

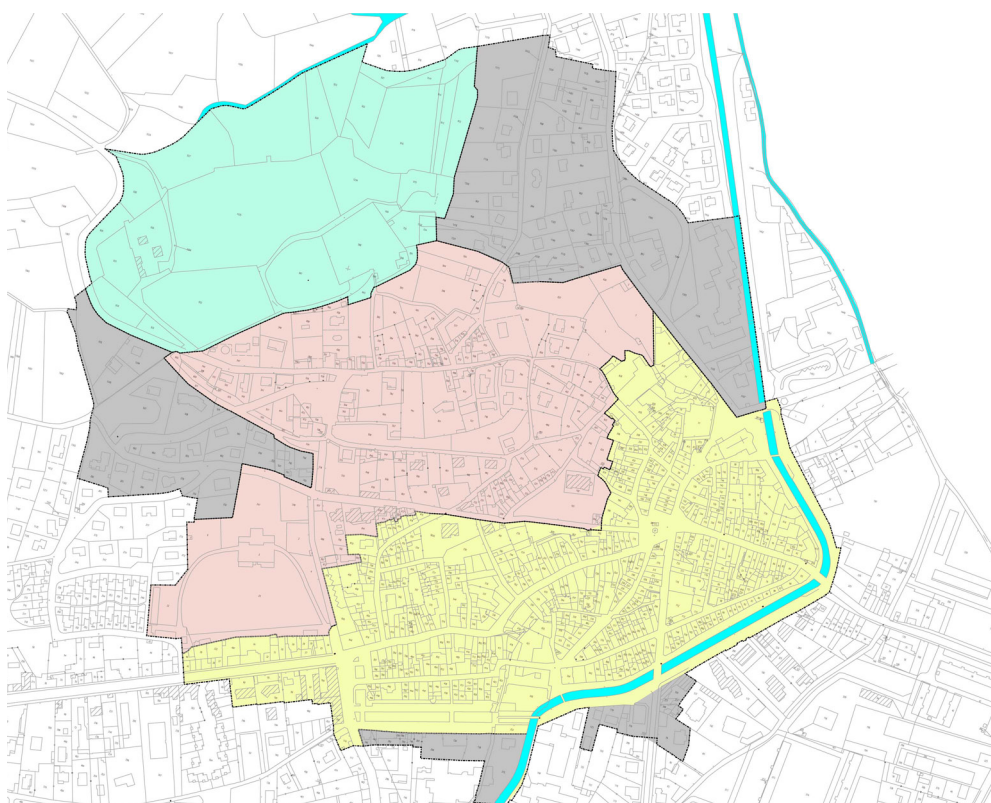
MONTLUEL - Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

L'objectif de la création de la procédure des AVAP est de répondre au souci de simplifier le système des protections existantes relatives au patrimoine naturel et bâti et notamment de pallier à certaines des insuffisances de la protection des abords des monuments historiques.

Cette démarche moderne et originale de coopération s'inscrit également dans le contexte de recherche, de développement et d'aménagement durable du territoire.





Le règlement de l'AVAP, définit un cadre précis à la conservation et la valorisation du territoire auquel il s'applique. Son objectif n'est pas de freiner l'extension urbaine mais plutôt de l'articuler avec le passé. La continuité de l'écriture urbaine étant gage d'intégration.

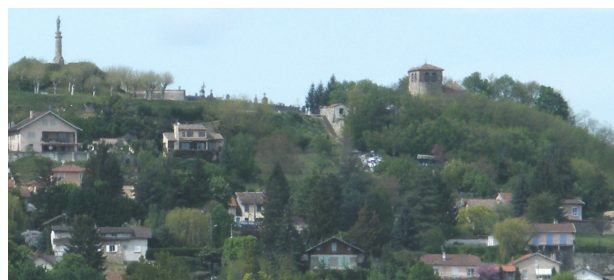
Tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de l'AVAP sont soumis à autorisation spéciale, selon les dispositions du Code de l'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, déclaration de travaux, installation et travaux divers). L'autorisation est accordée par le maire, après avis de l'architecte des bâtiments de France.



A Montluel, l'emprise de l'AVAP concerne le centre ancien. Bien que restreint, ce territoire propose des entités variées et contrastées qui font la particularité de la ville.

Cette diversité est préservée grâce au découpage en secteurs:

-  Secteur 1 la ville basse
-  Secteur 2 les pentes
-  Secteur 3 les abords
-  Secteur 4 la motte



Le dossier de l'AVAP est consultable en mairie et comprend :

- un diagnostic du territoire et un rapport exposant les motifs et les objectifs de la création de l'AVAP en matière de conservation et valorisation du patrimoine et son articulation avec une démarche de développement durable.
- un énoncé des règles applicables
- un document graphique faisant apparaître les limites de la zone, ses différents secteurs et les bâtiments protégés.

Secteur 1 la ville basse

Il s'agit de quartiers bourgeois, commerçants et artisanaux s'étalant sur un site de plaine et contenu dans le tracé de l'enceinte fortifiée

Les constructions sont systématiquement placées en limite de parcelle et de par leur densité, elles créent un front de rue bâti continu. Le parcellaire est étroit, en lanière. Dès la première moitié du XIXème siècle, la densité maximum de la ville basse est atteinte.

Les architectures sont modestes et sobres à l'exception des rues commerçantes (Grande rue) où des éléments de décor tels que des bandeaux, des encadrements de baies moulurés ou des portes finement travaillées, ont été préservés et témoignent de l'opulence de quelques propriétaires et marchands.

Ce secteur est minéral, les jardins d'agrément s'étendent en périphérie du bourg où les grands propriétaires devaient avoir leurs résidences et les jardins cultivés appartiennent au site des pentes.

La ville basse est marquée par la Sereine, et dans une moindre mesure, par les canaux que l'on devine.



Secteur 2 les pentes

C'est un habitat aéré associé à des jardins qui s'est développé sur les pentes de la cote. Les contraintes imposées par la pente n'ont pas favorisé un développement de type urbain. Cette entité a longtemps été occupée par des terres agricoles et une répartition regroupée du bâti. Les architectures sont simples et moins hautes que dans le secteur de la ville basse. Ce quartier est desservi par des rues étroites bordées de hauts murs derrière lesquels on devine une végétation luxuriante.

Au XXème siècle, les terrains non bâtis sont investis par un habitat pavillonnaire dont l'implantation en milieu de parcelle et la typologie marquent une rupture avec les compositions urbaines traditionnelles de ce secteur.

Des parcelles sont encore jardinées : potagers, vergers et vignes. Ils sont une forme de valorisation de ces espaces abrupts et un rappel de l'utilisation première de ce coteau. De plus, ce site constitue un élément de repère dans le paysage, il tient une place privilégiée au-dessus de la ville avec une vue panoramique sur la plaine.

Secteur 3 les abords

Ce secteur n'a pas été envisagé pour les éléments patrimoniaux qu'il abrite mais pour sa covisibilité/confrontation directe avec les secteurs à préserver. Il importe en effet de maîtriser l'évolution de ces abords, le plus souvent composés de pavillons mais aussi d'établissements publics comme c'est le cas ici. Il s'agit d'établir une harmonie entre un coeur historique que l'on souhaite valoriser et ses abords, créer une transition douce avec les quartiers les plus contemporains.

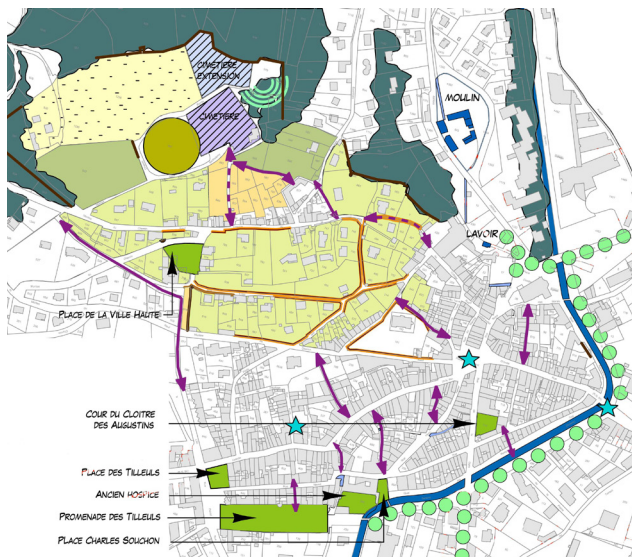


Secteur 4 la motte

C'est une entité défensive située au nord et réduite à l'état archéologique : une motte castrale, la chapelle du château, les vestiges des murs du rempart... Aujourd'hui ce secteur est en perte de sens et son potentiel paysager mériterait d'être valorisé mais aussi relié à l'histoire de la ville de Montluel, histoire qui se déroule au pied de cette motte de façon évidente, des pentes jusqu'à la Sereine et encore au-delà dans la plaine industrielle.



Espaces et ouvrages extérieurs - recommandations



En vert la trame verte présentant un intérêt à Montluel



LE PAYSAGE

Points de vue

Le paysage et les points de vue remarquables doivent être pris en compte dans les projets de construction et de réhabilitation : intégration des nouveaux bâtiments avec soin, vues depuis la parcelle. Des documents graphiques (dessins, photos) devront être présentés avec le projet.

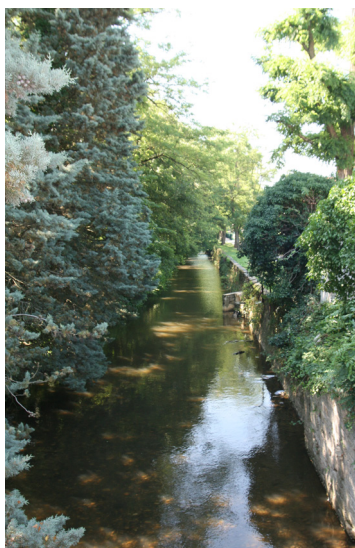
Topographie

Le relief original doit être respecté, tout projet doit s'adapter au relief existant et non l'inverse, qu'il s'agisse de l'implantation d'un bâtiment ou de son accès. Tous les mouvements de sol susceptibles d'être en rupture avec le relief seront interdits.



LES PLANTATIONS

Le choix des végétaux doit être effectué en fonction de la parcelle et du bâti qu'ils accompagnent : dimensions, densité, exposition du terrain, anticipation de l'évolution des arbres et arbustes, etc. Les essences locales et la mixité des haies doivent être recherchées en priorité.



Arbres non taillés et qui devraient être rabattus pour retrouver des proportions en rapport avec le contexte.

Mise en valeur d'un canal, un plan d'entretien doit être établi et suivi.

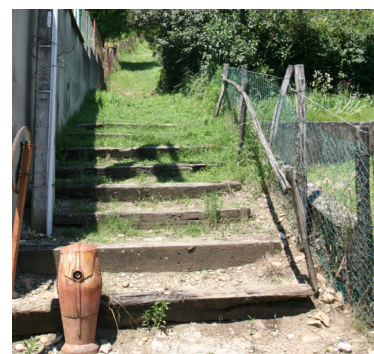
Espaces et ouvrages extérieurs - recommandations



LES CLÔTURES

Elles sont une des composantes majeures du patrimoine urbain et architectural et participent à créer l'identité et l'ambiance du bourg. Elles sont sobres, hautes et opaques, et dans les secteurs 2 et 3 elles peuvent être constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Ces clôtures doivent être conservées. Toute modification ou construction est soumise à autorisation, quelque soit le secteur de l'AVAP.



DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans les secteurs 2 et 3, les installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, géothermie, récupération des eaux de pluie, etc). La conservation des zones non artificielles est fortement recommandée pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Dans le secteur 1, le nombre d'édifices remarquables et caractéristiques y est important, le terrain non bâti est rare et la forte visibilité de ce quartier depuis les pentes et la ville haute le rend plus sensible. Les contraintes sont donc plus fortes et les techniques autorisées pour l'amélioration des performances énergétiques et l'accès aux énergies renouvelables sont donc limitées (double-vitrage, interventions intérieures).

Alignements, volumes et hauteurs - recommandations



ALIGNEMENT

En fonction des secteurs, la réglementation varie pour mieux respecter le caractère du chaque quartier :

Secteur 1 : la conservation d'un front de rue continu est recherché tout comme une homogénéité en terme d'alignement, de hauteur et de séquence (la largeur de la façade principale varie de une à trois travées en moyenne).

Secteurs 2 et 3 : l'habitation est associée à un jardin et l'alignement sur la rue n'est pas systématique. La limite parcellaire reste fortement marquée par une clôture.

Secteur 4 : ce secteur n'est pas constructible en raison de son intérêt écologique et archéologique.
(voir article 1 du règlement de chaque secteur).



VOLUMES ET HAUTEUR

Le règlement distingue les bâtiments remarquables et caractéristiques des autres constructions :

- pour les premiers la hauteur ne peut être modifiée, sauf s'il s'agit de rétablir un état initial connu,
- pour les seconds la hauteur autorisée doit tenir compte des hauteurs des bâtiments environnants (entre la hauteur de l'immeuble voisin le plus élevé et celle de l'immeuble voisin le moins élevé) afin de s'intégrer et de poursuivre un tissu urbain existant sans causer de rupture,
- dans le cas de bâtiments isolés et nouveaux, la hauteur absolue est fixée à 9m pour les façades et 13m pour les faîtes.

Toitures - recommandations



FORMES

Les toitures sont en pente, le plus souvent de forme simple, à deux pentes. Le faîtage est parallèle à la rue et dans le sens de la pente. Les rives sont traitées en tuiles et les bas de pente reposent sur une corniche ou un débord des chevrons.

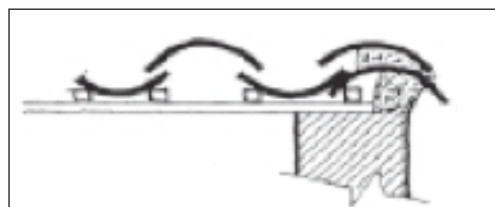
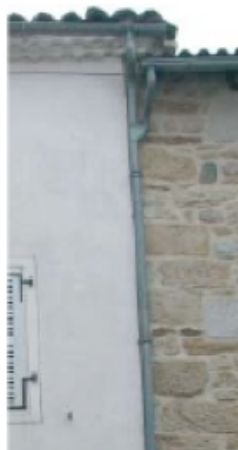
Les modifications du volume de la toiture comme une surélévation, un changement de la pente, etc, ne sont pas autorisées sur les bâtiments remarquables et caractéristiques. Les descentes d'eaux pluviales doivent être disposées de la manière la plus discrète.



exemple de bas de pente sur corniche



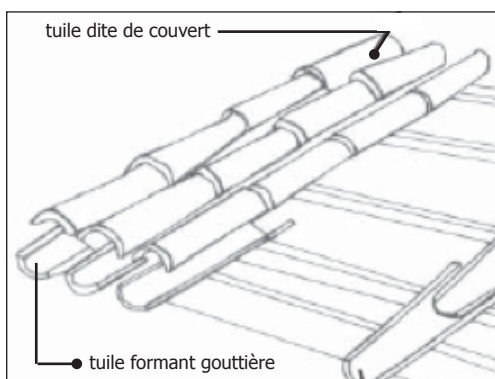
exemple de rive scellée au mortier de chaux, à droite détail de pose.



MATÉRIAUX

A Montluel, les couvertures sont majoritairement en tuiles creuses, matériau adapté aux faibles pentes. Leur longueur varie de 30 à 50 cm, et la largeur à l'extrémité évasée de 16 à 22 cm. La pose traditionnelle est faite sur liteaux par alternance de tuiles formant gouttière et de tuiles de recouvrement.

D'autres matériaux, comme les tuiles plates ou les ardoises par exemple, peuvent être employés en couverture s'ils étaient utilisés à l'époque de la construction du bâtiment.



DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture des bâtiments non remarquables ou caractéristiques dans les secteurs 2 et 3. Ils sont en revanche interdits dans le secteur 1.

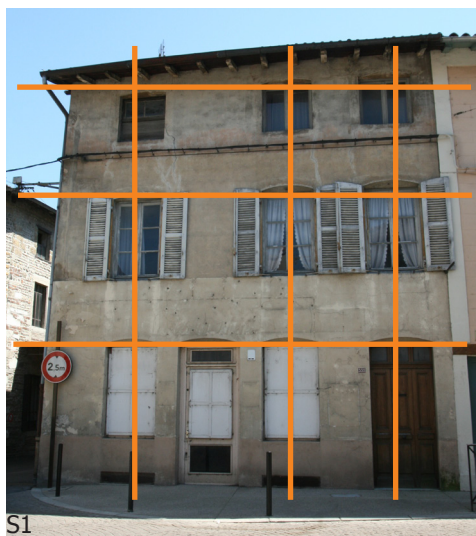
Façades / composition - recommandations

COMPOSITION

Dans les bâtiments remarquables et caractéristiques le percement ou l'agrandissement de baies n'est possible que si cette action permet de rétablir une composition originale ou de rétablir un ordonnancement plus harmonieux. Les dimensions, l'alignement, les proportions et les matériaux des baies anciennes devront servir de référence.

Dans les autres bâtiments, tout nouveau percement devra être de dimensions et de proportions proches des ouvertures en place. La disposition de la nouvelle baie sera déterminée en fonction de la composition existante afin d'assurer son intégration (très régulière et structurée dans la ville basse, ouvertures plus petites et plus disparates sur les dépendances et les bâtiments des pentes et de la ville haute).

Dans les nouvelles constructions, les baies devront être plus hautes que larges.



Façades / enduits - recommandations



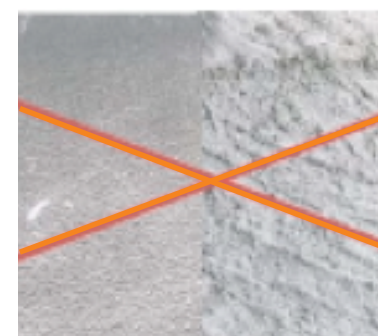
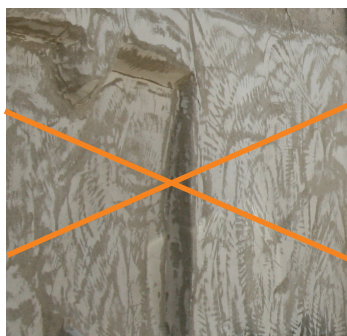
ENDUIT

Les façades du bourg sont enduites, initialement au mortier de chaux naturelle et de sable de provenance locale. Ce matériau est respirant et permet à l'humidité de ne pas rester piégée dans le mur et de ne pas le dégrader.

La chaux reste le matériau à employer pour les bâtiments remarquables et caractéristiques. Des enduits monocouche à base de chaux hydraulique sont autorisés sur les autres bâtiments.

Un nuancier des teintes autorisées est disponible en mairie.

Des façades de bâtiments secondaires (dépendances, garages, etc) peuvent, en tout ou partie, laisser voir un appareillage de galets et de briques plus ou moins régulier.



DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'application d'un enduit en façade participe à améliorer l'isolation thermique d'une habitation, son utilisation est donc préconisée.

Dans le secteur 1, dans le but de préserver les architectures et la continuité du front bâti, l'isolation par l'extérieur et la pose de capteurs en façade sont interdits.

Dans les secteurs 2 et 3, sous réserve d'un projet faisant valoir le soin apporté à l'exécution et la bonne intégration des éléments rapportés, ces techniques pourront être autorisées.

Façades / serrureries - recommandations

FERRONNERIE - SERRURERIE

Les ferronneries anciennes doivent être conservées si elles appartiennent à un bâtiment remarquable ou caractéristique, dans les autres cas leur maintien et restauration doivent être recherchés, dans la mesure où leur état le permet. Ces éléments peuvent servir de modèles lors d'une création ou d'un remplacement de garde-corps inappropriés.

Les ferronneries sont généralement constituées de profils fins à simple barreaudage, des édifices remarquables sont dotés d'ouvrages plus élaborés (panneaux décorés).

Dans les secteurs 2 et 3 où l'ambiance est plus rurale, les grilles et garde-corps pourront aussi être en bois et ou grillage. Les éléments en pvc ou en aluminium sont interdits dans tout le périmètre de l'AVAP.



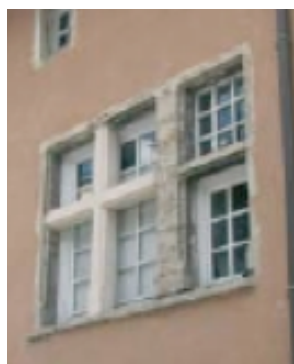
DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans le but d'améliorer les performances énergétiques des habitations, le triple vitrage est autorisé dans le périmètre de l'AVAP. Il est toutefois interdit sur les bâtiments remarquables et les bâtiments caractéristiques. En effet de tels vitrages ont des répercussions sur la largeur des profils de la menuiserie qui se trouve considérablement augmentée. Leur aspect nuit à la qualité architecturale des édifices concernés et représentatifs du patrimoine de Montluel.

Façades / menuiseries - recommandations



Portes bois à panneaux, panneaux inférieurs pouvant être décorés et impostes pouvant être vitrés.



Exemples de menuiseries antérieures à 1750 avec volets bois intérieurs et petits carreaux.

MENUISERIES

Les menuiseries anciennes (volets, fenêtres, portails, portes, fenières, etc) doivent être maintenues et restaurées si leur état le permet. Elles serviront de modèle mais on veillera à rester en cohérence avec l'époque de construction du bâtiment. A titre d'exemple, les baies antérieures à 1750 n'étaient pas dotées de volets extérieurs mais intérieurs et les menuiseries sont à petits carreaux.

Dans l'ensemble des secteurs, les menuiseries neuves seront en bois et peintes de couleur mate suivant la palette déposée en mairie. En fonction de l'époque de construction du bâtiment, des volets métalliques pourront être acceptés.

Dans le cas d'une division d'un édifice en plusieurs logements, la cohérence des menuiseries doit être maintenue (type, matériaux, teinte).

Dans le Secteur 3, les menuiseries PVC pourront être autorisées selon l'époque de construction (XXe, XXIe).

Les portes de garages doivent être sobres, en bois à lames larges mais sans carreau ni hublot. Les volets à barre et à écharpe et les volets roulants sont interdits, de même que les vitrages réfléchissants.



Portail à lames larges



Volets pleins à lames



Volets persiennés et fenêtre à grands carreaux



Volets à panneaux



Ci-dessus et ci-contre exemples de menuiseries anciennes pouvant servir de modèles



Devantures commerciales - recommandations



COMPOSITION

Les anciennes devantures doivent être conservées et mises en valeur.

Dans le cas d'une création de devanture, la composition générale de la façade et son décor doivent être respectés : réaliser autant de devantures que de bâtiments différents pour ne pas unifier les rez-de-chaussée, ne pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée, etc.

MATÉRIAUX ET TEINTES

Le bois, des éléments de ferronnerie et l'aluminium laqué mat peuvent être utilisés dans la réalisation des devantures et enseignes. Les couleurs vives sont interdites.

ENSEIGNES

Elles doivent être disposées dans la hauteur du rez-de-chaussée, y compris les enseignes drapeau et leur proportions doivent être en rapport avec l'échelle du bâtiment.

ECLAIRAGE

Il doit lui aussi être compris dans la hauteur du rez-de-chaussée pour ne pas constituer une nuisance aux logements des étages et sera réalisé à l'aide de spots de petites dimensions.



Enseigne disproportionnée



Devanture ne respectant la composition générale

Contacts

Mairie de Montluel - Service urbanisme
85 avenue Pierre Cormorèche - 01120 Montluel
tel 04 78 06 06 23
fax 04 72 25 97 19
service-urbanisme@ville-montluel.fr

Service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Ain
Architecte des bâtiments de France
63 boulevard de Brou - 01002 Bourg-en-Bresse
tel 04 74 22 23 23