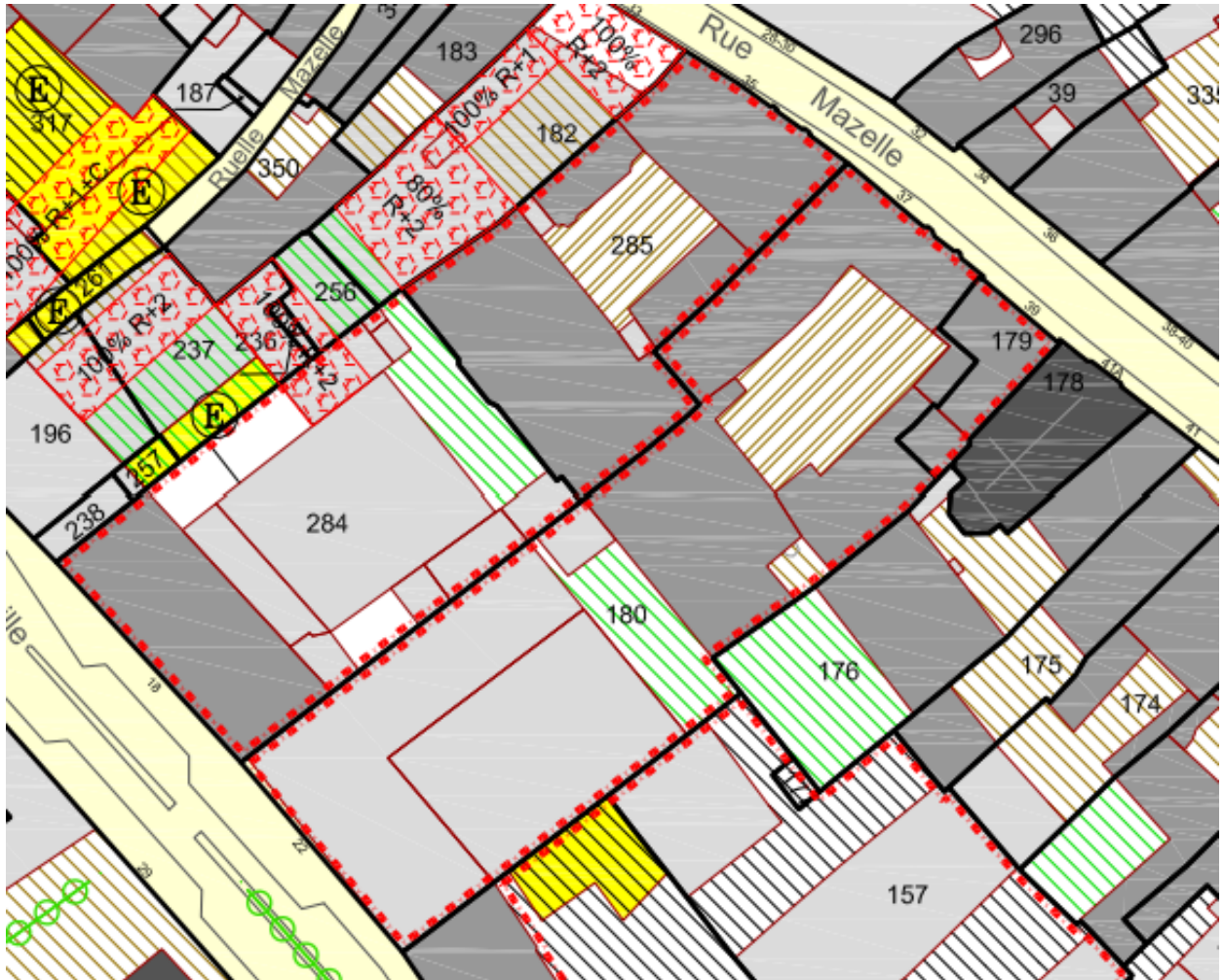


DESCRIPTIF DU BIEN – URBANISME



- Construction dont le réaménagement pouvant comporter des interventions sur la structure et ou sur la répartition des volumes existants est autorisé sous conditions.
- Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démolé
- Espace protégé pour son intérêt patrimonial, à conserver
- Espace protégé pour la qualité du paysage, à dominante végétale,
- Ensemble d'immeubles bâtis et d'espaces libres, à préserver, à mettre en valeur et / ou à restituer.

DESCRIPTIF DU BIEN – URBANISME

Construction de Type B (Gris moyen) :

Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés et améliorés, ainsi que l'ensemble des éléments extérieurs et intérieurs décrits ci-dessus. Des modifications peuvent être admises si elles contribuent à une mise en valeur de l'immeuble et/ou de l'ensemble urbain dont il fait partie. Il peut s'agir :

- de modifications partielles du volume extérieur, si elles vont dans le sens d'une mise en valeur portant sur les éventuelles stratifications historiques ou d'une restitution d'un état antérieur, ou si elles permettent de mieux organiser la distribution intérieure de l'immeuble ;
- Si elles consistent à adapter les locaux afin d'intégrer les normes de confort contemporain, d'accessibilité et de sécurité, sans altérer les éléments protégés au titre de leur intérêt patrimonial.
- **Leur hauteur ne peut pas être modifiée**

Construction non protégée (gris clair) :

Cette légende fait référence aux immeubles courants ou dénaturés, dont certains participent à la continuité urbaine. Il s'agit :

- de bâtiments récents, ne présentant pas d'intérêt patrimonial ;
- de bâtiments anciens très dénaturés ;
- de bâtiments secondaires sans intérêt patrimonial (dépendances, bâtiment d'activité...).
- Ces immeubles peuvent être :
 - conservés et améliorés ;
 - supprimés et remplacés en particulier dans le cas où ils assurent une continuité bâtie en front de rue ;
 - supprimés et non remplacés, en particulier en cœur d'îlot, si leur suppression contribue à l'aération et à la salubrité du tissu urbain, ou en cas d'une opération globale d'aménagement.

Stationnement :

- 1 place par tranche de 80 m² de logement
- 0 place par hébergement
- 0 place pour toute activité de commerce et activité de services
- 0 place pour toute activité d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de bureau (nouvellement créée)

DESCRIPTIF DU BIEN – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Courrier ABF 2017 – Approche globale de l'ensemble immobilier

- Immeuble 18 rue Haute-Seille :

Cet immeuble, construit en 1933 par l'architecte Dedun, présente une façade sur rue intéressante. Il sera à conserver, avec l'ensemble des ses éléments patrimoniaux, principalement dans les parties communes : l'entrée principale et son escalier, ainsi que l'escalier secondaire et son ascenseur (la gaine d'ascenseur, ayant fait l'objet récemment de travaux non autorisés, devra être restituée dans son aspect grillagé d'origine). Les vitraux art déco de l'entrée principale et ceux de l'escalier secondaire sont à conserver et à restituer pour les parties manquantes.

A l'arrière du bâtiment, le volume sur cour couvert d'une verrière remaniée non d'origine, ainsi que l'élément de liaison également couvert d'une verrière, présentent un intérêt moindre, bien que tous deux contemporains à la construction de l'immeuble. Ils sont toutefois mentionnés à conserver dans le futur Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) en cours, ce qui interdit toute démolition. Toutefois, l'intérêt patrimonial de ces éléments, qui ont été altérés par des travaux de requalification, pourrait être revu au regard de la restitution d'un jardin permettant la mise en valeur l'ancien hôtel particulier de Tschudy situé en vis-à-vis, et dont la façade est masquée par le volume de la verrière qui s'arrête à quelques mètres.

- Immeuble 22 rue Haute Seille :

Cet immeuble, construit au début des années 60, ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier. Il pourra être conservé, transformé ou démoli, de même que ses annexes sur cour.

- Immeubles 35 rue Mazelle (ancien Hôtel de Tschudy) et 37 rue Mazelle (ancien Hôtel Marion)

Bien que la plupart des décors intérieurs aient disparus du fait de l'occupation à usage de bureaux, ces deux immeubles présentent un enjeu patrimonial certain et devront être conservés intégralement dans leur volumétrie. Les éléments patrimoniaux encore en place sont à conserver : escaliers anciens, plafonds à la française, parquets, charpentes anciennes. Les caves voûtées, présentant des techniques constructives très intéressantes, devront être conservées en l'état.

Une réfection des enduits au mortier de chaux traditionnel, une réparation des encadrements en pierre de Jaumont et une réfection des couvertures sont à prévoir.

- Coeur d'îlot :

Après purge des annexes sur cour ne présentant pas d'intérêt, y compris la démolition de la verrière du n°18 rue Haute-Seille si le futur PSMV le permet, des jardins seront recréés, permettant la mise en valeur des façades arrières des deux hôtels particuliers. Il conviendra alors de conserver un mur de clôture entre les deux parcelles, de façon à évoquer les jardins respectifs de chaque ancien hôtel particulier. Si la verrière sur cour du n°18 est conservée, un seul jardin sera créé à l'arrière du n°22.

- Enfin, tout projet de reconversion du site devra prévoir en amont une étude historique et iconographique sur les parcelles correspondant aux anciens hôtels particuliers de Tschudy (n° 35 rue Mazelle) et Marion (n°37). Les plans anciens (plan Belle-Isle de 1732 et plan Maurice de 1868) fournissent des détails intéressants qu'il conviendra d'analyser et exploiter.

Courrier ABF 2016 – Suite aux travaux de rénovation ascenseur Bâtiment Années 30

Aussi, afin de redonner à cet élément la valeur patrimoniale qu'il présentait avant les travaux, je vous prie de bien vouloir faire le nécessaire pour récupérer les éléments de grillage qui ont été emportés par l'entreprise et de faire procéder à leur repose. Afin de répondre aux normes en vigueur, il sera possible de doubler ces panneaux grillagés par un vitrage, afin d'empêcher toute possibilité de happement par exemple.

En l'absence de restitution des éléments d'origine, il sera demandé leur réfection à l'identique, en reproduisant le modèle de grillage encore en place au niveau du garde-corps du palier supérieur.

Une déclaration préalable de travaux est à déposer en mairie.