d'utilisation du sol	3
A.1.5. Code du Patrimoine	4
A.1.5.1. Monuments Historiques (articles L621-1 à L621-34 du Code du Patrimoine).....	4
A.1.5.2. Abords de Monuments Historiques (articles L621-2, L621-30 à 32 du Code du Patrimoine)	4
A.1.5.3. Sites classés et inscrits (article L630-1 du Code du Patrimoine, articles L341-1 à 22 du Code de l'Environnement).	4
A.1.5.4. Archéologie et urbanisme	5
A.1.6. Défisicalisation	5
A.1.7. Définitions diverses	6
A.1.8. Les objectifs de la ZPPAUP	6
A.2. DISPOSITIONS DIVERSES.....	7
A.2.1. Occupations du sol interdites	7
A.2.2. Les réseaux divers	7
A.2.3. Les dispositifs divers en façade d'immeuble	7
A.2.3.1. Les coffrets de distribution.....	7
A.2.3.2. Les ventouses et grilles de ventilation	8
A.2.3.3. Les ascenseurs	8
A.2.3.4. Les antennes radio, TV, paraboles et autres dispositifs	8
A.2.3.5. Les fresques et peintures murales assimilées.....	8

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.

B.1. LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	10
B.1.1. Le regroupement de parcelles	11
B.1.2. Les surélévations	11
B.1.3. Les maçonneries, enduits, revêtements de façades, encadrements de baies, pignons	12
B.1.3.1. Les façades	14
B.1.3.2. Les pignons	16
B.1.4. Les ouvertures (fenêtres, portes d'accès, de garages).....	17
B.1.4.1. Généralités	19
B.1.4.2. Les fenêtres et portes d'entrées	20
B.1.4.3. Les volets	22
B.1.4.4. Les portes de garages	23
B.1.5. Les garde-corps et autres éléments en métal.....	24
B.1.6. La toiture	26
B.1.6.1. Les souches de cheminées	27
B.1.6.2. Les couvertures	28
B.1.6.3. Les lucarnes	29
B.1.6.4. Les chassis de toiture	30
B.1.6.5. Les évacuations d'eaux pluviales et d'eaux usées	31
B.1.7. Les clôtures	32

SOMMAIRE du REGLEMENT(suite)

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES (suite).

B.2. LES CONSTRUCTIONS NEUVES (DONT EXTENSIONS).....	33
B.2.1. Le regroupement de parcelles	34
B.2.2. L'implantation par rapport à la voie publique.....	34
B.2.3. L'implantation par rapport aux limites séparatives	35
B.2.4. La hauteur des constructions	36
B.2.5. L'aspect extérieur	37
B.2.5.1. La composition générale	38
B.2.5.2. Les maçonneries, enduits revêtements de façades, encadrements de baies, pignons	39
B.2.5.3. Les ouvertures	41
B.2.5.4. Les garde-corps.....	42
B.2.5.5. Les toitures et faitages a) les toitures.....	42
B.2.5.5. Les toitures et faitages b) les lucarnes	43
B.2.5.5. Les toitures et faitages c) les chassis de toiture	44
B.2.6. Les clôtures	45
B.3. LES FAÇADES COMMERCIALES	48
B.3.1. Les devantures et vitrines	48
B.3.2. Les enseignes	51
B.4. PUBLICITÉ.....	52
B.5. ESPACES LIBRES ET PAYSAGERS	53
B.6. DÉMOLITIONS.....	54
B.7. ARCHÉOLOGIE	55

A. DISPOSITIONS GENERALES

A.1. PORTEE DU REGLEMENT

A.1.1. Nature des prescriptions

Le règlement

Les prescriptions de la ZPPAUP constituent une servitude d'utilité publique. A ce titre, elles sont destinées à être annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Permis de construire et déclarations de travaux ne peuvent être autorisés que s'ils répondent aux prescriptions de la ZPPAUP ainsi qu'aux dispositions édictées par les documents réglementant l'occupation et l'utilisation du sol (PLU, PAZ, lotissements).

A.1.2. Marges d'appréciation des prescriptions par l'Architecte des Bâtiments de France

Le règlement

«Les prescriptions doivent réserver une certaine marge d'appréciation. Une trop grande rigidité, notamment par l'édition de normes trop nombreuses et trop précises, pourrait conduire à des situations bloquantes dans la gestion des autorisations. La Loi, ainsi que ses travaux préparatoires, et en particulier le rapport de la Commission des Affaires Culturelles du Sénat, permettent d'assimiler les prescriptions à un corps de règles mais également de doctrines, une sorte de «cahier des charges» guidant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il importe que ce dernier conserve, comme il était précisé dans le rapport précité, certaines marges d'appréciation :

- La première est générale et porte sur le caractère de la zone : les raisons qui font juger un quartier digne de protection dépendent de l'histoire, de l'architecture, etc., et ne peuvent être décrites dans un document normatif absolu. Il y a là un élément esthétique qui échappe à la formulation. Si certains immeubles ou espaces peuvent faire l'objet de prescriptions particulières, objectives et précisément définies, l'ensemble ne peut faire l'objet que de prescriptions générales, normes ou directives, permettant une certaine capacité d'interprétation.
- La seconde marge d'appréciation porte sur les autorisations ponctuelles "au coup par coup": « l'Architecte des Bâtiments de France doit pouvoir s'opposer à un projet qui, sans défigurer le caractère général de la zone, est inassimilable dans l'espace envisagé ; en sens inverse, il doit être en droit de laisser "passer" un projet qui est un peu audacieux, mais dans un endroit où l'audace ne nuit pas ; cela lui permet également de donner un avis favorable à des travaux non prévus initialement».

(Circulaire n° 85-45 du 1^{er} Juillet 1985
Ministère de l'Urbanisme, du Logement et des Transports, et Ministère de la Culture)

A.1.3. Champ d'application territoriale des prescriptions

Le règlement

Les présentes prescriptions s'appliquent à la partie du territoire de Boulogne-sur-Mer (Pas-de-Calais) délimitée par le plan de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

La ZPPAUP n'est pas divisée en secteurs ; elle connaît, toutefois, une «aire de servitude archéologique».

Des façades de Boulogne-sur-Mer ont été signalées à la carte d'inventaire comme :

- > linéaire de qualité (au fichier, losange),
- > série homogène, ou façade isolée de qualité (au fichier, *1 étoile **),
- > façade notée pour sa décoration ou son état général de conservation (au fichier, *2 étoiles ***),
- > façade remarquable (au fichier, *3 étoiles ****),
- > façade intéressante de la seconde moitié du XXème siècle (au fichier, *gros point ■*).

A.1.4. Autorisation d'occupation et d'utilisation du sol

Le règlement

«Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à «autorisation spéciale», accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du sol prévues par le Code de l'Urbanisme en tiennent lieu, sous réserve de cet avis conforme, s'ils sont revêtus du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.»

(article L642-3 du Code du Patrimoine)

«Les autres autorisations du sol» prévues par le Code de l'Urbanisme sont les travaux liés aux clôtures, installations et travaux divers, lotissements, déboisements, terrains de camping et de caravanning.

A.1.5. Code du Patrimoine

A.1.5.1. Monuments historiques (articles L621-1 à L621-34 du Code du Patrimoine)

Le règlement

La création d'une ZPPAUP est sans incidence sur les immeubles, ou parties d'immeubles classés ou inscrits parmi les monuments historiques, dont le régime propre n'est pas affecté par la création de la zone.

Les règles de protection édictées par les articles L621-1 à L621-34 du Code du Patrimoine et leurs textes d'application continuent de s'appliquer, de même que les modalités particulières concernant les travaux sur ces immeubles.

A.1.5.2. Abords de monuments historiques (articles L621-2, L621-30 à 32 du Code du Patrimoine)

Le règlement

Pour les monuments historiques, classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, et compris dans le périmètre de la ZPPAUP, présents ou à venir, sont suspendus le cercle de protection de 500m ainsi que le concept de co-visibilité.

Pour les monuments historiques, classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, et situés en dehors du périmètre de la ZPPAUP, présents ou à venir, le cercle de protection de 500m est suspendu à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP. (article L642-5 du Code du Patrimoine).

A.1.5.3. Sites classés et inscrits (article L630-1 du Code du Patrimoine, articles L341-1 à 22 du Code de l'Environnement)

Le règlement

Les sites classés qui se trouvent situés à l'intérieur d'une ZPPAUP ne sont modifiés ni dans leur périmètre, ni dans leur régime d'autorisation propre, ministériel ou préfectoral.

Les effets du site inscrit en application de l'article L630-1 du Code du Patrimoine, articles L341-1 à 22 du Code de l'Environnement sont suspendus dans la zone de protection dont le périmètre englobe celui du site.

A.1.5.4. Archéologie et urbanisme

Le règlement

«Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Commissaire de la République (Préfet), qui consulte le Directeur des Antiquités (Conservateur de l'Archéologie).

En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du Commissaire de la République dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus»

Articles L531-1 à L531-19, L541-1, L541-2, L544-4 et L621-26 du Code du Patrimoine

Dans le plan de périmètre de ZPPAUP (document 2) figure une «aire de servitude archéologique» à l'intérieur de laquelle les Services de l'Archéologie doivent, à l'occasion des demandes de permis de construire, être impérativement consultés.

A.1.6. Défiscalisation

Le règlement

«Les dépenses réalisées sur des immeubles situés en ZPPAUP peuvent générer un déficit imputable sur le revenu global lorsque les travaux de restauration immobilière ont été déclarés d'utilité publique»

Ministère des Finances – Inst. 17 Mai 1995, 5D-5-95, n° 8

«Le déficit doit être constaté dans le cadre d'une opération de restauration immobilière dont les travaux ont été déclarés d'utilité publique. Cette procédure est définie par les Articles L313-4 et L-313-4-1 du Code de l'Urbanisme.

Elle est précédée d'une enquête publique qui est effectuée comme en matière d'expropriation (l'ensemble de cette procédure est décrit dans le Code de l'Expropriation). L'enquête publique est ouverte par Arrêté Préfectoral.

Le dossier de déclaration d'utilité publique précise, pour chaque immeuble, les travaux à réaliser et fixe le délai dans lequel ceux-ci doivent être effectués.

La déclaration d'utilité publique peut, selon son auteur, revêtir la forme soit d'un décret en Conseil d'Etat (notamment lorsque le rapport est défavorable) ou d'un Arrêté Ministériel, auquel cas il est publié au Journal Officiel, soit d'un Arrêté Préfectoral notamment publié dans le recueil des actes administratifs du département.»

Ministère des Finances – Inst. 17 Mai 1995, 5D-5-95, n° 11

A.1.7. Définitions diverses

Le règlement

L'expression «immeubles (façades) avoisinants (es)», souvent utilisée ici, renvoie à des immeubles ou façades pas seulement contigus.

Les immeubles ou façades avoisinants peuvent englober jusqu'à cinq ou six immeubles ou façades de part et d'autre de l'objet considéré.

Ce sont les mémoires, visuelle et corporelle, du promeneur qui sont affectées.

Par «immeubles», il faut comprendre les édifices, mais aussi les espaces libres ou aménagés : espaces publics, jardins avec leurs éventuelles clôtures et plantations.

Cette réglementation se refuse à l'usage du concept «à l'identique» qui masque le plus souvent n'importe quelle façon non identifiable.

A.1.8. Les objectifs de la ZPPAUP

Le règlement

La démarche engagée dont est issu le présent règlement a pour objectif de mettre en exergue l'expression de l'identité communale. Il s'agit de favoriser l'expression architecturale et urbaine contemporaine, répondant à l'évolution des modes de vie et de pratiques de l'espace public, tout en s'inscrivant dans le contexte géographique et historique spécifique de la ville.

Les spécificités historiques et topographiques doivent être garantes de la diversité liée aux typologies, modénatures, profils de rues correspondant aux ambiances urbaines dans lesquelles s'inscrit le patrimoine bâti communal.

L'histoire de la ville marque son organisation contemporaine par trois ambiances distinctes à préserver :

- La ville ouvrière, économique, portuaire de la basse ville organisée autour de la Liane et de sa façade maritime.
- La ville fortifiée, administrative de la haute ville protégée par les remparts.
- La ville des plateaux la cernant, mettant en scène par des perspectives successives le port, la haute ville et les typologies d'habitats et de bâtis issues de différentes périodes de construction.

A.2. DISPOSITIONS DIVERSES

A.2.1. Occupations du sol interdites

Le règlement

Il est recherché une politique de front bâti. En conséquence, toute utilisation de parcelle située en bordure de voie à des fins exclusives de stationnement privatif des véhicules est proscrite. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que par la construction d'un mur de clôture s'intégrant architecturalement dans le front bâti.

A.2.2. Les réseaux divers

Le règlement

En application de l'article 642-3 du Code du Patrimoine : à l'intérieur du périmètre de ZPPAUP, les réseaux EDF, GDF, France Telecom, câble, éclairage public, seront progressivement enterrés (ou encastrés lors d'un ravalement). L'implantation des appliques d'éclairage, de leur coffret, et des lampadaires respectera architectures et mitoyens.

A.2.3. Dispositifs divers en façade d'immeuble

Objectifs ou esprit du règlement.

L'objectif est d'obtenir une meilleure intégration de ces dispositifs voire leur suppression ou leur remplacement par des éléments plus discrets (téléreport, etc.). Il est rappelé que les bâtiments annexes et clôtures constituent un tout avec l'édifice lui-même et sont donc également concernés par ces articles (cf. A.1.7. « Définitions diverses »).

A.2.3.1. Les coffrets de distribution

Le règlement

Les coffrets de distribution de réseaux divers seront interdits en façade, sauf exception dûment motivée, notamment par les normes de sécurité publique en vigueur. Ils seront alors protégés par un volet plein de bois ou métal peint, ou constitué d'un cadre recevant à l'extérieur le matériau de façade. Leur implantation sera précisée sur un dessin de l'élévation et pour une construction existante sur une photographie de l'ensemble de la façade.

Objectifs ou esprit du règlement.

On constate que les coffrets de distribution sont souvent implantés près des portes d'accès à l'immeuble. Cette proximité est dommageable à l'esthétique de la façade et à la qualité de l'entrée. Une véritable intégration à la composition générale de la façade permettra de diminuer l'impact négatif de ces coffrets.

A.2.3.2. Les ventouses et grilles de ventilation

Le règlement

Les ventouses de chaudière ne seront pas visibles des voies publiques sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les grilles de ventilation seront rectangulaires, en métal peint, en façade comme en tableau de fenêtre.

A.2.3.3. Les ascenseurs

Le règlement

Les ascenseurs et les escaliers ne feront pas saillie sur le volume des combles. En toiture-terrasse, leur saillie recevra (proportion, matériaux, coloris) un traitement soigné.

Recommandations

La topographie boulonnaise offre des vues plongeantes, notamment sur les toitures-terrasses. Aussi, celles-ci seront-elles traitées avec le même soin qu'une élévation.

A.2.3.4. Les antennes radio, TV, paraboles et autres dispositifs

Le règlement

Ces équipements, sauf impossibilité technique justifiée, ne seront pas visibles des espaces ouverts au public. Ils seront de préférence collectifs sur les immeubles collectifs. La règle générale sera de toujours chercher l'implantation la plus discrète. Les paraboles, blanches ou multicolores, sont proscrites.

Recommandations

De préférence, il sera recherché une couleur de parabole ou du dispositif proche du mur ou de la toiture, support du dispositif.

A.2.3.5. Les fresques et peintures murales assimilées

Le règlement

Les fresques ou peintures assimilées sont soumises à «autorisation spéciale» prévue à l'article 642-3 du Code du Patrimoine. La demande d'autorisation présentera, par des plans ou détails du 1/100^{ème} au 1/10^{ème}, l'insertion du projet dans l'architecture pré-existante, le contexte bâti, et soumettra le type de peinture utilisée, les coloris et la graphie, les mesures prises pour le bon entretien ultérieur.

B. DISPOSITIONS PARTICULIERES

B.1. LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Objectifs ou esprit du règlement. (voir aussi § A 1 8 «Les objectifs de la ZPPAUP»)

L'objectif de la ZPPAUP, pour les constructions existantes, ne consiste pas à figer le bâti. Il est bien évident que pour la Haute-Ville, compte tenu des caractéristiques remarquables du bâti existant, une préservation forte sera assurée. Dans le reste du tissu urbain, de nombreux bâtiments sont repris au fichier de la ZPPAUP pour leurs caractéristiques remarquables lesquelles seront préservées. Pour les autres, une cohérence avec le tissu urbain environnant sera recherchée.

Dans cette logique, **la démarche de projet** (restauration stricte, restitution «à l'identique» ou «expression contemporaine») pourra être modulée notamment selon :

- * 1/ la qualité signalée d'un immeuble,
- * 2/ le voisinage à un immeuble signalé,
- * 3/ la position dans le champ de vision d'un immeuble signalé.

Etant entendu qu'un projet est supposé maintenir, voire augmenter, la qualité du tissu urbain par des interventions sur des «immeubles» tels que définis dans l'article A.1.7. «Définitions diverses» (immeuble comprenant l'édifice et ses espaces libres et aménagés).

Recommandations : quelques clefs d'une démarche de projet

Une intervention sur un immeuble existant s'inscrit, soit dans une démarche de préservation des dispositions existantes, soit dans un processus de restitution des composantes d'origine de l'architecture concernée, soit dans une recherche d'harmonie avec ses caractéristiques principales (surélévations). Ce travail pourra s'appuyer sur l'examen et la prise en compte des critères suivants qui qualifient un bâtiment et son insertion urbaine.

1. Le rapport au domaine public :

Le rapport au domaine public (boulevard, rue, place, quai, chemin, etc.) des édifices (à l'alignement, en recul par rapport à l'alignement ou en profondeur de parcelle) qualifie la perception du (ou des) édifice(s). Les clôtures et bâtiments annexes visibles du domaine public participent également à la qualité de perception de l'édifice.

Il sera souhaitable que le projet préserve, restitue ou assure :

- Le traitement des limites entre le domaine privé et le domaine public en harmonie avec les bâtiments existants (clôtures, grilles, porches, entrées annexes, bâtiments annexes, haies, etc.).
- Le traitement des abords visibles du domaine public des édifices (allée d'entrée, jardin de devant, perron, courette, terrasse, garages, appentis, auvents, emmarchements, murets, grilles, clôtures, masses végétales, etc.).

2. Les espaces internes non bâtis et les bâtiments annexes :

Les espaces internes non bâtis, les bâtiments annexes et les clôtures sur mitoyen, lesquels accompagnent les édifices, font partie intégrante de l'«immeuble» tel que défini dans l'article A.1.7. «Définitions diverses».

Il sera souhaitable (tout spécialement en cas de vue plongeante) que le projet préserve, restitue ou assure :

- La cohérence des espaces non bâtis et bâtiments annexes (allée d'entrée, jardin, cour, garages, appentis, etc.).
- Le traitement de ces mêmes espaces et de leurs limites (sols, emmarchements, murets, grilles, clôtures, plantations, masses végétales) en harmonie avec les bâtiments existants.

3. Le gabarit et le volume général de l'édifice :

Le gabarit (hauteurs, nombre de niveaux, combles, etc.) des «immeubles (façades) avoisinants(es)» (cf article A.1.7. «Définitions diverses») participe à la cohérence du tissu urbain. Le jeu des toitures (volume, pente, hauteur) participe de ce gabarit.

Il sera souhaitable, sauf exception (cf B.1.2 Les surélévations), de conserver ou de restituer le gabarit existant.

4. Le traitement des façades, pignons et toitures, les matériaux et couleurs :

Ces points sont abordés dans les articles suivants.

B.1.1. Le regroupement de parcelles

Le règlement

Dans le cas de regroupement de parcelles, l'individualité des façades bâties sera respectée dans son esprit.

Objectifs ou esprit du règlement

Dans un souci de respect de l'identité boulonnaise, conserver au niveau des façades, voire des toitures, la lisibilité et la compréhension des limites parcellaires (séparations entre les différentes parcelles) dans leur état avant regroupement.

Recommandations

Une attention particulière sera apportée :

- * à la matérialisation des anciennes limites en façade voire en toiture,*
- * aux matériaux et textures des façades voire des toitures,*
- * aux dessins des menuiseries et ferronneries,*
- * aux localisations des descentes d'eaux pluviales,*
- * aux peintures des menuiseries et éléments secondaires.*

Ceci afin de préserver l'individualité initiale des façades voire des toitures.

B.1.2. Les surélévations

Le règlement

Ne seront admises que les surélévations d'immeubles ne portant pas atteinte à la qualité architecturale et respectant la composition de façade de l'immeuble concerné. Ces surélévations respecteront les axes de composition ainsi que les lignes d'égouts des immeubles avoisinants.

Objectifs ou esprit du règlement

Dans un souci de respect de l'identité boulonnaise, faciliter la bonne intégration des surélévations autorisées.

Hiérarchisation

L'application de cet article pourra être modulée en fonction notamment :

- * 1/ de la qualité signalée d'un immeuble,*
- * 2/ du voisinage à un immeuble signalé,*
- * 3/ de la position dans le champ de vision d'un immeuble signalé.*

Recommandations

En cas de surélévation autorisée, une attention particulière sera apportée :

- * au volume de toiture à créer en harmonie avec les toitures avoisinantes (pentes, sens du faitage, etc.),*
- * aux éventuels pignons créés (cf article B.1.3.2 «Les pignons»),*
- * à la hauteur de la ligne d'égout (limite basse de la toiture au dessus de la façade) créée en rapport avec celles des avoisinants (cf. article B.2.4. «La hauteur des constructions»),*
- * à l'harmonie de la composition globale de la façade, voire de la toiture, (rythmes et proportions des percements, rapport entre les pleins et les vides, etc.).*

La surélévation sera, de préférence, identifiable.

B.1.3. Les maçonneries, enduits, revêtements de façade, encadrements de baies, pignons.

Objectifs ou esprit du règlement

Vis-à-vis des immeubles existants, les prescriptions réglementaires visent au respect de leur état initial, dans leur composition, dans leurs matériaux et, autant que cela sera possible, dans leurs coloris. Dans le cas où il est possible de dater la construction de la façade, il est rappelé que l'enduit au ciment apparaît à Boulogne-sur-Mer dès 1860 et se généralise vers 1880. La priorité sera donnée à la préservation de la qualité des façades, pignons et clôtures en conservant ou en restituant la richesse des modénatures (profils, détails, textures, etc.) et à la préservation de la qualité des matériaux.

Recommandations communes aux maçonneries

L'importance de la composition ou dessin de la façade :

La composition des élévations d'un édifice s'appuie sur plusieurs points importants :

- Le rythme entre les pleins (murs) et les vides (baies).
- Les dimensions, la forme et la position des vides (baies ou éléments en retrait).
- La hiérarchisation des niveaux de la façade (soubassement, rez-de-chaussée, étage(s), etc.) et leur ponctuation par des éléments particuliers (bandeau, appui, linteau, corniche, encadrement, arc, etc.) ou par la proportion des percements.
- Les éléments ajoutés (perron, balcon, oriel (aussi appelé bow-window), lucarne, pignon, cheminée, etc. ...) ou éléments en retrait (porche, loggia, etc.).
- Les éléments d'ornementation et leur décoration (tourelle, pignon décoratif, frise, clef, garde-corps, ancre, corbeau ou console, marquise, auvent, faïence, brique vernissée, médaillon sculpté, volute, dentelle de bois, etc.).

La préservation (ou la restitution en cas de disparition ou de dénaturation) de cette composition dans son intégrité apparaît indispensable au maintien de la richesse et de la qualité du tissu urbain bouloonnais.

Le jeu de la lumière, les matériaux et couleurs :

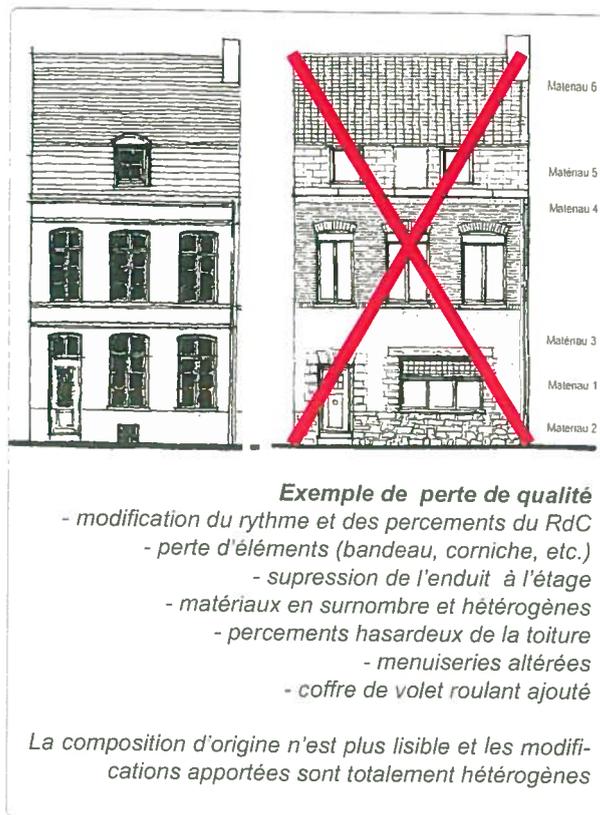
Les matériaux et les couleurs participent à la qualité d'une façade de plusieurs manières :

- Par la nature du matériau (matière, texture, forme, couleur, etc.) et sa mise en oeuvre (nature et aspect du joint, composition des enduits, finitions des surfaces, etc.).
- Par le jeu des teintes naturelles du matériau ou des couleurs rapportées (badigeon, peinture) qui contribue à souligner la composition de la façade.
- Par la manière dont la lumière du jour vient mettre en valeur ces éléments.

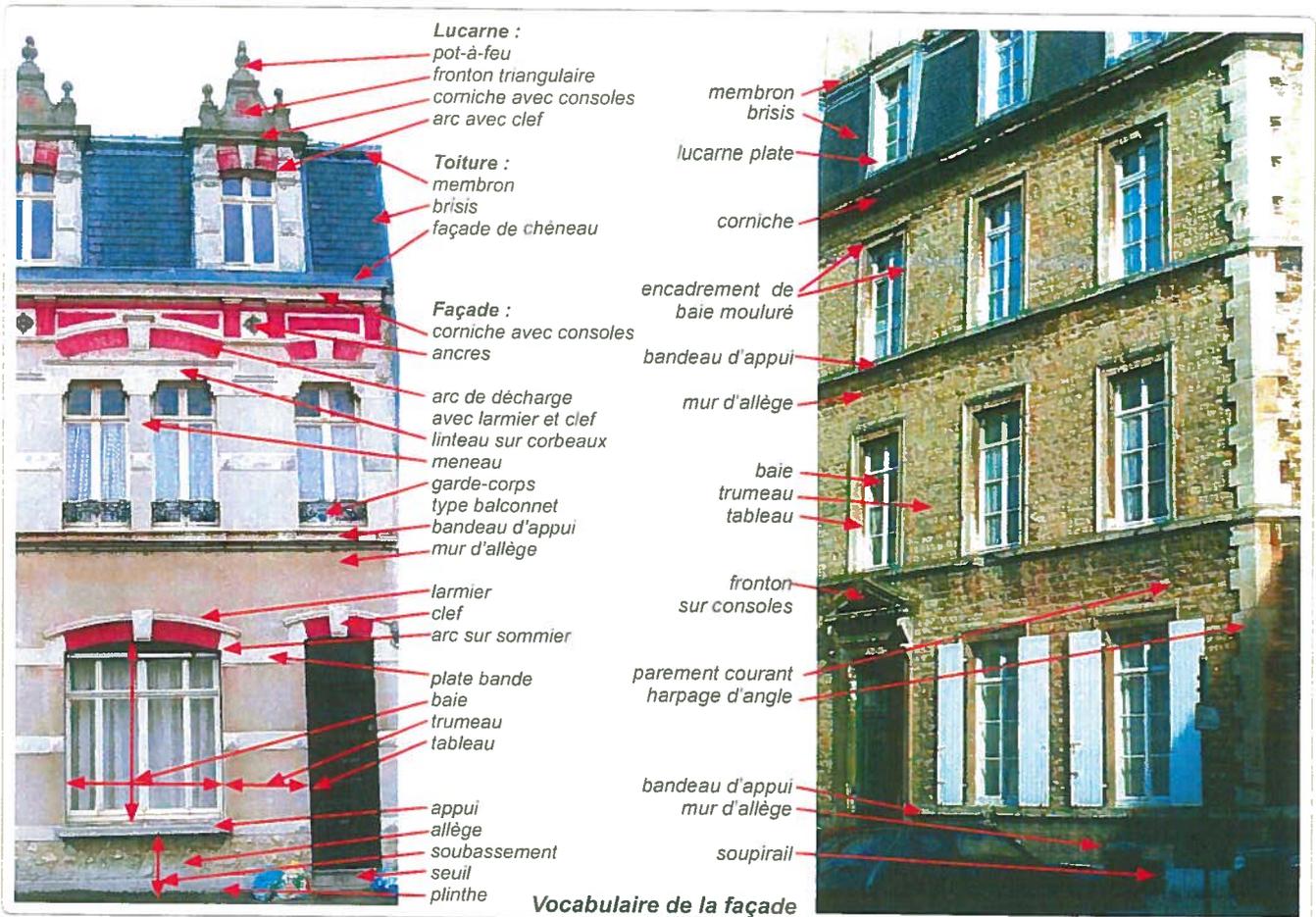
Les textures employées à Boulogne-sur-Mer, notamment pour les pierres et les enduits, sont d'une grande richesse et répondent à la lumière. Il sera toujours préférable de laisser visible cette richesse en évitant de dénaturer ces matériaux et en privilégiant une restauration soignée à l'identique.

L'intégration des éléments annexes (cf. articles du chapitre A.2.3. «Dispositifs divers en façade d'immeuble»)

Ces éléments, souvent dus à des contraintes techniques, devront être soigneusement intégrés à la façade, aux pignons, aux clôtures et bâtiments annexes.



Recommandations communes aux maçonneries (suite)



B.1.3.1. Les façades

Le règlement

Les façades qui, d'origine, étaient en moellon apparent, à joints rubanés ou tirés au fer, seront restaurées de même.

Toute façade actuellement enduite le restera, sauf exception dûment motivée.

Les colorations d'enduit devront être en harmonie avec les encadrements de pierre ou de ciment.

Pour les enduits anciens de chaux (ou ciment) qui, techniquement, ne sauraient être suffisamment nettoyés, est toléré (e) un badigeon (une peinture) au seul ton initial de l'enduit, donc mat.

Tout revêtement par plaquette de terre cuite, de céramique, de pierre, vraie ou fausse et, de manière générale, tout matériau de revêtement collé en façade, est interdit.

Les encadrements, les moulures, etc., de pierre ou de ciment, seront scrupuleusement respectés, et même rétablis dans leur état initial.

Les encadrements de pierre de Marquise ne seront pas peints.

Les encadrements de ciment seront lavés et garderont ainsi leur coloration d'origine. Au cas où ce lavage se révélerait inefficace ou entraînerait une dégradation nécessitant un ragréage, une peinture de ces encadrements à la teinte d'origine sera tolérée, sur accord de l'architecte des bâtiments de France.

Recommandations

Recherche d'un «état d'origine» :

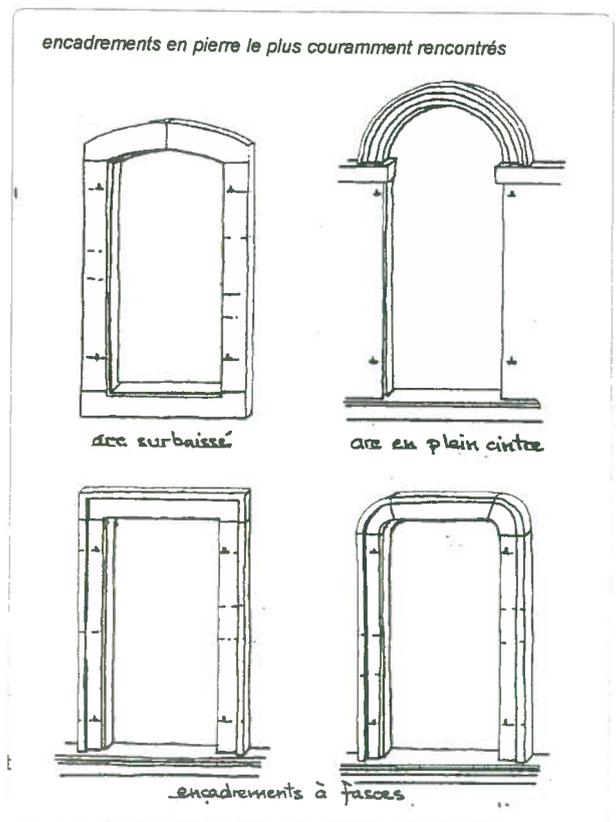
La qualité des travaux de restauration ou de restitution dépendra notamment de la connaissance de l'existant et de ses caractéristiques.

En cas de modification de disparition ou d'altération, l'«état initial» peut être retrouvé soit :

- * par l'observation de la façade voire par des sondages ponctuels en recherche de témoins (notamment de l'enduit d'origine parfois recouvert par une peinture ou un nouvel enduit),
- * par la recherche de documents (description, photographies, cartes postales, dessins, etc.),
- * par l'identification à un modèle équivalent ayant vraisemblablement conservé un état «authentique».

Tous les éléments pouvant justifier des choix proposés (documents, photographies de modèles de façade, de détails à restituer, de témoins retrouvés, relevés, etc.) seront les bienvenus dans le cadre de la demande administrative.

Exemple d'encadrements de baies
extrait Rapport de présentation



Recommandations façades (suite)

Teinte naturelle des pierres et coloration des enduits :

Les façades de Boulogne-sur-Mer sont souvent en pierre ou en enduit. Si la teinte de la pierre ne peut être modifiée il est possible de jouer sur la teinte «naturelle» des enduits soit :

- * par la proportion entre les chaux blanche et grise,
- * par la proportion des liants du mortier bâtard : entre la chaux blanche (translucide) et le ciment (gris),
- * par le choix d'un sable plus ou moins coloré,
- * par l'adjonction de pigments minéraux.

En cas de reprise ponctuelle d'enduit il sera toujours préférable de rechercher le mortier de réparation le plus proche possible de l'existant, voire légèrement plus clair, de façon à faciliter son assimilation par un traitement approprié.

De préférence, la teinte des encadrements sera sensiblement de la même tonalité mais plus claire que la teinte courante de façade.

Le mortier des joints :

La qualité des joints a une importance primordiale surtout dans les maçonneries de pierre. Il sera toujours préférable de mettre en oeuvre un mortier «artisanal» en évitant, à priori, les joints au ciment pur (opaque il ne réagit pas à la lumière, trop imperméable il est agressif pour la pierre) et systématiquement les joints trop clairs (car trop visibles).

De préférence, et sauf exceptions, le joint sera soit de même teinte que la pierre soit sensiblement plus foncé.

Peintures et badigeons :

Les peintures sur maçonnerie ne sont acceptables qu'à défaut d'une meilleure solution. Dans tous les cas les peintures de type couvrant ou film épais, les peintures brillantes ou satinées et les peintures étanches sont à éviter. Tout produit qui a pour effet de réduire les effets de texture (relief, dessin, réaction à la lumière) de l'enduit est également à éviter.

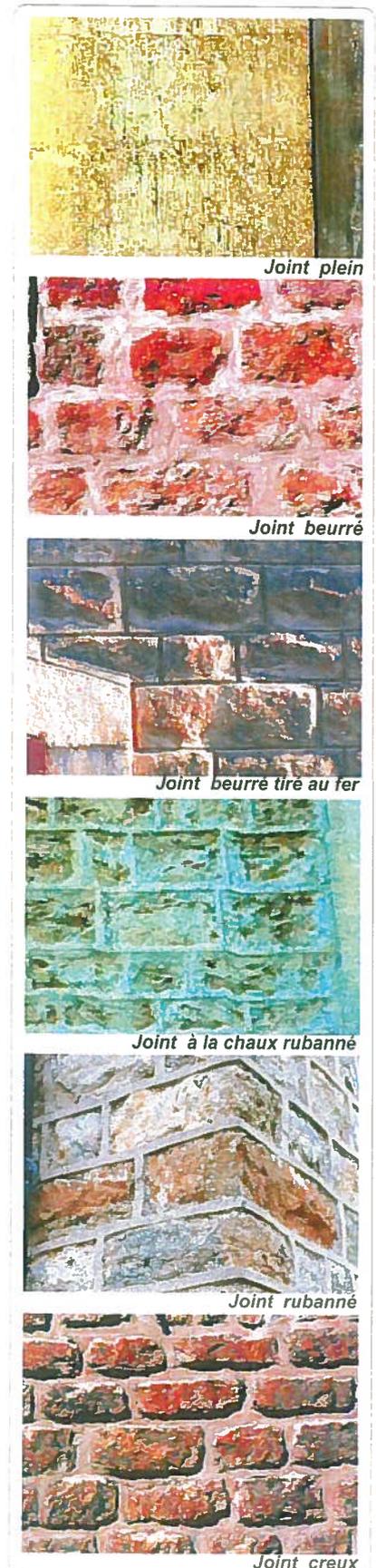
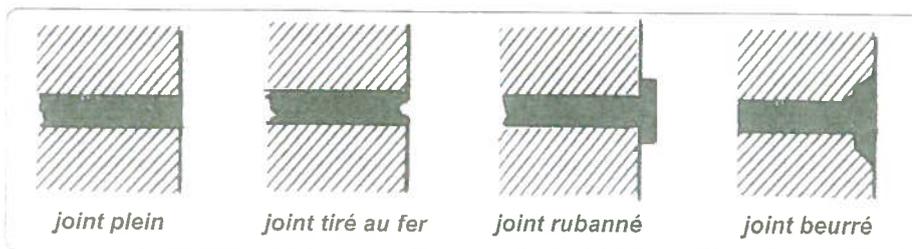
Les peintures minérales (à charge minérale type silicate ou équivalent) ou lasures pour maçonnerie (produit translucide mat pénétrant, plus ou moins chargé en pigment) qui ont un pouvoir de protection important contre les infiltrations et l'encrassement (hydrofuge) tout en laissant «respirer» le support semblent les mieux adaptées.

Le choix des couleurs rapportées :

En cas de nécessité, le choix des couleurs pourra également se faire selon les trois paramètres suivants :

- la prise en compte de l'exposition et de l'orientation de l'élément à peindre,
- la valorisation de l'architecture qu'elle accompagne (hiérarchisation, ornementation, etc.),
- le respect d'une harmonie d'ensemble, associant les façades contiguës.

Une étude de couleur, intégrant les façades avoisinantes, sera la bienvenue à l'appui de la demande administrative.



Types de joints fréquents à Boulogne-sur-Mer (croquis extrait Dicobat)

B.1.3.2. Les pignons

Le règlement

Les pignons peuvent recevoir un traitement et une finition différents de ceux de façade, exprimant ainsi leur caractère secondaire.

Comme finitions de pignon sont acceptées :

- moellon et / brique apparents à joint plein ou beurré,
- enduit, selon l'âge de l'immeuble, chaux ou ciment,
- revêtement de terre cuite nuancée, non à claire voie,
- revêtement en ardoise, à condition qu'il ne soit posé ni à claire voie, ni sur pointe, ni au crochet (sauf ponctuellement pour les réparations).

Est interdit tout autre bardage (sauf innovation architecturale de qualité).

Recommandations

Façades sur rue, toitures et pignons :

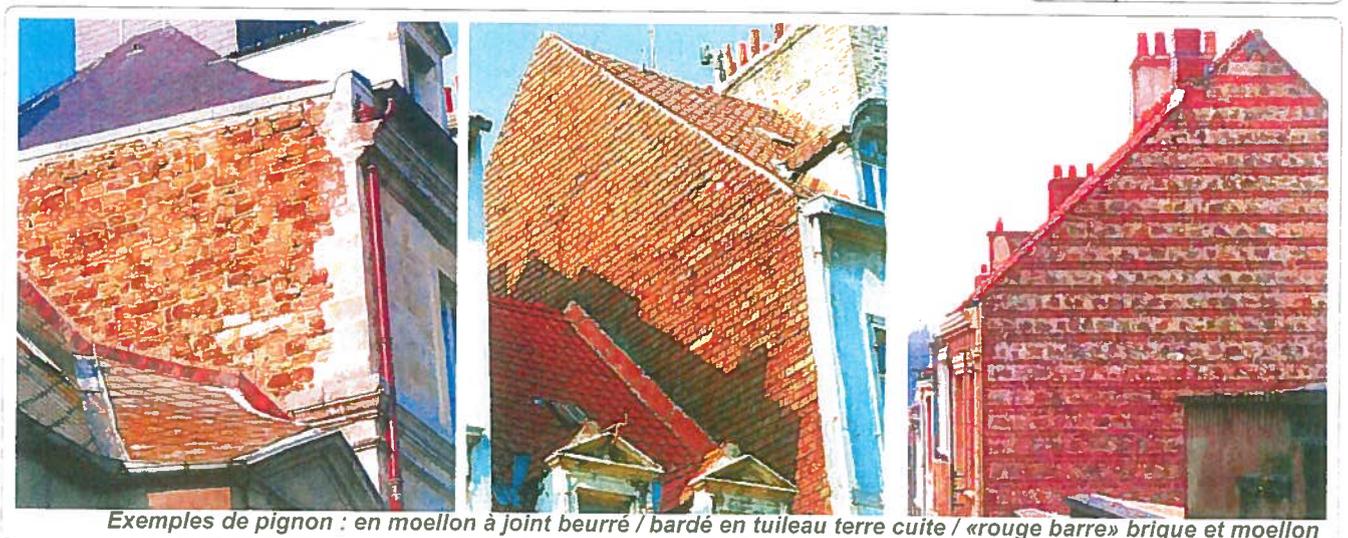
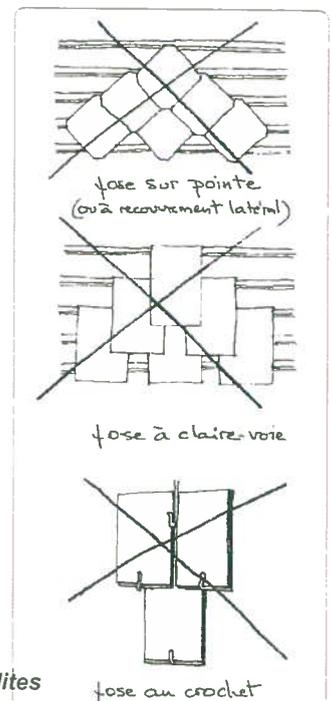
Le pignon d'une maison est le plus souvent perceptible en même temps que sa façade. De même plusieurs pignons d'une même rue peuvent être visibles en même temps. Il est souhaitable de tenir compte de ces données dans le choix d'un traitement de pignon.

Si le pignon peut être traité de manière différente du reste de l'édifice, il n'en demeure pas moins souhaitable que celui-ci soit en harmonie avec sa façade quand il en reprend les matériaux (type de pierre, texture et couleur des enduits, teinte des joints) ou avec la toiture quand il est bardé (teinte et dimension des tuiles, type et dimension des ardoises, etc.).

Les pignons bardés sont prioritairement souhaitables en tuile plate petit moule (ou tuileau) selon la tradition régionale avec un mélange de cuissons différentes comme pour la couverture (cf. article B.1.6.2. «les couvertures»).

Coloration des enduits ou mortiers :

Les recommandations de l'article 1.3.1. «Les façades» sur la teinte des mortiers et les peintures des enduits sont également valables pour les pignons.



B.1.4. Les ouvertures (fenêtres, portes d'accès et portes de garages).

Objectifs ou esprit du règlement

Dans un souci de respect de l'identité boulognaise, conserver la qualité des façades en préservant ou en restituant la finesse et la richesse des ouvrages de menuiseries (fenêtres, portes, etc.).

Hiérarchisation :

Le souci de préservation et/ou de restitution des menuiseries existantes pourra être modulé en fonction notamment :

- * 1/ de la qualité signalée d'un immeuble,*
- * 2/ du voisinage à un immeuble signalé,*
- * 3/ de la position dans le champ de vision d'un immeuble signalé.*

Recommandations communes aux ouvertures.

En cas de restauration ou de restitution :

- Soit les menuiseries et fermetures ont été conservées dans leur aspect d'origine et contribuent à la qualité des façades et autres éléments annexes.

Selon leur état, il est alors conseillé :

- * en priorité, de restaurer les menuiseries et fermetures en place,*
- * si nécessité sanitaire ou technique, de les remplacer selon l'aspect d'origine (dans le respect du dessin, des proportions, des profils de mouluration et des motifs ornementaux).*

- Soit elles ont été remplacées et l'on a perdu trace des dessins d'origine.

Il est alors conseillé de les remplacer selon un modèle de référence équivalent existant (ouvrage de même époque, style architectural et composition).

Ce modèle devra prioritairement être recherché à proximité (référence explicite souhaitable). Au besoin il sera adapté à la composition de façade (décomposition, hauteur d'imposte, ouvrant, etc.).

En cas d'adaptation autorisée :

Le dimensionnement des baies, portes ou fenêtres sera conservé, sauf impératifs fonctionnels tels que la création d'une issue de secours.

En ce cas il sera toujours préférable de conserver le dessin d'origine de la menuiserie et d'adapter la répartition ouvrant / fixe.

Intérêt de la restauration :

Les menuiseries anciennes sont souvent réalisées avec des bois de qualité et leur restauration est tout à fait possible en faisant appel à une entreprise qualifiée.

Une restauration sera toujours préférable à un remplacement à l'identique avec respect des profils. Les survitrages, posés à l'intérieur, pourront être une réponse alternative aux demandes d'isolation thermique.

Choix du matériau :

Le matériau sera choisi de préférence pour sa capacité à restituer fidèlement l'aspect d'origine ou le modèle de référence et pour sa souplesse de mise en oeuvre (adaptation à la forme de la maçonnerie, couleur, etc.).



Exemple de répartition entre partie fixe et partie ouvrante dans un ensemble homogène

B. Dispositions particulières / B.1. Les constructions existantes / B.1.4. Les ouvertures (fenêtres, portes d'accès et portes de garages).

Recommandations communes aux ouvertures (suite).

Peintures des menuiseries : La ou les couleur(s) des menuiseries (fenêtre, porte d'entrée, volet, porte de garage, etc.) sera de préférence unie et plus foncée que la ou les teinte(s) des maçonneries.

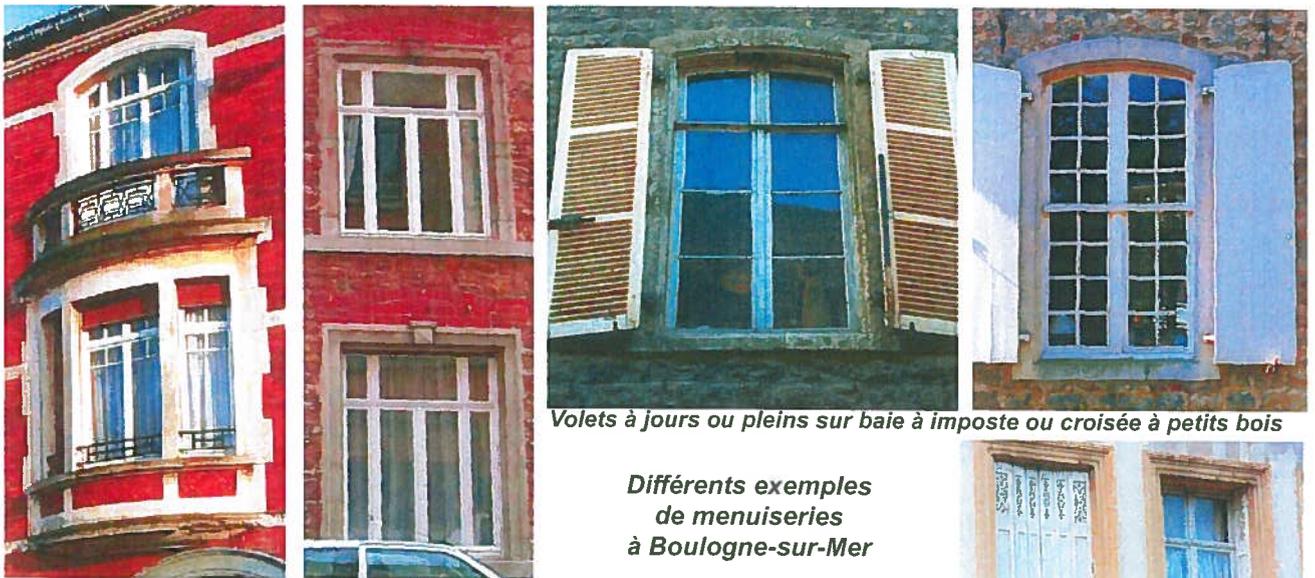
Dans certains cas :

- * les menuiseries du rez-de-chaussée pourront être de couleur différente de celle des étages,
- * ou les portes pourront être d'une couleur différente de celle de fenêtres.

La couleur des volets (battants ou roulants) sera de préférence :

- * soit identique à celle des menuiseries,
- * soit d'une couleur en rapport avec les teintes des enduits ou encadrements.

Une étude de couleur, intégrant les façades avoisinantes, sera la bienvenue à l'appui de la demande administrative.



Menuiseries composées (oriel et superposées)



B.1.4.1. Généralités

Le règlement

La réduction ou l'élargissement de baies d'origine, sans égard pour les proportions et la composition architecturale, est interdit.

En cas de nécessité d'obturation, la trace de la baie d'origine sera conservée par tous moyens appropriés : obturation en creux, matériau différent mais compatible éventuellement avec l'esprit des lieux.

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux façades commerciales, qui font l'objet d'une réglementation propre

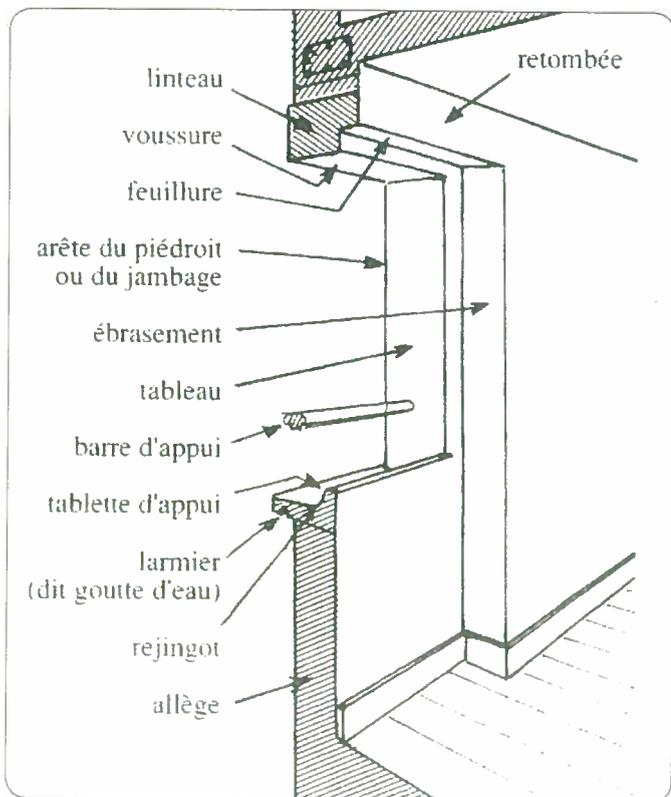
Recommandations

Conservation de la trace de la baie d'origine :

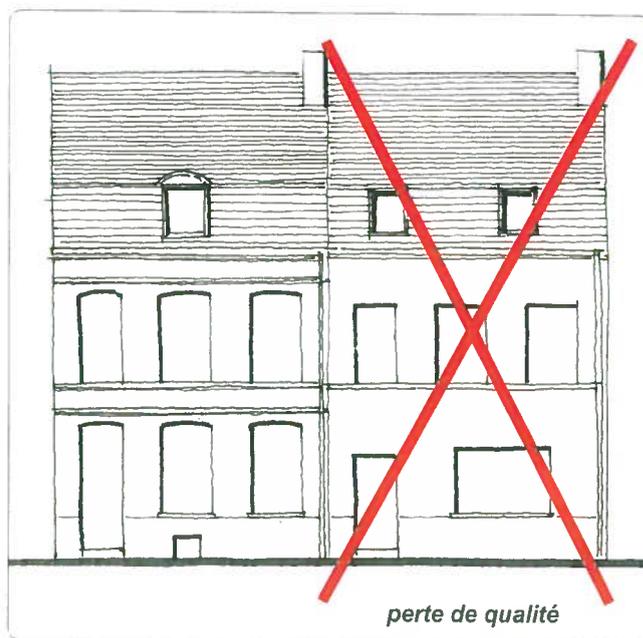
Le mode d'obturation de la baie sera homogène et pourra s'inspirer de procédés traditionnels tels que :

* un enduit ou matériau neutre réalisé sur une maçonnerie de bouchement posée au même nu (même profondeur par rapport à la façade) que la menuiserie supprimée, (une fausse menuiserie dessinée ou peinte en trompe l'oeil est possible),

* une menuiserie conservée en place avec la face interne des vitrages peinte en gris sombre.



Vocabulaire de la baie (extrait Dicobat)



B.1.4.2. Les fenêtres et portes d'entrées

Le règlement

Le nombre de vantaux, la forme et la taille de l'imposte, la hauteur de la traverse, la proportion des vitrages ou des panneaux, la forme générale des profils doivent être respectés par rapport aux menuiseries d'origine.

Le châssis de la porte d'accès à l'immeuble sera posé en arrière plan du nu de la façade à un nu au moins aussi profond que celui des menuiseries de fenêtre du modèle d'origine. La pose au nu extérieur de la façade est proscrite.

La pose en rénovation des fenêtres est interdite en haute-ville ainsi que sur les façades marquées ** et *** au fichier.

Le dormant des menuiseries se conformera à l'encadrement de maçonnerie.

Toutes les menuiseries extérieures seront colorées par peinture ou lasure, à l'exception des tons «bois naturel».

Les menuiseries extérieures de porte et fenêtre seront obligatoirement peintes (tout «bois naturel», verni ou non, étant exclu), leur coloration, composée avec celle des pierres et enduits, ne saurait être uniquement blanche.

Les teintes éventuellement vives ou brillantes seront réservées aux menuiseries des baies. Les autres surfaces seront mates.

Recommandations

Pose de la porte au même nu que celui des fenêtres :

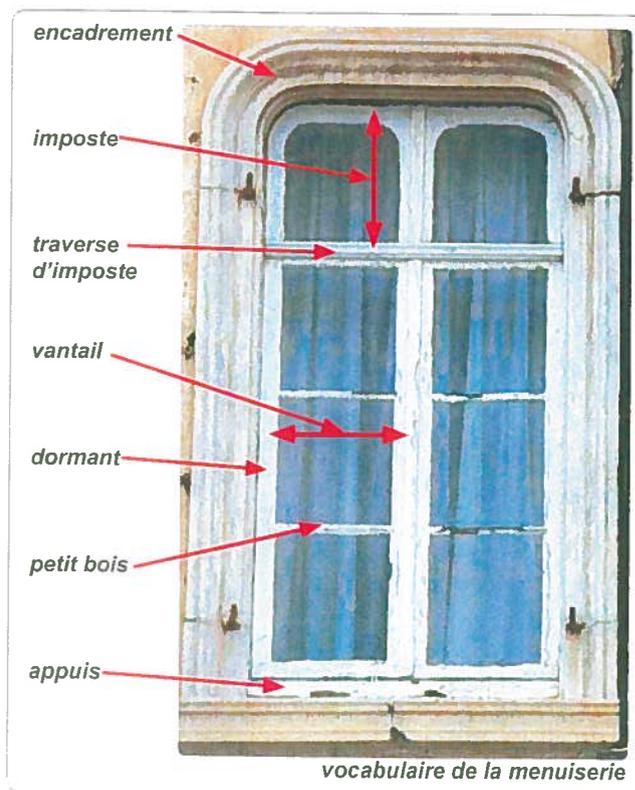
Les menuiseries des baies (porte et fenêtre) sont, en général, posées dans une réservation dans la maçonnerie prévue à cet effet (feuillure - voir vocabulaire page précédente). Le nu (profondeur de pose de la menuiserie par rapport à la façade) est, en général, constant. Exceptionnellement, ce nu peut être légèrement plus profond pour la porte d'entrée.

Sauf exception motivée, la pose d'une porte au même nu que les fenêtres sera toujours préférable à la pose en arrière plan du nu des fenêtres. Le cas du portail est l'une de ces exceptions.

Dormant et encadrement :

Le dormant de la menuiserie est la partie fixe en contact avec la maçonnerie. A Boulogne-sur-Mer cette maçonnerie prend souvent la forme d'un encadrement soit rectangulaire, soit avec un arc, soit aux angles arrondis.

L'usage est que le dessin de la menuiserie suive la forme de l'encadrement (voir illustrations).



Recommandations fenêtres (suite)

Pose en rénovation :

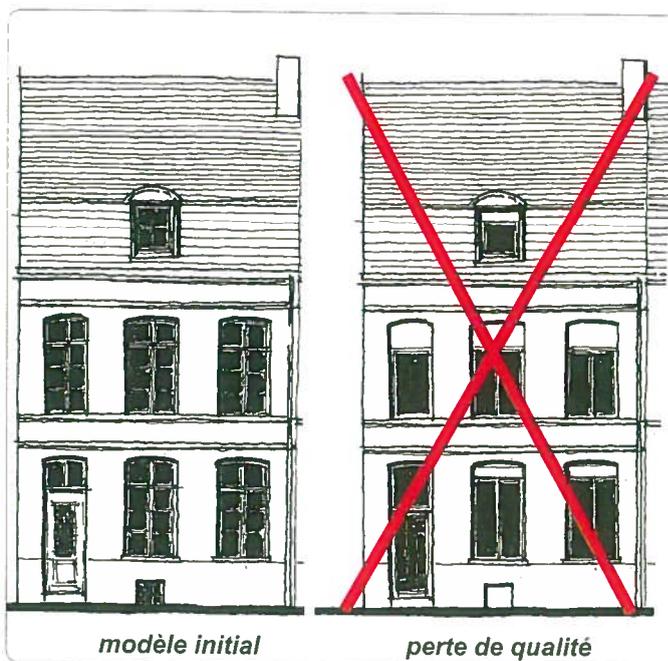
La pose en rénovation consiste à poser une nouvelle menuiserie dans un dormant (partie fixe de la menuiserie) ancien conservé en place. Ce mode de pose a pour effet désagréable d'augmenter l'épaisseur des profils.

La pose d'une menuiserie neuve suite à dépose complète de la menuiserie existante sera toujours préférable à la pose en rénovation.

Adaptation de plafond :

Au cas où le plafond serait plus bas que la baie il sera souhaitable soit :

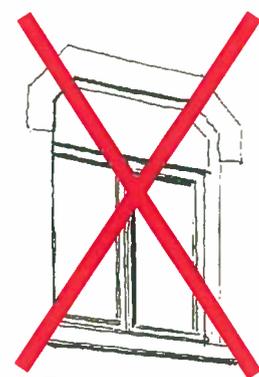
- 1/ de réaliser la partie du plafond située en arrière de la baie à la hauteur de la baie (caisson),
- 2/ à défaut, de régler la hauteur du plafond sur la traverse d'imposte (l'imposte pourra conserver son vitrage peint, en face interne, d'une teinte appropriée).



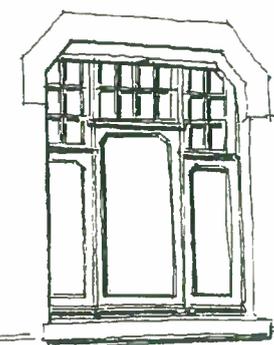
Exemples de menuiseries sur encadrement :

- à gauche, menuiserie d'origine, **modèle de référence** : dormant conforme à l'encadrement pierre, continuité des profils entre l'imposte et l'ouvrant double, dimensions régulières des vitrages, traverse moulurée, petits bois, etc.

- à droite, menuiserie rénovée, **perte de qualité** : pose sur l'appui ancien laissé en place, proportions non conservées, discontinuité entre la partie ouvrante et l'imposte, montant de l'imposte supprimé, traverse non moulurée, montants plus épais, dormant non conforme à l'encadrement, etc.



Etage : perte de qualité



Rdc : modèle de référence

B.1.4.3. Les volets

Le règlement

a) Volets battants

En accord avec la coutume boulonnaise, les contrevents seront sans écharpe, c'est-à-dire que les volets extérieurs seront sans pièce de bois disposée en biais.

b) Volets roulants

Les volets roulants seront de préférence intégrés à l'intérieur dans le linteau, sans incidence sur la proportion de la menuiserie. Si le mode constructif ne le permet pas, ils pourront être implantés à l'extérieur. Dans ce cas, ils devront s'intégrer dans l'épaisseur du tableau dissimulé derrière un habillage intégré dans la décomposition de la menuiserie.

Le déplacement des lames du volet roulant devra se faire contre la menuiserie.

Les volets roulants devant les portes d'entrée sont interdits.

Recommandations

Volets battants, contrevents, persiennes, volets roulants, etc. :

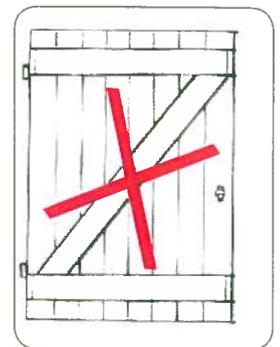
Les volets battants ont plusieurs fonctions :

- soit ils s'ouvrent vers l'intérieur et remplacent une fenêtre (lucarne, baie secondaire),
- soit ils occultent la fenêtre par l'intérieur et n'ont pas ou peu d'impact sur la façade,
- soit ils occultent la fenêtre par l'extérieur et sont particulièrement visibles.

Le volet extérieur (aussi appelé contrevent) est le plus souvent à lames bois jointives verticales parfois à cadre et lamelles à jours fixes (aussi appelée persienne à la française). Certaines persiennes sont repliables en accordéon sur les tableaux.

Le volet roulant est un ouvrage coulissant à lamelles horizontales articulées.

L'intégration du coffre d'enroulement est l'un des points délicats de sa mise en oeuvre.



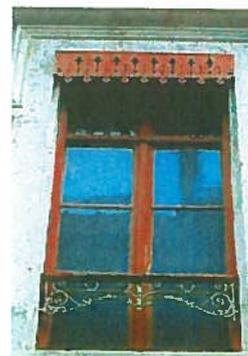
Echarpe interdite
(extrait Dicobat)

Choix du type d'occultation :

Il sera toujours préférable de mettre en oeuvre le type d'occultation prévu dans le modèle d'origine de la baie et de la menuiserie (volet, contrevent, persienne ou volet roulant bois dans les façades plus récentes). Le choix d'une occultation de type intérieure (volet battant, store opaque, etc.) peut être une alternative judicieuse à la pose de dispositifs extérieurs.

En cas de **restauration** de menuiserie existante, la création de volet roulant extérieur sera à éviter car impossible à intégrer dans la composition de la menuiserie (coffre rapporté contre le vitrage voire débordant de la façade, coulisses trop visibles, matériau hétérogène, etc.).

En cas de **remplacement** de menuiserie existante, la création d'un volet roulant extérieur peut être envisagée sous réserve de mise en oeuvre d'un dessin de menuiserie adapté et en harmonie avec le reste de la façade. Il sera alors préférable de prévoir une incorporation des coulisses dans le bâti de menuiserie (coulisse non débordante) et l'intégration du coffre soit à l'intérieur soit derrière un habillage bois posé en arrière plan du nu de l'encadrement (**lambrequin** participant à la décomposition de la menuiserie).



Lambrequin



Volets extérieurs à lames et pentures sur gonds

B.1.4.4. Les portes de garages

Le règlement

La création de portes de garages ne sera autorisée que si elles s'intègrent à la composition générale et ne suppriment aucun élément de qualité.

Un immeuble ne saurait échanger contre une porte de garage, ni son unique porte d'entrée, ni son unique fenêtre. Les «portes sectionnelles» sont proscrites, ainsi que les hublots. Les portes de garages ne seront jamais blanches.

Le châssis de la porte de garage sera posé dans l'épaisseur de la façade.

Objectifs ou esprit du règlement

Force est de constater qu'à Boulogne-sur-Mer l'insertion de portes de garages est constamment néfaste pour les façades, donc pour l'urbanité boulonnaise (rue Désille, rue de Boston, etc.). Les portes de garages ne seront autorisées que si elles s'intègrent à la composition générale et ne suppriment aucun élément de qualité.

Recommandations

Porte de garage intégrée à la façade ou porte cochère :

Une porte de garage ne peut être créée dans une façade qu'à condition que la porte d'entrée et au moins une fenêtre principale soient conservées et que l'intégration à la composition générale de la façade soit soigneusement étudiée et argumentée. Il pourra être judicieux de considérer que l'on crée une porte cochère (porte à double ouvrant symétrique plein panneauté ou à lames verticales) et de rechercher des exemples dans les modèles existants.

Dans les cas autorisés, il sera souhaitable de créer le percement de la porte en tenant compte de l'implantation de la (ou des) baie(s) située(s) au dessus de la porte créée et de la hauteur des fenêtres ou portes du rez-de-chaussée. Un soin particulier devra être apporté à l'intégration du percement créé dans la façade en jouant sur les encadrements, détails, matériaux et couleurs. La menuiserie reprendra de préférence les caractéristiques des menuiseries existantes (matériau, couleurs, rythme, verticalité ou horizontalité, voire décomposition).

Porte de garage intégrée dans un bâtiment annexe ou dans la clôture :

Il sera souhaitable de créer le percement de la porte en tenant compte des hauteurs des éléments de la façade (soubassement, baies, menuiseries, bandeaux, etc.).

Au sujet des clôtures et bâtiments annexes l'on pourra se référer à l'article B.1.7 «Les clôtures».



B.1.5. Les garde-corps et autres éléments en métal

Le règlement

Grilles, garde-corps et autres appuis de fenêtre, balcons et balconnets seront conservés, restaurés, voire (dans le respect des règlements de sécurité) rétablis dans leur aspect d'origine (y compris pour ceux de la Reconstruction).

Les marquises de qualité (auvent en charpente métallique vitré) seront conservées et restaurées. Leurs descentes d'eaux pluviales seront particulièrement soignées.

Objectifs ou esprit du règlement

Dans un souci de respect de l'identité boulonnaise, conserver la qualité des façades en préservant ou en restituant la finesse et la richesse des ouvrages de ferronnerie (grilles, garde-corps de baie ou de balcon, main courante, marquise, etc.) et autres éléments de décoration rapportés (ancres, volutes, consoles, frises, colonnettes, etc.) lesquels contribuent à la diversité urbaine.

Recommandations

Restauration de ferronneries :

Une attention particulière sera apportée au type de profils (dessin, dimensions, plein ou creux, etc.) et à leur traitement de surface (martelé, strié, etc.). Les profils de main courante (en bois ou en métal) seront restitués avec soins.

Adaptation de garde-corps pour mise en conformité :

En cas de modification ou d'adaptation de garde corps pour mise en conformité aux règles de sécurité il sera souhaitable de minimiser l'intervention par l'intégration dans la ferronnerie existante de profils du même métal plus fins que ceux utilisés pour l'ouvrage existant ou par la création en complément d'éléments indépendants discrets (main courante plus haute, lisse inférieure supplémentaire, etc.).

Restauration des marquises :

Les marquises sont des éléments de charpente métallique vitrés en général d'une grande finesse. Il sera toujours préférable de restaurer soigneusement un ouvrage existant avec le même type de profils (pas de profils aluminium) que de le remplacer au risque de perdre toute finesse de réalisation.

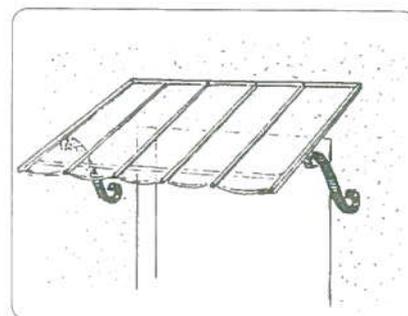
Une attention particulière sera apportée au vitrage (pas de matière plastique, pas de verre coloré, restitution des arrondis), à sa pose (pas de parclose ou profil préfabriqué) et au raccord sur la maçonnerie (pas de profil préfabriqué).

La récupération des eaux de pluie sera réalisée de la façon la plus discrète possible. La mise en place de dispositifs sans tuyaux de descente (gouttière métallique non arrondie de section minimale avec rejets latéraux ou autre) sera toujours préférable à la mise en place de tuyau de descente. En cas de nécessité, le tuyau de descente, en métal, sera de préférence ramené sur la façade, de section minimale et carrée.

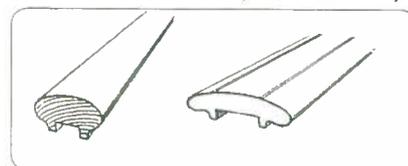
(voir aussi article B.1.6.4. «Les évacuations d'eaux pluviales et d'eaux usées»)

Couleurs :

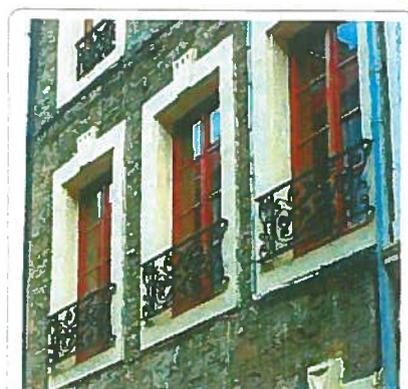
En général, sauf exceptions, les ferronneries sont de teinte foncée.



Exemple de marquise
(extrait Dicobat)



Exemple de main courante
(extrait Dicobat)



Exemples de balconnets

Recommandations garde-corps et autres éléments en métal (suite)



Balcon sur consoles



Balconnet (à noter les volets intérieurs)



Ferronnerie de clôture



Ensemble balcon et balconnets

Différents exemples de ferronnerie à Boulogne-sur-Mer



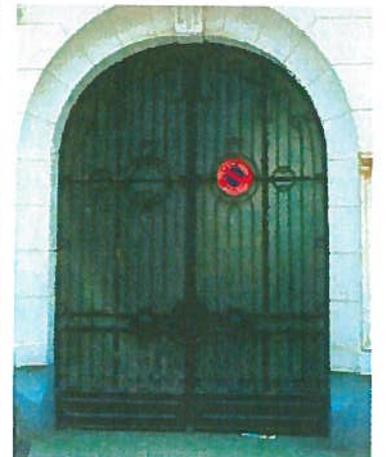
Ensemble balcon et balconnet



Ensemble marquise, grille, balconnet



Ensemble marquise et balconnet



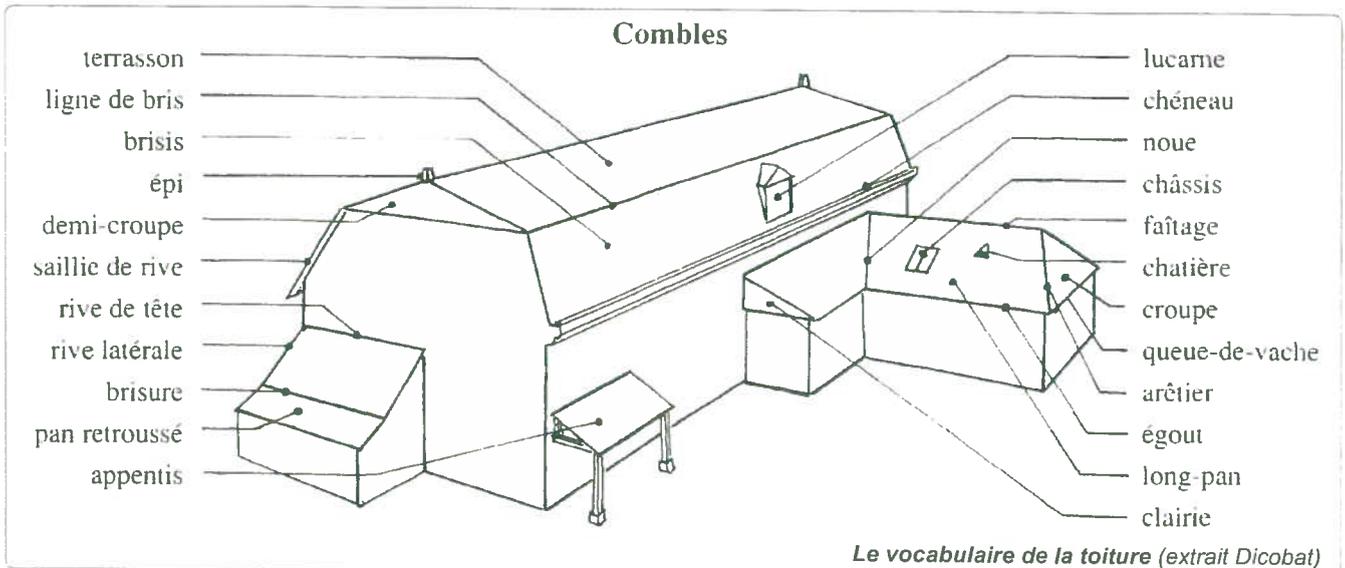
Portail en ferronnerie

B.1.6. La toiture

Objectifs ou esprit du règlement

Dans un souci de respect de l'identité bouloonnaise conserver la qualité des toitures dans le prolongement de celle des façades ou comme «façade» vue de haut (vues plongeantes) ou «silhouette» vue de loin en préservant la qualité et les nuances des matériaux employés et en assurant la maîtrise des adaptations nécessaires à un usage contemporain des combles.

L'intégration des éléments annexes (cf. articles du chapitre A.2.3. «Dispositifs divers en façade d'immeuble») Ces éléments, souvent dus à de contraintes techniques, devront être soigneusement intégrés à la toiture.



B.1.6.1 Les souches de cheminées

Le règlement

Lors de réfection d'une charpente modifiée, la restitution du volume et de l'aspect de la toiture initiale (profils, lucarnes, matériaux, etc.) devra être recherchée.

Sauf impératif de sécurité dûment justifié, les souches de cheminées anciennes (jusqu'à la deuxième Guerre Mondiale) seront conservées, éventuellement restaurées par rejointoiement ou réfection d'enduit. Les souches ajoutées pourront être supprimées.

Les conduits de fumée ou de ventilation sur mitoyen feront l'objet d'une étude attentive quant à leur groupement, leur matériau et leur terminaison (mitrons).

L'ajout de conduits de fumée est interdit en façade ou en pignon visible de l'espace public, sauf traitement architectural de qualité, adapté à la situation de l'immeuble.

Recommandations

Restitution de volume et d'aspect :

Lors d'une restitution de toiture l'état initial peut être retrouvé soit :

- * par la recherche, sur place, de témoins ou traces de la disposition initiale (arraché de charpente, ancien raccord de couverture sur la maçonnerie, ancienne trémie de lucarne, débris de matériau, etc.)
- * par la recherche de documents (description, photos, cartes postales, etc.),
- * par l'identification à un modèle équivalent ayant vraisemblablement conservé un état « authentique ».

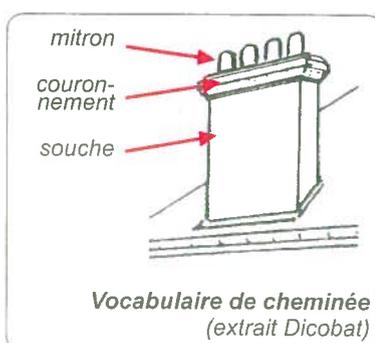
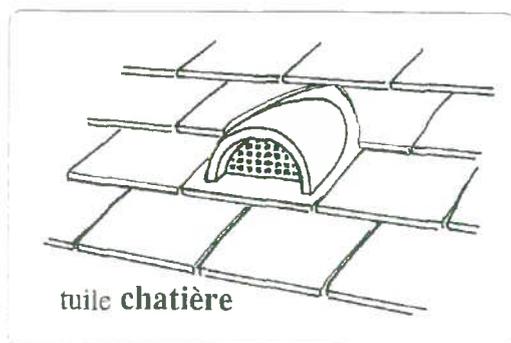
Tous les éléments pouvant justifier des choix proposés (photographies de modèles avec leur façade, de témoins retrouvés, relevés, etc.) seront les bienvenus dans le cadre de la demande administrative.

Traitement des conduits de fumée et de ventilation :

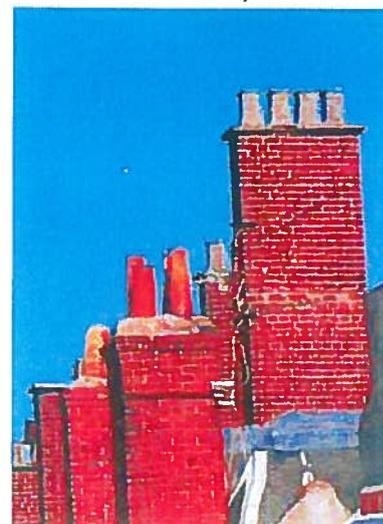
Les conduits de fumées conservés et sans usage immédiat peuvent servir à la ventilation de l'édifice évitant ainsi la multiplication des sorties de toiture (VMC, hottes, ventilation de chute, etc.) et de leurs formes (aspirateurs, douilles, etc.).

En cas de nécessité, il sera préférable soit :

- * d'utiliser les mitrons selon les modèles existants comme protection de sortie,
- * d'utiliser des tuiles châtières (tuiles de ventilation de la sous face de la tuile) ou des passe barres (ouvrage en plomb permettant de passer une barre dans la toiture en ardoise)
- * de grouper les ventilations en pignon avec des sorties sans relief et le plus possible assimilées au support.



Exemple de mitron



Cheminées et mitrons

B.1.6.2. Les couvertures

Le règlement

La règle générale est le renouvellement à l'identique de la couverture existante, voire la restauration d'un état initial.

Sont toutefois interdits les ondulés, les fibres-ciment, l'ardoise reconstituée, le carton bitumé, sauf réparation provisoire d'urgence.

La déclaration de travaux pour un changement de matériau de couverture, en zinc, en cuivre, en plomb, devra être justifiée en fonction de contraintes auxquelles on ne saurait satisfaire autrement.

Ces prescriptions s'appliquent aux couvertures et parties de couvertures visibles du domaine public, notamment des points hauts accessibles du public, remparts en particulier.

Pour les couvertures de terre cuite, le mélange de produits de cuissons différentes permettra d'obtenir des effets nuancés.

Une attention particulière sera portée aux habituels éléments de décoration, épis de faîtage notamment.

Recommandations

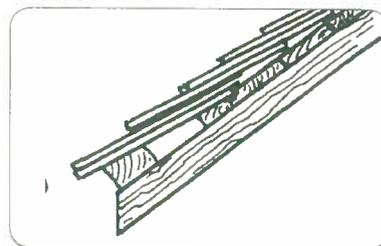
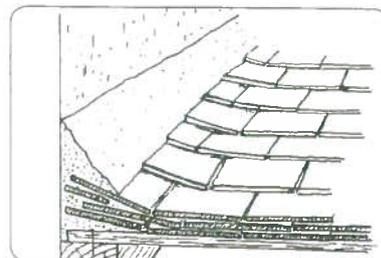
Prise en compte de contraintes techniques :

Il est possible que la mise en conformité aux normes de construction (pentes, assemblages, etc.) oblige à envisager le remplacement d'un matériau ancien.

Il sera souhaitable de rechercher l'astuce technique qui permet de satisfaire à la norme tout en conservant l'aspect initial (sous toiture, double toiture, augmentation des recouvrements, rejointoiement, etc.).

Importance des savoir-faire :

Certains détails sont caractéristiques de la couverture traditionnelle et peuvent avoir leur importance dans la réussite d'une restauration. Il s'agit de points particuliers comme le faîtage, l'arêtier, l'égout et son doublis, le relevé d'étanchéité contre le mur, le traitement de la limite latérale de la toiture. Un soin particulier devra être apporté à leur réalisation. Il sera souhaitable de confier ces travaux à des professionnels qualifiés.

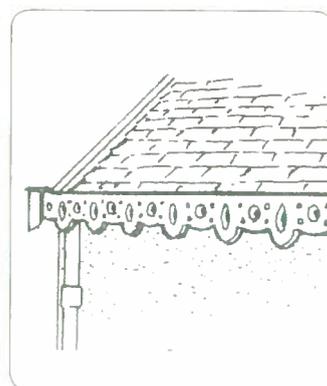
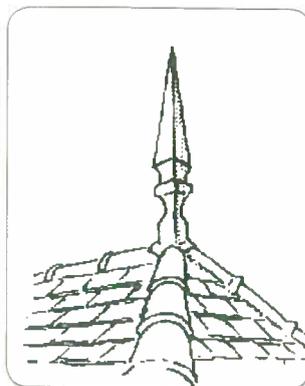


Exemples de relevé d'étanchéité contre mur et de doublis d'égout

Eléments d'ornementation :

Les éléments d'ornementation ou de décoration courants (membron, arêtier, épis de faîtage) ou caractéristiques de certaines architectures (tourelle, pignon décoratif, flèche, girouette, lambrequin, corbeau ou console, volute, etc....) participent à la qualité de la toiture.

Les travaux de restauration de couverture peuvent être l'occasion de restituer ces éléments particulièrement fragiles et sujets à disparition.



Exemples d'épis de faîtage et de lambrequin (extrait Dicobat)

B.1.6.3. Les lucarnes

Le règlement

Les lucarnes seront restituées ou soigneusement conservées et restaurées, suivant leur aspect et leurs matériaux initiaux. N'est autorisée que la suppression de lucarnes ajoutées, dépourvues de qualité.

Recommandations

A Boulogne-sur-Mer, les lucarnes (parfois appelées chien assis) sont le plus souvent pendantes (appuyées directement sur la façade), «à fronton non couvert» (la toiture ne recouvre pas le fronton). Pour la description de ces lucarnes, voir rapport de présentation (chapitre 2.2.3. la toiture).

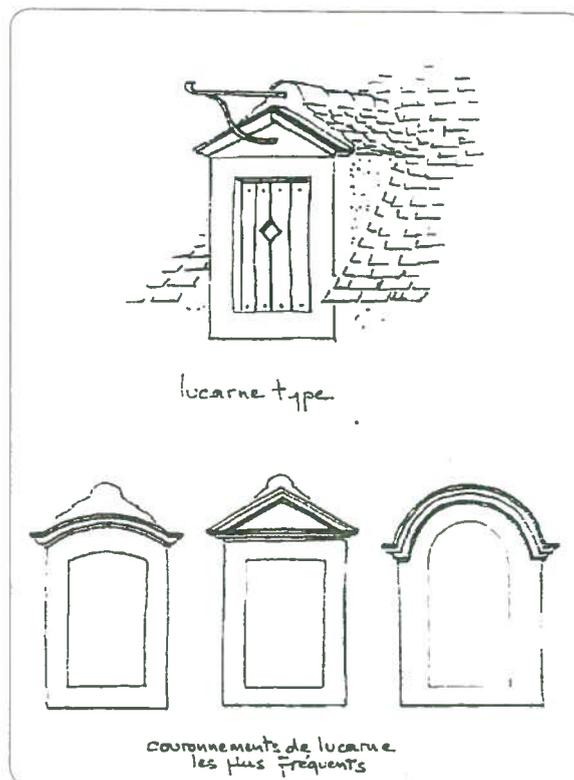
Restauration, restitution et création.

La **restauration** des lucarnes existantes sera souhaitable en reprenant tous les éléments dénaturés ou modifiés. Pour ce faire l'on pourra s'inspirer utilement des modèles équivalents en bon état et des témoins de dispositions antérieures retrouvés lors du démontage des ouvrages à restaurer.

La **restitution** d'une lucarne disparue sera souhaitable en prenant pour modèle une lucarne conservée sur un bâtiment de type et d'époque équivalents. La vérification de la compatibilité du modèle choisi avec les témoins subsistant en place sera préférable avant tout choix définitif.

La **création** de lucarne neuve, en lieu et place d'une lucarne disparue ou absente, pourra être envisagée en cas de défaut de témoins ou de modèle de référence clair. Il sera souhaitable de s'inspirer des modèles boulonnais les plus courants.

Tous les éléments pouvant justifier les choix proposés (photographies de modèles dans leur façade, de détails à restituer, de témoins retrouvés, relevés, etc.) seront les bienvenus dans le cadre de la demande administrative.



Exemple de lucarnes pendantes modèles les plus courants à Boulogne-sur-Mer extrait Rapport de présentation



Modèles de lucarnes pendantes : à noter les différentes solutions adoptées pour les gouttières (cf article B.1.6.5)

B.1.6.4. Les chassiss de toiture

Le règlement

Les chassiss de toiture seront rectangulaires, de largeur inférieure à 80 cm et de proportion plus haute que large. Leur implantation pourra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent ou par des compositions jumelées, laissant libres de grands pans de toiture. Elles ne pourront être superposées.

La surface cumulée des chassiss de toiture ne dépassera pas 10 % de la surface totale du pan de la toiture considérée.

Ils seront sans saillie sur la couverture.

Objectifs ou esprit du règlement

L'éclairage des combles est une nécessité d'aménagement. L'objectif de cet article n'est pas d'interdire la pose de chassiss de toiture (ouvrage éclairant suivant la pente de la toiture) mais de l'intégrer dans un dessin général harmonieux de l'élévation (façade et toiture) et de conserver la perception prioritaire de la couverture et des lucarnes. L'objectif est à la fois d'éclairer et de rester discret dans une intervention sur un existant de qualité.

Recommandations

La pose sera de type «encastré» de façon à éviter tout relief du chassiss sur la toiture. Dans cet esprit les stores ou volets extérieurs sont interdits. Les teintes utilisées seront foncées et facilement assimilables au(x) matériau(x) de couverture.

Les chassiss de désenfumage seront de préférence implantés sur la toiture la moins visible du domaine public.

Limitation de la surface éclairante :

Le règlement impose une surface vitrée maximale correspondant à 10% de la surface du pan de toiture concerné. Cette règle vise à éviter le «mitage» de la toiture.

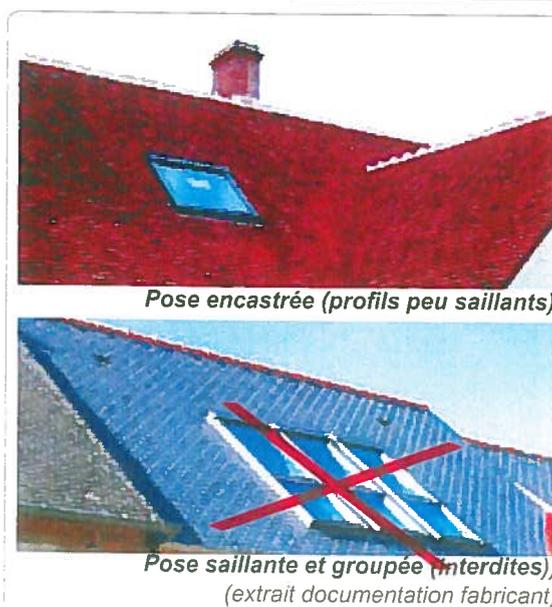
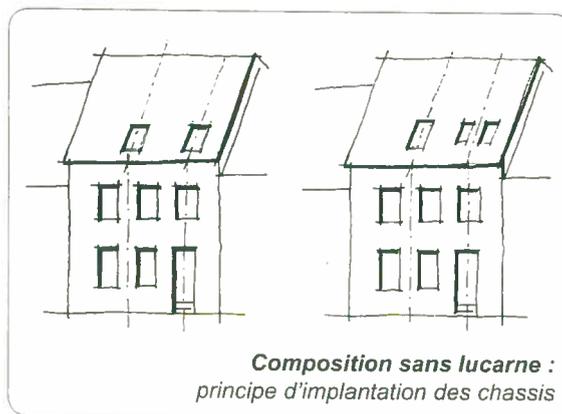
En cas de nécessité d'aménagement intérieur, le recours à une verrière de type adapté au style de l'édifice pourra être une solution préférable à la multiplication des chassiss de toiture. Cette solution, exceptionnelle, devra être justifiée.

Composition sans lucarne ou ouvrage saillant :

Les chassiss de toiture seront, de préférence, moins larges que les baies, en nombre inférieur et disposés en partie basse de la toiture. Leur disposition sera déterminée par les axes de façade (disposition soit axée sur une baie soit axée au milieu de deux baies). La composition jumelée de deux petits chassiss de toiture sur l'axe d'une baie principale peut être envisagée.

Composition avec une lucarne :

A priori un édifice simple ne comporte qu'une lucarne et les édifices plus développés un nombre de lucarnes nettement inférieur au nombre de baies de l'étage. Dans ces cas il pourra être envisagé de composer symétriquement les chassiss de toiture avec les lucarnes. Ils seront alors de préférence moins larges et moins hauts que les ouvrants des lucarnes.



B.1.6.5. Les évacuations d'eaux pluviales et d'eaux usées

Le règlement

Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc patiné ou cuivre.

Lorsqu'une façade comporte une seule lucarne pendante, les descentes d'eau pluviale seront reportées en mitoyens. Lorsque la façade comporte plus d'une lucarne pendante, il pourra être dérogé à cette règle.

L'évacuation d'eau usée est interdite en façade ou en pignon visible de l'espace public.

Recommandations

Pour les immeubles présentant des lucarnes pendantes, l'obligation de collecte des eaux pluviales peut contredire la composition architecturale de la façade (passage de la gouttière devant la lucarne).

A défaut, a été constatée une fois à Boulogne-sur-Mer, et une fois à la ferme du Val à Saint-Martin-Boulogne, une disposition transformant au droit des lucarnes la gouttière ouverte en tuyau fermé. Cette solution a le mérite de moins perturber la verticalité des façades...

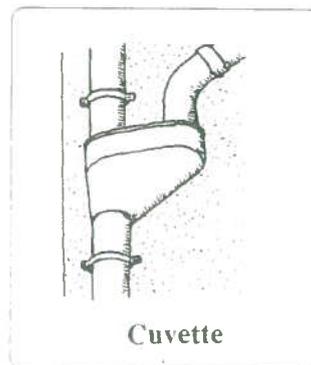
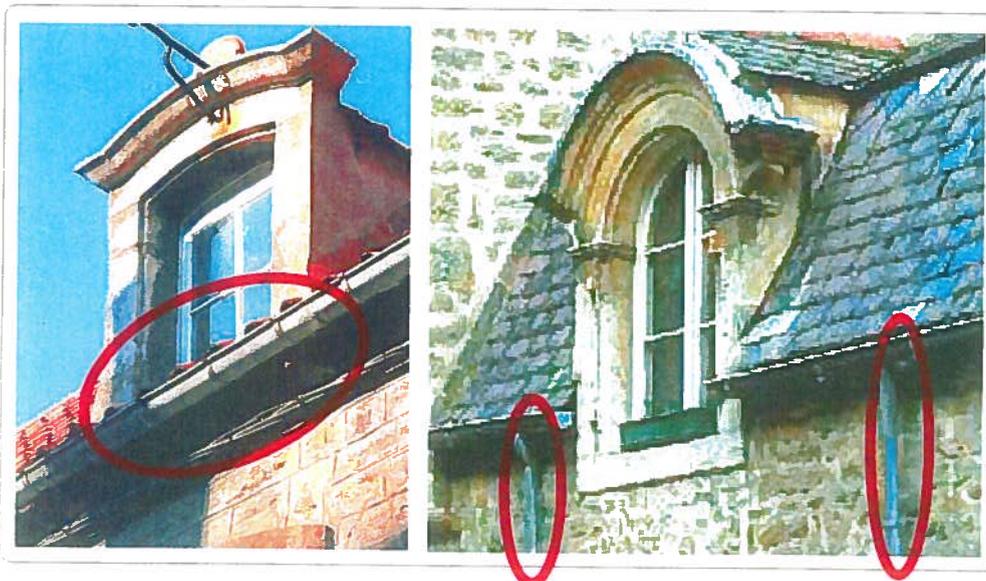
Les ententes entre voisins quant au partage d'une seule descente d'eau pluviale sont vivement recommandées.

Mise en place de descente d'eaux pluviales : Primitivement l'eau pluviale «gouttait» depuis la toiture sur le sol. La récupération des eaux pluviales est une contrainte récente.

Pour les cas peu adaptés à cette contrainte (multiplication de lucarnes pendantes, marquise, etc.) il pourra être envisagé, selon que le rejet se fait ou non sur le domaine public :

- 1. De ne pas mettre de gouttière, en prévoyant un traitement de sol en pied de façade permettant de limiter le rejaillissement (éclaboussures) sur le mur.*
- 2. De ne pas mettre en place de descente fermée (rejet par becquets ou chaînes).*
- 3. De récupérer l'eau dans une descente ramenée à l'intérieur de l'édifice par le biais d'une cuvette ou boîte à eau (disposition fréquente dans certaines régions de France).*
- 4. De récupérer l'eau dans un tuyau passant devant la lucarne ou l'ouvrage de menuiserie.*

Dans tous les cas une attention particulière sera portée aux ouvrages (profil des gouttières, section des descentes, dauphins fontes, boîtes à eau, trop plein, etc.).



Eaux pluviales et DEP :
Cas à éviter : la gouttière «sépare» la lucarne de la façade,
Cas à améliorer : les descentes ne sont pas calées

B.1.7. Les clôtures

Le règlement

Les clôtures seront entretenues ou restaurées dans le respect des types, gabarits, formes, techniques et matériaux d'origine.

Recommandations

Clôtures, bâtiments annexes et domaine public :

Les clôtures, voire les bâtiments annexes visibles du domaine public, participent autant à la qualité de perception de l'édifice qu'à la qualité de l'espace public.

Il sera souhaitable que le projet préserve, restitue ou assure :

- Le traitement des limites entre le domaine privé et le domaine public en harmonie avec les bâtiments existants (clôtures, grilles, porches, entrées et bâtiments annexes, haies, etc.).
- Le traitement des abords visibles du domaine public des édifices (allée d'entrée, jardin de devant, perron, courette, terrasse, garages, appentis, auvents, emmarchements, murets, grilles, clôtures, masses végétales, etc.).

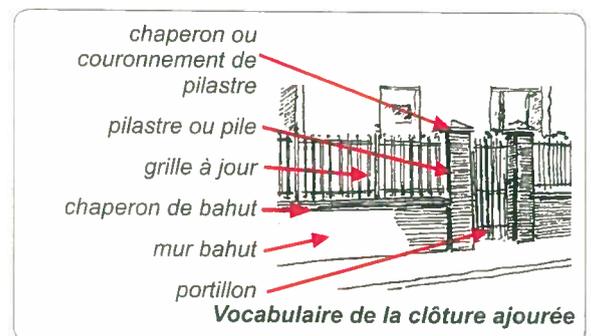
Espaces internes non bâtis et les bâtiments annexes :

Les espaces internes non bâtis, les bâtiments annexes et les clôtures sur mitoyen qui accompagnent les édifices font partie intégrante de l'«immeuble» tel que défini dans l'article A.1.7. «Définitions diverses».

Il sera souhaitable (tout spécialement en cas de vue plongeante) que le projet préserve, restitue ou assure :

- La cohérence des espaces non bâtis et bâtiments annexes (allée d'entrée, jardin, cour, garages, appentis, etc.).
- Le traitement de ces mêmes espaces et de leurs limites (sols, emmarchements, murets, grilles, clôtures, plantations, masses végétales) en harmonie avec les bâtiments existants.

Clôture ou bâtiment annexe neufs voir article B.2.7.



B.2. LES CONSTRUCTIONS NEUVES (DONT EXTENSIONS)

Objectifs ou esprit du règlement.

«La démarche engagée dont est issu le présent règlement a pour objectif de mettre en exergue l'expression de l'identité communale. Il s'agit de favoriser l'expression architecturale et urbaine contemporaine, répondant à l'évolution des modes de vie et de pratiques de l'espace public, tout en s'inscrivant dans le contexte géographique et historique spécifique de la ville.

Les spécificités historiques et topographiques doivent être garantes de la diversité liée aux typologies, modénatures, profils de rues correspondant aux ambiances urbaines dans lesquelles s'inscrit le patrimoine bâti communal.

L'histoire de la ville marque son organisation contemporaine par 3 ambiances distinctes à préserver :

- La ville ouvrière, économique, portuaire de la basse ville organisée autour de la Liane et de sa façade maritime.
- La ville fortifiée, administrative de la haute ville protégée par les remparts.
- La ville des plateaux la cernant, mettant en scène par des perspectives successives le port, la haute ville et les typologies d'habitats et de bâtis issues de différentes périodes de construction»

in § A.1.8 «Les objectifs de la ZPPAUP».

Hierarchisation

De façon générale une cohérence avec le tissu urbain et paysager environnant sera recherchée. Dans cette logique, **la démarche de projet** pourra être modulée notamment selon :

- * 1/ le voisinage à un immeuble signalé,
- * 2/ la position dans le champ de vision d'un immeuble signalé.

Etant entendu qu'un projet est supposé maintenir voire augmenter la qualité du tissu urbain et paysager par des interventions sur des «immeubles» tels que définis dans l'article A.1.7. «Définitions diverses» (immeuble comprenant l'édifice et ses espaces libres et aménagés).

Recommandations : quelques clefs d'une démarche de projet

Une intervention sur le tissu urbain s'inscrit soit dans une démarche de préservation des dispositions existantes, soit dans une démarche d'insertion d'une création architecturale, urbaine et paysagère contemporaine.

1. L'analyse et la prise en compte du contexte (architectures, espaces urbain et paysager) :

L'insertion d'une construction neuve suppose une prise en compte des caractéristiques du site (relief, accès, orientation, limites) et de son environnement (espaces publics et édifices remarquables, parcellaire et densité du bâti, gabarit et caractéristiques architecturales des édifices, alignement et rapport au domaine public, plantations et traitement des espaces vides, etc.).

2. La vérification de l'intégration :

Plusieurs outils sont disponibles pour vérifier la qualité d'une intégration dans un contexte existant. Au delà des outils habituels du permis de construire (plans, élévations, coupe d'insertion, perspectives couleur, etc.) il sera souhaitable de prévoir, à l'appui de la demande :

- une élévation, ou une photographie, sur rue et voire une (ou des) perspective(s) en vue latérale intégrant les avoisinants tels que définis à l'article A.1.7. «Définitions diverses» («Les immeubles ou façades avoisinants peuvent englober jusqu'à cinq ou six immeubles ou façades de part et d'autre de l'objet considéré. Ce sont les mémoires, visuelle et corporelle, du promeneur qui sont affectées.»)
- voire, selon l'importance et la visibilité du projet depuis le domaine public :
 - un reportage photographique sur le contexte,
 - une ou des vue(s) perspective(s) sur le projet dans son contexte permettant de qualifier son insertion urbaine et paysagère notamment en cas de vue plongeante ou de vue lointaine.

B.2.1. Le regroupement de parcelles

Le règlement

Les constructions neuves exprimeront en façade et toiture les divisions parcellaires pré-existantes par des différences de composition, de percements, de matériaux ou de coloris, par des changements de niveaux dans les rues en pente.

Objectifs ou esprit du règlement

Dans un souci de respect de l'identité boulognaise, maintenir au niveau des façades et toitures, la lisibilité et la compréhension d'un parcellaire préexistant (séparations entre les différentes parcelles).

Recommandations

Une attention particulière sera apportée :

- * à la matérialisation de l'ancien parcellaire en façade et en toiture,*
- * à la cohérence du niveau de rdc avec le niveau de la rue,*
- * aux matériaux et textures des façades et des toitures,*
- * aux dessins des menuiseries et ferronneries,*
- * aux localisations des descentes d'eaux pluviales,*
- * aux peintures des menuiseries et éléments secondaires.*

Ceci afin de préserver les traces des divisions parcellaires.

B.2.2. L'implantation par rapport à la voie publique

Le règlement

Règle générale : Toute construction en bordure de voie publique est implantée à l'alignement.

Des exceptions à cette règle générale seront tolérées pour des opérations de grande envergure, au-delà de 100 m de linéaire.

La façade sera verticale jusqu'à l'égout (égout = limite basse d'un pan de toiture. C'est généralement sous l'égout qu'est établie la gouttière pendante).

Il ne pourra être dérogé à cette dernière prescription que pour des architectures où une toiture terrasse totale ou partielle serait acceptée.

Dans une série de bâtiments existants en retrait par rapport à l'alignement, la construction neuve sera implantée sur ce retrait.

Objectifs ou esprit du règlement

Dans un souci de respect de l'identité boulognaise, maintenir la cohésion de l'implantation du bâti par rapport au domaine public et la cohérence du volume général des constructions.

Recommandations

L'alignement est la règle générale, le recul à l'alignement est l'exception (dans ce dernier cas la limite au domaine public et la marge de recul devront être soigneusement traitées (cf article B.2.6. «Les clôtures» et B.5. «Espaces libres et paysagers»).

Les cas où la toiture terrasse est admise sont abordés à l'article B.2.5.6. «Les toitures et faîtages».



*Implantation par rapport à la voie publique : construction à l'alignement et en recul à l'alignement
Implantation par rapport aux limites séparatives : en ordre continu*

B.2.3. L'implantation par rapport aux limites séparatives

Le règlement

Toute construction sera implantée de limite séparative à limite séparative dans une bande, proche de l'alignement.

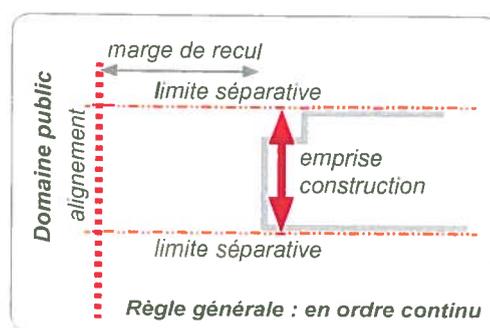
Des exceptions à cette règle générale seront tolérées pour des opérations de grande envergure, au-delà de 100 m de linéaire.

Objectifs ou esprit du règlement

Dans un souci de respect de l'identité bouloonnaise, maintenir la construction du bâti en «ordre continu» de limite séparative latérale à limite séparative latérale.



Implantation par rapport aux limites séparatives : en ordre continu



B.2.4. La hauteur des constructions

Le règlement

Règle générale : Qu'elles soient implantées à l'alignement ou en cœur d'îlot, les constructions nouvelles et les surélévations permises auront la même ligne d'égout que «les immeubles avoisinants».

Dans les rues et terrains en pente, la ligne d'égout sera intermédiaire entre «immeubles avoisinants» aval et amont.

Toutefois, en périphérie des remparts, jusqu'à une distance de 200 m de ceux-ci, le faîtage de toute construction nouvelle ne dépassera pas le sommet du rempart vis-à-vis.

Les constructions en cœur d'îlot seront limitées à R+3, sauf en tissu Reconstruction où elles pourront atteindre le plafond de fait.

Objectifs ou esprit du règlement

Dans un souci de respect de l'identité boulognaise, maintenir la cohésion des hauteurs de bâti (façades et toitures) dans un ensemble d'immeubles avoisinants tels que définis à l'article A.1.7. «Définitions diverses».

Hiérarchisation

L'application de cet article pourra être modulée notamment selon :

- * 1/ Le voisinage à un immeuble signalé,
- * 2/ la position dans le champ de vision d'un immeuble signalé,
- * 3/ La qualité et la cohérence du tissu urbain environnant.

Recommandations

Hauteur de la ligne d'égout :

La ligne d'égout est la limite basse de la toiture, juste au-dessus de la façade. C'est généralement à l'égout qu'est posée la gouttière.

La hauteur de la ligne d'égout (ou hauteur principale de la façade) d'immeubles avoisinants peut :

- soit être constante et uniforme ; en ce cas la construction neuve reprendra cette hauteur,
- soit suivre, en paliers successifs, la pente de la rue ou du terrain ; en ce cas la construction neuve suivra ce système de palier (même hauteur maximale d'égout que les avoisinants),
- soit être variable ; en ce cas la construction neuve reprendra la hauteur la plus courante dans les avoisinants ou dans la totalité de la rue.

Hauteur de la ligne de faîtage :

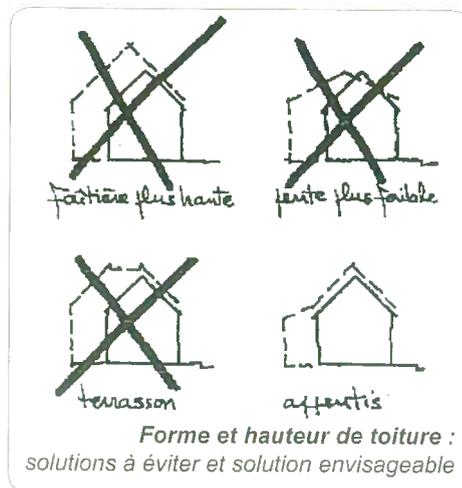
La ligne de faîtage est la limite haute de la toiture.

La hauteur de la ligne de faîtage peut avoir une grande importance dans l'intégration de la construction neuve. Cette hauteur est déterminée, d'une part, par l'épaisseur de la construction, d'autre part, par le type de toiture et sa (ou ses) pente(s) (cf. article B.2.5.6. «Les toitures et faîtages»).

Il sera souhaitable qu'une attention particulière soit apportée à :

- la proportion entre les hauteurs de toiture et de façade (proportion équivalente à celle des avoisinants),
- la hauteur du faîtage (équivalent à celui des avoisinants).

En cas d'épaisseur de bâtiment importante des solutions devront être proposées pour éviter les ruptures de forme, de proportion et de hauteur.



B.2.5. L'aspect extérieur

Objectifs ou esprit du règlement.

Dans un souci de respect de l'identité boulonnaise, permettre l'intégration des édifices neufs dans le tissu existant et «favoriser l'expression architecturale et urbaine contemporaine» dans le contexte géographique et historique spécifique de la ville.

Hiérarchisation

De façon générale une cohérence avec le tissu urbain et paysager environnant sera recherchée. Dans cette logique, le traitement de l'aspect extérieur pourra être modulé notamment selon :

- * 1/ le voisinage à un immeuble signalé,*
- * 2/ la position dans le champ de vision d'un immeuble signalé,*
- * 3/ la qualité et la cohérence du tissu urbain environnant.*

Recommandations

Façade principale et façades secondaires : *La façade principale est celle qui donne sur le domaine public (rue, boulevard, place, esplanade, quai, etc.). Les façades secondaires sont donc les autres façades. Elles peuvent néanmoins être visibles depuis le domaine public et donc participer à la qualité du tissu urbain.*

Dans la plupart des cas, compte tenu de la topographie boulonnaise, les façades secondaires sont susceptibles d'être vues du domaine public et sont donc à intégrer au tissu urbain au même titre que les façades principales.

Façades et toitures : *De même, les toitures en tant que «façade» vue de haut (vues plongeantes) ou «silhouette» vue de loin participent à la qualité du tissu urbain.*

Intégration des éléments annexes : *Coffrets, ventouses, grilles de ventilation, ascenseurs, antennes, paraboles, etc.) voir articles du chapitre A.2.3. «Dispositifs divers en façade d'immeuble».*

Vocabulaire de la façade, des pignons et des toitures : *Voir les articles sur les constructions existantes.*

Prise en compte du contexte et vérification de l'intégration : *Voir l'article chapeau B.2. «Constructions neuves (dont extensions)»*



B.2.5.1. Composition générale

Le règlement

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec les façades avoisinantes de la rue ou du segment de rue.

L'harmonie des nouveaux immeubles avec ceux avoisinants sera recherchée :

- dans le maintien de la division parcellaire ou dans son évocation,
- dans le respect du gabarit des volumes avoisinants et orientation de faitage,
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux des façades avoisinantes,
- dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- dans la teinte et la texture des matériaux employés,
- dans la couleur des menuiseries et, plus généralement, de toute partie recevant une peinture.

La topographie boulonnaise permettant les vues sur les toitures-terrasses, la composition de celles-ci sera particulièrement soignée.

Si les constructions avoisinantes incitent à le faire, un balcon ou un oriel sera toléré, à raison d'un seul par façade (ou par élément compris entre deux angles d'une même façade).

Recommandations

L'harmonisation des façades et toitures neuves avec les façades et toitures avoisinantes pourra également tenir compte, à l'échelle de la ville, des objectifs suivants :

- *le respect des points de repères principaux du tissu urbain (la construction neuve ne vient pas perturber les vues sur la ville),*
- *la construction neuve pourra s'attacher à tirer parti des caractéristiques principales du tissu urbain environnant sans pour autant faire dans le pastiche ou la copie.*

Divisions parcellaires : voir aussi article B.2.1. «Le regroupement des parcelles».

Gabarit : Le gabarit concerne les dimensions du volume construit (façades, pignons et toitures), les hauteurs, les formes générales de toiture et le nombre d'étages. Le respect du gabarit suppose à la fois un respect des hauteurs (cf. B.2.2. «La hauteur des constructions») et un respect du nombre de niveaux (dans la mesure où les hauteurs d'étages sont comparables).

Orientation du faitage : voir aussi article B.2.5.6. «Les toitures et faitages».

Dimensions des percements, portes et fenêtres : voir aussi article B.2.5.3. «Les ouvertures».

Toitures terrasses : voir aussi article B.2.5.5. «Les toitures et faitages».

Souches et ventilations : Les souches de cheminées et ventilations seront regroupées le plus possible, de façon à créer des volumes ayant une présence architecturale, et tiendront compte de leur voisinage.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales : Les descentes d'eaux pluviales seront intégrées à la composition de façade. En cas de regroupement de parcellaire (voir article B.2.1. «Le regroupement de parcelles») elles seront, de préférence, implantées au droit des anciennes limites séparatives. On évitera le plus possible les gouttières passant devant une lucarne. A ce sujet, l'on pourra s'inspirer des recommandations sur l'existant (cf. article B.1.6.5. «Les évacuations d'eaux pluviales et d'eaux usées»).

B.2.5.2. Les maçonneries, enduits, revêtements de façade, encadrements de baies, pignons

Le règlement

Les finitions sur maçonnerie respecteront la hiérarchie des élévations (la façade sur voie publique, puis les autres élévations, dont les pignons aveugles ou non).

Toute finition s'harmonisera à celle des «immeubles avoisinants».

Les maçonneries de parpaing de ciment, de béton alvéolaire, de brique creuse, etc. seront obligatoirement enduites.

La finition des bétons, brute de décoffrage, lisse ou polie, devra être soignée. Le béton pourra être peint ou lasuré.

Les enduits sont lisses et de préférence teintés dans la masse, éventuellement peints.

Les finitions seront mates et sont notamment interdits les matériaux à effet de miroir.

Sauf qualité exceptionnelle, sont exclus les revêtements bois et céramique, les bardages métalliques et plastiques.

Recommandations

Hiérarchie des élévations : *La façade sur la voie publique (à l'alignement ou en recul à l'alignement) est, sauf exception, la façade principale de la construction. A ce titre, elle devra bénéficier d'un traitement architectural qui permette de l'identifier comme façade principale.*

Immeubles avoisinants : *«Les immeubles ou façades avoisinants peuvent englober jusqu'à cinq ou six immeubles ou façades de part et d'autre de l'objet considéré. Ce sont les mémoires, visuelle et corporelle, du promeneur qui sont affectées.» (cf. article A.1.7. «Définitions diverses»).*

Enduits lisses : *Les enduits pourront, si besoin, s'inspirer des modèles existants (cf. article B.1.3.1. «Les façades»). Ils seront, de préférence, hydrauliques (à base de sable, de chaux voire de ciment et de pigments minéraux à l'exclusion de tout autre produit). L'on évitera les enduits type crépis ou autres enduits à effet de texture (cf. illustration). L'enduit sera de préférence lisse sans trace d'outil.*

Enduit (et joint) teinté dans la masse :

Il est possible de jouer sur la teinte «naturelle» des mortiers soit :

- * par la proportion entre les chaux blanche et grise,*
- * par la proportion des liants du mortier bâtard : entre la chaux blanche (translucide) et le ciment (gris),*
- * par le choix d'un sable plus ou moins coloré,*
- * par l'adjonction de pigments minéraux.*

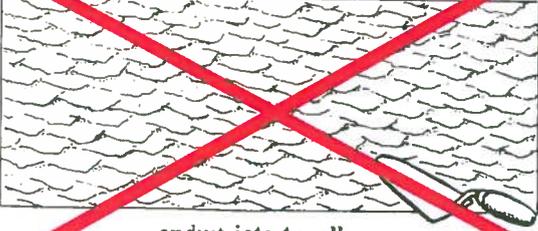
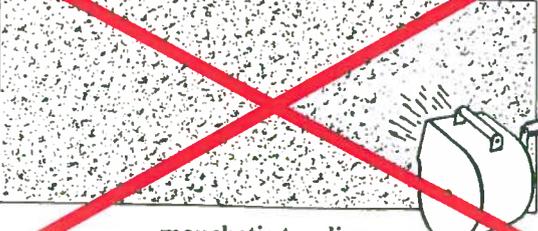
De préférence, la teinte des encadrements sera sensiblement de la même tonalité mais plus claire que la teinte courante de façade.

Joints :

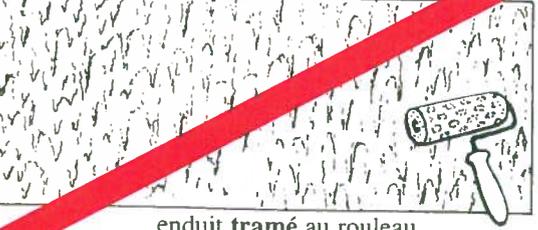
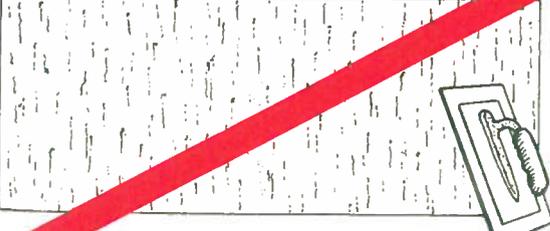
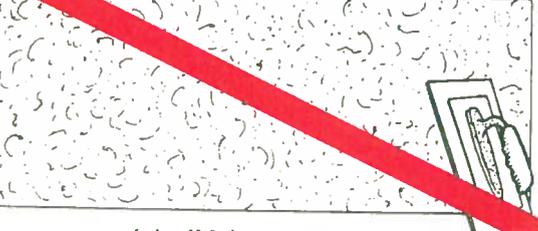
La qualité des joints a une importance primordiale surtout dans les maçonneries de pierre. Il sera toujours préférable de mettre en oeuvre un mortier «artisanal» en évitant, à priori, les joints au ciment pur (opaque il ne réagit pas à la lumière, trop imperméable il est agressif pour la pierre) et systématiquement les joints trop clairs (car trop visibles).

Recommandations maçonneries, enduits, revêtements de façade, encadrements de baies, pignons (suite)

enduits à base de liants hydrauliques

 enduit brut de projection (projection pneumatique à la pompe à mortier)	 enduit rustique écrasé (par passage d'un couteau)
 enduit gratté (grattage d'un enduit taloché, en cours de prise)	 enduit jete-truelle (diverses structures et reliefs possible)
 enduit taloché-feutré	 mouchetis tyrolien

enduits à base de liants plastiques

 enduit granité, à liant incolore (taloche "lisseuse" inox souple)	 enduit tramé au rouleau (diverses textures selon choix du rouleau)
 enduit ribbé verticalement (taloche "lisseuse" plastique)	 enduit ribbé en rond (ou brouillé)

Un exemple d'enduit autorisé et quelques exemples d'enduits projetés interdits

B.2.5.3. Les ouvertures

Le règlement

Les percements sont déterminants de la composition de façade ; leurs proportions seront donc affirmées, la forme carrée ou approchante est interdite.

Pour une construction en front bâti, n'est autorisée qu'une seule porte de garage par voie et par opération immobilière.

Sauf exception motivée, aucune porte cochère, de garage, d'entrepôt, ou d'atelier n'excédera 3 m de largeur.

Ces percements feront l'objet d'un soin attentif dans la composition de l'ensemble.

Ces menuiseries devront pouvoir être peintes in situ.

Les menuiseries devront pouvoir être entretenues facilement, notamment repeintes, sans avoir à être déposées entièrement (dormant compris).

Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles et le déplacement de lames devra se faire contre la menuiserie.

Les portes de garages seront en bois ou métal peint et en retrait du nu de façade d'au moins 20 cm et d'au plus 40 cm.

Les «portes sectionnelles» sont proscrites, ainsi que les hublots.

Recommandations

Dimensions des percements, portes et fenêtres : Le choix de percements verticaux ou horizontaux sera fonction des caractéristiques principales du tissu urbain environnant. La qualité d'une façade dépend des proportions de ses percements (proportion = rapport hauteur sur largeur). Ces proportions seront de préférence inspirées des proportions courantes du tissu urbain avoisinant ou de rapports simples (3/2, 4/3, 2/1, etc.).

Porte de garage : Sont assimilés aux portes de garages, tous les accès ou sorties de véhicule (accès aux parkings aériens ou souterrains, accès aux cours de service, de livraisons, etc.). Dans le cas où une porte cochère ou d'atelier est intégrée dans la façade, il sera souhaitable, soit de prévoir l'accès véhicule par cette même porte, soit de la réaliser dans le mur de clôture attenant.

Seule une opération donnant sur deux voies différentes pourra avoir plus d'une seule sortie de véhicule. Les opérations de grande envergure (> 100 ml) ou les cas de regroupement de parcelles (cf article B.2.1. «le regroupement de parcelle») pourraient déroger à cette règle.

Peintures des menuiseries : La ou les couleur(s) des menuiseries (fenêtres, portes d'entrée, volets, portes de garage, etc.) sera de préférence unie et plus foncée que la ou les teinte(s) des maçonneries. Il sera possible de s'inspirer des dispositions du tissu existant (cf article B.1.4. «Les ouvertures»).

Volets roulants : Les coulisses seront incorporées dans le bâti de menuiserie (coulisse non débordante) et le coffre sera disposé à l'intérieur sans incidence sur l'extérieur. La teinte des coulisses, voire des lames, sera de préférence identique (ou proche) de celle des menuiseries.

Portes sectionnelles et hublots : voir illustration article B.1.1.4. «Les portes de garages».

B.2.5.4. Les garde-corps

Le règlement

Les garde-corps feront l'objet du même soin que les menuiseries. Les matériaux seront habituellement mats et seront exclus les effets généralisés de brillance.

Recommandations

Effets généralisés de brillance : L'utilisation de matériau brillant ou créant des reflets (vitrage, plastique, matériaux pleins laqués, etc.) est à éviter. Les garde-corps sont en général des ouvrages de ferronnerie de grande finesse laissant visible la façade. Exemples existants voir article B.1.5. «Les garde-corps et autres éléments en métal».

B.2.5.5. Les toitures et faîtages - a) Les toitures

Le règlement

Les toitures à deux versants, éventuellement à terrasson et brisis, seront déterminées à partir de la facture et les pentes des immeubles avoisinants. Le faîtage sera parallèle à la rue.

Les immeubles en angle de rues pourraient avoir une croupe ou un faîtage successivement parallèle à l'une et l'autre rue.

Les toitures-terrasses seront autorisées là où le tissu les a adoptées.

Les pentes des terrassons seront, au minimum, de 15 degrés.

L'utilisation du cuivre, plomb, zinc devra être justifiée. Fibres-ciment, ardoises reconstituées, carton bitumé sont strictement interdits.

Recommandations

Volume et traitement de la toiture : voir également articles B.2.4. «La hauteur des constructions» et B.2.5.1. «Composition générale».

Vocabulaire : voir également article B.1.6. «La toiture». Croupe : extrémité de toiture en pente, plus ou moins perpendiculaire au faîtage principal ; la croupe est en général triangulaire, parfois trapézoïdale. Terrasson : dans une toiture à deux pentes, partie haute à faible pente au-dessus de la partie à forte pente ou brisis.

Angles de rue : «Le faîtage sera parallèle à la rue», soit, à l'angle de deux rues, par le retournement du faîtage, soit par la finition de la toiture en croupe de façon à conserver la même ligne d'égout.

Matériaux : Les matériaux de toiture seront choisis et mis en oeuvre, en «harmonie avec les immeubles avoisinants» (cf. article 2.5.1. «Composition générale»). Seront donc à éviter, à priori, les matériaux de grande taille (maxi-tuile, grande ardoise, etc.), les matériaux en feuille ou plaque (tôles ondulées, bac acier, métaux divers, etc.) et matériaux non «naturels» à la couverture pentée (béton, fibrociment, carton ou feutre bitumé, produits d'étanchéité, etc.).

Toitures terrasses : Dans les cas où les toitures terrasses autorisées sont visibles du domaine public il sera souhaitable d'envisager un traitement architectural ne perturbant pas l'environnement urbain (terrasse avec traitement de sol ou, à défaut, neutralité des matériaux afin de ne pas attirer le regard et ne pas gêner la vue).

B.2.5.5. Les toitures et faîtages - b) Les lucarnes

Le règlement

Les lucarnes n'éclaireront qu'un seul niveau. Elles ne pourront être superposées. Elles seront couvertes, à double pente. Leur hauteur de faîtière ne dépassera pas 3,00 m du plancher afférent.

Les lucarnes à fronton seront à «fronton non couvert».

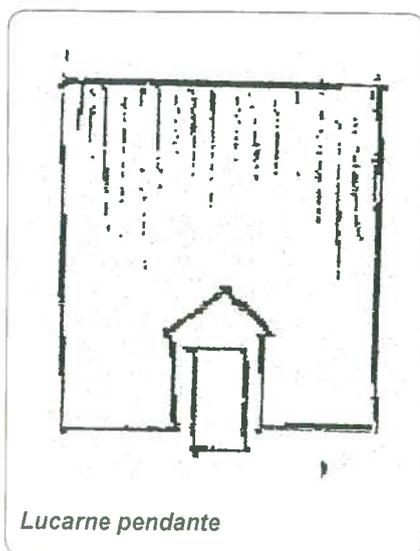
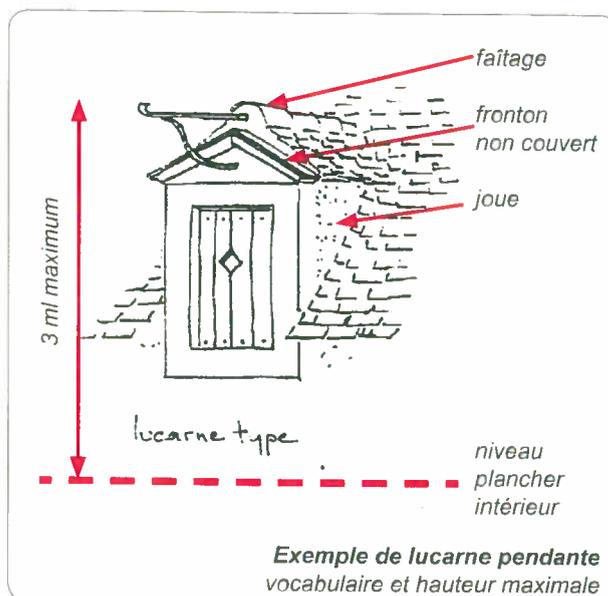
Sont interdites les lucarnes en trapèze, rentrantes, en chien assis (ou retroussée), à croupe (ou capucine).

Recommandations

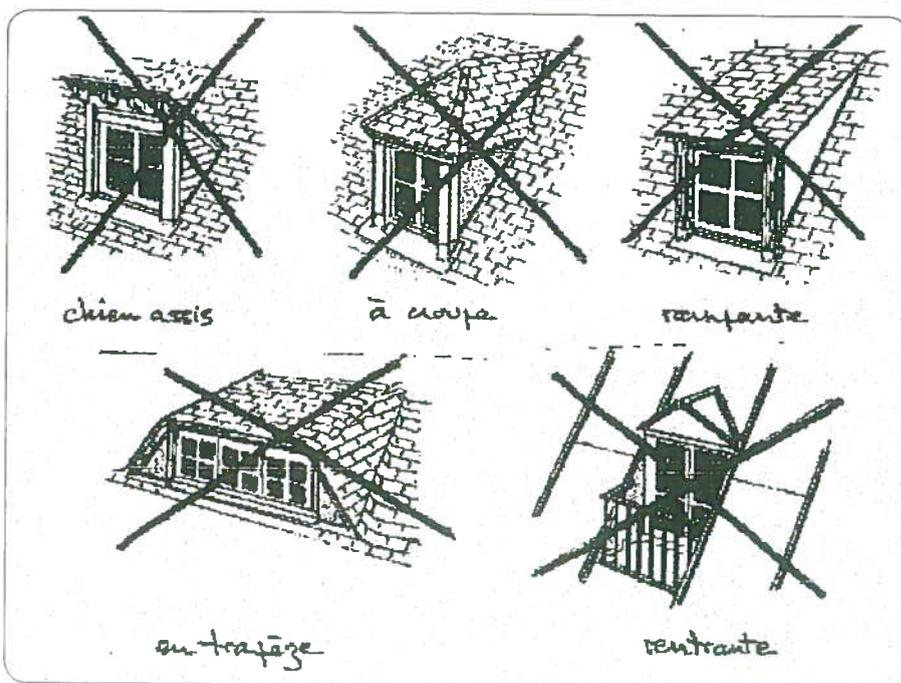
A Boulogne-sur-Mer, les lucarnes sont le plus souvent pendantes (appuyées directement sur la façade), «à fronton non couvert» (le pan de toiture ne recouvre pas le fronton). Exemples existants voir article B.1.6.3. «Les lucarnes».

Nombre de lucarnes : Il sera souhaitable que le nombre de lucarnes soit inférieur (ou égal pour une baie unique) au nombre de baies de l'étage sous-jacent. Dans le tissu existant, un édifice simple ne comporte qu'une lucarne et les édifices plus développés un nombre de lucarnes nettement inférieur au nombre de baies de l'étage.

Matériaux : Les matériaux employés seront dans la continuité ou en harmonie avec les matériaux de couverture et de façade. Un soin particulier devra être apporté au traitement des joues.



Cas interdits



B.2.5.5. Les toitures et faîtages - c) Les châssis de toiture

Le règlement

Les châssis de toiture seront rectangulaires, de largeur inférieure à 80 cm et de proportion plus haute que large. Leur implantation pourra se composer avec les percements de la façade qu'ils surmontent ou par des compositions jumelées, laissant libres de grands pans de toiture. Elles ne pourront être superposées.

La surface cumulée des fenêtres de toiture ne dépassera pas 10 % de la surface totale du pan de la toiture considérée.

Ils seront sans saillie sur la couverture.

Ces prescriptions s'appliquent aux couvertures et parties de couvertures visibles du domaine public, notamment des points hauts accessibles du public, remparts en particulier.

Des verrières peuvent être envisagées, sous réserve d'une composition architecturale soignée en harmonie avec l'ensemble de la façade. En aucun cas, ces verrières ne pourront être des assemblages de fenêtres de toit.

Recommandations

La pose sera de type «encastré» de façon à éviter tout relief du châssis sur la toiture. Dans cet esprit les stores ou volets extérieurs sont interdits. Les teintes utilisées seront foncées et facilement assimilables au(x) matériau(x) de couverture.

Les châssis de désenfumage seront de préférence implantés sur la toiture la moins visible du domaine public et composés avec les autres châssis de toiture.

Limitation de la surface éclairante :

Le règlement impose une surface vitrée maximale correspondant à 10% de la surface du pan de toiture concerné. Cette règle vise à éviter le «mitage» de la toiture.

En cas de nécessité d'aménagement intérieur, le recours à une verrière de type adapté au style de l'édifice pourra être une solution préférable à la démultiplication des châssis de toiture. Cette solution devra être justifiée.

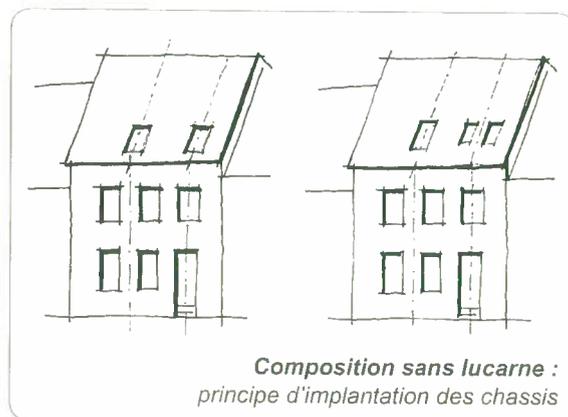
Composition avec une lucarne ou ouvrage saillant :

En cas de présence de lucarne ou d'ouvrage saillant (pignon, etc.), il pourra être envisagé de composer symétriquement les châssis de toiture avec les lucarnes. Ils seront alors, de préférence, moins larges et moins hauts que les ouvrants des lucarnes.

Composition sans lucarne ou ouvrage saillant :

Les châssis de toiture seront, de préférence, moins larges que les baies, en nombre inférieur et disposés en partie basse de la toiture. Leur disposition sera déterminée par les axes de façade (disposition soit axée sur une baie soit axée au milieu de deux baies).

La composition jumelée de deux petits châssis de toiture sur l'axe d'une baie principale peut être envisagée.



B.2.6. Les clôtures

Le règlement

Le tissu urbain de Boulogne-sur-Mer est constitué, en grande majorité, de constructions en ordre continu.

La clôture sera implantée à l'alignement.

Le type (mur, muret, grille, etc.) et le gabarit de toute clôture neuve devront se conformer à ceux des clôtures avoisinantes. Dessin, profil et autres détails seront contemporains.

Ne pourront déroger à ces règles que d'importants programmes auxquels la politique de front bâti ne s'appliquerait pas.

Objectifs ou esprit du règlement.

Dans un souci de respect de l'identité boulognaise, dans la continuité de l'intégration des édifices neufs et extensions dans le tissu existant, qualifier le rapport au domaine public et les espaces privés vus du domaine public.

Hiérarchisation

De façon générale une cohérence avec le tissu urbain et paysager environnant sera recherchée. Dans cette logique, le traitement du rapport au domaine public pourra être modulé notamment selon :

- * 1/ le voisinage à un immeuble signalé,*
- * 2/ la position dans le champ de vision d'un immeuble signalé,*
- * 3/ la qualité et la cohérence du tissu urbain environnant.*

Recommandations

Bâtiments annexes, et clôtures :

Les clôtures, voire les bâtiments annexes, visibles du domaine public participent, au même titre que les façades et pignons, à la qualité de perception de l'édifice et à la qualité de l'espace public.

Il sera souhaitable que le projet prenne en compte et assure :

- Le traitement des limites entre le domaine privé et le domaine public en harmonie avec les édifices avoisinants et en cohérence avec les façades et pignons créés (clôture, grille, porche, entrée annexe, bâtiment annexe, haie, etc.).*
- Le traitement des abords visibles du domaine public des édifices (allée d'entrée, jardin de devant, perron, courette, terrasse, garage, appenti, auvent, emmarchement, muret, grille, clôture, masse végétale, etc.).*

Une attention particulière sera apportée à l'intégration de bâtiments annexes dans le cadre d'une extension d'immeuble existant.

Espaces internes non bâtis et les bâtiments annexes

Les espaces internes non bâtis, les bâtiments annexes et les clôtures sur mitoyen qui accompagnent les édifices font partie intégrante de l'«immeuble» tel que défini dans l'article A.1.7. «Définitions diverses».

Il sera souhaitable (tout spécialement en cas de vue plongeante) que le projet assure :

- La cohérence des espaces non bâtis et bâtiments annexes (allée d'entrée, jardin, cour, garage, appentis, etc.).*
- Le traitement de ces mêmes espaces et de leurs limites (sol, emmarchement, muret, grille, clôture, plantation, masse végétale) en harmonie avec les édifices avoisinants et en cohérence avec les façades et pignons créés.*

Intégration des éléments annexes : *Coffrets, ventouses, grilles de ventilation, etc.) voir articles du chapitre A.2.3. «Dispositifs divers en façade d'immeuble».*

Recommandations clôtures (suite)

Hauteur et composition :

La hauteur et la composition de la clôture seront en cohérence avec les façades créées et avec le tissu urbain existant.

Dans cette logique seront à éviter les éléments non urbains (grillage seul, lisse béton, clôturette bois ou PVC seule, haie seule ou haie avec grillage, muret bas seul, etc.).

Il sera souhaitable que le traitement des clôtures soit :

- ou intégralement maçonné sur une hauteur d'homme debout (voire bras levé) avec couronnement traité (arrondi ou chaperon),

- ou mixte sur bahut (muret maçonné bas) avec pilastres (piles maçonnées hautes) et remplissage en ferronnerie ou autres éléments ajourés. Une haie intérieure venant, selon besoin, assurer une certaine opacité.

Il sera souhaitable que la hauteur de la clôture soit traitée dans la hauteur maximale du rez-de-chaussée.

Dans la mesure où la protection est recherchée, il sera préférable de traiter une partie à hauteur d'homme debout (voire bras levé) pleine surmontée d'un partie ajourée (pilastres + grilles ou grilles à éléments forts).

Une attention particulière sera apportée à l'intégration de bâtiments annexes dans le cadre d'une extension d'immeuble existant.

Mesures-typiques de l'homme (175 cm) et de son environnement (valeurs en cm)

debout

bras levé: à 220 du sol

vue: à 162 du sol

épaule: à 150 du sol

hauteur des surfaces fixes:

étagères (accès direct):

maximum 195

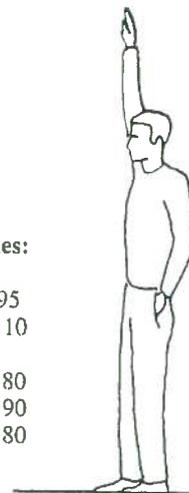
comptoir-bar: 100 à 110

table- établi- surface

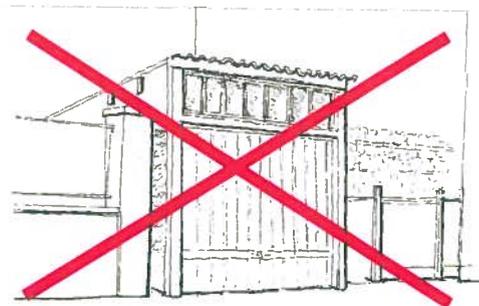
de travail (cuisine): 70 à 80

évier: 80 à 90

lavabo: 75 à 80



Hauteurs homme debout et bras levé
extrait Dicobat



Exemple de bâtiment annexe non intégré



Exemple de bâtiment annexe intégré



Exemple de bâtiment annexe non intégré

B. Dispositions particulières / B.2. Les constructions neuves (dont extensions).

Recommandations clôtures (suite)

Matériaux et textures :

Les matériaux et textures employés seront en cohérence avec les façades créées et avec le tissu urbain existant.

Dans cette logique seront à éviter les matériaux sans rapport avec la façade ou avec les caractéristiques du tissu environnant (panneau béton, panneau PVC, briquettes, etc.).

Accès et passages :

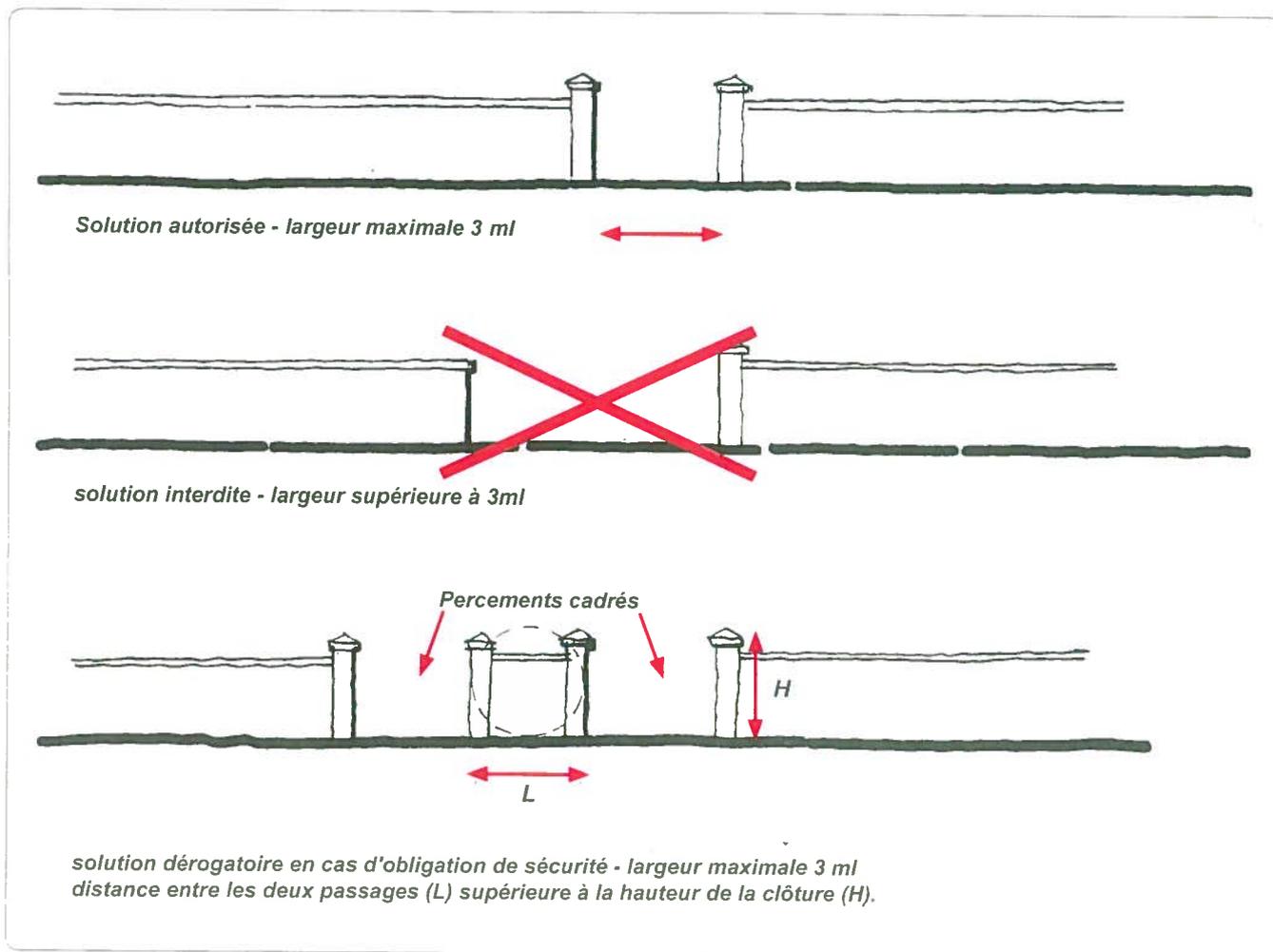
Les percements dans la clôture sont à traiter avec le même soin que ceux des façades (cf. article B.2.5.3. «percements») dans le respect de la hiérarchie des façades (cf. article B.2.5. «Aspect extérieur»).

Soit l'accès est traité comme un percement dans un mur, soit comme une coupure dans la clôture. dans ce dernier cas l'ouverture sera marquée par des pilastres ou éléments équivalents.

La largeur maximale de ces passages sera de 3ml (cf. article B.2.5.3. «percements»).

En cas d'obligation légale (accès pompiers, etc.) ou impératif fonctionnel (différenciation d'accès, etc.) il sera préférable de traiter deux accès plutôt qu'un seul accès de grande largeur.

En cas de difficulté de manoeuvre (rayon de giration important d'un véhicule de secours, etc.) il sera préférable de reculer ponctuellement l'accès (en traitant la clôture et l'espace de trottoir privé ainsi dégagé en conséquence) que de traiter, à l'alignement, un accès de grande largeur.



B.3. LES FACADES COMMERCIALES

B.3.1. Les devantures et vitrines

Le règlement

La règle générale est que les devantures devront respecter le parcellaire ancien. Elles ne sauraient ni se développer au-delà de chaque mitoyen, ni empiéter sur les entrées d'immeubles, actuelles ou anciennes, ni outrepasser l'allège du premier étage.

Ces devantures n'excéderont pas l'emprise du local concerné.

Les devantures réserveront aussi, au droit du mitoyen, le passage des descentes d'eaux pluviales.

Les devantures existantes de qualité, à conserver, ne sont pas tenues par ces obligations.

Les créations ou modifications des façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble, et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

Les devantures n'outrepasseront pas une saillie de 20 cm. Les implantations de devantures et vitrines devront être justifiées en fonction de l'ensemble de l'architecture de façade. Les implantations en biais sont interdites ainsi que celles en retrait de façade.

Ainsi, les vitrines s'établissent dans l'épaisseur de la façade.

Les matériaux à effet réfléchissant sont notamment interdits.

Les volets roulants extérieurs sont interdits. Les rideaux métalliques ou grilles ne sont acceptés qu'à l'intérieur des devantures et leur coffre sera invisible de la voie publique.

Les coffres des volets roulants extérieurs anciens, faisant partie d'une façade de qualité, pourront cependant être maintenus.

Les stores-bannes seront en tissu mat, de couleur unie, non rayé. Ils ne dépasseront pas les limites de la devanture. Leur coffre éventuel, peint, sera intégré dans la composition de la devanture et sera le moins saillant possible.

Dans le cas de vitrine posée en feuillure intérieure, le store-banne sera posé dans l'emprise du percement, son mécanisme y sera dissimulé après repli.

Les joues fixes pour stores-bannes sont interdites.

Les petits stores fixes seront autorisés, en tissu mat.

Les couleurs de stores s'harmoniseront avec les matériaux et couleurs de la façade.

Objectifs ou esprit du règlement - devantures et vitrines

Dans un souci de respect de l'identité boulognaise, permettre l'intégration des devantures et vitrines dans les façades d'immeubles existantes ou neuves.

Hierarchisation - devantures et vitrines

De façon générale une cohérence avec le tissu urbain sera recherchée. Dans cette logique, le traitement de la façade commerciale pourra être modulé notamment selon :

- * 1/ l'intégration à un immeuble signalé,
- * 2/ le voisinage à un immeuble signalé,
- * 3/ la position dans le champ de vision d'un immeuble signalé,
- * 4/ la qualité et la cohérence du tissu urbain environnant.

Recommandations - devantures et vitrines

Vocabulaire :

Devanture : «Façade de magasin, autrefois composée d'un soubassement, d'un entablement et de panneaux vitrés, et, sur les côtés de caissons en boiserie dans lesquels on repliait les volets» in Dicobat. «La devanture est le revêtement de la façade de la boutique» in Vocabulaire de l'architecture - Ministère des Affaires Culturelles.

Vitrine : «Grand baie d'une boutique» in Vocabulaire de l'architecture - Ministère des Affaires Culturelles.

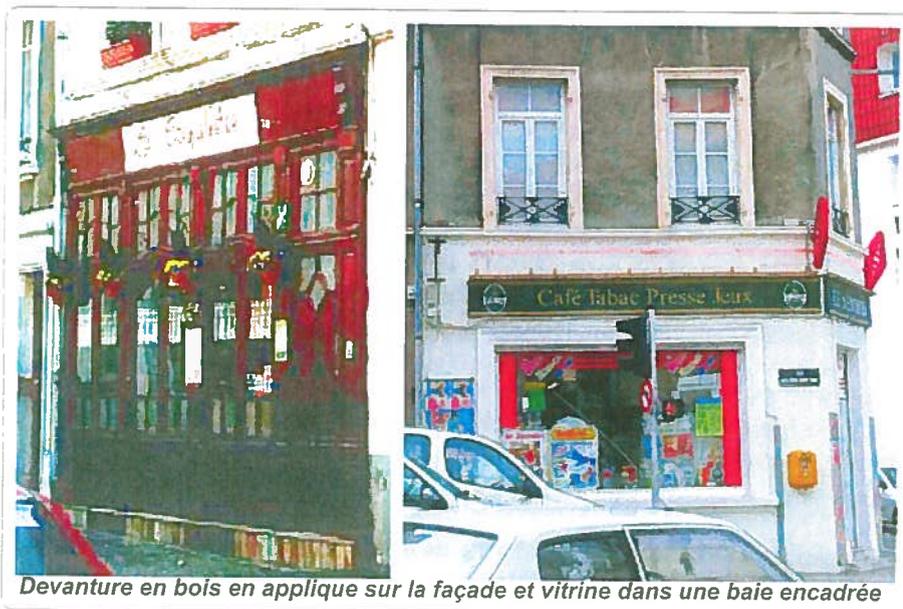
Conservation de devantures existantes de qualité : Les devantures anciennes de qualité seront conservées et restaurées. Il sera souhaitable de restituer les éléments, détails et matériaux disparus ou dénaturés et de porter une attention particulière à l'intégration d'éléments récents (vitrage feuilleté, volets roulants intérieurs, éclairage, store, enseigne, etc.). Ces éléments ne devront pas altérer la qualité de la devanture existante. Les volets roulants extérieurs anciens, faisant partie d'une devanture de qualité, pourront être maintenus. Ils seront, si nécessité, remplacés à l'identique (dessin, matériau, etc.).

Transformation de devantures existantes : Les éléments d'architecture intéressants, intérieurs ou extérieurs, des immeubles existants (appareils, arcades, chaîne d'angle, etc.) seront pris en compte dans la composition du projet. Il sera donc prudent de réaliser des sondages avant que le projet d'aménagement ne soit arrêté.

Ouvrage neuf, vitrine ou devanture :

La façade commerciale sera traitée :

- Soit en vitrine (dans l'épaisseur de la façade et sans retrait).
- Soit en devanture (en applique devant la façade dans une surépaisseur maximale de 20cm).



B.4. PUBLICITÉ

Le règlement

Conformément aux articles L581-1 à L581-17 du Code de l'Environnement, toute publicité, dont les préenseignes, est interdite à l'intérieur de la totalité de la ZPPAUP, sauf à l'intérieur de la Zone de Publicité Restreinte instituée par la Ville de Boulogne-sur-Mer, où la réglementation résultante s'applique dès lors.

Recommandations

Se référer au règlement de la zone de publicité restreinte de la ville de Boulogne-sur-Mer.

B.5. ESPACES LIBRES ET PAYSAGERS

Le règlement

Les espaces libres non construits, publics ou privés, visibles depuis les espaces ouverts au public, seront traités avec soin, en harmonie avec le voisinage.

Les stationnements situés en cœur d'îlot seront plantés, à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les matériaux mis en œuvre se rattacheront aux us locaux par leur texture et leur coloration.

Les espaces plantés ou boisés seront soigneusement entretenus. Les plantations d'essence locale seront systématiquement privilégiées, sauf dérogations dûment motivées, par intérêt historique, pittoresque ou pratique particulier.

La protection des vues pourra donner lieu à des directives particulières précisées à l'annexe 4 du présent règlement.

Objectifs ou esprit du règlement.

Dans un souci de respect de l'identité boulognaise, d'une part, préserver et mettre en valeur les espaces libres et paysagers de qualité qu'ils soient publics ou privés, d'autre part, assurer une qualité de l'espace public ou de l'espace privé visible depuis le domaine public.

Hiérarchisation

De façon générale une cohérence avec le tissu urbain et paysager environnant sera recherchée. Dans cette logique, le traitement des espaces libres et paysagers pourra être modulé notamment selon :

- * 1/ le voisinage à un immeuble signalé,*
- * 2/ la position dans le champ de vision d'un immeuble signalé,*
- * 3/ la qualité et la cohérence du tissu urbain environnant.*

Recommandations

Traitement des espaces extérieurs publics :

Tout aménagement (revêtement de sol, mobilier urbain, éclairage, plantation, etc.) fera l'objet d'un projet établi par un concepteur qui s'inscrira dans un projet global couvrant le périmètre de la ZPPAUP. Les réseaux EDF, Telecom et câble seront obligatoirement enterrés, y compris les branchements, à l'occasion notamment de travaux de voirie.

Une attention particulière sera apportée au traitement des tampons de regard des divers réseaux.

L'utilisation du pavé en Haute-Ville est souhaitée, ainsi que dans certaines rues et places (place Dalton, rue du Doyen et autres espaces à vocation piétonnière).

Traitement des espaces extérieurs privés :

Les espaces extérieurs privés, qui accompagnent les édifices, font partie intégrante de l'«immeuble» tel que défini dans l'article A.1.7. «Définitions diverses».

Il sera souhaitable (tout spécialement en cas de vue directe et/ou plongeante depuis le domaine public) de préserver ou d'assurer :

- La qualité et la richesse des abords des édifices (clôtures, entrées, allée(s) d'entrée, jardin(s), perron, courette, cour, terrasse, etc.).*
- Le traitement de ces mêmes espaces et de leurs limites (sols, bassins, emmarchements, murets, masses végétales, arbres, haies, etc.) en harmonie avec les édifices avoisinants et en cohérence avec les façades et pignons existants ou créés.*

B.6. DÉMOLITIONS

Le règlement

Dans les linéaires de qualité (précisés à l'annexe 4 du présent règlement), la démolition **donnera** lieu à reconstruction dans le gabarit des bâtiments avoisinants et en harmonie avec l'**architec-** ture générale de ce linéaire.

Les façades inventoriées (précisés à l'annexe 4 du présent règlement) par 1, 2 ou 3 **étoiles**, ou un gros point, ne pourront être démolies, sauf si à l'issue d'une procédure d'arrêté de **péril** cette démolition s'imposait.

L'autorisation de démolition, sans reconstruction, d'un bâtiment ou d'une clôture **pourra** être assortie de prescriptions particulières pour préserver la continuité du tissu urbain.

B.7. ARCHÉOLOGIE

Le règlement

Les terrains localisés :

- d'une part en ZPPAUP
- et, d'autre part, en l'une ou l'autre surface indiquée en planche 01, Archéologie, annexée au présent règlement.

relèvent, du fait de leur localisation, des articles L531-1 à L531-19, L541-1, L541-2, L544-1 à L541-4 et L621-26 du Code du Patrimoine et du Décret 2004-490 du 3 juin 2004 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et des dispositions particulières relatives aux découvertes fortuites en référence à la Loi de 1941.