psmv

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville d'Angers

Angers (49)

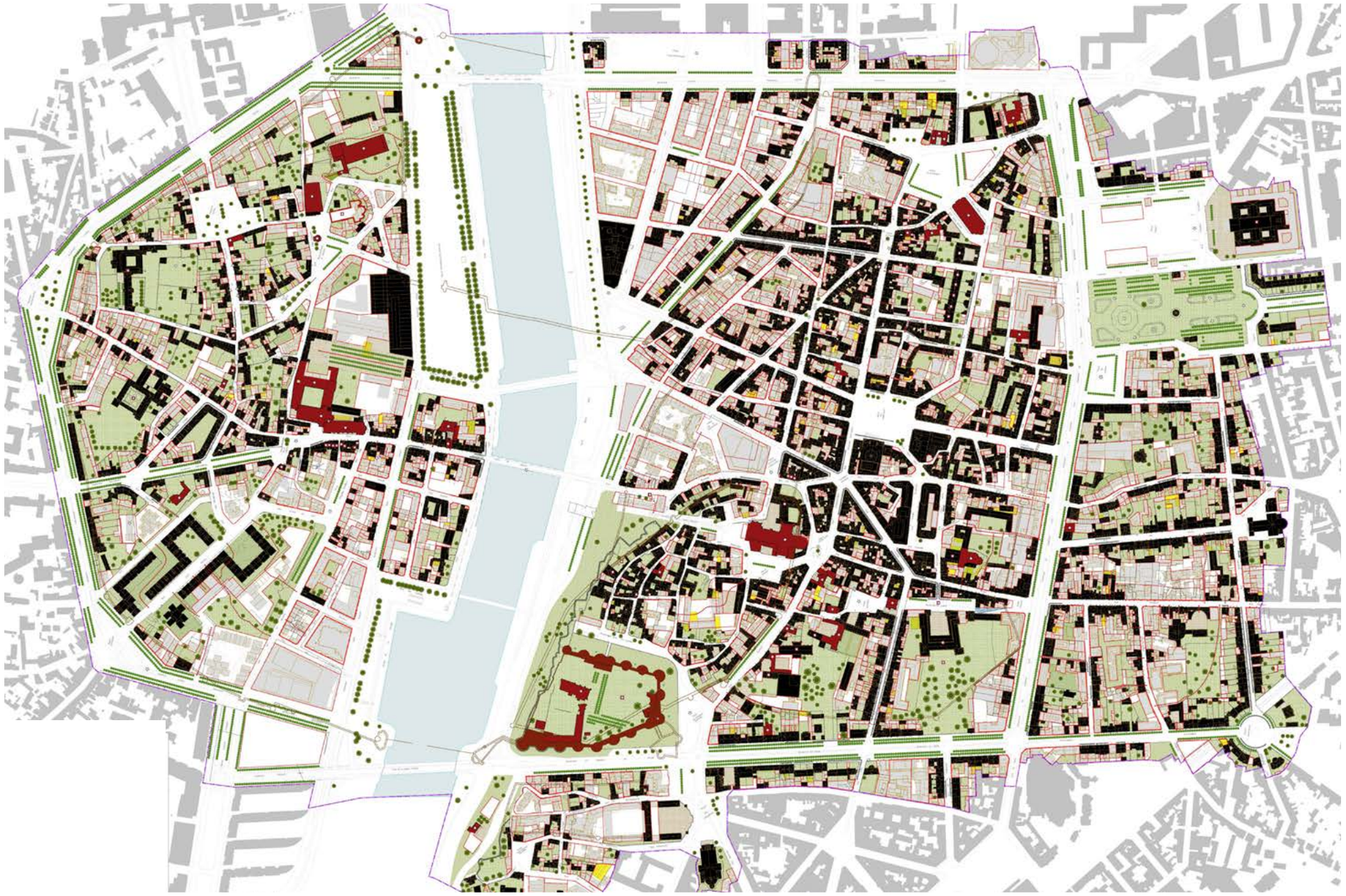
Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

document d'urbanisme pour le cœur du

Site patrimonial remarquable

Pièce écrite du Règlement

NB : ce document est interdépendant de la pièce graphique du Règlement



Équipe chargée de l'étude :

paume VILLES PAYSAGES & MOBILITÉS

Architectes du patrimoine, urbanistes et paysagistes :

Agence Paume,
Céline Viaud
avec Guillaume Boué

Relecture juridique :
Dominique Masson.

Maîtrise d'ouvrage :
Angers Loire Métropole

avec le concours de la DRAC Pays de la Loire et la Ville d'Angers

angers loire métropole communauté urbaine

MINISTÈRE DE LA CULTURE
Liberté Égalité Fraternité

Angers

VILLES & PAYS D'ART & D'HISTOIRE

APRES ENQUETE PUBLIQUE

version du 14 février 2024 4:36

pièce n°**C-1**

Étude sous la maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Métropole
avec la participation de la DRAC Pays de la Loire et de la Ville d'Angers

Equipe chargée d'étude, Architectes du patrimoine et urbanistes :
Agence Paume, Céline Viaud - Guillaume Boué

Relecture juridique : Dominique Masson.

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Sommaire général du Règlement

> Pour le Sommaire détaillé de l'Article US 5, se reporter en page suivante.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1er : Limite d'application territoriale 6-7
Article 2 : Objet du présent Règlement 7
Article 3 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols et la protection du bâti 7
Article 4 : Suivi de la mise en œuvre du PSMV et régime d'autorisation 8
Article 5 : Composition du dossier réglementaire du PSMV 9
Article 6 : Articulation des dispositions écrites et graphiques, dérogations et adaptations mineures 10
Article 7 : Légende du Règlement graphique, dit «Plan réglementaire» et renvois aux articles du Règlement écrit 10-11

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 13

Article US1 : Usages, affectations du sol et activités interdites 14
Article US2 : Usages, affectations du sol et activités soumises 15
Article US3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions 16
US3.1. Division des immeubles 16
US3.2. Construction ou réhabilitation à destination d'habitation 16
US3.3. Construction ou réhabilitation à destination de commerces et activités de service 18

2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES 21

Article US4 : Implantation et volumétrie des constructions 22
US4.1. Règles générales et particulières pour l'implantation des nouvelles constructions 22
US4.2. Dispositifs en creux ou en saillie des nouvelles constructions 25
US4.3. Hauteur et volumétrie de toiture des nouvelles constructions 27
US4.4. Intervention sur la hauteur ou la volumétrie d'un immeuble existant (dont surélévation) 31

Article US5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 33
US5.1. Architecture des nouvelles constructions (y compris extensions, surélévations et annexes) et réhabilitations lourdes des immeubles non protégés 33
US5.2. Règles générales d'intervention sur l'architecture d'un immeuble existant selon sa classification (se reporter au Plan) 39
US5.3. Intervention sur la ou les toiture(s) d'un immeuble existant 42
US5.4. Intervention sur la ou les façade(s) d'un immeuble existant 46
US5.5. Intervention sur les parties intérieures d'un immeuble protégé 56
US5.6. Architecture liée à l'activité commerciale ou à tout équipement ou immeuble recevant du public 61
US5.7. Intégration des éléments techniques en façade et en toiture 65
US5.8. Intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux : amélioration thermique et déploiement des énergies solaire et éolienne 67

Article US6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions 69
US6.1. Espaces publics 69
US6.2. Espaces libres protégés : cours et jardins de pleine terre, à caractère patrimonial 71
US6.3. Espaces libres à requalifier ou à créer, à dominante minérale ou espace vert 75
US6.4. Végétation identifiée au Plan réglementaire 79
US6.5. Éléments bâtis aux abords des constructions : vestiges d'enceinte, murs de soutènement ou clôtures, points d'eau ou puits 81
US6.6. Traitement des piscines extérieures 83

Article US7 : Stationnement des véhicules et traitement des aires de stationnement 84
US7.1. Stationnement des véhicules motorisés 84
US7.2. Stationnement des vélos 88

3/ ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 91

Article US8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction 92
US8.1. Accès des véhicules 92
US8.2. Liaison piétonne figurée au Plan et porche 92

Article US9 : Conditions de desserte par la voirie 92

Article US10 : Desserte par les réseaux 92
US10.1. Alimentation en eau potable 92
US10.2. Assainissement : eaux usées et eaux pluviales 93
US10.3. Réseaux : électricité, gaz et télécommunications 94
US10.4. Réseaux de chaleur et géothermie 94

Article US11 : Défense incendie et locaux de collecte des déchets
US11.1. Défense incendie 95
US11.2. Locaux destinés à la collecte des déchets 95

LEXIQUE 97

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Étude sous la maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Métropole
avec la participation de la DRAC Pays de la Loire et de la Ville d'Angers

Equipe chargée d'étude, Architectes du patrimoine et urbanistes :
Agence Paume, Céline Viaud - Guillaume Boué

Relecture juridique : Dominique Masson.

Sommaire détaillé de l'Article US5

US5.1. Architecture des nouvelles constructions (y compris surélévations et annexes) et réhabilitations lourdes des immeubles non protégés 33

US5.1a. Règles générales pour les nouvelles constructions et réhabilitations lourdes
US5.1b. Gros œuvre et règle générale sur les matériaux (constructions neuves et réhabilitations lourdes)
US5.1c. Façades des nouvelles constructions
US5.1d. Toitures des nouvelles constructions
US5.1e. Zinguerie et lucarnes des nouvelles constructions
US5.1f. Menuiseries des nouvelles constructions
US5.1g. Architecture des extensions, surélévations et couvertures de cours
US5.1h. Architecture des annexes et des édicules sur l'espace public

US5.2. Règles générales d'intervention sur un immeuble existant selon sa classification 39

US5.2a. Immeuble dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité (aplat noir)
US5.2b. Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine (série de triangles)
US5.2c. Élément d'architecture protégé (étoile)
US5.2d. Immeuble non protégé (aplat gris clair)
US5.2e. Immeuble soumis à prescriptions spéciales (lettre M)
US5.2f. Immeuble dont la démolition peut être imposée (aplat jaune)
US5.2g. Éléments ponctuels : remparts, murs, puits > *Renvoi à l'article US6.5 (Éléments bâtis aux abords des constructions)*

US5.3. Intervention(s) sur la ou les toiture(s) d'un immeuble existant (protégé ou non) 42

US5.3a. Restauration de couverture(s) d'un immeuble existant
- COUVERTURE EN ARDOISES
- COUVERTURE EN ZINC(hors zinguerie)
- COUVERTURE EN TUILES
- AUTRES TYPES DE COUVERTURES

US5.3b. Détails et ouvrages de toiture d'un immeuble existant
- ZINGUERIE DE TOITURE ET DESCENTES D'EAUX PLUVIALES
- SOUCHES DE CHEMINÉE
- LUCARNES
- CHÂSSIS DE TOIT
- VERRIÈRES ET LANTERNONS
- DISPOSITIFS DE DÉSENFUMAGE

US5.3c. Modifications de toiture d'un immeuble existant

US5.4. Intervention(s) sur la ou les façade(s) d'un immeuble existant (protégé ou non) 44

US5.4a. Restauration de façade(s) en pierre d'un immeuble existant
- PAREMENT EN PIERRE DE TAILLE
- MAÇONNERIE DE SCHISTE ET/OU AUTRES ROCHES DE SUBSTRAT

US5.4b. Restauration de façade(s) enduite(s) sur un immeuble existant
- CAS DE LA PIERRE OU DU PAN DE BOIS RECOUVERTS D'UN ENDUIT TRADITIONNEL
- CAS DE LA PIERRE OU DU PAN DE BOIS RECOUVERTS D'UN ENDUIT CIMENT
- MAÇONNERIE DE MOELLONS ENDUITE OU DESTINÉES À RECEVOIR À UN ENDUIT
- PAREMENTS ET ENDUITS DU XXe SIÈCLE

US5.4c. Restauration de façade(s) en pan de bois sur un immeuble existant
US5.4d. Zinguerie de façade, vérandas et marquises patrimoniales
US5.4e. Modification de façade(s) d'un immeuble existant
- CRÉATION DE PERCEMENTS EN FAÇADE
- CRÉATION DE VOLUMES EN RETRAIT OU EN SAILLIE EN FAÇADE
- MISE EN PLACE DE STORES ET BANNES (HORS ARCHITECTURE COMMERCIALE)

US5.4f. Intervention sur les menuiseries d'un immeuble existant
- RESTAURATION ET CONDITIONS DE REMPLACEMENT DES PORTES, FENÊTRES ET VOLETS
- REMPLACEMENT DES FENÊTRES, PORTES (PORTAIL OU PORTE DE GARAGE) ET VOLETS

US5.4g. Intervention sur les ferronneries et la serrurerie d'un immeuble existant
- RESTAURATION ET CONDITIONS DE REMPLACEMENT DES FERRONNERIES OU DE SERRURERIE
- REMPLACEMENT ET / OU CRÉATION DE FERRONNERIE OU DE SERRURERIE
- MISE AUX NORMES DE GARDE-CORPS

US5.5. Intervention(s) sur les parties intérieures d'un immeuble protégé 56

US5.5a. Principes généraux d'intervention sur les intérieurs d'un immeuble protégé
US5.5b. Intervention et restauration du gros œuvre et des ouvrages de charpente d'un immeuble protégé
- OUVRAGES EN BOIS : CHARPENTE, PLANCHER, CLOISON OU AUTRES ÉLÉMENTS D'OSSATURE BOIS
- OUVRAGES EN MÉTAL : CHARPENTE, PLANCHER OU AUTRES ÉLÉMENTS D'OSSATURE MÉTALLIQUE

US5.5c. Intervention et restauration des ouvrages intérieurs de maçonnerie d'un immeuble protégé
US5.5d. Intervention et restauration sur les espaces de distribution et escalier d'un immeuble protégé
- PARTIES COMMUNES, ACCÈS À LA RUE
- ESCALIER, PALIERS ET COURSIVES
- CRÉATION D'UNE NOUVELLE DISTRIBUTION
- MISE EN ACCESSIBILITÉ ET/OU CRÉATION D'UN ASCENSEUR

US5.5e. Restauration et intervention sur les décors intérieurs d'un immeuble protégé
US5.5f. Mise en place d'une isolation intérieure dans un immeuble protégé

US5.6. Architecture liée à l'activité commerciale ou à un équipement recevant du public 61

US5.6a. Composition de la façade commerciale
US5.6b. Architecture de la façade commerciale : devanture et vitrine
US5.6c. Enseigne de façade commerciale
US5.6d. Store-banne et auvent de façade commerciale
US5.6e. Terrasse commerciale

US5.7. Intégration des éléments techniques en façade et en toiture sur un immeuble existant (protégé ou non) 65

Article US5.7a. Réseaux de distribution (eau, gaz, électricité, téléphone, réseau internet)
Article US5.7b. Intégration des dispositifs d'extraction
Article US5.7c. Volumes techniques dont machineries d'ascenseur, transformateurs
Article US5.7d. Antennes, interphones, boîtes aux lettres

US5.8. Intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux sur un immeuble existant 67

Article US5.8a. Amélioration thermique
- ISOLATION PAR L'INTÉRIEUR DES IMMEUBLES PROTÉGÉS > *Renvoi à l'article US5.5f.*
- ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR DES IMMEUBLES EXISTANTS (PROTÉGÉS OU NON)

Article US5.8b. Dispositifs de déploiement des énergies solaire et éolienne
- PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES ET PHOTOVOLTAÏQUES
- ÉOLIENNES

Étude sous la maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Métropole
avec la participation de la DRAC Pays de la Loire et de la Ville d'Angers

Equipe chargée d'étude, Architectes du patrimoine et urbanistes :
Agence Paume, Céline Viaud - Guillaume Boué

Relecture juridique : Dominique Masson.

Dispositions générales

Article 1er : Limite d'application territoriale

Article 2 : Objet du présent Règlement

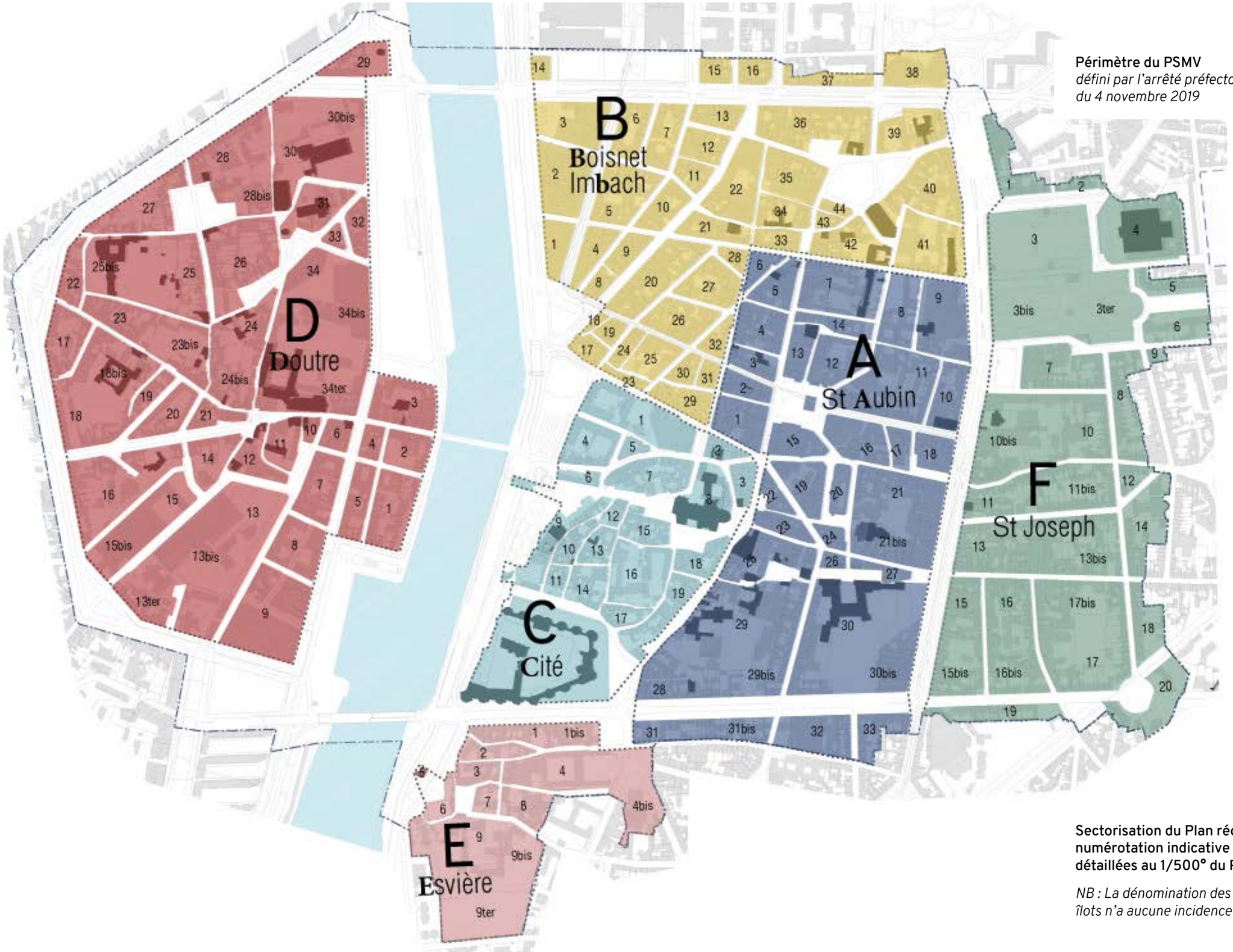
Article 3 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols et la protection du bâti

Article 4 : Suivi de la mise en œuvre du PSMV et régime d'autorisation

Article 5 : Composition du dossier réglementaire du PSMV

Article 6 : Articulation des dispositions écrites et graphiques, dérogations et adaptations mineures

Article 7 : Légende du Règlement graphique, dit «Plan réglementaire» et renvois aux articles du Règlement écrit



Périmètre du PSMV
défini par l'arrêté préfectoral n°2019-029 du 4 novembre 2019

Sectorisation du Plan réglementaire (A,B,C,D,E,F) et numérotation indicative des îlots pour les planches détaillées au 1/500° du Plan réglementaire.

NB : La dénomination des secteurs et la numérotation des îlots n'a aucune incidence réglementaire.

Dispositions générales

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Article 1er : Limite d'application territoriale

1.1. L'arrêté du 31 janvier 2019 porte classement du Site patrimonial remarquable d'Angers, selon un périmètre de 1661 hectares qui embrasse toute la vallée de la Maine et les quartiers historiques. Conformément aux dispositions de la Loi LCAP du 7 juillet 2016, ce Site patrimonial remarquable reçoit sur une partie de son périmètre, le centre urbain historique, un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

1.2. La délimitation du PSMV est définie par l'arrêté préfectoral n°2019-029 du 4 novembre 2019 portant la mise à l'étude du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Angers. Ce périmètre de 206 hectares est repris à titre indicatif en page ci-contre.

1.3. Le périmètre du PSMV ne comporte qu'une seule zone appelée US.

Article 2 : Objet du présent Règlement

2.1. Le PSMV tient lieu de plan local d'urbanisme ; des servitudes d'utilité publique y sont annexées. Le Règlement lui-même se compose de la présente pièce écrite et d'une pièce graphique, dénommée Plan réglementaire.

2.3. Le présent Règlement détermine les règles d'occupation et d'utilisation ds sols qui s'appliquent au territoire concerné par le PSMV. Ces règles d'aménagement répondent à la grande particularité de ce territoire, dont la valeur historique urbaine et architecturale remarquable tient autant pour son patrimoine bâti, ses espaces libres (publics ou privés) que pour son paysage urbain.

2.3. En tant que document d'urbanisme, le PSMV réglemente à la fois :
- les interventions sur le bâti et les espaces libres (constructions nouvelles et existantes) en poursuivant un objectif d'intégration des différentes interventions dans le paysage urbain, de protection/restauration et de valorisation du patrimoine bâti en profondeur (les parties intérieures étant aussi concernées par la protection) ;
- les destinations pour agir sur les fonctions urbaines, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi.

2.4. Le présent Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent aux personnes physiques et morales de droit public ou privé.

Article 3 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols et à la protection du bâti

3.1. Dès son entrée en vigueur, les dispositions du présent Règlement se substituent au Règlement du PLUi sur le périmètre concerné par le PSMV.

3.2. Les dispositions contenues dans le présent Règlement doivent être compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi.

3.3. Les dispositions du Code de l'urbanisme relatives à la délivrance des autorisations d'urbanisme sont applicables, ainsi que toute législation et réglementation affectant l'occupation et l'utilisation du sol, notamment :
- les dispositions du Code civil et du Code de la construction et de l'habitation ;
- les dispositions du règlement sanitaire départemental (RSD) ;
- les dispositions du règlement de voirie de la Ville, le zonage pluvial et le zonage d'assainissement,
- les dispositions du règlement d'occupation du domaine public ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières et reportées en annexe du PSMV (dont le PPRI) ;
- les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2013134-0010 du 14 mai 2013 portant délimitation de zones de saisine archéologique sur la ville d'Angers, la carte des zones de saisine archéologique figure en annexe du PSMV ;
- le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) ;
- les articles L411-1 et suivants et L415-3 du Code l'environnement en matière de protection des espèces protégées.

3.4. Les immeubles ou parties d'immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques sont soumis à leur régime d'autorisation spécifique, à savoir que tout projet de modification sur ces immeubles ou parties d'immeubles doit faire l'objet d'une autorisation du Ministre de la Culture ou de son représentant. D'une manière générale, les exigences pour ces immeubles sont a minima celles exigées pour des immeubles protégés au titre du PSMV.

Dispositions générales

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Article 4 : Suivi de la mise en œuvre du PSMV et régime d'autorisation

4.0. La Commission locale du Site patrimonial remarquable prévue par le Code du patrimoine, consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PSMV, assure le suivi de sa mise en œuvre une fois le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur adopté.

TRAVAUX SOUMIS À FORMALITÉ

4.1. Toute démolition, construction nouvelle ou travaux susceptibles de modifier le gros œuvre et/ou le second œuvre d'un immeuble bâti compris dans le périmètre d'application du PSMV est soumis à autorisation. Dans le cas d'un immeuble bâti protégé au titre du PSMV, les travaux intérieurs susceptibles de modifier le gros œuvre et/ou le second œuvre sont également soumis à autorisation ; cela concerne en particulier les éléments de structure et les éléments d'architecture ou de décoration.

4.2. L'autorisation de travaux (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, etc.) est obligatoire pour tout aménagement de sols, implantation de mobilier urbain public ou privé, pour l'abattage, les plantations, les clôtures, l'éclairage.

4.3. Dans l'ensemble du périmètre d'application du PSMV, sont notamment soumis à autorisation de travaux :

(liste indicative)

- la construction et la démolition de bâtiments existants, quelle que soit sa classification (protégé ou non) ;
- la modification d'immeubles existants, en l'occurrence tous travaux ayant un impact sur les façades et, tous travaux ayant un impact sur les volumes ou décors intérieurs pour les immeubles protégés, dès lors que ces travaux dépassent le simple entretien (à titre d'exemples : remplacement de fenêtres, portes, volets et contrevents, suppression d'un cloisonnement, dépose de cheminée, de porte palière ou de boiseries,...) ;
- la suppression, la modification ou l'édification de clôtures ;
- l'aménagement de façades commerciales y compris le remplacement/modification de menuiseries et la mise en place d'éléments fixés au sol ;
- la modification d'espaces publics ou privés et la mise en place de mobilier urbain, en particulier la réalisation d'installations pour les aires de jeux et de sport et les stations de transport ;
- le changement de destination même partiel d'un immeuble ou d'un espace, et en particulier les changements d'activités des rez-de-chaussée commerciaux ou accueillant des services ;
- l'aménagement ou le réaménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- les défrichements, l'abattage et la plantation sur les espaces publics* et dans les espaces libres patrimoniaux.

DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE TRAVAUX

4.4. La demande d'autorisation de travaux doit être déposée à la collectivité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, celle-ci délivre l'autorisation après l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Elle ne peut être accordée que si le projet est conforme aux présentes règles du PSMV et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PSMV. L'autorisation peut :

- être accordée sans réserve,
- être assortie de prescriptions,
- être refusée, lorsque les travaux ne respectent pas le Règlement du PSMV et/ou portent atteinte à la préservation du patrimoine ou à la mise en valeur* du Site patrimonial remarquable.

4.5. La conformité des travaux au Règlement et leur compatibilité avec les OAP est jugée à travers une expertise sur l'architecture, le paysage urbain, la qualité des constructions et leur insertion dans le milieu environnant. Dans le cadre de cette expertise, une visite (y compris intérieure) des parcelles et immeubles faisant l'objet de travaux peut être effectuée par l'Architecte des Bâtiments de France ou un homme de l'art habilité.

4.6. La demande d'autorisation de travaux doit démontrer que le projet ne porte pas atteinte aux objectifs de préservation du patrimoine et de mise en valeur* du Site patrimonial remarquable. Ainsi, la demande d'autorisation doit obligatoirement comporter :

- des documents graphiques d'insertion du projet par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain,
- deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur en justifie l'impossibilité, dans le paysage lointain (les points et angles de vue sont à reporter sur le plan masse et le plan de situation),
- un état initial (ou état des lieux) et futur sur les parties touchées par

Dispositions générales

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

les travaux. Dans le cadre de travaux intérieurs sur un immeuble protégé au titre du PSMV, cet état initial et futur doit également renseigner les parties intérieures de l'immeuble en particulier les volumes, éléments d'architecture et décors intérieurs,

- la mention des matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

4.7. Les demandes de permis de démolir en Site patrimonial remarquable doivent être assorties d'une description des mesures compensatoires pour éviter une atteinte au patrimoine.

CONTENU DE L'ÉTAT DES LIEUX INITIAL ET FUTUR À FOURNIR POUR LA DEMANDE D'AUTORISATION

4.8. Toute demande d'autorisation doit présenter dans sa notice architecturale, sous forme de pièces graphiques (reportage photographique), un état des lieux apportant les éléments de connaissance nécessaires à l'appréciation du projet, à l'échelle de l'unité foncière et de la séquence urbaine* (pour les interventions sur façades et/ou toitures).

4.9. **Cet état des lieux doit permettre de déterminer :**

-les dispositions en place, notamment les caractéristiques structurelles (gros œuvre), la nature des matériaux, et ce qu'il reste de l'architecture d'origine ;

-l'impact du projet sur le paysage urbain, l'architecture, le gros œuvre et le second œuvre.

4.10. Le contenu de l'état des lieux diffère selon la classification de l'immeuble sur le Plan réglementaire, à savoir :

TRAVAUX SUR UN IMMEUBLE NON PROTÉGÉ :
l'état des lieux initial et futur doit renseigner l'ensemble de l'unité foncière : façades avant et arrière et espace libre. Conformément au régime d'autorisation prévu en SPR, le projet doit présenter, en outre des pièces habituelles, les matériaux et modalités d'exécution des travaux.

TRAVAUX SUR LES PARTIES EXTÉRIEURES D'UN IMMEUBLE PROTÉGÉ :
l'état des lieux initial et futur doit préciser et renseigner l'immeuble avec les éléments suivants :

- façades et volumétrie(s) afin de renseigner la composition architecturale et les matériaux,
- structure constructive (gros-œuvre) afin de renseigner les matériaux et le mode constructif,
- détails de façades (décors, menuiseries et serrurerie) afin de renseigner l'éventuelle présence d'éléments remarquables,
- espace(s) libre(s).

TRAVAUX SUR LES PARTIES INTÉRIEURES D'UN IMMEUBLE PROTÉGÉ :

- escalier(s) et parties communes, afin de renseigner le type d'escalier et le système de distribution,
- volumes intérieurs principaux (hall d'entrée, cage d'escalier, pièces d'apparat), et détails éventuels de décors, afin de renseigner l'architecture intérieure.

Article 5 : Composition du dossier réglementaire du PSMV

5.1. Le Dossier réglementaire du PSMV, comme tout document d'urbanisme, se compose d'un Rapport de présentation (en deux volumes) et des pièces écrites et graphiques suivantes :

- la pièce écrite du Règlement, présent document : Dispositions générales et dispositions particulières en trois chapitres ;
- la pièce graphique du Règlement, dit Plan réglementaire ou «Plan» dans les pages qui suivent, sous la forme d'un plan d'assemblage à l'échelle du 1/2000°, de plans détaillés par secteur (au nombre de 6) à l'échelle du 1/1000° et d'un cahier de plans détaillés à l'échelle du 1/500° comportant les altimétries NGF ;
- les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- un cahier de recommandations rassemblant des fiches-conseils «Restaurer le patrimoine bâti» et «Intervenir dans le PSMV» ;
- les annexes prévues par le Code de l'urbanisme.

Le volume 2 du Rapport de présentation détaille la compatibilité du PSMV avec le PADD et la justification des présentes règles.

Dispositions générales

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Article 6 : Articulation des dispositions écrites et graphiques, dérogations et adaptations mineures

6.1. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur s'applique à travers l'application simultanée de règles écrites (le présent Règlement) et de règles graphiques (le Plan réglementaire).

6.2. Le document graphique intitulé « Plan réglementaire » est opposable au même titre que le Règlement, il en est donc indissociable.

6.3. Pour mémoire, certains espaces publics* et certaines unités foncières privées sont soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui conditionnent l'intégration des projets, il convient de s'y reporter et de garantir une compatibilité du projet avec ces OAP.

6.4. En application des articles 7 et 13 du décret n°2017-456, les immeubles situés en Site patrimonial remarquable, peuvent faire l'objet de dérogations vis-à-vis des normes définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

6.5. Conformément au Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PSMV peuvent faire l'objet des « adaptations mineures» rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des immeubles avoisinants, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Si les conditions sont réunies pour que soient admises des adaptations mineures, il ne s'agira en aucun cas d'une dérogation totale aux règles, mais bien d'un ajustement des règles (chiffrées ou localisées) au contexte bien particulier du cas précis.

Article 7 : Légende du Règlement graphique, dit «Plan réglementaire» et renvois aux articles du Règlement écrit

7.1. La légende graphique du PSMV s'appuie sur l'arrêté du 10 octobre 2018 fixant le modèle de légende du document graphique du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

7.2. La légende s'organise selon cinq grandes catégories définies par l'arrêté du 10 octobre 2018, à savoir :

I- les limites,

II- les immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments historiques et soumis à la législation relative aux monuments historiques,

III- les immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur*,

IV- les immeubles non protégés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère,

V- les conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction.

7.3. Le présent Règlement écrit est interdépendant du document graphique. Le détail de la Légende du Règlement graphique est présenté en page suivante, avec un renvoi de chaque graphisme aux principaux articles dédiés dans le Règlement écrit.

Dispositions générales

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE, DIT «PLAN RÉGLEMENTAIRE»

DÉTAIL DE LA LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE
& RENVOIS AUX ARTICLES DU RÈGLEMENT ÉCRIT.

Interdépendance du présent Règlement
écrit avec le document graphique.

1 - LIMITES (DONNÉES À VOCATION INFORMATIVE)

- Limite du Site patrimonial remarquable
- Limite d'application du PSMV à l'intérieur du Site patrimonial remarquable

II - IMMEUBLES CLASSÉS OU INSCRITS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET SOUMIS A LA LEGISLATION RELATIVE AUX MONUMENTS HISTORIQUES

DONNÉES À VOCATION INFORMATIVE - La liste des servitudes d'utilité publique annexée au PSMV prévaut.

> Renvoi aux arrêtés de protection des Monuments Historiques
Conservation Régionale des Monuments Historiques de la DRAC Pays de Loire

- Partie d'immeuble classée ou inscrite au titre des Monuments Historiques (se référer à l'arrêté de protection pour le détail des parties protégées)
- Immeuble classé ou inscrit totalement au titre des Monuments Historiques

III - IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS PROTÉGÉS À CONSERVER, À RESTAURER ET À METTRE EN VALEUR

> Articles US 5.2 et US 5.2a + US 5.3 à US 5.8
Interventions sur un immeuble existant

- Immeuble bâti dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité
- Élément d'architecture particulier (voir liste présente à la fin du document)
- Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

> Article US 6.5
Vestiges de rempart, murs et clôtures et puits

- Vestige de rempart en élévation / tracé hypothétique du rempart
- Mur de soutènement, mur de clôture
- Point d'eau ou puits

> Article US 6.2
Espaces libres protégés

- Parc ou jardin de pleine terre, à caractère patrimonial
- Cour ou autre espace à dominante minérale, à caractère patrimonial

> Article US 6.4
Végétation identifiée au Plan réglementaire

- Arbre remarquable
- Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble, à conserver ou à restituer
- Séquence naturelle (front rocheux)
- Cours d'eau : rivière de la Maine

IV - IMMEUBLES NON PROTÉGÉS

> Article US 5.2 et US 5.2d

- Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

V - CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION, D'AMÉNAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

> Article US 5.2f

- Immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées (voir liste)

> Article US 4.4

- Immeuble protégé dont la modification peut être imposée pour une meilleure mise en valeur, à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées (voir liste)

> Article US 6.3
Espaces libres à requalifier ou à créer

- Cour ou autre espace à dominante minérale à requalifier ou à créer
- Espace vert à requalifier ou à créer

> Articles US 4.1 à US 4.3
Implantation et volumétrie des nouvelles constructions
+ Article US 5.1
Architecture des nouvelles constructions

- Limite imposée d'implantation de construction (alignement)
- Limite maximale d'implantation de construction (emprise constructible)
- 24 Hauteur maximale de façade : cote NGF à l'égout ou, le cas échéant, l'acrotère ou rez-de-chaussée (rdc)
- 24 Hauteur imposée de façade : cote NGF à l'égout ou, le cas échéant, l'acrotère

> Article US 8.2

- Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer
- Emplacement réservé destiné à recevoir une voie publique ou un espace vert (voir liste)

NB : Les espaces publics (le plus souvent non cadastrés) ne reçoivent pas de graphisme ; ils sont soumis à l'article US 6.1 du présent Règlement et, dans certains cas, à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Étude sous la maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Métropole
avec la participation de la DRAC Pays de la Loire et de la Ville d'Angers

Equipe chargée d'étude, Architectes du patrimoine et urbanistes :
Agence Paume, Céline Viaud - Guillaume Boué

Relecture juridique : Dominique Masson.

Chapitre 1

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Article US1 : Usages, affectations du sol et activités interdites

Article US2 : Usages, affectations du sol et activités soumises à conditions

Article US3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

US3.1. Division des immeubles

US3.2. Construction ou réhabilitation à destination d' «habitation»

US3.3. Construction ou réhabilitation à destination de «commerces et activités de service»

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Article US1 : USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITÉS INTERDITES

Dans l'ensemble du périmètre d'application du PSMV,
Sont interdits :

1) tout projet de démolition, de construction ou d'aménagement non conforme aux dispositions du présent Règlement ou non compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
2) toute suppression ou dénaturation d'éléments ou espaces protégés au titre du PSMV, y compris la division excessive* de volumes intérieurs de nature patrimoniale ;
3) toute création, agrandissement ou transformation d'établissements qui par leur destination*, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et le caractère architectural de l'ensemble urbain de la ville, en particulier tout commerce ou établissement nécessitant une surface, des accès ou stationnements de véhicules engendrant une dégradation de la qualité de vie des habitants et/ou du paysage urbain ;
4) l'ouverture et l'exploitation de carrière, le dépôt de matériaux, combustibles, déchets, véhicules désaffectés ;
5) tout aménagement de terrains de camping, d'installations de caravaning ou de parc résidentiel de loisirs, de villages vacances classés en hébergement léger prévu par le code du Tourisme, l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
6) tout affouillement et exhaussement du sol tendant à modifier substantiellement le relief général du terrain, sauf s'ils contribuent à la mise en valeur* d'espaces publics ou privés ;
7) toute construction de locaux souterrains dans les espaces libres protégés (cours et jardins patrimoniaux) sauf ceux expressément admis dans l'article US6 ;
8) toute construction de locaux à destination d'industrie et d'entrepôt, à l'exception de ceux expressément admis à l'article US2.

Article US1 :
USAGES, AFFECTATIONS DU SOL
ET ACTIVITÉS INTERDITES

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Article US2 : USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITÉS SOUMISES À CONDITIONS

RAPPEL : Toute démolition, construction nouvelle ou modification d'un immeuble compris dans le périmètre d'application du PSMV doit faire l'objet d'une autorisation. Dans le cas d'un immeuble protégé au titre du PSMV, les travaux intérieurs sont également soumis à autorisation. Cela concerne en outre les aménagements de sols, le mobilier urbain public ou privé, l'abattage, les plantations, les clôtures, l'éclairage.

> cf article 4 des Dispositions générales.

Dans l'ensemble du périmètre d'application du PSMV, sont soumis à conditions :

1) toute construction à usage d'habitation*, de commerces* et activités de service*, d'équipement d'intérêt collectif ou de service public collectif, de bureau, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les milieux environnants et à condition d'une insertion cohérente dans le contexte urbain et architectural ;

2) toute création ou modification de commerces et activités de services ou bureau, à condition de ne pas supprimer un accès indépendant aux étages, et dans le respect des dispositions relatives à la mixité fonctionnelle ;

3) toute modification de sol rendue nécessaire pour les opérations d'aménagement, à condition qu'elle ne soit pas de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur* d'un site ou de vestiges archéologiques[1], et qu'elle soit compatible avec la stratification historique du tissu urbain et des espaces naturels et avec la sauvegarde du patrimoine bâti protégé ;

4) toute création de constructions souterraines sous les espaces publics* et les éventuelles émergences en surface (sorties piétonnes, verrières) et sous les espaces libres (espaces verts ou à dominante minérale) « à requalifier ou à créer » repérés au Plan réglementaire, sous réserve du respect des dispositions du présent Règlement et d'éventuelles prescriptions archéologiques et à condition de ne pas altérer gravement l'équilibre hydraulique du sol ;

5) toute implantation de construction/installation/mobilier liée à l'usage et l'animation de l'espace public* ou aux transports, dans la mesure où ces constructions restent compatibles avec la mise en valeur* du cadre architectural et urbain, d'éventuels vestiges archéologiques et avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

6) toute création ou agrandissement d'aires de stationnement, de sports et de jeux sous réserve d'intégration et de respect de la légende des espaces libres identifiés au Plan réglementaire ;

7) la création de locaux et l'évolution de locaux existants à destination d'entrepôt répondant à la logistique «du dernier kilomètre», dans les limites du présent Règlement ;

8) toute création et évolution de locaux existants à destination d'industrie qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

[1] *Pour mémoire, le Règlement de voirie prévoit dans son article 42 que «tous objets ou vestiges, au sens du code du patrimoine, découverts fortuitement lors de travaux de fouille doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate en mairie. Le Maire procédera ensuite à l'information du Préfet. L'intervenant conjointement avec Angers Loire Métropole doit mettre en œuvre les mesures de conservation provisoires de l'objet découvert.»*

Article US2 :
USAGES, AFFECTATIONS DU SOL
ET ACTIVITÉS SOUMISES À CONDITIONS

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Article US3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

Pour la bonne interprétation des dispositions qui suivent, il convient de se référer aux définitions du Lexique pour les destinations « habitation » et « commerces et activités de services » et les sous-destinations associées.*

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas si elles entrent en contradiction avec la protection du patrimoine ou la mise en valeur* du cadre architectural et urbain.

US3.1. Division des immeubles

Tout projet de réhabilitation* d'un immeuble quelle que soit sa destination et sa classification (protégé ou non) de l'immeuble, ne doit pas conduire à une division excessive*.

Sera considérée comme excessive, toute division conduisant à l'une ou plusieurs des situations suivantes :
- une démultiplication des réseaux et des pièces humides,
- la création d'accès et/ou de distribution(s) supplémentaire(s) sans respect du patrimoine et/ou sans conditions optimales pour l'usage des locaux (commodité de l'accès, de l'escalier ou encore exiguïté des parties communes),
- l'altération des conditions d'éclairement de chacun des logements,
- le non respect des dispositions de l'article US5, notamment concernant les immeubles protégés (comme par exemple, la dénaturation des volumes principaux d'origine par le cloisonnement ou encore la suppression d'un escalier patrimonial, etc.).

US3.2. Construction ou réhabilitation à destination d' «habitation»

US3.2a. Rappel des normes d'habitabilité

Tout projet de réhabilitation* d'un immeuble, quelle que soit sa classification (protégé ou non), doit conserver ou retrouver les bonnes conditions d'habitabilité des logements existants, y compris l'accès. Tout projet doit ainsi se conformer aux critères de décence de l'habitat définis par les décret(s) ou article(s) du code de la Construction et de l'Habitation qui font référence aux normes d'habitabilité en vigueur, notamment : l'absence de tout risque pour la sécurité et la santé de l'occupant, une surface et un volume habitable minimal, des équipements conformes à un usage d'habitation*, une aération et un éclairement naturel suffisants pour les pièces principales d'habitation.

US3.2b. Servitude de taille de logements

Ne sont pas concernés par cette disposition :
- la sous-destination « hébergement »,
- la réhabilitation* sans modification des intérieurs (et donc sans création de pièces humides, d'accès, de cloisonnement ou de distribution) ou restituant une distribution d'origine.

Les programmes immobiliers doivent présenter une diversité de typologies de logements et privilégier les logements traversants ; cette diversité sera appréciée à l'échelle de l'immeuble et/ou du secteur (rue, îlot, îlots voisins) et au regard des règles chiffrées suivantes, sachant que l'assiette pour calculer le pourcentage est le nombre total de logements existants + ceux créés ou réhabilités sur l'unité foncière (en considérant l'ensemble des tranches du chantier, dans le cas d'un phasage). En cas de projets successifs, les présentes dispositions sont à calculer à partir du cumul des surfaces de plancher autorisées ou des nouveaux logements créés depuis la date d'approbation du PSMV.

Article US3 :
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SURFACE MINIMALE DES **LOGEMENTS** (article 3)

Sont considérés ici comme « petits logements » les surfaces habitables jusqu'à 40 m², et comme « grands logements », à partir de 62 m²

Pas d'obligation si réhabilitation sans modification intérieure ou restituant des dispositions d'origine.

Pour toute opération de 2 logements : 1 grand logement imposé

A partir de 3 logements :
15% maxi de petits logements et 35 % minimum de grands logements, porté à 50 % à partir du 15e logement

Résultat à arrondir à l'entier supérieur

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :
- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Pour toute opération de 2 logements : au moins 1 grand logement[1] est imposé.

Pour toute opération à partir de 3 logements (résultat à arrondir à l'entier supérieur) :

- 15 % maximum de petits logements[2] ;
- 35 % minimum de grands logements[1] , porté à 50 % à partir de 20 logements.

[1] Est considéré comme «grand logement» un logement ayant une surface habitable > ou = à 62 m²
[2] Est considéré comme «petit logement» un logement ayant une surface habitable < ou = à 40 m²

US3.2c. Servitude de mixité sociale

Ne sont pas concernés par cette disposition :
- les opérations d'aménagement d'ensemble avec une programmation d'habitat diversifiée : zones d'aménagement concerté (ZAC), permis d'aménager, permis de construire valant division, etc…
- les opérations d'ensemble incluant la réalisation d'un équipement majeur de rayonnement régional ou national,
- les immeubles protégés.

Cette disposition est applicable si la surface de plancher créée est supérieure à 1 300 m² ou à partir de 20 logts et concerne uniquement les projets de construction neuve et de changements de destination créant de la surface de plancher destiné au logement.

En cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de 40% minimum de la surface de plancher est affectée à des logements sociaux abordables (comprenant accession aidée et le logement locatif social), avec un minimum de 25% en locatif social.

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US3.3. Construction ou réhabilitation à destination de «commerces et activités de service»

Ces dispositions s'appliquent sous réserve de compatibilité avec l'objectif de diversité commerciale et avec les autres dispositions du présent Règlement, en particulier l'article US5 qui définit les modalités d'intervention sur les immeubles existants.

US3.3a. Conditions de création, de modification ou de suppression d'un local à destination de commerce

Toute installation de « commerce ou activité de service* » en rez-de-chaussée ne doit pas conduire à la suppression d'un accès aux étages depuis la rue. Dans le cas où cet accès a été antérieurement supprimé, il doit être restitué.

La création, la suppression ou la modification d'une activité commerciale ou de service en rez-de-chaussée ne peut être admise que si elle ne contrevient pas à l'objectif de maintien d'un équilibre commercial et/ou de l'animation* des rez-de-chaussée. Cet objectif sera apprécié à l'échelle de l'îlot et des îlots avoisinants.

US3.3b. Axes de continuités commerciales*

Le Plan inséré en page suivante identifie les voies* concernées par un axe de continuités commerciales* à maintenir ou à renforcer, la liste de ces voies* figure dans le lexique.

Pour les immeubles concernés par cette légende, les rez-de-chaussée sur rue des constructions nouvelles ou existantes (dans le cas d'un changement de destination* ou de sous-destination) sont soumis aux dispositions suivantes :

- **Le traitement du rez-de-chaussée doit garantir l'animation* urbaine par la conservation (ou création) d'un accès sur rue et une lisibilité de cette destination en façade (vitrine laissant voir l'intérieur). En cas de changement d'activité, cette nouvelle activité ne doit pas induire une rupture dans l'animation* urbaine.**
- **Le maintien ou l'implantation de la destination* « commerce et activité de service*», à l'exception de la sous-destination «commerce de gros», doit être une priorité ;**
- **Sont également admis dans la mesure où le maintien de l'animation* des rez-de-chaussée est assuré :**

  - le maintien, l'implantation ou le changement de destination* vers un «équipement d'intérêt collectif et service public»* (à l'exception de la sous-destination «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées»), y compris un parking silo,

  - le maintien, l'implantation ou le changement vers la sous-destination* de « bureau » (exclusivement),

  - le maintien, l'implantation ou le changement de destination* vers un entrepôt répondant à la logistique du dernier kilomètre et entrepôt de type darkstore si leur implantation n'entraîne pas un linéaire de façade fermée de plus de 6 mètres.
- **Le changement de destination* d'un « commerce ou activité de service* » en « habitation » ne peut être admis qu'à titre exceptionnel et ponctuel, s'il est notamment démontré que l'animation* des rez-de-chaussée à l'échelle de la rue n'est pas compromise.**
- **Les travaux sur les constructions existantes destinées à l'«habitation» sont autorisés.**
- **En l'absence de local commercial, le changement de destination* d'un local en rez-de-chaussée vers un «commerce et activité de service», «bureau» ou un «équipement d'intérêt collectif» est à privilégier dans le cadre d'une réhabilitation* si ce changement d'affectation est compatible avec le respect du patrimoine bâti.**
- **Sur ces linéaires, la création d'un garage en rez-de-chaussée est interdite et la suppression de garage existant peut être imposée pour restituer une cellule commerciale.**

**Article US3.3 :
CONSTRUCTION OU RÉHABILITATION À DESTINATION DE « COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE»**

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

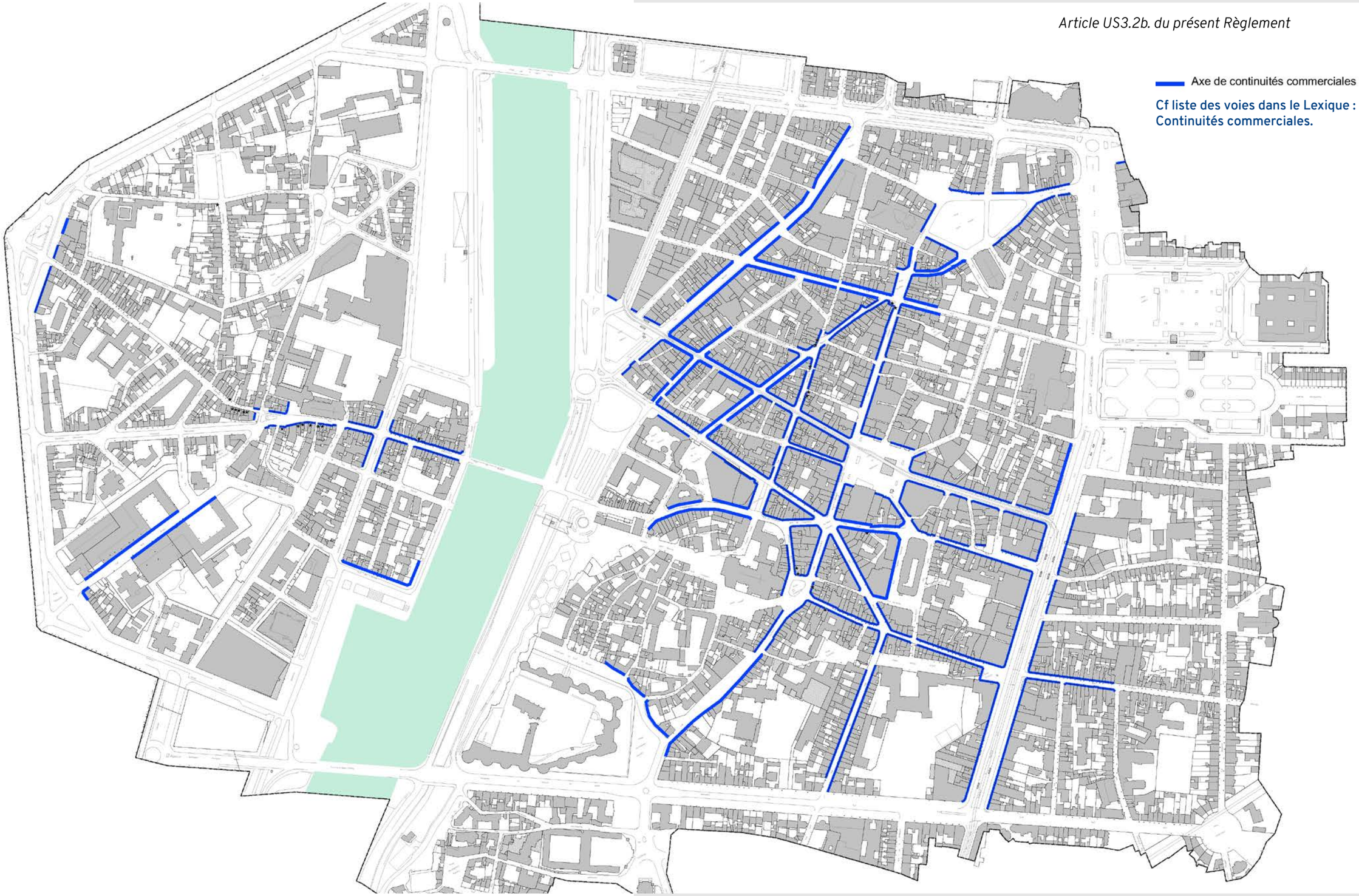
- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

LOCALISATION DES AXES DE CONTINUITÉS COMMERCIALES*

Article US3.2b. du présent Règlement



NB : Les parties du périmètre non représentées sur ce plan ne sont pas concernées.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Étude sous la maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Métropole
avec la participation de la DRAC Pays de la Loire et de la Ville d'Angers

Equipe chargée d'étude, Architectes du patrimoine et urbanistes :
Agence Paume, Céline Viaud - Guillaume Boué

Relecture juridique : Dominique Masson.

Chapitre 2

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

Article US4 : Implantation et volumétrie des constructions

US4.1. Règles générales et particulières pour l'implantation des nouvelles constructions
US4.2. Dispositifs en creux ou en saillie des nouvelles constructions
US4.3. Hauteur et volumétrie de toiture des nouvelles constructions
US4.4. Intervention sur la hauteur ou la volumétrie d'un immeuble existant (dont surélévation)

Article US5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

US5.1. Architecture des nouvelles constructions (dont extensions et annexes) et réhabilitations lourdes des immeubles non protégés
US5.2. Règles générales d'intervention sur l'architecture d'un immeuble existant selon sa classification (voir Plan)
US5.3. Intervention(s) sur la ou les toiture(s) d'un immeuble existant (protégé ou non)
US5.4. Intervention(s) sur la ou les façade(s) d'un immeuble existant (protégé ou non)
US5.5. Intervention(s) sur les parties intérieures d'un immeuble protégé
US5.6. Architecture liée à l'activité commerciale ou à un équipement recevant du public
US5.7. Intégration des éléments techniques en façade et en toiture
US5.8. Intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux : amélioration thermique et déploiement des énergies solaire et éolienne

Article US6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

US6.1. Espaces publics
US6.2. Espaces libres protégés : cours et jardins de pleine terre, à caractère patrimonial
US6.3. Espaces libres à requalifier ou à créer (dominante minérale et espace vert)
US6.4. Végétation identifiée au Plan réglementaire
US6.5. Éléments bâtis aux abords des constructions : vestiges d'enceintes, murs de soutènement ou clôtures, points d'eau ou puits
US6.6. Traitement des piscines extérieures

Article US7 : Stationnement des véhicules et traitement des aires de stationnement

US7.1. Stationnement des véhicules motorisés
US7.2. Stationnement des cycles non motorisés

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Article US4 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

US4.1. Règles générales et particulières pour l'implantation des nouvelles constructions

US4.1a. Règles générales d'implantation des nouvelles constructions

RESPECT DES EMPRISES CONSTRUCTIBLES MAXIMALES GRAPHIQUES PORTÉES AU PLAN

Le Plan réglementaire définit les emprises constructibles maximales par des contours sous la forme de traits discontinus rouges, complétés ponctuellement par des traits continus, qui figurent les alignements imposés (généralement sur rue). Ces contours sont renseignés d'une cote réglementaire d'égout* projeté définie à l'article US4.3b. Dans certains cas particuliers le Plan réglementaire présente une cote réglementaire sur un immeuble protégé, il s'agit d'une possibilité de surélévation dont les conditions sont définies à l'article US4.4c.*

L'emprise au sol* des nouvelles constructions doit s'inscrire à l'intérieur des emprises graphiques de construction portées au Plan réglementaire, sans excéder une épaisseur* maximale de 14 mètres, y compris les volumes secondaires en surépaisseur. Dans le cas d'une implantation en façade-pignon* (limitée à 8m de largeur de façade), la profondeur de la construction n'est pas limitée.

Ces règles s'appliquent aux volumes principaux, secondaires et aux ailes en retours ; elles sont cumulatives avec les principes généraux d'implantation énoncés ci-après et avec les règles de distance de vue mentionnées à l'article US4.1c.

Selon la configuration parcellaire et les dimensions de l'emprise graphique, la création d'espaces libres en pleine terre* peut être imposée, les règles particulières qui suivent (notamment les règles de distance de vue* entre constructions) indiquant un cadre minimal à respecter (et donc une densité maximale).

Les limites de ces emprises peuvent faire l'objet d'adaptations mineures - sans augmentation de la surface constructible au sol - si le projet démontre une meilleure répartition des masses bâties dans l'espace libre et/ou une meilleure articulation avec les volumes bâtis existants, sous réserve du respect des principes généraux d'implantation qui suivent.

DÉROGATION À LA LIMITE D'ÉPAISSEUR* DE 14 M : uniquement pour les programmes spécifiques* qui, par nature, nécessitent des épaisseurs* plus importantes.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'IMPLANTATION

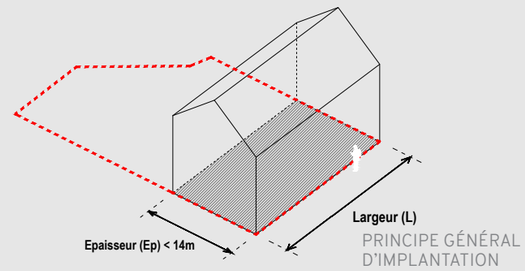
L'implantation d'une ou de construction(s) doit répondre aux objectifs suivants :

- une articulation cohérente avec l'existant, notamment avec la trame parcellaire, la densité et les formes urbaines environnantes ; cette cohérence s'appuie sur l'échelle, les volumétries, la densité et le mode d'implantation des constructions environnantes ainsi que sur le principe de continuité urbaine sur rue et d'intégration dans le paysage urbain ;
- une qualité urbaine et une qualité d'usages (desserte et accès, intimité des pièces de vie, etc.) ;
- la respiration du tissu urbain (existant et créé) qui doit permettre les meilleures conditions d'éclairement et de dégagement des façades ;
- une continuité visuelle* du bâti sur rue, soit par les façades elles-mêmes, soit par des éléments de clôture ;
- une mise en valeur* du patrimoine architectural, urbain et paysager, notamment par le dégagement de vues sur des points émergents d'Angers (vues sur des clochers en particulier).

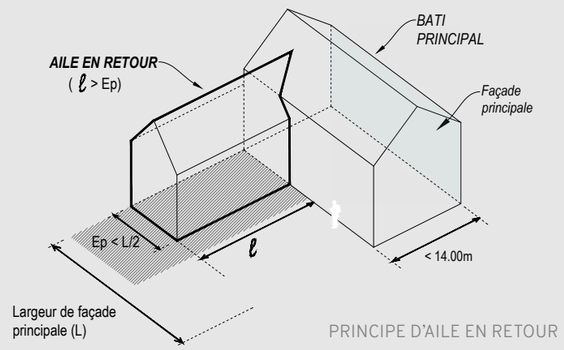
Ainsi, tout projet qui ne respecterait pas ces objectifs et/ou conduirait à une situation urbaine déséquilibrée ou à une rupture dans le paysage urbain peut être refusé. De même, le regroupement ou la division parcellaire ne peuvent être admis que si le projet répond à l'ensemble de ces objectifs.

Dans le cas d'une reconstruction, le maintien de l'ancienne implantation peut être imposé si cette disposition participe du caractère et de la qualité urbaine du secteur.

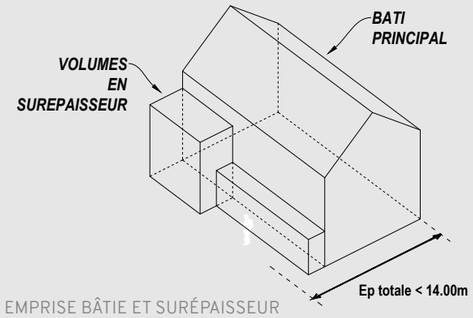
Article US4 :
IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS
Article US4.1a :
RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS



PRINCIPE GÉNÉRAL D'IMPLANTATION



PRINCIPE D'AILE EN RETOUR



EMPRISE BÂTIE ET SURÉPAISSEUR

Schémas destinés à illustrer le contenu réglementaire, ils ne peuvent en aucun cas s'y substituer

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US4.1b. Règles particulières pour l'implantation en limite de voie(s) - hors extension et annexes

ALIGNEMENT IMPOSÉ SUR LE PLAN RÉGLEMENTAIRE

Lorsque le Plan réglementaire définit un alignement* imposé sur rue, les nouvelles constructions doivent s'implanter en limite de voie* qu'elle soit publique ou privée (sur les deux voies* quand il s'agit d'un angle de rues) et d'une limite séparative à l'autre. Cet alignement* concerne le nu de façades depuis le sol jusqu'à l'égout* de toiture (hors saillies* admises).

Sous réserve du respect des règles générales d'implantation, l'alignement* imposé peut être interrompu -sous forme de recul partiel- dans les cas suivants :
- traitement architectural d'un angle d'îlot (pan coupé ou traitement arrondi) ou d'éléments de façade en léger recul,
- articulation nécessaire avec une façade en recul sur l'unité foncière mitoyenne (dans ce cas, les règles de distance de vue* s'appliquent),
- création de cour avant, sous réserve que l'interruption d'alignement* soit inférieure à 1/3 du linéaire sur rue de l'unité foncière, que l'aile en retour* soit positionnée sur le mitoyen le plus élevé, et qu'un élément de clôture et/ou d'architecture crée la continuité visuelle* sur rue,
- création de passages ou de percées ponctuelles sur le cœur d'îlot dans le cas d'un linéaire sur rue important,
- nécessité de sécurité publique.

Dans le cas particulier d'une vaste unité foncière et/ou d'un programme spécifique*, une autre implantation peut être admise sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le tissu existant.

ALIGNEMENT NON IMPOSÉ SUR LE PLAN RÉGLEMENTAIRE

En l'absence d'un alignement* imposé figuré au Plan, l'implantation de la nouvelle construction peut se faire :
- soit à l'alignement* de la voie* pour assurer une continuité du front bâti,
- soit par l'implantation en recul de la façade principale sur toute ou partie de sa longueur.

Selon la configuration de l'unité foncière et du projet, l'une ou l'autre solution peut être imposée pour la cohérence urbaine et/ou la mise en valeur* du bâti et/ou des espaces libres.

Dans tous les cas, la création d'un éventuel recul -même partiel- exige que soit traitée qualitativement l'interface entre façade et limite de l'espace public* : il convient alors soit d'assurer une continuité du front bâti sur rue par un élément de clôture, soit de traiter l'espace de recul comme un prolongement de l'espace public* (continuité de matériau et de niveau). Dans tous les cas, cet espace doit s'articuler avec les constructions des espaces voisins.

US4.1c. Règles particulières pour l'implantation en dehors des limites de voie*(s) - hors extension et annexes

ADOSSEMENT À UN MITOYEN EXISTANT

Il convient d'éviter le dégagement d'un mitoyen aveugle et d'assurer une bonne articulation avec le tissu urbain existant.

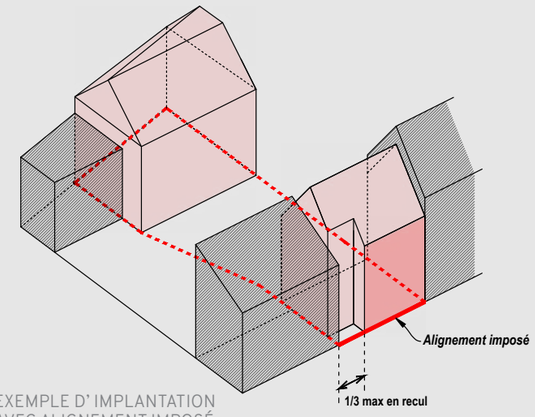
L'adossement en mitoyenneté est la règle générale. Des dispositions différentes peuvent être acceptées voire imposées pour la cohérence urbaine et/ou la mise en valeur* du bâti et/ou des espaces libres, notamment en présence de mitoyen d'intérêt patrimonial.

En l'absence de mitoyenneté, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter les règles générales d'implantation qui précèdent, et les règles de distance de vue* entre constructions, énoncées ci-après.

DISTANCE DE VUE* ENTRE CONSTRUCTIONS

Si les façades voisines (en limite séparative ou sur la même unité foncière) ouvrent des vues ou si la construction projetée prévoit d'ouvrir des vues, y compris sur une cour commune, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4,50

Article US4.1b : RÈGLES PARTICULIÈRES POUR L'IMPLANTATION EN LIMITE DE VOIE(S)



EXEMPLE D' IMPLANTATION AVEC ALIGNEMENT IMPOSÉ

Schémas destinés à illustrer le contenu réglementaire, ils ne peuvent en aucun cas s'y substituer

Article US4.1c : RÈGLES PARTICULIÈRES POUR L'IMPLANTATION EN DEHORS DES LIMITES DE VOIE(S)

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

mètres par rapport à ces façades pour en assurer l'éclairement. Cette distance de vue* peut être réduite à 1,90 mètre dans le cas de puits de jour*.

En fonction de la densité de l'îlot et de l'usage des locaux, il peut être imposé d'augmenter ces distances pour assurer la mise en valeur* d'une façade ou d'un élément existant et/ou pour créer une respiration dans le cœur d'îlot comportant des espaces de pleine terre*.

Si le projet crée une façade sans vue (façade aveugle ou simple jour de souffrance*), la nouvelle construction peut s'implanter en limite séparative sous réserve d'un traitement architectural du mur aveugle. Un recul peut toutefois être imposé pour assurer la respiration d'un espace libre ou d'une construction voisine.

US4.1d. Règles particulières d'implantation d'une extension*

Se reporter à l'article US5.1g pour le traitement architectural des extensions.

Une extension* peut être refusée si le projet altère la lisibilité d'une composition architecturale de façade ou s'il génère l'encombrement d'un espace libre. Tout projet d'extension* doit s'insérer dans le paysage urbain sans altérer la respiration des espaces libres.

Les extensions* doivent être réalisées prioritairement à l'intérieur des emprises constructibles portées au Plan réglementaire. En dehors de ces emprises, quelques possibilités limitées sont admises dans les espaces libres légendés au Plan réglementaire sous les conditions énoncées à l'article US6 du présent Règlement.

L'implantation d'une extension* doit se faire sur une façade ordinaire*, sans masquer des éléments d'intérêt patrimonial. La composition avec l'existant doit être assurée notamment par des proportions qui conservent la lisibilité du bâti principal.

L'extension* doit s'appuyer sur la distribution de la construction existante, et en particulier ne pas altérer son accessibilité et sa desserte.

L'articulation entre les volumes de la construction d'origine et de l'extension* ne doit pas engendrer une dégradation de l'éclairement naturel des intérieurs et de la valorisation des espaces libres. A défaut, une extension* en surépaisseur peut être refusée. Elle peut également être refusée si elle conduit à créer un pignon* disproportionné.

L'adossement en limite séparative ou en mitoyenneté est imposé dans le but de conserver la respiration des espaces libres. Si la configuration de l'unité foncière justifie une autre implantation, le projet doit démontrer son insertion dans le paysage urbain et la respiration des espaces libres.

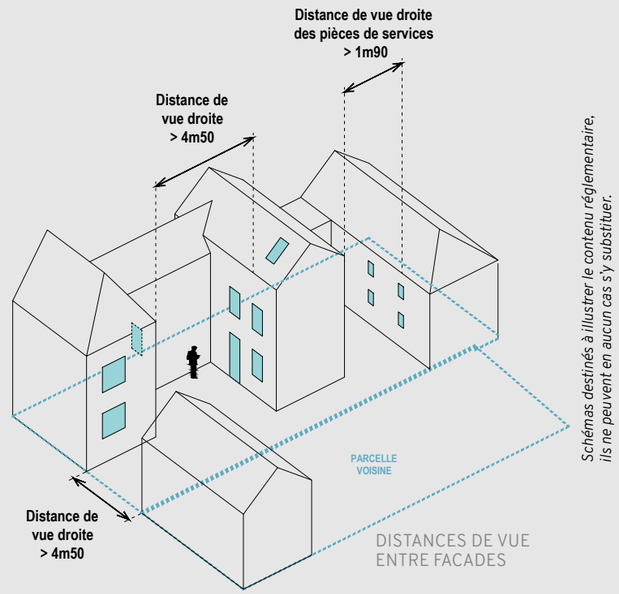
US4.1e. Règles particulières d'implantation d'une annexe* (hors espace public)

Se reporter à l'article US5.1h pour le traitement architectural des annexes.

Les locaux annexes* doivent être réalisés prioritairement à l'intérieur des emprises constructibles portées au Plan réglementaire. En dehors de ces emprises, quelques possibilités limitées sont admises dans les espaces libres légendés au Plan réglementaire et sont détaillées à l'article US6 du présent Règlement.

Ces locaux doivent s'inscrire harmonieusement dans les cours et les jardins, ce qui signifie que leurs dimensions, volumétrie et implantation doivent être adaptées et proportionnées à leur environnement et en particulier à l'échelle des espaces libres et bâtis existants. **Leur visibilité depuis l'espace public* doit être minimisée ; dans ce souci, l'adossement à un élément bâti (construction ou mur de clôture) doit être privilégié.**

La distance de vue* entre constructions ne s'applique pas aux locaux dits annexes* de hauteur inférieure à 3 mètres.



Article US4.1d&e : RÈGLES PARTICULIÈRES POUR L'IMPLANTATION D'UNE EXTENSION OU D'UNE ANNEXE

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US4.2. Dispositifs en creux ou en saillie des nouvelles constructions

L'animation des façades par la création de dispositifs en creux* ou en saillie* est admise dans la limite des règles ci-après.

Leur statut par rapport aux emprises constructibles et au gabarit-enveloppe* (défini dans l'article US4.3c) diffèrent :

- **Les saillies* sont des ouvrages en surplomb d'alignement*, et sont admises au-delà de l'emprise constructible ;**
- **Les creux* sont des dispositifs architecturaux compris dans l'emprise constructible et dans le volume couvert par le gabarit-enveloppe*.**

US4.2a. Conditions de création de dispositif en creux et saillies

Se reporter à l'article US5.4e pour les conditions de ces dispositifs sur les immeubles existants.

La création de saillies* ou de creux* peut être refusée, si elle vient compromettre la continuité des façades et la qualité de l'architecture, du paysage urbain et/ou l'éclairement et la respiration des rues ou des cœurs d'îlots. Dans tous les cas, ces dispositifs doivent retrouver, créer ou permettre une accroche soignée sur les mitoyennetés et en articulation avec les volumes voisins. Ces ouvrages ne peuvent être admis que sous réserve de bonne adéquation avec la structure et la composition de l'immeuble existant.

Pour les immeubles donnant sur deux voies* (angle d'îlot) ou implanté sur une parcelle de configuration exceptionnelle, les éventuels encorbellements, pans coupés ou arrondis doivent présenter une cohérence de forme et de dimensions avec l'architecture* des bâtiments environnants. Ces dispositifs peuvent être imposés s'il s'agit de s'harmoniser avec les trois autres angles environnants.

Dans les « séquences, compositions ou ordonnances* architecturales » figurées au Plan, est interdit tout dispositif en creux* ou en saillie* n'appartenant pas aux dispositions de la composition architecturale de la séquence architecturale.

US4.2b. Encorbellement, modénatures et ouvrages en saillie[1]

ENCORBELLEMENTS

Les parties de façade en encorbellement sont limitées en fonction de la largeur de voie* (calculée de façade à façade) :

- Rue de 6m ou moins : le débord est limité à 30 cm, à partir de 3,00 m au-dessus du sol,
- Rue entre 6 et 10m : le débord est limité à 1/20° de la largeur de voie*, à partir de 3,50 m au-dessus du sol,
- Rue au-delà de 10m : le débord est limité à 1/20° de la largeur de voie* dans un maximum de 80 cm, à partir de 4,30 m au-dessus du sol.

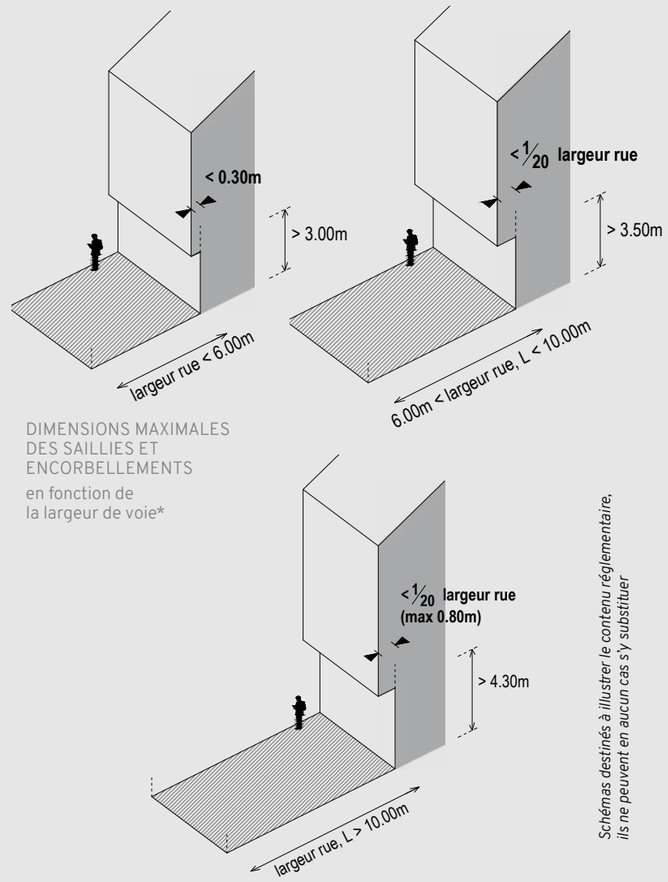
OUVRAGES EN SAILLIE : BALCON, ORIEL, BOW-WINDOW, MARQUISE ET CASQUETTE

Les ouvrages en saillie* (balcon, oriel, bow-window, marquise, casquette, etc.) doivent être traités dans la cohérence du parti architectural et leurs dimensions sont limitées à une saillie maximale de 1/20° de la largeur de voie* sans excéder 80 cm.

MODÉNATURES

Les éléments de modénature* (corniche, appui de fenêtre, bandeau,..) doivent faire partie intégrante de l'architecture* ; à ce titre, leurs dimensions ne sont pas réglementées mais tout dispositif ne répondant pas aux règles générales énoncées à l'article US4.2a et aux règles relatives à l'architecture* des constructions neuves peut être refusé.

Article US4.2 :
DISPOSITIFS EN CREUX OU EN SAILLIE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS



DIMENSIONS MAXIMALES DES SAILLIES ET ENCORBELLEMENTS
en fonction de la largeur de voie*

Schémas destinés à illustrer le contenu réglementaire, ils ne peuvent en aucun cas s'y substituer

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US4.2c. Dispositifs de façade en creux ou en retrait

Les parties de façade dites «en creux» ne peuvent être admises que si elles se justifient par le parti architectural ou le programme. Elles doivent alors faire l'objet d'un traitement des raccords avec le nu de façade.

PARTIE DE FAÇADE EN RETRAIT (LOGGIA, PORCHE,...)

Les dispositifs en creux* de type loggia, porche ou pan de façade en retrait sont autorisés sous réserve d'intégration dans le contexte urbain environnant et d'articulation avec les constructions voisines.

FAÇADE SUR RUE : En façade sur rue, les creux* (en retrait d'alignement*) ne peuvent être admis que si des dispositifs architecturaux structurants viennent souligner l'alignement* et maintenir la continuité du front bâti (balcon, bandeaux épais de plancher, etc) et si ils créent une accroche satisfaisante sur les éventuels mitoyens.

ÉTAGE EN RETRAIT

Les étages en retrait ne peuvent être admis que sous réserve d'articulation avec les constructions voisines, d'intégration dans le contexte urbain environnant et d'une écriture architecturale sobre. Leur toiture doit s'inscrire dans le gabarit-enveloppe*.

Pour les façades sur rue, ces dispositifs doivent respecter les conditions suivantes :
- cet étage en retrait ne peut concerner que le dernier niveau de l'immeuble et est limité à 1 niveau (sauf expression architecturale exceptionnelle),
- la hauteur de ce niveau doit être inférieure au niveau le moins élevé de l'immeuble (de façon à respecter une hiérarchie des étages dans la composition de façade),
- le retrait doit être limité à 1 mètre (afin que la ligne d'égout* reste perceptible depuis la rue).

La cote réglementaire de hauteur correspond à l'égout* de l'étage en retrait.

Article US4.2c :
DISPOSITIFS EN CREUX OU EN SAILLIE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Schéma récapitulatif du gabarit-enveloppe* de toiture et des possibilités de creux* ou de saillies* permises par le Plan :

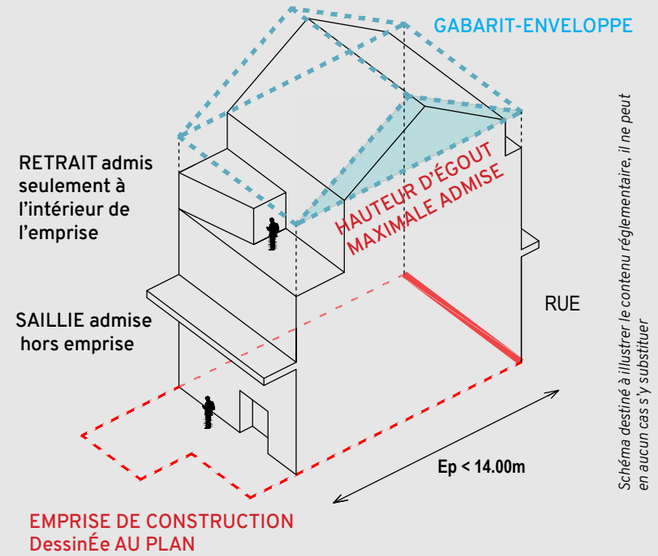


Schéma destiné à illustrer le contenu réglementaire, il ne peut en aucun cas s'y substituer

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US4.3. Hauteur et volumétrie de toiture des nouvelles constructions

US4.3a. Règles générales de hauteur et de volumétrie des nouvelles constructions

La hauteur et la volumétrie de toiture des nouvelles constructions sont conditionnées par l'application de deux règles :

- la cote d'égout* projetée portée au Plan réglementaire,
- le gabarit-enveloppe* qui détermine la hauteur maximale de faîtage* associée aux pentes minimale et maximale de toiture.

A titre exceptionnel, un dépassement ponctuel de la cote d'égout* ou du gabarit-enveloppe* peut être admis, s'il est justifié par un élément de «signal» architectural qui identifie symboliquement des constructions au parti atypique ou correspondant à un programme spécifique* nécessitant notamment des volumétries importantes (cage de scène de théâtre par exemple) ne pouvant être intégrées au sol ou au bâti.

Si l'application de la hauteur réglementaire ou du gabarit-enveloppe* s'avère incompatible avec les principes généraux d'implantation énoncés à l'article US4.1, une hauteur/volumétrie différente peut être imposée pour garantir une articulation satisfaisante avec les constructions voisines.

US4.3b. Altimétrie portée au Plan réglementaire : définition de la cote réglementaire d'égout projeté

DÉFINITION DE LA HAUTEUR

Sur le Plan réglementaire, est portée pour chaque emprise maximale constructible une cote (chiffre en rouge entouré d'un cercle) qui correspond à l'altimétrie NGF de l'égout de la construction projetée.

L'altimétrie, figurant en rouge au Plan, correspond à la hauteur projetée de l'égout* de toiture de la nouvelle construction, tel que défini dans le lexique. Cette cote altimétrique portée au Plan correspond à la limite haute de la façade. Dans le cas des toits-terrasse, cette limite correspond au point haut de l'acrotère ou de son éventuel garde-corps.

CAS PARTICULIERS :

- Si aucune cote altimétrique n'apparaît sur le Plan, l'altimétrie existante doit servir de référence maximale.
- Si la cote est remplacée par les lettres « rdc », cette mention indique que la hauteur de construction est limitée à un seul niveau à rez-de-chaussée, avec une hauteur maximale d'égout* à 3,00 mètres et de faîtage* de 4,00 mètres par rapport au terrain naturel* ou au trottoir pour les constructions sur rue. Si elle est adossée à un mur de clôture, la hauteur de faîtage* correspond à la hauteur du mur (même si celui-ci est au-delà ou en-deçà des 4,00 mètres).

RESPECT DE LA COTE RÉGLEMENTAIRE

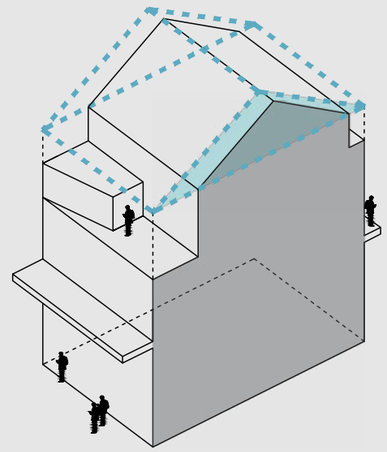
Le positionnement de la cote sur le document graphique définit les conditions d'application de cette hauteur :

- Altimétrie localisée sur le trait marquant l'alignement* obligatoire sur rue : **cote imposée à l'égout* projeté (cette cote devient un gabarit bâti maximal sur le reste de l'emprise) ;**
- Altimétrie placée à l'intérieur du polygone de l'emprise constructible : **cote maximale à l'égout* projeté**.

La cote -qu'elle soit maximale ou imposée- indiquée au Plan réglementaire doit être respectée, avec une adaptation de plus ou moins 1 mètre qui doit permettre l'insertion du projet dans le paysage urbain et l'articulation avec les constructions voisines. Dans tous les cas, des raccords entre les volumétries de différentes hauteurs doivent être assurés.

En l'absence de cote sur le document graphique, l'existant détermine la cote de référence.

Article US4.3 :
HAUTEUR ET VOLUMÉTRIE DE TOITURE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS



En pointillés bleus, figure le gabarit- enveloppe établi d'après le profil bâti maximal.

Schéma destiné à illustrer le contenu réglementaire, il ne peut en aucun cas s'y substituer

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

CAS PARTICULIER OÙ LA COTE RÉGLEMENTAIRE EST INFÉRIEURE À L'EXISTANT

Dans les rares cas où la cote réglementaire est inférieure à l'existant (non protégé), l'objectif est de limiter la densification de ces unités foncières. Si le bâtiment existant (non protégé) est conservé dans toute sa hauteur, alors aucune nouvelle construction ne doit être réalisée sur l'unité foncière (même si le Plan le permet).

US4.3c. Géométrie de toiture des nouvelles constructions et définition du gabarit-enveloppe

GÉOMÉTRIE DE TOITURE

Dans l'objectif d'intégration dans le paysage urbain et dans la silhouette des toits, le choix de la géométrie de toiture doit s'appuyer sur :

- le respect d'une ligne d'orientation de faîtage* des toitures environnantes,
- sa cohérence de forme avec les volumétries de toiture des immeubles environnants, en termes de pentes notamment,
- son articulation avec les héberges voisines,
- le respect de l'éclairement et de la respiration des rues comme des cœurs d'îlots.

Par conséquent, les volumes de toiture à deux versants longitudinaux et symétriques sont la règle de principe, avec une orientation du faîtage* parallèle à la rue pour les bâtiments principaux sur rue. Dans les cœurs d'îlot, l'orientation des faîtages est à déterminer pour assurer la meilleure articulation entre les volumes.

Dans le but de créer une façade-pignon, le faîtage perpendiculaire à la rue est admis pour une façade principale de 8 mètres de large maximum, sauf projets réinterprétant la typologie d'entrepôt.

Les toitures de pentes symétriques sont imposées lorsque le pignon* est visible depuis l'espace public*. Des dispositions asymétriques ne peuvent être admises que si elles justifient une articulation avec le bâti environnant et s'inscrivent dans les limites du gabarit-enveloppe*. Un faîtage* en terrasson* ne peut être admis que pour permettre la mise en œuvre d'une toiture à deux pans sur une implantation asymétrique (notamment en cas de faîtage* non régulier et/ou d'une largeur de comble hétérogène).

Sauf programme spécifique*, les toitures de faible pente et toit-terrasse ne sont admis que sur 30% de la totalité de la surface d'une couverture.

Les toitures en monopente sont à privilégier dans le cas d'adossement à une construction existante ou à une clôture (cas des annexes en particulier).

Les volumes de toiture sur rue de type shed ne peuvent être admis que dans le cadre d'un parti architectural contemporain et dans le respect du gabarit-enveloppe* défini ci-après. Ponctuellement, des volumes à double bâtière, pavillon, dôme peuvent également être admis s'ils se justifient par un marqueur architectural ou permettent une meilleure articulation des volumes.

Sont interdits :
- la création d'un pignon aveugle disqualifiant le paysage urbain,*
- les formes de toiture en carène, sauf parti architectural exceptionnel ou programme spécifique,*
- les volumétries complexes de toiture en rupture avec le paysage urbain.

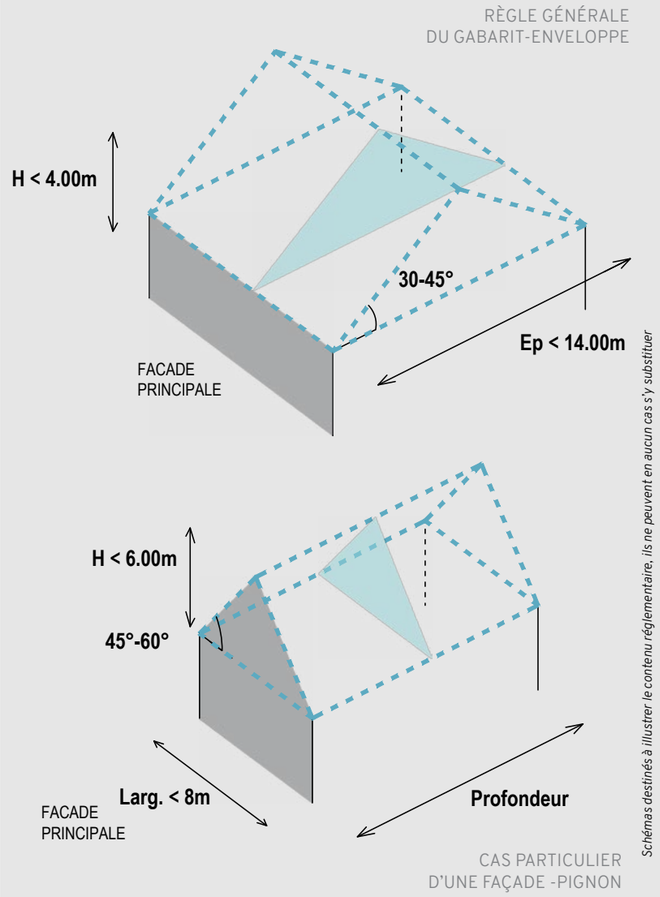
RÈGLE GÉNÉRALE DU GABARIT-ENVELOPPE*

Se reporter aux schémas ci-contre et dans le lexique.

Pour répondre à l'objectif d'intégration de volumétries de toitures cohérentes avec le tissu bâti traditionnel*, les limites du gabarit-enveloppe* sont définies par l'application cumulée des deux règles suivantes :
• une pente de toiture comprise entre 30° et 45°, portée entre 45 et 60° pour les volumes à façade-pignon*,
• une hauteur maximale de toiture de 4,00 m, portée à 6.00 m pour les volumes à façade-pignon*.

Les volumes techniques (machinerie d'ascenseur, chaufferie, armoire-relais) et/ou édicules d'accès et dispositifs de sécurité nécessaires

Article US4.3c :
GÉOMÉTRIE DE TOITURE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS



Schémas destinés à illustrer le contenu réglementaire, ils ne peuvent en aucun cas s'y substituer

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

en toiture (y compris toiture-terrasse) sont à inclure dans le gabarit-enveloppe. Les souches de cheminées ne sont pas à inclure.

Ce gabarit-enveloppe* s'applique pour les toits à deux pans, les toitures à géométrie asymétrique et les toits monopente. Les combles brisés font l'objet d'une règle particulière définie ci-après. Les toit-terrasse ne sont pas concernés et sont décrits ci-après.

Dans le cas d'un éventuel étage en retrait, la forme de toiture de ce volume en retrait doit s'inscrire dans le gabarit-enveloppe*, qui s'applique depuis l'aplomb des limites bâties au sol (et non pas uniquement sur la surface de toiture).

ADAPTATIONS DE LA RÈGLE POUR LES PROGRAMMES SPÉCIFIQUES* : Lorsque le programme induit une dérogation à l'obligation d'épaisseur maximale de 14 mètres et de forme de toiture traditionnelle, la hauteur de faîtage ne doit pas excéder 4 mètres au-dessus de l'égout.

ADAPTATIONS DE LA RÈGLE POUR LES VOLUMES ÉTROITS : Dans le cas de volumes bâtis présentant une épaisseur* inférieure à 8 mètres ou une configuration urbaine particulière, notamment en cœur d'îlot, des pentes différentes peuvent être admises voire imposées pour permettre l'articulation des volumétries.

RÈGLE PARTICULIÈRE POUR LES COMBLES BRISES

Sous réserve que cela ne conduise pas à une rupture dans un ensemble de toits, les versants de la toiture peuvent prendre la forme de combles brisés* en deux parties maximum suivant la configuration traditionnelle : brisis + terrasson*.

Ce dispositif est interdit dans les « séquences, composition ou ordonnances* architecturales » identifiées au Plan où les volumes de toits sont majoritairement non brisés, et doit respecter. Dans les autres cas, il doit respecter les règles suivantes :

- **une hauteur de brisis compris entre 40 % à 60 % de la hauteur totale de toiture, limitée à un maximum d'1m80 pour les immeubles de hauteur inférieure à 9.00 m,**
- **une pente maximale de brisis de 80°,**
- **le respect strict de la limite de cote réglementaire maximale (marge d'adaptation +1m prévue à l'article US4.3b non applicable).**

Les toits en combles brisés peuvent être interdits dans les angles de rues, en bordure d'un espace libre, ou entre deux toits à deux pentes. En outre, ce dispositif ne doit pas générer de pignon* aveugle disqualifiant le paysage urbain.

CAS DES TOITURES-TERRASSES (pas de gabarit-enveloppe)

Se reporter à l'article US5.1d pour le traitement architectural de ces toitures terrasses.

Pour mémoire, la cote altimétrique portée au Plan correspond à la limite haute de la façade, à savoir -dans le cas des toits-terrasse- le point haut de l'acrotère ou de son éventuel garde-corps. Les volumes techniques (machinerie d'ascenseur, chaufferie, armoire relais d'émission ou de diffusion) et/ou édicules d'accès et dispositifs de sécurité nécessaires en toiture sont à inclure dans cette cote altimétrique réglementaire.

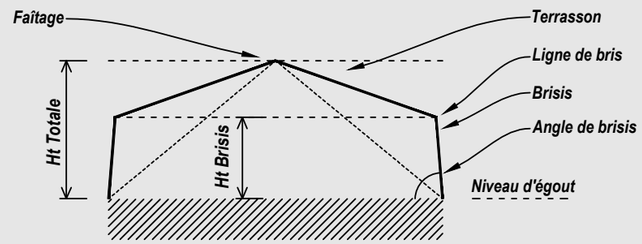
En raison de leur impact sur le paysage des toits, les toits-terrasses doivent être limités en surface.

Sauf programme spécifique*, les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux sur rue dès lors que l'épaisseur* de la construction est égale ou supérieure à 8 mètres ou sur un linéaire de façade(s) supérieur à 6 mètres (compris unités foncières voisines) *(cf. schéma en page suivante)***.**

Les toitures-terrasses peuvent être envisagées, voire imposées, dans les cas suivants :

- volumes de liaison et extensions*,
- ailes en retour* ou bâtiments en cœur d'îlot,
- annexes* et bâtiments d'une épaisseur* inférieure ou égale à 4 m,
- lorsqu'il s'agit de dégager la vue sur un monument ou sur une échappée paysagère (cœur d'îlot végétalisé, Maine, front rocheux, etc.).

Dans tous les cas, ces toits-terrasses ne doivent pas créer de rupture visuelle dans une séquence de toitures à pente, le projet doit proposer



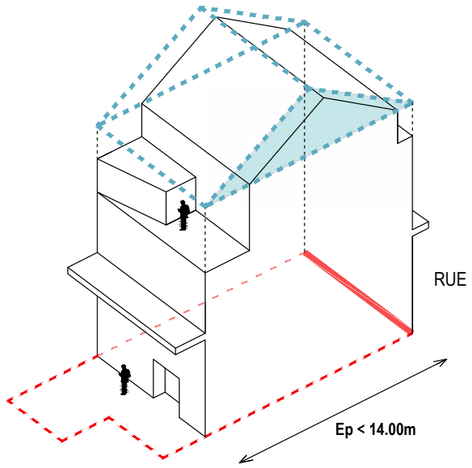
NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

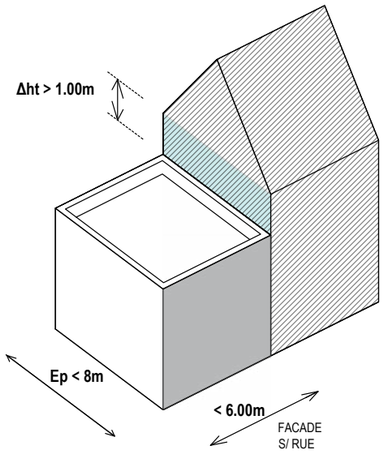
ILLUSTRATION DE L'ARTICLE US4.4 RELATIF À LA HAUTEUR ET LA VOLUMÉTRIE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

GABARIT-ENVELOPPE DE TOITURE

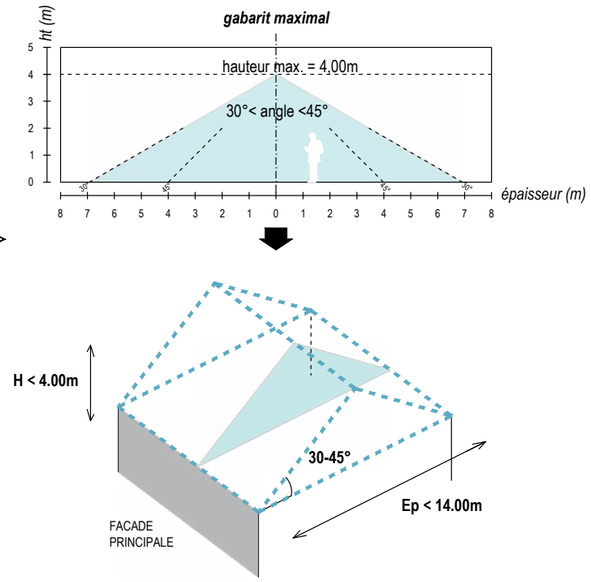
Principe d'application du gabarit-enveloppe sur un volume bâti:
- en rouge, la délimitation de l'emprise constructible.
- en noir, le volume bâti limité à une profondeur de 14m
- en bleu, le gabarit-enveloppe de toiture

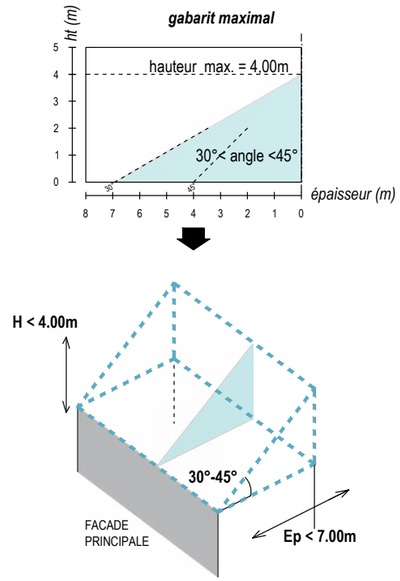


TOIT-TERRASSE DE BATI SUR RUE (non soumis au gabarit-enveloppe)

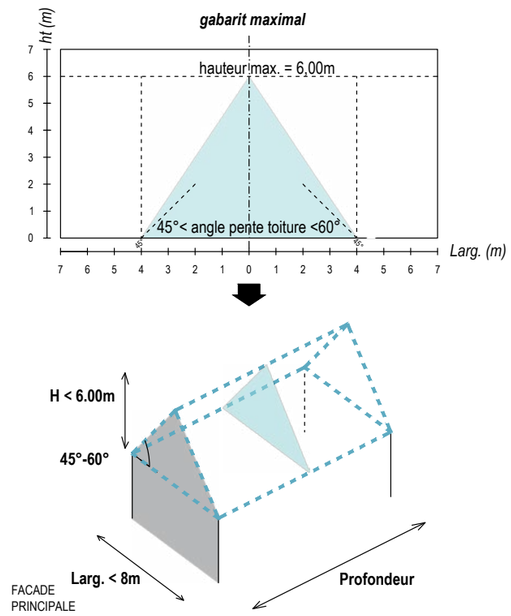


GABARIT ENVELOPPE - REGLE GENERALE





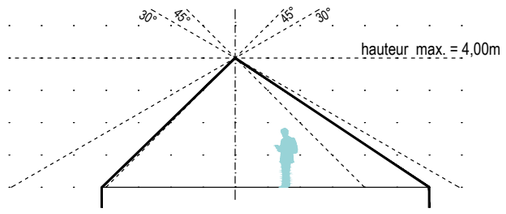
GABARIT ENVELOPPE - FACADE-PIGNON



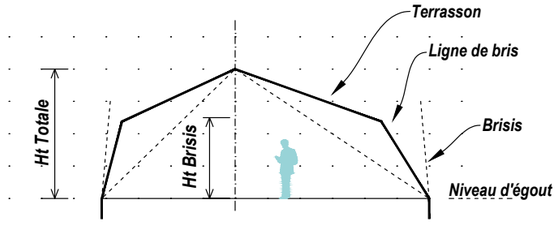
COMBLES BRISÉS (soumis à conditions)

-PRINCIPE-

1/2- Implantation selon règle générale de gabarit-enveloppe

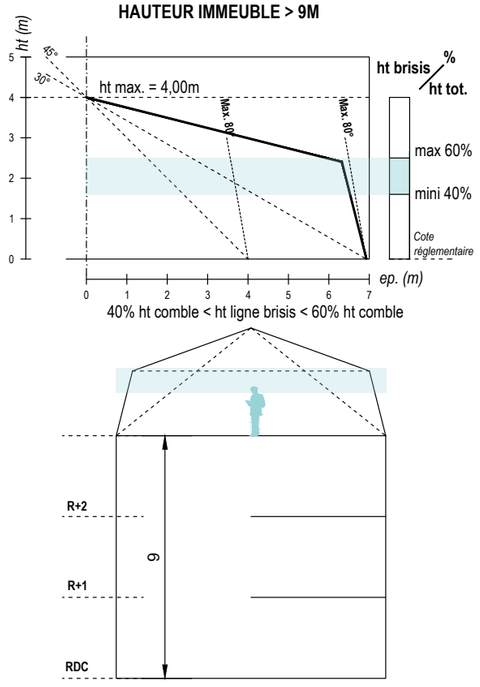


2/2- Comble brisé selon règles de proportions

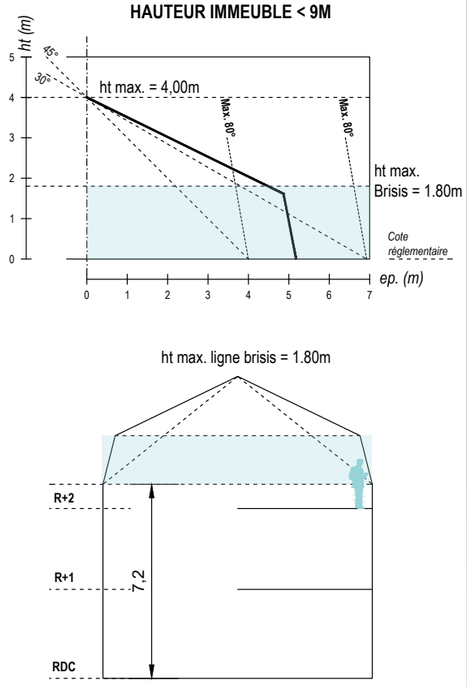


-REGLES DE PROPORTIONS-

HAUTEUR IMMEUBLE > 9M



HAUTEUR IMMEUBLE < 9M



Cette page est destinée à illustrer le contenu réglementaire, elle n'a ni caractère exhaustif, ni valeur réglementaire.

Étude sous la maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Métropole
avec la participation de la DRAC Pays de la Loire et de la Ville d'Angers

Equipe chargée d'étude, Architectes du patrimoine et urbanistes :
Agence Paume, Céline Viaud - Guillaume Boué

Relecture juridique : Dominique Masson.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

une articulation harmonieuse entre les volumétries. En particulier, l'acrotère du toit terrasse ne doit pas se situer en continuité avec l'égout* d'un toit à deux pans et doit toujours se positionner à une altimétrie plus basse d'au moins 1 mètre.

US4.4. Intervention sur la hauteur ou la volumétrie d'un immeuble existant (dont surélévation)

Sont concernées : les modifications de hauteur et/ou du volume de toit, par la modification de la pente d'un versant ou la surélévation ; la création de terrasse par évidement du volume de comble (tropézienne*) ou de lucarnes*. Les châssis* de toit sont traités dans l'article US5.*

US4.4a. Conditions d'intervention sur la volumétrie d'un immeuble existant

Une reprise ponctuelle de pente ou de volume peut être admise voire imposée, si elle permet d'assurer une continuité de couverture et un épannelage urbain plus cohérent. Pour tous les autres cas, les conditions de modification d'une hauteur ou d'une volumétrie de toit dépendent de la classification de l'immeuble sur le Plan réglementaire.

De manière générale, tout projet de modification de volumétrie ne doit pas empêcher une insertion harmonieuse dans le paysage urbain. Le projet sera apprécié à deux échelles, celle de l'architecture* de l'immeuble concerné et celle de l'environnement urbain. En particulier, l'éclairement et la respiration des cœurs d'îlots ainsi que la visibilité de la toiture depuis l'espace public* et des points hauts de la ville sont des critères de qualité du projet.

MODIFICATION DE VOLUMÉTRIE D'UN IMMEUBLE NON PROTÉGÉ

Dans le cas d'un immeuble non protégé, les interventions sur les hauteurs et de volume de toit sont admises dans les cas suivants :

• Une surélévation*, si le Plan réglementaire prévoit une cote réglementaire supérieure à la cote d'égout* existante et en respectant le gabarit-enveloppe*. La volumétrie doit alors garantir l'insertion urbaine, en soignant l'articulation avec l'existant ;

• Une modification de la volumétrie dans le but de rééquilibrer une situation urbaine non satisfaisante notamment si le toit a subi des modifications rendant la géométrie peu harmonieuse avec l'architecture ou avec les toitures environnantes et/ou posant des problèmes de gestion de l'écoulement des eaux pluviales ;

• Une modification ponctuelle, si le volume bâti n'appartient pas à une « séquence architecturale » identifiée au Plan réglementaire :
- la modification de rampant sans augmentation de la hauteur de faîtage* et hauteur d'égout*, dans le respect du gabarit-enveloppe*,
- la création de lucarne* sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article US5.1,
- la création d'une terrasse par un étage en retrait sur les versants aspectant les cœurs d'îlot (aile en retour* ou immeuble en second rang) en recherchant l'intégration dans le paysage de toits et dans l'architecture*,
- la création de volume(s) technique(s) dans les limites du gabarit-enveloppe* (hors programmes exceptionnels justifiant un dépassement) sous réserve de bonne intégration au volume de toiture et au paysage des toits.

Sont interdits :
- les terrasses créées par évidement du volume de comble, dite tropézienne (en raison des risques de dégradation pour le bâti),*
- l'abaissement ou l'écrêtement de toiture (sauf s'il est démontré que cette modification permet une meilleure intégration dans le paysage des toits).

MODIFICATION DE VOLUMÉTRIE D'UN IMMEUBLE PROTÉGÉ

Dans le cas des immeubles protégés, les interventions sur les hauteurs et de volume de toit sont strictement limitées aux cas suivants :

• Une modification ponctuelle imposée et identifiée sur le Plan réglementaire (légende M), cette prescription est décrite au chapitre US4.4b

• Une surélévation* uniquement si elle est permise par le Plan réglementaire et dans le respect du gabarit-enveloppe*, cette disposition est décrite au chapitre US4.4c ;

Article US4.4 : MODIFICATION DE VOLUMÉTRIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT (dont surélévation)

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

• Une création de lucarne* à titre exceptionnel et en l'absence de charpente* à fort intérêt patrimonial, sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article US5.1 ;
• Une reprise de la volumétrie dans le but de rétablir un volume de toiture cohérent (si le toit a subi des modifications rendant la géométrie peu harmonieuse avec l'architecture ou avec les toitures environnantes et/ou posant des problèmes de gestion de l'écoulement des eaux pluviales)
• Une reprise de l'architecture* dans le but de restituer un élément ou un volume d'origine, sous réserve de la présence de vestiges et/ou de documentation ainsi que de son intégration dans le paysage urbain ;
• À titre très exceptionnel, la création de volumes techniques ne pouvant être intégrés au sol ou au bâti et/ou dans le cadre de programmes nécessitant des volumétries importantes (cages de scène de théâtre par exemple).

Sont interdits :
- les terrasses créées par évidement du volume de comble, dite tropézienne (en raison des risques de dégradation pour le bâti),*
- l'abaissement ou l'écrêtement de toiture (sauf s'il s'agit de retrouver une disposition ancienne et que cette modification conduit à une meilleure intégration dans le paysage des toits).

US4.4b. Cas particulier : Prescription de modification d'un immeuble protégé (lettre M)

Dans le cas où un immeuble protégé est soumis à une prescription de modification (lettre M), la prescription concerne la reprise de la volumétrie dans l'objectif d'une mise en valeur*. Son contenu est précisé au cas par cas dans une liste annexée au Plan réglementaire détaillé par secteur. Cette prescription se fonde le plus souvent sur la nécessité de «réparer» une intervention discordante avec le caractère de l'architecture* d'origine et s'inscrit dans un objectif soit de restitution, soit d'amélioration de la situation existante en rendant l'intervention précédente moins impactante.

Toute intervention sur le volume concerné par la prescription et toute intervention sur l'immeuble concerné portant sur l'extension*, la réhabilitation*, ou la construction sur la même unité foncière, doivent s'accompagner de la mise en œuvre de la prescription imposée. Une intervention ne doit pas avoir pour effet de conforter la situation existante.

US4.4c. Cas particulier : Possibilité de surélévation d'un immeuble protégé

NB : L'indication sur le Plan par une cote de constructibilité sur l'emprise d'un immeuble protégé correspond à une possibilité offerte, il n'y a aucune injonction à réaliser ladite surélévation.*

La surélévation* d'un immeuble protégé n'est admise que si cette possibilité est portée au Plan par une cote réglementaire altimétrique supérieure à la cote d'égout existante. La surélévation* doit alors :

- **Se limiter à la partie d'immeuble sur rue, en excluant l'aile en retour* et les volumes en cœur d'îlot ;**
- **Reprendre le sens de faîtage et la géométrie de toiture du volume existant, en particulier ne présenter aucun retrait ni brisis de comble (sauf si cela correspond à l'architecture* de l'immeuble protégé) ;**
- **Respecter l'altimétrie à l'égout* portée au Plan tout en pouvant faire l'objet d'une adaptation de plus ou moins 50 cm, dans le but de garantir une meilleure insertion du projet.**

Dans tous les cas, le projet doit démontrer que la volumétrie et le parti architectural garantissent une bonne articulation avec l'existant. La localisation, les dimensions et proportions peuvent être imposées pour assurer l'intégration dans le paysage des toits et dans l'architecture*.

**Article US4.4b :
PRESCRIPTION DE MODIFICATION D'UN IMMEUBLE PROTÉGÉ (lettre M)**

**Article US4.4b :
CAS PARTICULIER : POSSIBILITÉ DE SURÉLÉVATION D'UN IMMEUBLE PROTÉGÉ**

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Article US5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

US5.1. Architecture des nouvelles constructions (y compris extensions, surélévations et annexes) et réhabilitations lourdes des immeubles non protégés

Sont concernées : les constructions neuves, les extensions et surélévations des immeubles existants, les annexes, édicules sur l'espace public, vérandas, pergolas,... ainsi que les réhabilitations lourdes* des immeubles non protégés.*

US5.1a. Règles générales pour les nouvelles constructions et les réhabilitations lourdes d'immeubles non protégés

PÉRENNITÉ DU BÂTI

Toute nouvelle construction ou réhabilitation lourde* ne doit en aucun cas engendrer des problématiques sanitaires ou des désordres structurels, qui mettraient en péril, à moyen ou long terme, les structures architecturales et constructives des immeubles avoisinants (protégés ou non).

De même, la mise aux normes et aux exigences actuelles en termes de confort ne doit pas compromettre la pérennité du bâti (respect de l'intégrité architecturale et constructive).

PARTI ARCHITECTURAL

Toute nouvelle construction et toute intervention en réhabilitation lourde* doit s'inscrire en cohérence avec les constructions avoisinantes (sauf si celles-ci disqualifient le paysage urbain et/ou le patrimoine bâti). Cette cohérence s'appuie sur l'échelle des volumétries, les matériaux, les compositions de façades et plus généralement l'architecture*.

L'insertion de toute nouvelle construction doit être l'occasion d'enrichir la palette d'architectures angevines avec une architecture* contemporaine. **L'architecture* des nouvelles constructions doit présenter une simplicité de volumes et/ou respecter l'échelle et la composition de l'architecture traditionnelle*.** Le projet peut proposer une réinterprétation des modèles, des formes ou des éléments typiques de l'architecture traditionnelle*, ou bien un parti architectural innovant. A l'exception de quelques rares cas à justifier, le pastiche (imitation des modèles traditionnels) est interdit.

Si le projet s'insère dans un tissu urbain dense, une réflexion sur la fragmentation des volumes doit être proposée afin d'éviter l'effet de « barre » en s'appuyant sur l'ancien découpage parcellaire (le principe du découpage laniéré peut par exemple être suggéré dans la composition des volumes et/ou des façades).

US5.1b. Gros œuvre et règle générale sur les matériaux (constructions neuves et réhabilitations lourdes)

Dans une démarche recherchant la sobriété à travers la réduction de l'impact carbone et des déchets liés à la construction/modification de bâtiments, il convient de privilégier la réhabilitation* à la construction neuve, en favorisant le réemploi de structures et de matériaux. Ainsi tout projet doit étudier en amont la possibilité de conserver les structures en place et justifier les démolitions envisagées. En cas de démolition, le réemploi des matériaux doit être privilégié, à l'exception des matériaux polluants (amiante, etc.).

En l'absence de réemploi, les matériaux employés pour le gros-œuvre d'une construction neuve et de réhabilitations lourdes* doivent privilégier les matériaux bio et géosourcés* et les filières sèches*, dans le but de réduire l'empreinte écologique des bâtiments et de contribuer à l'essor de nouvelles filières de valorisation ou de matériaux fabriqués grâce aux ressources présentes sur le territoire.

Article US5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Article US5.1a : RÈGLES GÉNÉRALES POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET LES RÉHABILITATIONS LOURDES

Article US5.1b : GROS ŒUVRE ET RÈGLE GÉNÉRALE SUR LES MATÉRIAUX (constructions neuves et réhabilitations lourdes)

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Dans le cas d'une réhabilitation lourde*, le projet doit mettre en œuvre des matériaux et techniques compatibles avec la structure du bâti existant conservé et ne pas mettre en péril la stabilité de l'ouvrage conservé, ni les constructions voisines. En raison de leur rôle essentiel dans la cohérence structurelle d'un immeuble (notamment pour répondre au risque parasismique), les planchers refaits à neuf doivent être un dernier recours qui doit être justifié par des contraintes structurelles et d'usage.

Les éventuels travaux de décaissement aux abords d'un immeuble peuvent être refusés s'ils sont de nature à fragiliser ses fondations.

US5.1c. Façade(s) des nouvelles constructions : architecture, matériaux et couleurs

PARTI ARCHITECTURAL

Les façades doivent être composées : les dimensions, les proportions globales, le rapport entre verticales et horizontales ainsi que la disposition des percements doivent participer au dessin et à l'animation de façade tout autant que les percements servent à l'organisation intérieure. Les hauteurs de niveaux doivent respecter la hiérarchie des compositions traditionnelles : la hauteur de rez-de-chaussée doit être soit égale soit supérieure aux autres étages, la hauteur du dernier niveau doit être inférieure aux autres étages.

Tout élément décoratif ou fonctionnel (escalier extérieur, châssis* de toit, lucarne* ou élément technique par exemple) doit s'inscrire dans le parti architectural de la construction et s'insérer dans la composition d'ensemble de la façade ou toiture.

Les nouvelles constructions qui s'insèrent dans une « séquence, composition ou ordonnance architecturale » identifiée au Plan peuvent faire l'objet de prescriptions détaillées quant à la composition des pleins et des vides et aux matériaux.

La création de garage en façades est soumise à conditions et fait l'objet d'une exigence d'intégration dans la composition architecturale et dans la séquence urbaine*. Elle est interdite dans les angles de rues et les rues étroites (profil de moins de 8 mètres calculé de façade à façade).

MATÉRIAUX & COULEURS DE FAÇADES

NB : Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, se reporter à l'article US5.8a).

Les façades des nouvelles constructions doivent s'inscrire en continuité de l'existant, l'éventuel effet de rupture ne doit pas se retrouver à la fois dans la matérialité et dans la forme. Dans cet objectif, les matériaux de façades doivent privilégier les matériaux traditionnels* (pierre calcaire ou schiste, enduit à la chaux*, éventuellement briques) ou alors s'harmoniser avec les teintes du paysage urbain angevin.

Lorsqu'un matériau est dominant dans une séquence urbaine*, le recours à ce matériau ou à une teinte équivalente peut être imposé, en particulier la tonalité de la pierre calcaire identitaire pour Angers.

Dans tous les cas, le choix du matériau doit répondre aux conditions suivantes :
- les matériaux doivent s'intégrer aux tonalités du contexte urbain,
- l'architecture* doit être conçue dans le détail de la mise en œuvre des matériaux,
- la finition des matériaux doit garantir une stabilité de la matière dans le temps.

Les habillages d'éléments préfabriqués peuvent être refusés dès lors qu'ils disqualifient l'architecture* des façades patrimoniales avoisinantes.

Sont interdits :
- les matières synthétiques en particulier le plastique, le PVC,
- les matériaux composites et ceux imitant le bois, le métal, ou autres,
- les matériaux ou finitions réfléchissants (dont le verre miroir), les couleurs vives ou brillantes,
- les baguettes d'angle en plastique ou en métal,
- les enduits grattés ou de finition inadaptée dans l'environnement urbain.

Article US5.1c : FAÇADE(S) DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS OU EN RÉHABILITATION LOURDE

ACCESSOIRES TECHNIQUES EN FAÇADE
> se reporter à l'article US5.7

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :
- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US5.1d. Toiture(s) des nouvelles constructions : matériaux et détails

MATÉRIAU ET TRAITEMENT DE LA TOITURE

Les toitures des nouvelles constructions doivent s'inscrire en continuité de l'existant sans effet de rupture avec le contexte.

Le matériau de toiture et sa teinte doivent ainsi garantir un impact maîtrisé dans le paysage des toits, perçu depuis l'espace public* et les principaux points hauts de la ville, et également depuis les cœurs d'îlot. Le choix du matériau et sa mise en œuvre doivent garantir la pérennité de l'ouvrage.

Le matériau de référence est l'ardoise naturelle qui doit être employé avec des pentes de toiture compatibles avec l'emploi de ce matériau *(se reporter à l'article US4.3)* ; ce matériau peut être imposé. Les crochets doivent être teintés dans le ton de la toiture. Les faîtages mécaniques sont interdits, sauf dans le cadre d'une volumétrie spécifique.

D'autres matériaux comme le cuivre, le plomb, le verre ou le zinc (alors prépatiné et à joint debout) peuvent être admis si leur mise en œuvre garantit leur insertion dans le paysage urbain et correspond à un parti architectural dont chaque détail (notamment technique) est dessiné. Le bac acier est à limiter à de petites surfaces (20 m^2 environ) et doit présenter des finitions soigneuses sur les arêtes.

Sont interdits :
- les matériaux précaires tels que le fibrociment,*
- les ardoises d'imitation, les habillages PVC,
- la peinture des matériaux de toiture (pour un souci d'identité du paysage des toits et de pérennité de la finition),
- les effets de contraste, les matériaux ou finitions réfléchissantes ou brillantes.

CAS PARTICULIER DES TOITURES-TERRASSES

Se reporter à l'article US4.3 pour l'interprétation de la cote altimétrique et les conditions de création des toitures-terrasses.

Dans les cas où les toits terrasses sont admis, ils doivent respecter les conditions suivantes :

- Le toit-terrasse doit être traité avec la même qualité de dessin et de finition qu'une façade ;
- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans l'architecture* et la volumétrie ou, s'ils sont de dimensions réduites, dans de petits éléments à positionner et à traiter de manière à les rendre peu visibles ;
- Les dispositifs de sécurité (garde-corps, etc.) doivent être dessinés dès la conception, pour garantir discrétion et cohérence avec l'architecture*, ils sont à inclure dans la hauteur globale de la construction ;
- Les terrasses doivent recevoir un traitement dont l'aspect permet d'offrir une surface peu impactante dans le paysage urbain. En particulier, la végétalisation* doit être privilégiée et est exigée dès lors qu'il s'agit de bâtiments à rez-de-chaussée et en cœur d'îlot.
- Les traitements d'étanchéité de type film bitumineux, membrane PVC, etc. doivent être les moins perceptibles possibles (surfaces limitées).

US5.1e. Zinguerie et lucarnes des nouvelles constructions : matériaux et détails

ZINGUERIE DE FAÇADE ET DESCENTES D'EAUX PLUVIALES DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Tout point de façade constitué d'éléments saillants doit être protégé contre les infiltrations de l'eau pour éviter la dégradation des maçonneries, notamment les corniches, bandeaux, frontons, appuis de fenêtre et balcons. Les zingueries* doivent faire l'objet d'un dessin permettant de remplir leur rôle de protection tout en s'inscrivant discrètement dans la façade.

Les dispositifs de récupération et descentes d'eaux pluviales doivent s'intégrer dans l'architecture* de façade, dans leur aspect comme dans leur disposition. Ils doivent ainsi faire l'objet d'une inscription discrète dans la façade (respect de la tonalité, de la composition de façade) et ne pas compromettre la lecture de l'architecture*.

Article US5.1d : TOITURE(S) DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS OU EN RÉHABILITATION LOURDE

ACCESSOIRES TECHNIQUES EN TOITURE
> se reporter à l'article US5.7

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Le zinc, le plomb ou le cuivre sont à privilégier. Dans tous les cas, les matériaux employés doivent garantir le maintien de leur aspect dans le temps et ne pas présenter une teinte contrastée avec la tonalité de la façade.

Est interdit : l'emploi du PVC.

LUCARNES

Les lucarnes* sont à privilégier par rapport aux châssis* de toit. Elles sont à implanter dans un souci de cohérence générale avec l'écriture architecturale. Le dessin de la lucarne* doit donc rester sobre et cohérent avec la composition et les proportions générales de l'édifice (respect des proportions de niveaux, des travées, intégration dans les pentes de toiture,...).

Les principes suivants doivent être respectés :
-une géométrie et une volumétrie simples,
-une largeur et une hauteur de baie inférieures à la hauteur des étages courants,
-le respect de la composition générale de la façade et alignements sur les travées de façade,
-une bonne gestion des écoulements des eaux pluviales.

Dans le cas d'un parti architectural affirmé, des géométries particulières peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et dans l'architecture* globale de l'édifice.

US5.1f. Menuiseries des nouvelles constructions : matériaux et détails

Les menuiseries doivent être cohérentes sur l'ensemble de la façade, et s'intégrer dans l'architecture* comme dans le paysage urbain. Le dessin des nouvelles menuiseries doit être sobre, en accord avec l'architecture. Elles doivent être réalisées en bois, en acier ou en aluminium et recevoir une finition qui garantit le maintien de leur aspect dans le temps. Le matériau, la teinte et/ou la forme des menuiseries peuvent être imposés :

- Si l'architecture reprend des modèles anciens de façon mimétique, les menuiseries doivent respecter fidèlement les proportions du modèle ; en aucun cas, elles ne doivent être épaissies par rapport aux profils de menuiseries anciennes.

- S'il s'agit d'un modèle contemporain, l'épaisseur des profils et le découpage des parties pleines et vitrées doivent être proportionnés dans la composition de l'architecture* de façade, tout en veillant à réduire au maximum le profil d'épaisseur pour optimiser les apports solaires et la luminosité.

Sont interdits :
- les matériaux d'aspect synthétique, le PVC,
- les finitions impactantes dans le paysage urbain (bois vernis par exemple), brillantes et d'aspect plastifié,
- la teinte noire et la teinte blanc pur, quel que soit le matériau (blanc cassé admis),
- les imitations de modèles traditionnels avec d'autres matériaux que ceux traditionnellement employés.

CAS PARTICULIER DES PORTES

Sauf parti pris architectural spécifique, les portes d'entrée et les portes de garage (lorsqu'elles sont autorisées) doivent être généralement pleines (hors imposte et partie fixe) et d'un traitement menuisé simple. Elles doivent faire l'objet d'un traitement différencié, avec une couleur plus soutenue que les autres menuiseries.

Sont interdits :
- les portes à enroulement de garage sur l'espace public et sur les cours patrimoniales,*
- les oculi ou autres percements décoratifs sur les portes (sauf dispositions d'origine).

Article US5.1f : MENUISERIES DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS OU EN RÉHABILITATION LOURDE

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

CAS PARTICULIER DES VOLETS ET CONTREVENTS

Pour assurer l'animation de façades, il peut être imposé de mettre en place des volets/contrevents extérieurs, soit sous la forme de panneau à battant, soit sous la forme de panneaux coulissants. Dans les deux cas, il convient de privilégier les modèles persiennés ou pleins.

La mise en place de volets roulants peut être refusée si l'impact visuel compromet l'architecture* et le paysage urbain (en particulier dans le cas d'une séquence urbaine* cohérente).

Sont interdits :
- les coffres apparents d'éventuels volets roulants,
- les volets à écharpes « en Z » qui ne correspondent pas au modèle traditionnel.

US5.1g. Architecture des extensions, surélévations et couvertures de cours

Les extensions doivent être réalisées dans les emprises constructibles portées au Plan. Quelques possibilités en dehors de ces emprises sont encadrées par l'article US6 (surface limitée). La création d'une extension pour un immeuble protégé est également conditionnée par le respect des dispositions de l'article US5.4 qui encadre la protection et la mise en valeur* des façades.

Par sa forme et/ou sa disposition, l'extension* doit s'inscrire comme le prolongement ou le complément du volume existant (la volumétrie et le programme architectural du volume existant doivent rester lisibles). L'échelle de l'extension* doit être proportionnée de manière à ne pas être dominante par rapport à la construction principale. A ce titre, les dimensions et le positionnement des extensions peuvent être imposés.

Comme pour toute construction neuve, les matériaux et les teintes de l'extension ne doivent pas être en rupture ni en contraste par rapport à l'existant. L'extension doit éviter les géométries complexes et ne doit pas multiplier les matériaux et couleurs. Elle doit présenter un traitement simple dans sa composition, ses détails techniques et ses matériaux.

CAS PARTICULIER DES VÉRANDAS ET PERGOLAS : Les dispositifs tels que vérandas et pergolas adossées à la maison doivent respecter l'ensemble des dispositions précédentes et, en outre, garantir une transparence maximale, au moyen d'une structure aux profils de menuiserie les plus fins possibles.

CAS PARTICULIER DE LA SURÉLÉVATION - *Se reporter aux conditions de création et volumétrie d'une surélévation à l'article US4.4*

Dans le cas d'un immeuble non protégé, la possibilité de surélévation dépend de la cote réglementaire constructible : si celle-ci est supérieure à l'existant, alors la surélévation est admise si elle n'induit pas de rupture dans le paysage urbain. Dans le cas des immeubles protégés, la surélévation n'est admise que s'il s'agit de restituer un niveau d'origine connu et documenté. Le Plan, réglementaire identifie toutefois quelques immeubles protégés qui peuvent recevoir une surélévation sans qu'il s'agisse d'une restitution, dans le but de créer une meilleure accroche urbaine avec les immeubles voisins.

Lorsqu'elle est admise, la surélévation* doit garantir une stabilité structurelle en privilégiant les ossatures légères. Elle doit également respecter la logique fonctionnelle de l'immeuble (distribution intérieure en particulier), sans générer d'entrée d'immeuble supplémentaire.

La volumétrie et l'architecture* de la surélévation* ne doivent pas créer de rupture dans le paysage urbain (contexte proche mais aussi vues lointaines) et doivent tenir compte des héberges avoisinantes. Dans le cas d'une restitution historique, le projet doit reprendre fidèlement l'architecture* et les dimensions originelles.

L'architecture* et les proportions de la surélévation* doivent respecter le volume initial principal. Le traitement architectural et le choix des matériaux doivent assurer une composition d'ensemble cohérente avec l'existant. A ce titre, l'emploi de certains matériaux ou d'une teinte peut être imposé.

Toutes les extensions, surélévations, et vérandas ou pergolas, doivent respecter les dispositions des articles U5.1c et US5.1d sur les toitures des nouvelles constructions, il convient notamment de se reporter aux interdictions de matériaux prévues par l'article US5.1c.

Article US5.1g : ARCHITECTURE DES EXTENSIONS, SURÉLÉVATIONS ET COUVERTURES DE COURS

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

CAS PARTICULIER DES COUVERTURES DE COURS - *Se reporter aux conditions de création d'une couverture sur un espace libre à l'article US6*
Pour mémoire, conformément à l'article US6, la couverture d'une cour patrimoniale ne peut se faire que par une verrière.*

La mise en place d'une verrière doit garantir la mise en valeur* des façades aspectant la cour en développant une transparence maximale et une structure la plus fine possible.

Le dispositif d'accroche aux façades doit être conçu de manière à ne pas altérer ni camoufler d'éléments de décors ou de modénatures* soulignant l'architecture* de façade. Ce dispositif d'accroche doit, en outre, intégrer une gestion de l'écoulement des eaux de pluie et le système de protection solaire dans l'architecture du bâtiment.

Les couvertures partielles, de type préau ou carport, doivent respecter les prescriptions s'appliquant à l'architecture* des annexes*.

US5.1h. Architecture des annexes et des édicules sur l'espace public

ARCHITECTURE DES ANNEXES

À moins d'un programme architectural complet qui proposerait une cohérence d'ensemble entre bâti principal et dépendances*, l'architecture* des annexes* doit présenter une simplicité de matériaux et de volumétries.

Les annexes* doivent être réalisées dans des matériaux et des teintes s'harmonisant avec la construction principale et/ou les murs de clôture ou le contexte urbain. Le recours aux maçonneries traditionnelles* ou au bois (naturel ou peint de couleur sombre) peut être imposé.

Sont interdits : les matériaux et modèles d'abris en disharmonie avec le paysage urbain et tout matériau impactant le paysage urbain.

ARCHITECTURE DES ÉDICULES SUR L'ESPACE PUBLIC

Tout édicule sur l'espace public* doit respecter l'ensemble des dispositions des articles US5.1a à US5.1f concernant l'architecture* des constructions neuves (gros œuvre, façades, toitures, menuiseries, zinguerie*). Ce type de construction doit s'inscrire dans son contexte urbain par la cohérence de forme, de teinte voire de matériaux avec les revêtements de sol et/ou les façades aspectant l'espace public*. Lorsque l'usage le permet, la transparence doit être assurée.

Article US5.1h : ARCHITECTURE DES ANNEXES ET DES ÉDICULES SUR L'ESPACE PUBLIC

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US5.2. Règles générales d'intervention sur l'architecture d'un immeuble existant selon sa classification (se reporter au Plan réglementaire pour la correspondance des graphismes)

MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN ET DE L'ARCHITECTURE

Quelle que soit la classification de l'immeuble sur lequel porte l'intervention, tous les travaux doivent s'inscrire dans la démarche de mise en valeur* du PSMV, notamment dans un souci d'intégration dans le paysage urbain et le respect des spécificités patrimoniales du bâti. Même si l'intervention ne porte que sur un élément, l'impact du projet sera évalué à l'échelle de l'immeuble et de la séquence urbaine*.

PÉRENNITÉ DU BÂTI

Toute intervention sur le bâti existant ne doit en aucun cas engendrer des problématiques sanitaires ou structurelles, qui mettraient en péril, à moyen ou long terme, les structures architecturales et constructives des immeubles avoisinants (qu'ils soient ou non protégés). Cela suppose de ne pas maintenir des dispositions compromettant la stabilité ou l'état sanitaire d'un édifice.

En outre, toute intervention sur l'existant doit s'inscrire dans une démarche de développement durable visant à :

- Conserver et valoriser les éléments intéressants et/ou cohérents avec l'ensemble ;
- Conserver prioritairement les structures en place avant de proposer une suppression ou une démolition/reconstruction ;
- Privilégier les processus bas carbone (filières sèches*, matériaux biosourcés,...) ;
- S'adapter aux caractéristiques du bâti ancien pour toute restauration, réhabilitation* (y compris lourde) et toute amélioration énergétique.

PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ

Les immeubles existants doivent autant que possible conserver les dispositifs d'accueil de la biodiversité, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la pérennité du patrimoine bâti (le cas échéant, une compensation doit être étudiée).

US5.2a. Immeuble dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité (aplat noir)

Le Plan réglementaire identifie les constructions protégées à conserver, à restaurer et mettre en valeur.*

- **La protection des parties extérieures au titre du PSMV** concerne les volumétries et toitures, les façades y compris le second œuvre (menuiseries, serrurerie et ferronneries, éventuels décors de céramique, etc.) ainsi que les éléments adossés aux façades : escaliers et perrons extérieurs, puits, contreforts, etc.
- **La protection des parties intérieures au titre du PSMV** porte sur le gros œuvre (mode constructif, les planchers et les fondations) y compris les caves, le système de distribution (desserte des pièces principales, enfilade, vestibule, etc.), les escalier(s), les volumes intérieurs et leurs éléments de confort ou de décor (cheminées, boiseries et menuiseries intérieures, sols, etc.).
- La protection concerne les dispositions architecturales présentant un intérêt archéologique, historique, typomorphologique ou artistique et peut donc concerner des éléments de datation diverse issus d'une stratification historique du bâti. Toute intervention sur ces édifices peut s'inspirer des principes de la charte de Venise*. Le Diagnostic du Rapport de Présentation décrivant les spécificités du patrimoine bâti et ses particularités par époque et/ou programme doit servir d'appui pour élaborer un projet respectueux du patrimoine bâti.

Cette protection s'apprécie dans une approche globale de l'architecture* en se fondant sur le principe suivant : toute intervention doit permettre de conserver l'authenticité ou de retrouver la cohérence globale de l'architecture*, ce qui suppose que :

- les éléments remarquables doivent être conservés, si besoin restaurés et si possible mis en valeur* ;
- les éléments intéressants et/ou participant de la cohérence, leur préservation et mise en valeur* doit être une priorité et peut être

Article US5.2 : RÈGLES GÉNÉRALES D'INTERVENTION SUR UN IMMEUBLE EXISTANT SELON SA CLASSIFICATION

Article US5.2a : IMMEUBLE DONT LES PARTIES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES SONT PROTÉGÉES EN TOTALITÉ

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

imposée ; leur éventuelle modification voire suppression fera l'objet d'une appréciation au cas par cas selon la qualité des dispositions en place et la qualité du projet ;
- les éléments altérés voire disparus peuvent faire l'objet d'une demande de restitution ou de requalification ;
- les éléments sans intérêt peuvent évoluer dans les limites du présent Règlement - leur suppression peut même être imposée.

L'ensemble des interventions sur ces immeubles doit s'inscrire dans une démarche de sobriété énergétique et de matières. En outre, il convient de n'employer que des matériaux respectueux de l'environnement et compatibles avec le fonctionnement hygrométrique du bâti.

US5.2b. Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine (série de triangles)

Le Plan réglementaire identifie des façades soumises à la prescription d'ensemble exigeant le respect d'une « séquence, composition ou ordonnance architecturale ». Parmi ces ensembles repérés, figurent :*
- de grands ordonnancements, opérations d'ampleur formant aujourd'hui un linéaire structurant dans l'espace public* ;*
- de petites opérations concertées ou immeubles jumelés ;
- des séquences de rues homogènes (incluant notamment de multiples petites opérations concertées, telles la rue des Arènes, rue Desjardins,...

Cette indication entraîne des prescriptions spécifiques au sein des différents articles du présent Règlement.

US5.2c. Élément d'architecture protégé (étoile)

Le Plan réglementaire identifie les fragments ou éléments d'architecture à conserver pour leur participation à la qualité de l'espace urbain et/ou pour le témoignage architectural et historique qu'ils représentent. Il peut s'agir d'éléments isolés, tels des monuments sur l'espace public, des escaliers et perrons extérieurs sur l'espace public* ou parfois d'éléments trop fragmentaires pour justifier la protection complète de l'immeuble auquel ils sont associés. Une description de l'élément à conserver est annexée au Plan sous forme de liste.*

Ces éléments doivent être conservés in situ et restaurés dans le respect de leurs dispositions d'origine*, qu'ils soient intégrés dans une architecture* traditionnelle ou contemporaine (en assurant dans ce cas, une jonction entre ancien et neuf). L'aménagement de leurs abords doit permettre leur mise en valeur*.

Leur déplacement ne peut être admis que si l'élément n'est pas attaché à perpétuelle demeure d'un édifice protégé et si le projet répond aux objectifs de sauvegarde et de mise en valeur* du PSMV, et, le cas échéant, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

US5.2d. Immeuble non protégé (aplat gris clair)

Sous réserve de découverte patrimoniale, les façades, toitures et intérieurs de ces immeubles peuvent être réhabilités, modifiés ou détruits (se reporter à l'article US5.1b, qui rappelle que dans une démarche de sobriété, la réhabilitation*, le réemploi et le recyclage doivent être privilégiés). Le Plan réglementaire indique, en superposition de l'emprise bâtie existante, soit une emprise constructible, soit un espace libre à requalifier ou à créer. Dans ce dernier cas, l'immeuble -s'il est amené à évoluer- doit respecter les dispositions des articles US6.2 et US6.3 qui encadrent la constructibilité de ces espaces.

Les travaux sur un immeuble non protégé sont soumis aux dispositions des articles suivants :

- dans le cas d'une MODIFICATION DE FAÇADE : article US5.4e.

- dans le cas d'une MODIFICATION DE VOLUMÉTRIE : articles US4.4 et US5.1g.

- dans le cas d'une RÉHABILITATION* : articles US5.3 et US5.4 pour les toitures et façades (à l'exclusion des US5.4f sur les menuiseries) et des articles US5.6 (architecture commerciale), US5.1e et 1f, US5.7 (éléments techniques) et US5.8 (dispositifs énergies renouvelables).

- dans le cas d'une RÉHABILITATION LOURDE* : idem que pour la réhabilitation + article US5.1a et 1b pour ce qui concerne le gros œuvre.

Article US5.2b : SÉQUENCE, COMPOSITION, ORDONNANCE ARCHITECTURALE OU URBAINE (série de triangles)

Article US5.2c : ÉLÉMENT D'ARCHITECTURE PROTÉGÉ (étoile)

Article US5.2d : IMMEUBLE NON PROTÉGÉ (aplat gris clair)

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

- dans le cas d'une DÉMOLITION/RECONSTRUCTION : Si l'immeuble est concerné par une emprise constructible et s'il n'est pas concerné par une légende d'espace libre identifié sur le Plan réglementaire, l'immeuble peut être remplacé, dans le respect des dispositions graphiques -en particulier de la cote réglementaire- et des dispositions des articles US4 et US5.1.

US5.2e. Immeuble soumis à prescriptions spéciales (lettre M)

Se reporter à l'article US4.4b.

US5.2f. Immeuble dont la démolition peut être imposée (aplat jaune)

Le Plan réglementaire indique, en jaune, les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification peut être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. Une liste associée au Plan réglementaire permet de préciser au cas par cas à la fois l'objectif recherché et ce qui peut être imposé, à savoir la démolition ou la modification quand cette alternative est donnée (voir liste annexée au Plan). Généralement, ces emprises sont superposées à la légende «espace libre à requalifier ou à créer». Lorsqu'elles sont superposées à une emprise constructible, une reconstruction est admise.

Il s'agit de constructions dont le volume, l'emprise au sol* et/ou l'architecture* contrarient la mise en valeur* des immeubles environnants ou des espaces libres (encombrement des cours en particulier). L'objectif est d'améliorer le cadre urbain.

Ces constructions peuvent être maintenues et améliorées mais ne peuvent pas être étendues ou confortées. Les interventions pouvant être admises sur ces constructions sont : la restauration/remplacement de menuiseries, la réfection de la couverture, le ravalement, la peinture, la mise aux normes de locaux techniques ou de service, etc.

Cependant, toute intervention ayant pour objet ou pour effet son confortement implique, en revanche, la mise en œuvre des prescriptions associées. Sont interdites sur l'unité foncière, en particulier :

- **la modification de volumétrie (sauf s'il s'agit d'une alternative prévue par la prescription associée) de la construction légendée en jaune,**
- **la création d'une ouverture en toiture ou en façade et/ou la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur de la construction légendée en jaune sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect et l'insertion de l'immeuble dans son environnement,**
- **la création de surface de plancher de la construction légendée en jaune, y compris à l'intérieur du volume (aménagement de combles en particulier),**
- **la création d'une nouvelle construction sur la même unité foncière et/ou le même espace libre,**
- **l'extension* du bâti principal de l'unité foncière concernée et sa volumétrie, y compris par surélévation.**

US5.2g. Éléments ponctuels : remparts, murs, puits

Se reporter à l'article US6.5.

Article US5.2e : IMMEUBLE SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES (lettre M)

Article US5.2f : IMMEUBLE DONT LA DÉMOLITION PEUT ÊTRE IMPOSÉE (aplat jaune)

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US5.3. Intervention sur la ou les toiture(s) d'un immeuble existant (protégé ou non)

Se reporter au Cahier de recommandations, fiche-conseil n°1 dédiée aux Couvertures.

Ces règles s'appliquent à tout immeuble existant, quelle que soit sa classification sur le Plan réglementaire.

Dans le cas des immeubles protégés et/ou des immeubles appartenant à une « séquence, composition ou ordonnance* architecturale » figurée au Plan réglementaire, certains matériaux et techniques de mise en œuvre peuvent être imposés dans le but de respecter l'intégrité structurelle ou constructive de l'édifice.

Sur les immeubles non protégés, des adaptations de ces règles peuvent être admises, si le projet ne porte pas atteinte à la pérennité de l'immeuble, à l'ensemble urbain et/ou à des éléments d'intérêt patrimonial. De même, dans le cas où les immeubles non protégés ne présentent pas les matériaux et modes constructifs décrits ci-après (pierre, enduit, etc.), il convient de se reporter aux dispositions des articles US5.1a à US5.1f portant sur les constructions neuves.

US5.3a. Restauration de couverture d'un immeuble existant (protégé ou non)

Sont concernées : les couvertures ou parties de couvertures revêtues d'ardoise ou autre, y compris les détails de noue, de rives*, d'arêtiers*, de faîtage* , et de formes diverses.*

Les couvertures doivent être restaurées selon le matériau d'origine de la construction en considérant l'époque de construction. Les paragraphes qui suivent détaillent les prescriptions par matériau. Des matériaux autres que ceux d'origine ne peuvent être admis que ponctuellement, s'ils s'avèrent compatibles (en termes d'aspect comme de techniques) avec l'existant et ne présentent ni risque pour la pérennité et la bonne étanchéité des ouvrages, ni impact dans le paysage urbain.

Si le matériau en place ne correspond pas au caractère architectural de l'immeuble et/ou à la géométrie de toiture, il peut être demandé de déposer le matériau et de le remplacer pour assurer la pérennité de l'ouvrage et améliorer l'intégration au paysage urbain.

Sont interdits :

- la suppression de détails et décors tels que dauphins, épis de faîtages, crête, mitrons*, etc.,*
- les couvertures métalliques sur de vastes surfaces (surfaces limitées en zinc admises),
- les matériaux d'imitation,
- les couvertures en fibrociment ou en asphalte bitumé (sauf si ces matériaux ont été utilisés à l'origine de la construction de l'immeuble)
- la peinture des matériaux de toiture,
- les effets de contraste, les matériaux ou finitions réfléchissantes ou brillantes.

COUVERTURE EN ARDOISES

Les ardoises doivent être naturelles, et, selon le support (liteau ou volige) être posées aux clous (acier galvanisé, inoxydable ou en cuivre) ou aux crochets, de teinte foncée et mate dans leur partie visible.

Les faîtages* doivent être réalisés soit à l'aide de faîteaux* en terre cuite posés au mortier de chaux* hydraulique naturelle (à l'angevine), soit sous la forme d'un lignolet en ardoise, en fonction des dispositions d'origine* et de l'exposition aux vents dominants. Les faîtages* en zinc « pré-patiné », en raison de leur fragilité, sont proscrits.

Les noues*, les noquets, les arêtiers* et les rives* doivent être -sauf impossibilité technique- réalisés en ardoise, dans le but d'être les plus discrets possible. Sur les versants très pentus, le zinc peut être admis sur les noues* (ouvertes) à condition d'être limités à 10 cm de partie visible.

La pose en losange ne peut être admise que s'il s'agit d'une disposition d'origine*.

Article US5.3 : INTERVENTION SUR LA OU LES TOITURE(S) D'UN IMMEUBLE EXISTANT (protégé ou non)

Article US5.3a : RESTAURATION DE LA COUVERTURE D'UN IMMEUBLE EXISTANT (protégé ou non)

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

COUVERTURE EN ZINC (HORS ZINGUERIE)

Le zinc ne peut être employé en couverture que sur les architectures postérieures à 1850, et s'il s'agit de dispositions d'origine*. Le zinc doit être naturel ou prépatiné sur les parties visibles.

Sur les architectures datant d'avant 1850, le zinc ne peut être employé en couverture que pour les terrassons* d'une toiture dite à la Mansart, de petites annexes* ou d'éléments de raccord entre volumes de toitures, uniquement sur les volumes à faible pente (entre 5 et 20 %) ; le zinc doit alors être posé sur tasseau et les joints debout sont interdits.

COUVERTURE EN TUILES

Les tuiles de couverture - traditionnelles plates ou mécaniques (architecture XXe) - et les tuiles disposées sur les faîtages* à l'angevine sont à conserver s'il s'agit de dispositions d'origine*. Elles doivent être autant que possible réemployées de préférence sur le couvert. Si elles sont remplacées, elles doivent l'être par des éléments en terre cuite naturelle et de facture traditionnelle, présentant des dispositions similaires à celles d'origine.

AUTRES TYPES DE COUVERTURES

Lorsqu'ils correspondent au caractère architectural de l'immeuble et à la géométrie de toiture, les autres types de couvertures doivent être restaurés avec le même matériau et mode de mise en œuvre. Les toits terrasses doivent présenter un revêtement non impactant dans le paysage des toits et les ouvrages d'étanchéité doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

US5.3b. Détails et ouvrages de toiture d'un immeuble existant (protégé ou non)

ZINGUERIE DE TOITURE ET DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Sont concernés : tous les ouvrages servant à l'écoulement des eaux et aux raccords d'étanchéité de la couverture ; tous les détails de noue, d'égout, de rives, d'arêtiers*, d'appui, de faîtage* et de formes diverses.*

Les dispositions d'origine* des systèmes de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sont à conserver et à restaurer. En l'absence de dispositions d'origine* ou si celles-ci ne s'avèrent pas suffisantes, de nouveaux dispositifs peuvent être mis en place en les limitant en nombre et en les inscrivant dans la géométrie de la toiture et en fonction du matériau et de l'architecture. Leur positionnement doit les rendre les plus discrets possible.

En présence d'une corniche, les eaux de pluie doivent généralement être recueillies en bas de pente par une dalle nantaise ou éventuellement un chéneau (dont la hauteur est à limiter pour le rendre le plus discret possible). Dans le cas d'une coyalure* et ou d'about de chevrons, les eaux de pluie ne peuvent être recueillies que par une gouttière demi-pendante.

Dans tous les cas, ces éléments doivent être en zinc (plus exceptionnellement en cuivre) et traités ou peints dans la tonalité du support (ardoise, pierre, enduit). Les descentes doivent se terminer par des dauphins en fonte (à conserver s'ils existent d'origine).

Sont interdits :
- la zinguerie en PVC, en aluminium ou en fibrociment ou tout autre matériau ne garantissant pas un aspect pérenne,
- le raccordement apparent en diagonale d'une section de gouttière.

SOUCHES DE CHEMINÉE EXISTANTES

Sont concernés : tous les ouvrages maçonnés et émergeant des couvertures y compris mitres et mitrons.*

L'intégration des dispositifs d'extraction touchant à des souches de cheminée est réglementée à l'article US5.7b.

Lorsqu'elles contribuent au paysage des toits, les souches* de cheminée ne doivent pas être supprimées. Leur suppression ne peut être admise que s'il s'agit de rétablir des dispositions d'origine* ou s'il est démontré que la souche ne constitue pas un élément structurant de la

Article US5.3b : DÉTAILS ET OUVRAGES DE TOITURE D'UN IMMEUBLE EXISTANT (protégé ou non)

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

composition architecturale et si leur suppression ne risque pas de fragiliser la structure, la couverture ou de générer un défaut d'étanchéité. Elles doivent être restaurées, en reprenant le matériau et la mise en œuvre d'origine et un profil avec des dimensions conformes à leur époque de construction. Seules des modifications mineures peuvent être envisagées dans le cas d'intégration de dispositifs d'évacuation par la souche* de cheminée.

Il peut être imposé de restituer des souches* ayant fait l'objet d'une suppression.

LUCARNES EXISTANTES

La création de lucarnes est encadrée par l'article US4.4.

Sur un immeuble existant, les lucarnes* appartenant aux dispositions d'origine* (ou une campagne de construction significative) sont protégées au même titre que le reste de l'immeuble. Elles doivent être conservées et soigneusement restaurées selon leur architecture d'origine. Si elles ont été supprimées, il peut être imposé de les restituer pour retrouver l'architecture et l'équilibre de la composition d'origine. La suppression de lucarnes* ajoutées à l'architecture originelle peut être exigée pour restituer la composition architecturale.

La lucarne (y compris ses jouées) doit recevoir le même matériau de couverture que la toiture dans laquelle elle s'insère, sauf dispositions d'origine.

CHÂSSIS DE TOIT

Sur les toitures d'ardoises, les châssis* de toit ne peuvent être admis que sur un seul niveau par rampant de toiture en incluant les lucarnes* (sauf verrière*), en privilégiant la partie basse de la pente. Ils doivent être limités en nombre et présenter une taille ne dépassant pas 80 cm de large par 100 cm de haut (de proportions plus hautes que larges). Ils doivent être intégrés à la composition de la façade de l'immeuble et axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs.

Les châssis* de toit doivent être encastrés dans la couverture et être le moins saillant possible, y compris l'éventuelle occultation associée (sauf si la pente de couverture est insuffisante).

Sur les rampants de toiture non visibles depuis l'espace public*, peuvent être autorisés des châssis* de toit de dimensions supérieures, en conservant une partition verticale (châssis en verrière*) et qu'ils s'intègrent dans la composition existante de la façade de l'immeuble (autant de châssis* de toiture que de fenêtre de l'étage inférieur).

Sont interdits :
- les châssis de toit situés au contact ou proche d'un faîtage,*
- les châssis de toit sur les rampants de toits aspectant les grands espaces urbains et les perspectives monumentales,
- les coffres de volet roulant en saillie.

VERRIÈRES ET LANTERNONS

Les éléments à caractère patrimonial tels que les verrières* anciennes et lanternons* traditionnels doivent être conservés en place et restaurés au plus près de leurs dispositions d'origine*, tout en garantissant une bonne étanchéité.

Hors des dimensions autorisées de châssis* de toit, il peut être autorisé la création d'un lanternon* ou l'intégration d'une verrière* dans un plan de versant de toiture ne présentant pas d'intérêt exceptionnel et selon un modèle dont la conception prévoit des menuiseries/détails soignés (en particulier des profils de menuiseries les plus fins possibles) et assure une bonne insertion du projet dans le paysage des toits.

Sont interdits sur les ouvrages existants :
- les profils excessivement épais,
- la mise en place de vitrages non transparents,
- la mise en place de volets roulants en extérieur,
- la suppression d'éléments de charpente d'intérêt patrimonial ou de décors en plafonds.*

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

DISPOSITIFS DE DÉSENFUMAGE

Le désenfumage des cages d'escaliers doit être assuré en premier lieu par les ouvertures existantes (en façade ou en toiture). Si ces ouvertures ne peuvent remplir ce rôle, la création d'un dispositif de désenfumage peut être admise sous forme de verrières*, de châssis* de toit ou de lanternons* en respectant les dispositions réglementaires correspondantes. Dans tous les cas, ces dispositifs doivent faire l'objet d'une intégration architecturale.

US5.3c. Modifications de toiture d'un immeuble existant (protégé ou non)

Les modifications de volumétries telles que la création de terrasses/tropéziennes et les surélévations* sont traitées dans l'article US4 qui portent sur les hauteurs et volumétries des constructions.*

La création/suppression de lucarnes et autres ouvrages de toiture est traitée au chapitre précédent.*

Les modifications liées à l'intégration de dispositifs liés aux énergies renouvelables ou à la mise en œuvre d'une isolation sont réglementées par les articles US5.7. et US5.8.

Article US5.3c : MODIFICATION(S) DE TOITURE D'UN IMMEUBLE EXISTANT (protégé ou non)

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US5.4. Intervention sur la ou les façade(s) d'un immeuble existant (protégé ou non)

Ces règles s'appliquent à tout immeuble existant, quelle que soit sa classification sur le Plan réglementaire.

Dans le cas des immeubles protégés et/ou des immeubles appartenant à une « séquence, composition ou ordonnance* architecturale » figurée au Plan réglementaire, certains matériaux et techniques de mise en œuvre peuvent être imposés dans le but de respecter l'intégrité structurelle ou constructive de l'édifice.

Sur les immeubles non protégés, des adaptations de ces règles peuvent être admises, si le projet ne porte pas atteinte à la pérennité de l'immeuble, à l'ensemble urbain et/ou à des éléments patrimoniaux. De même dans le cas où les immeubles non protégés ne présentent pas les matériaux et modes constructifs décrits ci-après (pierre, enduit, etc.), il convient de se reporter aux dispositions des articles US5.1a à 1f portant sur les constructions neuves.

US5.4a. Restauration de façade(s) en pierre sur un immeuble existant (protégé ou non)

Se reporter au Cahier de recommandations, fiche-conseil n°3 dédiée aux façades en pierre.

Sont concernées : toutes les maçonneries de pierres appareillées à assises régulières, y compris les encadrements de baie, les chaînages, corniches et harpages - cela inclut également les parements* de tuffeau qui ont été enduits postérieurement alors qu'ils étaient destinés à être apparents.*

> Dans le cas où ces façades sont recouvertes d'enduits, il convient de se reporter à l'article US54b.

PAREMENT DE PIERRE DE TAILLE

Les façades d'immeubles en pierre de taille doivent être restaurées en respectant leurs dispositions d'origine*, en particulier la nature et la mise en œuvre des matériaux employés, mais aussi l'appareil*, la modénature* et les sculptures. L'ensemble des moulurations et sculptures sont à conserver et à restaurer dans leurs formes d'origine en respectant les profils et les volumes.

- **REMPLACEMENT DE PIERRE DE TAILLE :** Lorsqu'une pierre est trop endommagée pour participer à la solidité des maçonneries (chaînes d'angle, piédroits de baies, etc.), elle doit être remplacée par une pierre ayant les mêmes caractéristiques (dureté et aspect). La méthode de pose doit respecter le mode constructif d'origine* ; le remplacement doit se faire par bloc entier. Le recours à des matériaux de ragréage en mortier de pierre de même teinte ne peut être autorisé que pour de petits raccords ponctuels (8 cm^2) ; jamais structurels (pierre saine avec trou de fixation, autres petits percements). Pour des percements de plus grande taille, l'utilisation de bouchons de même pierre (10 cm de diamètre maximum), posés à joint marbrier*, est préconisée.

  Pour remplacer des fragments manquants de sculpture, il convient le plus souvent de changer la pierre en toute épaisseur.

  Sont interdits :
  - les techniques de placage (d'une épaisseur inférieure à 10 cm),
  - les mortiers à base de liant hydraulique et les produits de substitution de la pierre.

- **NETTOYAGE ET RETAILLE DES PAREMENTS DE PIERRE :** Le nettoyage d'une façade en pierre de taille consiste en un nettoyage doux qui n'altère pas la pierre et notamment sa pellicule naturelle de surface : le calcin*. Le choix de la technique doit se faire en fonction de la nature de la pierre et de son état de conservation. La technique retenue doit aussi assurer la conservation des éléments de modénatures* et de sculptures.

  La retaille de surface ne doit pas excéder 1 cm d'épaisseur.

  Sont interdits :
  - les procédés abrasifs tels que les projections à percussions ou à haute pression sur les parements de calcaires tendre et/ou fragilisés),*
  - l'application de produit de type algicide détruisant le calcin,*

Article US5.4 : INTERVENTION SUR LA OU LES FAÇADE(S) D'UN IMMEUBLE EXISTANT (protégé ou non)

Article US5.4a : RESTAURATION DE FAÇADE(S) EN PIERRE SUR UN IMMEUBLE EXISTANT (protégé ou non)

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

- l'usage de techniques altérant l'aspect et la solidité de la pierre, telles que disque, boucharde, sablage, acide, ponceuse.

- **REJOINTOIEMENT ET ASPECT DES JOINTS SUR UN PAREMENT* DE PIERRE DE TAILLE :** Le rejointoiement* des tuffeaux et autres pierres de calcaire doit être effectué exclusivement au mortier de chaux* naturelle avec sablon et poudre de tuffeau). Le traitement des joints doit reproduire les dispositions d'origine* : teinte proche de la pierre et à fleur de parement* pour les appareillages* de tuffeau, mortier à forte granulométrie pour les maçonneries de grès/granit en soubassement, joints en relief dans le cas d'architectures du XXe siècle.

  Sont interdits :
  - le mortier pierre et tous les mortiers préformulés et adjuvantés,
  - les joints en creux, rubans ou tirés au fer (sauf s'ils correspondent au caractère d'origine de l'édifice),
  - l'application de peinture ou le dressage d'un enduit sur un parement de pierre de taille,*
  - les faux joints pour l'imitation de la pierre de taille (sauf dispositions d'origine ou traditionnelle),
  - les mortiers à base de liant hydraulique (dits «joints ciments»),*
  - tous matériaux incompatibles avec la pierre tels que résine, ciment.*

MAÇONNERIE DE SCHISTE ET/OU AUTRES ROCHES DE SUBSTRAT

Sont concernées : toutes les maçonneries constituées de roches schisteuses ou granit, à assises irrégulières (non appareillées), y compris les soubassements et mur de clôture.

Conformément à leurs dispositions d'origine*, les façades en maçonnerie de schiste doivent être enduites, à l'exception des fortifications, murs de clôture et de certains pignons*. L'ensemble des moulurations et sculptures sont à conserver et à restaurer dans leurs formes d'origine en respectant les profils et les volumes.

Sont interdits :
- les mortiers préformulés et adjuvantés,
- les mortiers à base de liant hydraulique (dits «joints ciments»),*
- tous les matériaux incompatibles avec la pierre de schiste (résine, ciment,...).*

- **REJOINTOIEMENT DES MAÇONNERIES DE SCHISTE ET AUTRES ROCHES DE SUBSTRATS :** Avant tout rejointoiement*, les maçonneries doivent être nettoyées avec une technique adaptée. Le rejointoiement* des maçonneries de schiste et autres substrats doit être effectué au mortier de chaux* naturelle et grattés à fleur, conformément aux dispositions d'origine*.

- **CAS PARTICULIER DES MAÇONNERIES DE SCHISTE :** Les maçonneries de schiste doivent recevoir un enduit couvrant. L'application d'un enduit doit être faite selon la disposition de la maçonnerie dans son site et son usage (mur de clôture, façade antérieure).

- **CAS PARTICULIER DES SOUBASSEMENTS, SEUILS ET REZ-DE-CHAUSSÉE EN GRANIT :** Le nettoyage des granits doit être effectué par lavage à l'eau, celui des vieilles peintures ou enduits sur granit, par micro-abrasion, bouchardage ou reprise au ciseau selon la matière. Les parties de façades en granit doivent être dressées, à parement* lisse de caractère urbain (taille pointée piquée). Le mode de parement* grossier des granits, éclaté ou strié est interdit.

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US5.4b. Restauration de façade(s) enduite(s) sur un immeuble existant (protégé ou non)

Se reporter au Cahier de recommandations, fiche-conseil n°4 dédiée aux enduits traditionnels.

Toute demande d'intervention sur une façade enduite doit préciser la nature du support, car celle-ci détermine les prescriptions.

CAS DE LA PIERRE OU DU PAN DE BOIS RECOUVERTS D'UN ENDUIT TRADITIONNEL* À LA CHAUX

Sont concernés : les parements de pierre de taille -par nature, destinés à être visibles - et les pans de bois qui ont été recouverts d'un enduit à la chaux.

Si l'enduit est de nature à dégrader le support, celui-ci doit être enlevé et la façade en pierre de taille restituée.

CAS DE LA PIERRE OU DU PAN DE BOIS RECOUVERT D'UN ENDUIT CIMENT*

Sont concernés : les parements de pierre de taille -par nature, destinés à être visibles - et les pans de bois qui ont été recouverts d'un enduit ciment.*

Dans le cas où une façade en pierre a été recouverte, totalement ou partiellement, d'un enduit, l'objectif est de ne pas dégrader le cœur de la pierre ou du bois, et à terme, la stabilité. Si l'enduit est de nature à dégrader le support (cas des enduits ciment* sur façades en tuffeau), celui-ci doit être enlevé et la façade en pierre de taille restituée.

Dans le cas de façades sans qualité architecturale, de petites dimensions et donnant sur des cours sans intérêt patrimonial ou sur des puits de jour* et après vérification structurelle, un enduit en bon état (non fissuré et sans défaut d'adhérence) peut être conservé après nettoyage et recevoir un simple badigeon à la chaux* ou une peinture minérale.

MAÇONNERIE DE MOELLONS ENDUITE OU DESTINÉES À RECEVOIR UN ENDUIT

Sont concernées : toutes les maçonneries de moellons recevant un enduit ou destinées à en recevoir un.

Lorsqu'ils correspondent à une architecture en maçonnerie de moellons, les enduits traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon les techniques d'origine de l'édifice telles qu' un enduit traditionnel à la chaux* couvrant les maçonneries. La mise en œuvre à « pierre vues » doit être limitée aux pignons*, dépendances* et murs de clôtures ou bien si ces dispositions d'origine* sont avérées ou s'il s'agit de mettre en valeur* certaines maçonneries singulières ou traces archéologiques.

- PARTI DE RESTAURATION DES MAÇONNERIES DE MOELLONS ENDUITES : **L'enduit doit être enlevé au profit de la mise en œuvre d'un enduit traditionnel à la chaux*, dans les cas suivants :**
  - si l'enduit porte atteinte à l'architecture (cas des enduits ciment* en particulier) et/ou sans adhérence à la maçonnerie,
  - si l'enduit est en mauvais état, nécessitant des travaux autres que de l'entretien ou des réparations ordinaires,
  - si l'enduit a entraîné la perte des modénatures* telles que les encadrements de baies, les corniches, les larmiers et décors,
  - si l'enduit s'avère inadapté au support, c'est-à-dire dans le cas d'un enduit ciment* sur une maçonnerie traditionnelle*.

  Si l'enduit est en bon état c'est-à-dire non fissuré, sans défaut d'adhérence ou ne nécessitant que des reprises très ponctuelles, et que le support ne présente pas de défaut structurel, il peut simplement, après nettoyage, recevoir un simple badigeon à la chaux* ou une peinture minérale.

  Dans tous les cas, la restitution des modénatures* et de décors peut être imposée.

- MISE EN ŒUVRE DES ENDUITS TRADITIONNELS* : **Les dispositions traditionnelles consistent à mettre en œuvre des enduits couvrants, laissant dégagés les éléments de modénature* en pierre.** L'enduit ne doit jamais former de saillie sur les encadrements de baies, les chaînes d'angle et autres modénatures*. Les soubassements peuvent être traités différemment, pour permettre leur reprise ultérieure.

  Les enduits doivent être réalisés à la chaux* naturelle grasse, mêlée de sable de Loire ou équivalent qui apporte sa teinte naturelle. La finition doit être à grains fins ou écrasés ; lissé, taloché, lavé à l'éponge ou brossé, suivant les effets esthétiques recherchés.

Article US5.4b : RESTAURATION DE FAÇADE(S) ENDUITE(S) SUR UN IMMEUBLE EXISTANT (protégé ou non)

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Sont interdits :
- les enduits préformulés et adjuvantés,
- le recouvrement ou la reprise des modénatures en enduit pierre,*
- la création d'un faux appareillage (sauf dispositions d'origine*),*
- la peinture des enduits traditionnels, qui empêche la respiration du support et donne un aspect trop couvrant,
- l'application de peinture ou le dressage d'un enduit sur un parement de pierre de taille,*
- l'application de peinture sur un enduit traditionnel à la chaux,- les enduits tyroliens et autres à base de ciment* (sauf dispositions d'origine*),*
- les enduits de finition « grattée »,
- l'emploi de baguettes pour traiter les arêtes.

PAREMENTS ET ENDUITS DU XXe SIÈCLE

Sont concernés : les parements décoratifs des architectures du XXe siècle tels que mosaïque, céramique, béton de silex,..., les peintures sur béton et les types d'enduits non cités précédemment : jetés à la truelle, au balai ou à la tyrolienne, dont les dispositions datent du XXe siècle.

Dès lors qu'il s'agit de dispositions d'origine* ou d'une campagne de construction/modification particulière à l'édifice (portant en particulier sur une devanture), la conservation des parements décoratifs tels que mosaïque, céramique, béton de silex,...), béton peint et enduits XXe est imposée, ainsi que leur restauration.

Le nettoyage de ces éléments doit être réalisé avec des techniques douces permettant de préserver le grain et la texture. Le procédé d'intervention doit être effectué dans le respect des modénatures* et décors, des matériaux, des finitions, de la palette de couleurs correspondant à l'architecture d'origine, ainsi que du type de joint.

Sont interdites : les techniques de nettoyage abrasives.

US5.4c. Restauration de façade(s) en pan de bois sur un immeuble existant (protégé ou non)

Sont concernés : Toutes les façades et/ou structures à pans de bois, avec remplissage divers.

Les édifices à pan de bois témoignent d'un volet historique de la ville et d'un savoir-faire constructif ancien. Au titre de leur fragilité et de leur intérêt archéologique, leur sauvegarde/entretien et restauration doivent être adaptées à leurs caractéristiques typologiques, historiques et structurelles.

- **PARTI DE RESTAURATION DES FAÇADES EN PAN DE BOIS :** Le parti de restauration doit s'appuyer sur la connaissance de l'édifice : les pièces graphiques de la demande d'autorisation doivent permettre de comprendre les dispositions d'origine*, en particulier si le pan de bois était destiné à être apparent ou enduit. Les traces de polychromie éventuelle sont à rechercher sous les enduits ou les couches de badigeons.

  Dans le cas d'un pan de bois destiné à être enduit, les enduits disparus sont à restituer en faisant appel à des techniques qui les rendent suffisamment souples pour ne pas mettre en péril la pérennité des pans de bois et des planchers. Ils doivent être composés de mortier de chaux* grasse et de sable de Loire ou équivalent, éventuellement être chaulés. S'ils sont destinés à être vus, la pose est à réaliser au nu des pans de bois.

  Il convient aussi de respecter les dispositions originelles, en apportant un soin tout particulier au litelage (mise en place du lattis) et aux éléments d'architecture en bois qui sont destinés à être en saillie (chambranle de baie, corniche, bandeaux éventuels).

  Sont interdits :
  - le recouvrement des bois s'ils étaient destinés à être apparents,
  - l'isolation par l'extérieur (cf. article US5.8).

Article US5.4c : RESTAURATION DE FAÇADE(S) EN PAN DE BOIS SUR UN IMMEUBLE EXISTANT (protégé ou non)

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

- **COHÉSION DES STRUCTURES EN BOIS :** Toute intervention doit garantir à la fois le respect des dispositions architecturales d'origine et la bonne conservation de la structure en bois. Le maintien des éléments de bois doit être une priorité. Les éléments endommagés et non réparables doivent être remplacés par des pièces de même essence, comportant les mêmes moulurations et assemblés selon les techniques d'origine. Le recours à du bois de réemploi est à favoriser. Les remplissages d'origine réalisés à l'aide de fuseaux de terre ou de briques minces, doivent être maintenus et si besoin restaurés ou restitués. Lorsqu'ils ont disparu, ils sont à reconstituer en faisant appel à des techniques qui ne mettent pas en péril la pérennité des pans de bois et les planchers existants.

US5.4d. Zinguerie de façade, vérandas et marquises patrimoniales

Les éléments de zinguerie d'origine, lorsqu'ils ont un caractère ornemental, doivent être restaurés ou restitués à l'identique. De même, les vérandas et marquises de fer ou d'acier, lorsqu'elles ont un intérêt patrimonial, doivent être conservées et restaurées suivant leurs dispositions d'origine*, en s'appuyant sur les prescriptions de restauration pour les ferronneries. Les descentes doivent se terminer par des dauphins en fonte (voir alinea suivant).

Les dispositions d'origine* des systèmes de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sont à conserver et à restaurer. En l'absence de dispositions d'origine* ou si celles-ci ne s'avèrent pas suffisantes, de nouveaux dispositifs peuvent être mis en place en les limitant en nombre et en les inscrivant en cohérence dans l'architecture*. Leur positionnement doit permettre de les rendre les plus discrets possible. Ces éléments doivent être en zinc (plus exceptionnellement en cuivre) et traités ou peints dans la tonalité du support (ardoise, pierre, enduit).

US5.4e. Modification de façade(s) d'un immeuble existant (protégé ou non)

Les modifications de façade ne doivent pas compromettre la mise en valeur* du paysage urbain, ni s'inscrire en rupture avec le linéaire de la rue ou de la séquence urbaine*. A ce titre, certaines modifications peuvent être refusées, en particulier les larges ouvertures de rez-de-chaussée en façade sur rue.

CRÉATION DE PERCEMENTS EN FAÇADE

La création des portes de garage est encadrée par l'article US7.1a dont les dispositions se cumulent à ce qui suit.

Le projet d'intervention doit respecter la composition de façade héritée de l'époque de construction et notamment la lisibilité du programme originel.

Dans le cas des immeubles protégés, la création de percements ne doit pas contrevenir aux dispositions de l'article US5.5 portant sur les intérieurs et ne peut être admise que dans les cas suivants :
- projet de façade commerciale, dans le respect des dispositions de l'article US5.6,
- restitution d'un percement historique disparu ou d'une fenêtre aveugle qui n'a jamais été ouverte,
- recomposition architecturale qui viserait à renforcer le caractère typologique de l'immeuble,
- percements qui s'insèrent dans la composition sans perturber la lecture de l'architecture d'origine ou sur une façade ordinaire*.

Sur les façades ordinaires* des immeubles protégés et sur les immeubles non protégés, les nouveaux percements voire la recomposition des percements doivent faire l'objet d'une intégration dans l'existant. Cette intégration sera évaluée à l'échelle de l'édifice et de la séquence urbaine*.

CRÉATION DE VOLUMES EN RETRAIT OU EN SAILLIE EN FAÇADE

La création de dispositifs en creux* ou en saillie* sur les immeubles non protégés est soumise aux mêmes dispositions que les constructions neuves, traitées dans l'article US4.2a.

Article US5.4d : ZINGUERIE DE FAÇADES, VÉRANDAS ET MARQUISES PATRIMONIALES

Article US5.4e : MODIFICATION DE FAÇADE(S) D'UN IMMEUBLE EXISTANT (protégé ou non)

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Sur les immeubles protégés, les dispositions suivantes s'appliquent :

- la création de loggias ou tout autre aménagement prenant la forme d'un creux dans la façade est interdit, sauf restitution d'une disposition d'origine* ou rééquilibrage d'une composition particulièrement remaniée.

- les éléments rapportés en débord de façade (balcon, coursive, etc.) ne peuvent être admis que si le dispositif ne nuit pas à la lecture de la composition architecturale, et de la parfaite intégration dans les éventuels espaces (cours/jardins) protégés et dans la séquence urbaine*.

MISE EN PLACE DE STORES ET BANNES (HORS ARCHITECTURE COMMERCIALE)

En fonction de leur intégration dans l'architecture, les éventuels stores ou bannes ajoutés sur les façades peuvent faire l'objet de restrictions quant à leurs dimensions, leur positionnement, leur matériau et leur couleur. Ces dispositifs peuvent être refusés s'ils compromettent la lisibilité d'un élément architecture ou de la composition de façade.

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US5.4f. Intervention sur les menuiseries d'un immeuble existant (protégé ou non)

Se reporter au Cahier de recommandations, fiche-conseil n°5 dédiée aux Menuiseries.

Sont concernés : tous les ouvrages de menuiseries constitués de bois auxquels sont associés le verre (parfois le plomb) et des éléments de serrurerie (dits quincaillerie). Ce chapitre concerne les menuiseries fermant les accès du bâtiment : fenêtres, portes et portes cochères et garages, volets. Les menuiseries intérieures tels que boiseries, volets intérieurs, portes intérieures, portes palières sont réglementées par l'article traitant des intérieurs (US5.5).

Toute intervention sur la façade doit considérer l'ensemble des menuiseries. Toute intervention sur les menuiseries doit donner la priorité à la conservation en place et à la restauration de ces ouvrages (montants en bois, pièces de quincaillerie et éventuels verres soufflés), dans un souci à la fois patrimonial et environnemental (réduction des déchets).

RESTAURATION ET CONDITIONS DE REMPLACEMENT DES PORTES, FENÊTRES ET VOLETS

Si les menuiseries présentent un intérêt patrimonial par leur ancienneté et/ou leurs dispositions, leur conservation (en place) et leur restauration sont imposées. Cette restauration peut s'accompagner d'améliorations des performances thermiques par des procédés non destructifs comme le remplacement du vitrage ou la mise en place d'une double-fenêtre intérieure. Les techniques employées pour la restauration et l'amélioration doivent être adaptées aux matériaux et assemblages d'origine, de façon à garantir leur pérennité.

Toute adaptation technique doit prendre en compte la qualité patrimoniale des menuiseries et respecter l'architecture* de la façade. Si la solution de verres épais feuilletés de qualité phonique est à privilégier par rapport au double vitrage, celui-ci peut être admis s'il n'implique pas d'épaississement exagéré des sections de bois ni la mise en place de parcloses saillantes extérieures.

Dans le cas d'un double vitrage, les petits bois séparatifs doivent être privilégiés. Les doubles vitrages filants ne peuvent être admis que sur les menuiseries à grands carreaux (à petits bois horizontaux) sous réserve que les petits bois soient assemblés dans les montants des châssis et que les intercalaires soient fins, de couleur foncée et placés au droit du cadre et entre les petits bois. L'intercalaire entre les deux vitrages doit être traité de teinte foncée ou de la même couleur que la menuiserie.

Les survitrages intérieurs ou la mise en place de doubles fenêtres intérieures sont autorisés, sauf s'ils portent atteinte à la conservation d'un décor intérieur. La double fenêtre doit être placée en continuité du mur intérieur et sans saillie par rapport au tableau.

Sont interdits :
- les survitrages et double-fenêtres extérieurs dissociées de la menuiserie d'origine,
- les verres non transparents.

REMPLACEMENT DES FENÊTRES, PORTES (PORTAIL OU PORTE DE GARAGE) ET VOLETS

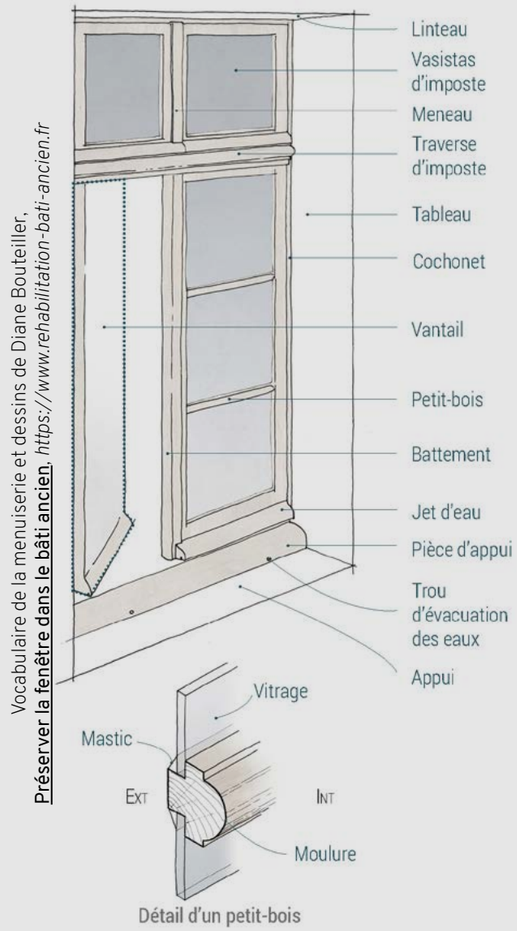
Dans le cas de menuiseries sans intérêt patrimonial, le remplacement est admis sous réserve de compatibilité avec l'architecture de toute la façade (le cas échéant de l'ensemble des façades), dans le respect des dispositions qui suivent. Ce type de travaux doit être accompagné d'un dispositif de ventilation permettant de répondre aux changements de circulation d'air provoqué par une meilleure étanchéité des menuiseries.

Les volets intérieurs, volets/contrevents et abattants extérieurs doivent être maintenus en place. S'ils ont disparu, leur restitution peut être imposée pour restituer l'animation de façade.

Sont interdits :
- les raccords visant à intégrer des menuiseries non dimensionnées à la forme de la baie,
- les menuiseries dites de rénovation qui s'intègrent à l'intérieur des anciens dormants ou châssis,
- les coffres de volets roulants apparents en façade.

•

Article US5.4f : INTERVENTION SUR LES MENUISERIES D'UN IMMEUBLE EXISTANT (protégé ou non)



Vocabulaire de la menuiserie et dessins de Diane Bouteiller, *https://www.rehabilitation-bati-ancien.fr*
Préserver la fenêtre dans le bâti ancien

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

- TYPE ET DESSIN DES MENUISERIES : **Qu'il s'agisse de portes ou de fenêtres, le projet doit privilégier le dessin des menuiseries correspondant à l'époque de construction de l'immeuble et/ou la compatibilité avec l'architecture existante :**

  - S'il est décidé ou imposé de reproduire un modèle ancien, cette reproduction doit reprendre fidèlement les profils, proportions et méthodes d'assemblage traditionnels sans épaississement ;

  - Si un dessin différent de la menuiserie d'origine est proposé, il doit concilier expression contemporaine et insertion harmonieuse dans l'architecture de la façade. Le projet doit mettre en œuvre une qualité de matériaux, de dessin (proportions, profils) et de détails.

  Les nouvelles menuiseries doivent présenter des profils de largeur similaire ou inférieure à celles des menuiseries traditionnelles*.

  Les portes d'entrées et éventuelles portes de garages doivent s'inscrire dans l'architecture ainsi que dans le paysage urbain ; elles doivent être pleines (hors éventuelle imposte vitrée) et s'intégrer dans l'encadrement d'origine (dimensions à respecter).

  L'éventuelle mise en place de volets extérieurs doit se faire selon le modèle traditionnel à battant ou le modèle traditionnel replié en tableau ; ils peuvent prendre une forme contemporaine sur les constructions plus récentes (panneaux coulissants en particulier). Dans les deux cas, il convient de privilégier les modèles persiennés ou pleins à lames verticales. Sauf dispositions d'origine*, la mise en place de volets roulants n'est pas admise sur les architectures d'avant 1930.

  Sont interdits (sauf dispositions d'origine) :*
  - les portes à enroulement, de volets à écharpes, de portes à oculi,
  - les portes d'entrée vitrées (verre transparent, translucide ou opaque), sauf dispositions d'origine ou si elles correspondent à la typologie,
  - le vitrage translucide ou opaque en menuiserie, à l'exception des fenêtres de rez-de-chaussée.

- MATÉRIAU ET ASPECT : **Le bois peint est le matériau de référence sur le bâti traditionnel* ; il peut être imposé.** Quel que soit le matériau, les finitions doivent être mates. Le bois et le métal doivent être traités et peints.

  Sont interdits :
  - l'emploi du PVC, les peintures filmogènes sur le bois,
  - la teinte noire et la teinte blanc pur, quel que soit le matériau (blanc cassé admis).

- INTÉGRATION ET POSITIONNEMENT DE LA MENUISERIE DANS LA BAIE : **Les nouvelles menuiseries de portes et de fenêtres doivent être adaptées à la forme du percement, posées en retrait du nu de la façade et dans les feuillures* existantes, directement au contact du tableau de la baie.** La dimension des cochonnets (partie visible du dormant) doit être la plus réduite possible.

  Les volets créés ou remplacés doivent être placés au nu de la façade, le cas échéant dans les feuillures* existantes.

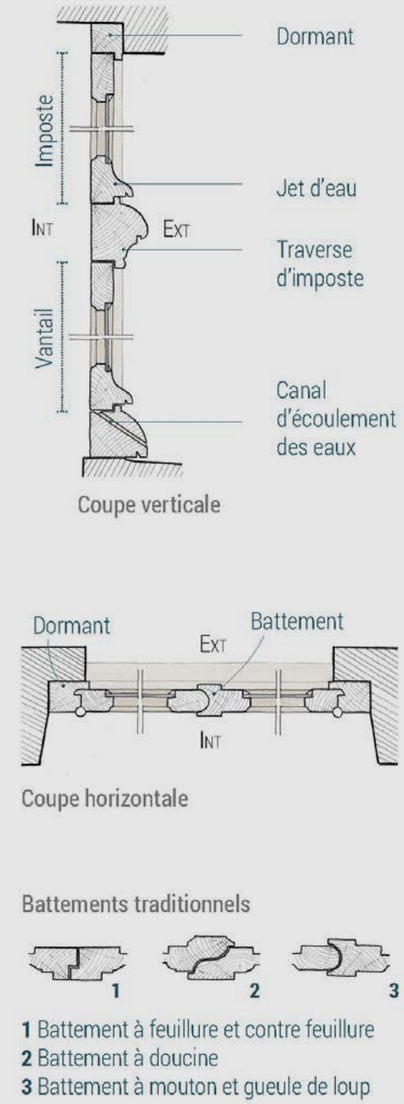
- ÉLÉMENTS DE QUINCAILLERIE : Les éléments anciens de serrurerie et de quincaillerie tels que espagnolettes, fiches et charnières, pentures, gonds, poignées de porte, doivent être, si leur état le permet, conservés en place et être soigneusement restaurées, ou à défaut réemployées sur les nouvelles menuiseries. Les éléments rapportés sont à intégrer discrètement.

- PORTES D'ENTRÉE, PORTES COCHÈRES ET PORTES DE GARAGE : Les portes d'immeubles d'origine (bois ou métal selon l'architecture) sont protégées avec leur quincaillerie ancienne, heurtoirs et éventuelles impostes. Elles doivent être conservées en place et restaurées selon les techniques et matériaux d'origine, tout en pouvant faire l'objet d'adaptations techniques (phonique, thermique, mécanique) sous réserve d'un traitement qui ne porte pas atteinte à l'architecture.

  Les éventuelles portes de garage doivent faire l'objet de dimensions, de traitement et d'un matériau s'intégrant dans l'architecture existante.

Préserver la fenêtre dans le bâti ancien

Vocabulaire de la menuiserie et dessins de Diane Bouteiller, *https://www.rehabilitation-bati-ancien.fr*



NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US5.4g. Intervention sur les ferronneries et la serrurerie d'un immeuble existant (protégé ou non)

Se reporter au Cahier de recommandations, fiche-conseil n°6 dédiée aux Ferronneries.

Sont concernés : tous les ouvrages de ferronnerie/serrurerie et notamment les garde-corps de balcon, appui de fenêtre, rampes d'escalier, grilles et impostes, marquises, luminaires, serrurerie, équipements urbains, verrières. Leur suppression est interdite, sauf s'il s'agit d'éléments incompatibles avec l'architecture de la façade.

Toute intervention de façade doit tenir compte de l'ensemble des ferronneries, tant pour leur rôle dans la composition de façade et de l'architecture que pour le savoir-faire dont elles témoignent : matériau, assemblage, motifs décoratifs. Ces éléments (listés ci-dessus) doivent être conservés et restaurés selon les prescriptions qui suivent.

Sont interdits :
- les techniques de nettoyage telles que sablages, grenaillage sur les ouvrages antérieurs à 1950,
- les assemblages tels que les soudures (à l'exception de certains éléments postérieurs à 1920),
- les scellements favorisant la corrosion (pâte, ciment, etc.),*
- les techniques de reproduction de type laser qui ne garantissent pas la finesse d'exécution des modèles traditionnels,
- toute autre intervention mettant en péril la solidité de l'ouvrage ou portant atteinte à son aspect.

RESTAURATION ET CONDITIONS DE REMPLACEMENT DES FERRONNERIES OU DE SERRURERIE

Les éléments d'origine ou d'intérêt patrimonial, s'inscrivant dans l'architecture du bâtiment, doivent être conservés et restaurés. Lorsqu'il ne reste que quelques éléments anciens en place, l'intervention doit viser à intégrer et réemployer ces éléments.

Les ferronneries détériorées doivent être restaurées suivant les matériaux et techniques correspondant à l'époque de construction de l'immeuble ou de la réalisation de la ferronnerie. En l'absence de ferronneries restantes (ni même de fragments), la restitution à l'identique peut être imposée, en reprenant les mêmes dessins et les mêmes mises en œuvre (sections de profils / assemblages et matériaux) que des ferronneries d'une architecture de même type.

La repose des ferronneries doit se faire par des fixations correspondant aux dispositions d'origine*, soit brochées, soit avec des pattes de scellements, en effectuant un joint de finition en accord avec le parement* de façade. La patte de scellement doit être protégée de la corrosion et le scellement de même nature que le support de l'ouvrage.

Les couleurs doivent privilégier les teintes sombres : noir, gris, bleu ou vert très foncés (1/3 de couleur + 2/3 de noir).

REMPLACEMENT ET/OU CRÉATION DE FERRONNERIE OU DE SERRURERIE

La restitution à l'identique peut être imposée, en reprenant les mêmes dessins, sections de profils / assemblages et matériaux que les éléments toujours en place.

En l'absence de fragments restants sur l'immeuble, une réinterprétation ou une création contemporaine peut être envisagée, sous réserve de respecter l'architecture de l'immeuble.

MISE AUX NORMES DE GARDE-CORPS

S'il existe un garde-corps d'origine non conforme aux normes de hauteur ou de vides entre éléments, il peut être complété par des dispositifs les plus discrets possibles.

En l'absence de fragments restants, les solutions suivantes sont à adopter selon les cas :
- sur les immeubles protégés : la restitution d'une ferronnerie traditionnelle en accord avec l'architecture de l'immeuble ou avec les ferronneries anciennes déjà présentes sur l'immeuble (si elles correspondent à une campagne de travaux importants sur l'immeuble), complétée éventuellement d'une barre d'appui en fer plein de faible section ;
- sur les immeubles non protégés, voire sur une façade sans intérêt architectural d'un immeuble protégé ou dans le cas d'une baie de

Article US5.4g : INTERVENTION(S) SUR LES FERRONNERIES ET LA SERRURERIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT (protégé ou non)

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

caractéristiques particulières : la création d'une nouvelle ferronnerie dans un esprit contemporain ou la pose de simples barres d'appui au profil simple en métal peint.

Dans tous les cas, les aménagements visant à la mise aux normes des garde-corps doivent garantir la plus grande discrétion de façon à ne pas altérer la mise en valeur* des éléments conservés. Ces dispositifs peuvent prendre la forme de simples barres d'appuis en complément.

Sont interdits :

- les éléments discordants par rapport à l'architecture de l'immeuble tels que tubes aluminium, fermetures opaques et tubes de section importante.

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US5.5. Intervention sur les parties intérieures d'un immeuble protégé

Se reporter au Cahier de recommandations, fiches-conseil n°1 et 7 dédiées aux Charpentes et aux Décors intérieurs.

La protection des parties intérieures au titre du PSMV porte sur le gros œuvre (y compris le mode constructif, les caves et les fondations), le système de distribution, les volumes intérieurs et leurs éléments de décor tels que les escaliers, cheminées, boiseries et menuiseries intérieures, parquets.

La protection concerne les dispositions architecturales présentant un intérêt archéologique, historique, typomorphologique ou artistique. Elle s'applique à des éléments de datations diverses, issus d'une stratification historique du bâti.

L'état des lieux initial doit présenter, sur les parties concernées par les travaux, les éléments caractéristiques de la structure constructive (gros œuvre), les escaliers, les pièces significatives et leurs éventuels décors. Cela concerne :
- les caves, murs porteurs, planchers et charpentes,*
- les escaliers et les espaces de distribution (couloirs depuis la rue, volume de la cage d'escalier, paliers, coursives),
- les systèmes de distribution remarquables (pièces en enfilade),
- le volume des pièces principales (salons et espaces de réception, alcôves) et leur cloisonnement,
- les revêtements de murs et de sol présentant un intérêt patrimonial tels que planchers bois, parquets, dallages, éléments menuisés tels que portes, boiseries, lambris et plafonds en lattis,
- les menuiseries et quincailleries correspondantes (ferrures, poignées,...) et éléments de décors associés (décors peints, mosaïques, frises, plafonniers et autres éléments en plâtreries, gypseries,...)
- les éléments attachés à perpétuelle demeure tels que les cheminées (y compris conduit, manteau, trumeau, miroir) poêles et niches de poêles, four potager, etc.

US5.5a. Règles générales d'intervention sur l'intérieur d'un immeuble protégé

Toute intervention sur l'intérieur d'un immeuble protégé ne doit pas en compromettre la structure ni porter atteinte à son architecture.

Sur la base de l'état des lieux préalable, les prescriptions qui suivent s'appuient sur la hiérarchie suivante :

- les éléments remarquables contribuant à l'intérêt patrimonial doivent être conservés en place et restaurés ;
- les éléments plus modestes participant à l'intérêt patrimonial peuvent faire l'objet d'une modification, voire d'une suppression si la cohérence d'ensemble n'est pas altérée ;
- les autres éléments peuvent être modifiés voire supprimés, sous réserve de ne pas mettre en péril la solidité de la construction, ni la pérennité d'autres éléments intérieurs d'intérêt et de s'inscrire dans les caractéristiques architecturales de l'immeuble.

Les aménagements doivent être réversibles en assurant la pérennité des éléments remarquables et leur mise en valeur*, à défaut leur conservation et protection (doublage, coffrage ou ajout de planchers). Le percement d'ouverture dans des cloisons ne doit pas conduire à la suppression de décors d'intérêt patrimonial.

La division excessive* des volumes est interdite. Les partitions mineures de volumes (n'entravant pas la lisibilité des espaces) sont admises sous conditions d'intégration architecturale et de dimensions proportionnées à l'espace. Les aménagements conduisant à des installations techniques tels que cuisine aménagée, sanitaires, local technique, ascenseur doivent être implantés sauf impossibilité dans les pièces secondaires du programme, ne comprenant pas de décors.

Article US5.5 : INTERVENTION(S) SUR LES PARTIES INTÉRIEURES D'UN IMMEUBLE PROTÉGÉ

Article US5.5a : PRINCIPES GÉNÉRAUX D' INTERVENTION SUR L' INTÉRIEUR D'UN IMMEUBLE PROTÉGÉ

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Article US5.5b : INTERVENTION(S) ET RESTAURATION DU GROS ŒUVRE ET DES OUVRAGES DE CHARPENTE D'UN IMMEUBLE PROTÉGÉ

US5.5b. Intervention et restauration du gros œuvre et des ouvrages de charpente d'un immeuble protégé

Dès lors qu'ils présentent un intérêt architectural et n'ont pas ou peu été modifiés, les murs et autres éléments porteurs de l'édifice tels que charpentes*, planchers et cloisonnements structurels doivent être maintenus et restaurés à l'aide du matériau d'origine de la construction en reprenant les techniques d'origine et en sauvegardant les détails anciens lorsqu'ils existent (moulurations et assemblages).

L'éventuelle modification ou consolidation des éléments ne doit pas altérer ou dénaturer l'architecture ni compromettre la solidité de la charpente* et plus globalement de l'immeuble, ce qui suppose d'évaluer l'impact de l'intervention sur les ouvrages environnants tels que les maçonneries et planchers. Même en l'absence d'intérêt patrimonial, et en raison de leur rôle essentiel dans la structure d'un immeuble, les planchers refaits à neuf doivent être un dernier recours qui doit être justifié par des contraintes structurelles et d'usage. Les éventuels travaux de décaissement aux abords d'un immeuble peuvent être refusés s'ils sont de nature à fragiliser ses fondations.

Dans le cas de charpentes* et/ou de planchers/plafonds d'intérêt patrimonial, il peut être imposé de les laisser apparents. Dans les autres cas, la mise en place de matériaux isolants est admise selon un procédé qui ne les mettent pas en péril.

OUVRAGES EN BOIS : CHARPENTE, PLANCHER, CLOISON OU AUTRES ÉLÉMENTS D'OSSATURE BOIS

Sont concernés : l'ensemble des éléments bois porteurs constitutifs de la structure d'un immeuble protégé tels que planchers, charpentes, solives, murs de refends.*

Les méthodes de restauration doivent prioriser la conservation des parties anciennes de l'ouvrage (telles que moisage*, ferrures* et greffes*). Les greffes* et remplacements de pièces défectueuses sont à réaliser avec des bois anciens ou neufs en garantissant un temps de séchage suffisant, de la même essence et de la même qualité, en reprenant les assemblages d'origine. Les consolidations sont à étudier en fonction de leur compatibilité avec les matériaux et la structure en place, et leur aspect doit s'intégrer dans l'architecture.

Sont interdits :
- *la dépose en totalité des ouvrages d'origine,*
- *tout changement de matériau qui risquerait de poser des problèmes sanitaires et/ou structurels (tels que lamellé collé, béton),*
- *la suppression et la modification ponctuelle de pièces d'assemblage sans leur remplacement,*
- *les traitements non compatibles avec la conservation de l'ouvrage,*
- *l'encloisonnement des charpentes*, le flocage* des ouvrages remarquables ainsi que le recouvrement irréversible,*
- *la suppression d'élément oblique ou vertical de cloisonnement appartenant à la structure.*

OUVRAGES EN MÉTAL : CHARPENTE, PLANCHER OU AUTRES ÉLÉMENTS D'OSSATURE MÉTALLIQUE

Sont concernés : l'ensemble des éléments porteurs constitutifs de la structure métallique d'un immeuble protégé, en particulier les planchers, charpentes, colonnes, support de verrière,...*

La restauration des charpentes* métalliques doit comprendre la révision généralisée des assemblages. Les éléments ornementaux d'origine sont à conserver (tels que rivets décoratifs, détails de découpe) et leur restitution peut être imposée.

Sont interdits :
- *tout changement de matériaux pouvant conduire à des désordres structurels,*
- *la suppression de pièces d'assemblage sans leur remplacement.*

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US5.5c. Restauration et intervention des ouvrages intérieurs maçonnés d'un immeuble protégé

Sont concernés : les murs intérieurs en pierre de taille, les arcs structurels, les murs et plafonds voûtés des caves, et tout autre élément maçonné participant à la qualité patrimoniale d'un immeuble protégé.

Toute modification de cloisonnement ne doit pas conduire à fragiliser la structure et la stabilité de l'édifice. A ce titre, les rez-de-chaussée doivent faire l'objet d'une attention particulière et ne pas subir de frangements successifs. Les murs porteurs ne doivent pas être modifiés, à l'exception de percements mineurs (maximum 1/3 du linéaire de mur d'origine).

Les murs maçonnés intérieurs et leurs percements, les éventuels arcs de confortement ainsi que les murs et voûtes des caves doivent être restaurés en respectant les matériaux et la mise en œuvre originelle. Les parements* de pierre de taille doivent rester apparents lorsque leur calepinage* contribue à la qualité patrimoniale de l'immeuble. Les éventuels éléments décoratifs ou vestiges doivent être conservés.

Les structures constructives des caves doivent être conservées et toute intervention doit permettre leur ventilation ou leur aération naturelle. Si une reprise des sols est nécessaire, des techniques et matériaux permettant la migration de la vapeur d'eau doivent être mis en œuvre par un ragréage au béton de chaux*.

Sont interdits :

- tout cloisonnement étanche sur maçonnerie existante, tel que la création de dalles béton sur ou dans une cave ancienne,
- la suppression ou le comblement de soupiraux des caves,
- les enduits ou revêtements de sol imperméables tels que le ciment,
- la peinture d'éléments de pierre.

US5.5d. Restauration et intervention sur les espaces de distribution et escalier(s) d'un immeuble protégé

Sont concernés : le couloir de distribution donnant accès à l'escalier, le volume de la cage d'escalier, l'escalier-même et les éventuelles coursives (ouvrage structurel, marches et rampe), les paliers et éléments menuisés associés (sol, lambris, boiseries, portes palières), les dispositifs d'éclairage naturel (tels que dôme, lanternons traditionnels, verrières*), participant à la qualité patrimoniale de l'immeuble.*

Tout aménagement doit conserver et mettre en valeur* la composition architecturale, la logique de distribution, les escaliers et les volumes intérieurs (y compris couloirs et cages d'escalier), ce qui implique :
- de ne pas partitionner ou d'encombrer le volume des parties communes,
- de ne pas privatiser l'escalier et de ne pas dénaturer l'architecture de la cage d'escalier.

Les espaces de distribution doivent faire l'objet d'un traitement uniforme à l'échelle d'un même immeuble et sur l'ensemble des niveaux.

PARTIES COMMUNES, ACCÈS À LA RUE

Le corridor principal donnant accès à la rue, à l'escalier et aux cours ou jardins ainsi que les volumes des paliers doivent être maintenus au rez-de-chaussée comme aux étages, avec l'ensemble de leurs composantes d'intérêt patrimonial. Si l'accès aux étages depuis la rue a été supprimé, son rétablissement peut être imposé conformément aux dispositions d'origine*. L'accès d'origine à la cave doit être maintenu, particulièrement en présence d'un escalier dédié.

Les sols et aménagements d'intérêt patrimonial doivent être conservés et restaurés. Les éléments de décors (plafonds), boiseries (bas lambris) et menuiseries de franchissement doivent être restaurés et maintenus en place. L'éventuelle mise en place d'un sas clos doit être disposée de manière à ne pas réduire le volume principal de l'espace de distribution d'origine.

ESCALIER, PALIERS ET COURSIVES

Les escaliers, paliers et coursives (intérieurs ou extérieurs) des immeubles protégés doivent être conservés et restaurés dans leurs dispositions d'origine* (sauf éléments récents et /ou sans intérêt patrimonial), incluant le volume de la cage d'escalier.

Article US5.5c : RESTAURATION ET INTERVENTION SUR LES OUVRAGES INTÉRIEURS MAÇONNÉS D'UN IMMEUBLE PROTÉGÉ

Article US5.5d : RESTAURATION ET INTERVENTION SUR LES ESPACES DE DISTRIBUTION ET ESCALIER(S) D'UN IMMEUBLE PROTÉGÉ

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Toute intervention sur ces éléments ne doit pas compromettre l'organisation structurelle de l'immeuble.

Sont interdits :
- la partition et l'encombrement du volume des parties communes,
- la suppression totale ou partielle de rampes, garde-corps, marches et paliers,
- la pose de revêtement imperméable ou non réversible sur les marches, contremarches, garde-corps, palier et mur d'échiffre.

CRÉATION D'UNE NOUVELLE DISTRIBUTION

S'il est démontré qu'aucune autre solution ne peut être retenue, une nouvelle distribution peut être créée :
- prioritairement à l'intérieur du volume bâti, selon la configuration intérieure et le caractère architectural de l'immeuble,
- exceptionnellement, sous forme de greffe extérieure, si un espace libre et une façade arrière ou ordinaire* le permettent, sous réserve du respect des dispositions des articles 5 et 6 du présent Règlement.

MISE EN ACCESSIBILITÉ ET/OU CRÉATION D'UN ASCENSEUR

La création de rampes extérieures dans les cours et espaces protégés est réglementée par l'article US6.

La mise en œuvre de dispositifs intérieurs permettant de répondre aux normes d'accessibilité (PMR et ERP) ne doit pas compromettre l'intérêt architectural de l'immeuble, ni conduire à la suppression ou à l'altération d'éléments d'intérêt patrimonial. Le réhaussement de garde-corps doit être réalisé avec des éléments rapportés sur l'existant qui viennent le compléter discrètement, sans suppression de balustres, garde-corps ou rampes d'intérêt patrimonial.

Sur des sols d'intérêt patrimonial, la création d'une rampe d'accessibilité intérieure doit mettre en œuvre des dispositifs réversibles.

L'implantation d'un ascenseur dans le jour d'une cage d'escalier existante peut être admise en privilégiant une implantation :
- dans un espace intérieur (hors cage d'escalier principale),
- en remplacement d'une cage d'escalier secondaire,
- ou à l'extérieur sous forme de greffe architecturale sur un espace libre et une façade ordinaire*.

Elle peut être interdite dans les cages d'escaliers monumentales.

Dans les cas où l'ascenseur est visible, le dispositif doit présenter une transparence et une accroche optimale avec l'existant et une qualité des finitions. Les volumes techniques annexes doivent être intégrés aux volumétries existantes ou faire l'objet d'un traitement architectural approprié.

US5.5e. Restauration et intervention sur les décors intérieurs d'un immeuble protégé

Sont concernés : les escaliers (au-delà de leur structure constructive), caves, distributions, plafonds, sols, mosaïques, décors muraux, cheminées présentant des matériaux et mises en œuvre variés.

Conformément à l'article US5.5, le volet architectural de la demande d'autorisation de travaux doit préciser les éléments intérieurs conservés et ceux qui reçoivent des modifications voire une suppression s'ils ne participent pas à l'intérêt patrimonial de l'immeuble.

Les sols d'intérêt patrimonial (tels que planchers à lames de bois, parquets, dallages, carrelages de pierre, tomettes de terre cuite, mosaïques) doivent être conservés et restaurés en remplaçant les parties endommagées. Si nécessaire, ils peuvent être déposés pour la remise à niveau des sols ou la mise en place d'une isolation de plancher s'ils sont reposés à l'identique avec des techniques garantissant leur pérennité. Dans le cas où le type de sols n'est pas compatible avec un nouvel usage, il est possible de les recouvrir en s'assurant d'une intervention réversible, ne risquant pas de dénaturer la matière du sol patrimonial ni sa stabilité.

Les cheminées d'intérêt patrimonial, généralement en pierre calcaire, marbre, briques, ainsi que leurs éléments de décors (tels que panneaux de bois, stuc, miroirs, toiles peintes et éléments de fonte) doivent être conservés en place et restaurés avec des techniques adaptées. Les

Article US5.5e : RESTAURATION ET INTERVENTION SUR LES DÉCORS INTÉRIEURS D'UN IMMEUBLE PROTÉGÉ

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

cheminées de facture simple et commune (notamment les cheminées de pièces de service ou de combles) peuvent faire l'objet d'un démontage. Les conduits de fumée ne doivent pas être condamnés (se reporter à l'article US5.3 portant sur les souches de cheminée).

Les éléments constitutifs des rampes d'escaliers (tels que rampes et balustres bois, garde-corps et rampe en fer forgé, colonnettes de fonte, boules de départ, clef pendante en bois) sont à conserver, lorsqu'ils correspondent aux dispositions d'origine* ou à une campagne de construction caractérisée, et à restaurer à l'aide de techniques adaptées.

Les menuiseries intérieures (telles que bas-lambris, boiseries, portes intérieures, volets intérieurs avec leur quincaillerie d'origine) doivent être conservées en place et restaurées selon les prescriptions de l'article US5.4f. Il en est de même pour les éléments de menuiseries métalliques. S'ils ne peuvent être maintenus en place, il convient de les réemployer dans l'immeuble ou de les entreposer sans les détruire. Les éventuels éléments en remplacement doivent s'intégrer à l'architecture de l'immeuble. Les éventuels doublages de portes palières doivent être réalisés à l'intérieur des logements.

Les autres décors de murs ou de plafonds (tels que rosaces et corniches, cimaises, mosaïques en pierre, bois, plâtre, stuc) doivent être conservés en place et restaurés à l'aide de techniques adaptées.

Sont interdits : - le revêtement par un enduit ou un matériau directement au contact du décor,
- la peinture d'éléments de pierre ou de terre cuite (sauf dispositions d'origine).

US5.5f. Mise en place d'une isolation intérieure dans un immeuble protégé

Se reporter au Cahier de recommandations, fiche-conseil n°9 dédiée à l'amélioration thermique du bâti ancien.

Sont concernés : l'isolation par l'intérieur des caves, planchers, murs, comble et charpente et double-fenêtre.*

Les travaux d'isolation intérieure, ne sont autorisés que s'ils ne conduisent pas à la suppression ou à l'altération d'éléments d'intérêt patrimonial. Ils ne doivent pas porter atteinte à l'architecture et à sa mise en valeur*.

Les matériaux et le procédé de mise en œuvre ne doivent pas contrevenir à la nécessaire migration de la vapeur d'eau dans les maçonneries, bois de charpentes et caves. Les matériaux hydrofuges sont à proscrire, au profit de matériaux perméables à la vapeur d'eau (dits HPV). L'emploi de matériaux naturels* et des filières sèches* doit être privilégié dans le but de réduire l'empreinte écologique de ces interventions et d'assurer la meilleure adéquation avec le patrimoine bâti. L'épaisseur de l'isolant doit être adaptée en fonction des dispositions en place et faire l'objet de raccords avec l'existant.

ISOLATION DE COMBLES, CAVES ET PLANCHERS : Dans le cas de caves voûtées, de charpentes* et/ou de planchers/plafonds d'intérêt patrimonial, le projet d'isolation doit prévoir de laisser ces éléments apparents. Lorsque l'isolation ne peut être réalisée en sous-face (cas des planchers sur caves voûtées), les éventuels sols d'intérêt patrimonial peuvent être déposés pour la mise en place d'une isolation de plancher, s'ils sont reposés à l'identique avec des techniques garantissant leur pérennité. La ventilation des combles doit être assurée par la toiture : il convient alors de préférer les chatières de ventilation existantes, de façon à assurer une discrétion des ouvrages et émergences en toitures (dans le respect de l'article US5.3).

ISOLATION DES MURS : L'isolation des murs par l'intérieur ne peut être mise en œuvre qu'en l'absence de suppression de décors d'intérêt patrimonial. La mise en place d'un doublage sous forme de panneaux isolants doit assurer la respiration des maçonneries, ce qui implique l'emploi de matériaux dits «respirants» (hautement perméables à la vapeur d'eau) dès lors que l'immeuble est en maçonnerie traditionnelle*. La surépaisseur créée par cette solution nécessite d'effectuer des raccords avec toutes les lignes d'arêtes, particulièrement au contact des ébrasements de baies.

Les enduits de correction thermique, à base de chaux* naturelle et de chanvre ou fibre de bois, doivent être mis en œuvre en respectant les éléments d'intérêt patrimonial à conserver. L'épaisseur de cet isolant doit être adaptée ou faire l'objet de raccords soigneux sur toutes les lignes d'arêtes, notamment au contact des ébrasements de baies.

Article US5.5f : MISE EN PLACE D'UNE ISOLATION INTÉRIEURE DANS UN IMMEUBLE PROTÉGÉ

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

ISOLATION DES CAGES D'ESCALIERS (notamment dans les parties communes d'un immeuble)

L'isolation des cages d'escalier ne peut être mise en œuvre qu'en l'absence d'une architecture et de rampes ou de décors remarquables. En raison de la complexité géométrique, la solution d'un enduit correcteur, plutôt que de panneaux isolants, peut être imposée.

US5.6. Architecture liée à l'activité commerciale ou à tout équipement ou immeuble recevant du public

Avant toute intervention, le volet architectural de la demande d'autorisation de travaux doit présenter les éléments remarquables ou d'intérêt patrimonial. L'impact du projet sera évalué à l'échelle de l'ensemble de la façade, voire de la séquence urbaine*, même si l'intervention ne porte que sur une partie.

US5.6a. Composition de la façade commerciale

La nouvelle façade commerciale doit ainsi s'insérer au mieux dans la composition d'origine de l'immeuble, que les percements soient à vocation commerciale ou non, ainsi que dans la séquence urbaine*. L'intervention ne doit pas conduire à supprimer ou à camoufler des décors ou éléments d'architecture remarquables, ni à supprimer un accès aux étages ; si celui-ci a été supprimé, il peut être imposé de le restituer. La restitution des hauteurs d'origine des rez-de-chaussée et des seuils d'origine est un objectif patrimonial et architectural, qui doit être mis en œuvre, selon les possibilités techniques, à l'occasion de travaux nécessitant la réfection complète des façades commerciales.

La transparence doit être l'objectif de tout projet d'intégration d'un commerce, les vides représentés par les vitrages devant être plus importants que les pleins (maçonnerie ou panneaux d'habillage des devantures). Le projet doit présenter une épaisseur de profils de menuiseries et des couleurs qui s'inscrivent dans la composition de la façade commerciale et dans l'environnement immédiat (immeuble lui-même et autres façades commerciales).

PRÉSENCE D'UNE FAÇADE COMMERCIALE PATRIMONIALE OU DE PERCEMENTS D'ORIGINE

Tous les éléments remarquables ou d'intérêt patrimonial doivent être maintenus en place et restaurés par des techniques adaptées qui garantissent leur pérennité. En présence d'éléments patrimoniaux isolés ou lacunaires, le projet doit prévoir leur intégration dans un dispositif visant à les mettre en valeur*. Sont notamment concernés :

- les devantures et vitrines anciennes,
- les marquises, auvents, casquettes,
- les enseignes et porte-enseignes d'intérêt patrimonial.

CAS D'UN REZ-DE-CHAUSSÉE DÉJÀ REMANIÉ

Dans le cas où la mise en place d'une façade commerciale est postérieure à la construction de l'immeuble et a provoqué la modification des percements d'origine, il peut être envisagé à l'occasion d'un nouveau projet de façade commerciale :

- soit de restituer le percement d'origine - peut être imposé, en particulier sur un immeuble protégé,
- soit de proposer une recomposition soumise aux règles qui suivent ci-après (Emprise de la façade commerciale).

EMPRISE DE LA FAÇADE COMMERCIALE (HORS ENSEIGNE)

Le dessin du commerce doit être limité au rez-de-chaussée et à l'éventuel entresol, en-dessous du bandeau de plancher ou des appuis de fenêtres du premier étage sans jamais empiéter sur les baies (sauf composition d'origine).

Dans le cas d'une recomposition d'ensemble sur un immeuble déjà remanié et en présence d'un commerce occupant aussi l'étage, il peut être

Article US5.6 : ARCHITECTURE LIÉE À L'ACTIVITÉ COMMERCIALE OU À TOUT ÉQUIPEMENT OU IMMEUBLE RECEVANT DU PUBLIC

Article US5.6a : COMPOSITION DE LA FAÇADE COMMERCIALE

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

envisagé d'agrandir l'emprise de la façade commerciale : la devanture peut intégrer l'étage sous réserve d'une intégration dans le paysage urbain et dans la façade.

L'accès aux étages doit être traité de façon distincte de la façade commerciale, sauf si un parti architectural le justifie ou dans le cas de largeur de façades ne le permettant pas.

US5.6b. Architecture de la façade commerciale : devanture et vitrine

Sont interdits :

- l'emploi de PVC ou de matériaux précaires ou dénaturants,*
- les associations de couleurs vives,
- l'emploi de matériau d'aspect ou de finition brillante ou réfléchissantes,
- les dispositifs ne garantissant pas la transparence des vitrines (verres réfléchissants ou opaques, films occultants et vitrophanie) sur d'importantes surfaces (hors dispositifs anti-collision pour les oiseaux),
- les rideaux PVC ou métalliques pleins.

TYPE DE FAÇADE COMMERCIALE : DEVANTURE OU VITRINE

Le choix d'une disposition en applique ou en tableau de la façade commerciale doit être en accord avec l'architecture et peut être imposé dans un souci d'intégration dans la composition d'ensemble. Les percements doivent présenter la plus grande transparence. Pour cela, il convient de mettre en œuvre un profil de menuiseries et la mise en œuvre d'un verre de qualité.

Les vitrines doivent être disposées entre les tableaux des baies maçonnées, en s'adaptant à la forme des percements. Elles doivent être situées en observant le même retrait des nus intérieur et extérieur de la façade que les autres ouvertures en place (hors dispositif de sécurité particulier). Les devantures doivent être composées en habillage de façade, sans excéder 10cm de saillie (hors élément architectural de type corniche), sans jamais masquer d'éléments de décor architectural et sans superposition à une devanture existante.

Dans les deux cas, les dispositifs de fermeture doivent garantir une transparence vers l'intérieur du commerce, en donnant la préférence aux rideaux ajourés plutôt qu'aux volets roulants, sauf dispositif de sécurité justifié par l'activité commerciale ou en présence d'un ensemble menuisé intégré à la devanture (cas des fermetures de devanture en bois anciennes).

L'intégration, en façade, d'éventuels distributeurs de billets ou autres marchandises doit respecter ces prescriptions.

MATÉRIAUX ET COULEURS (HORS ENSEIGNES)

Le choix des matériaux comme celui des couleurs et éclairages doit répondre à un objectif de sobriété et s'inscrire dans le respect de l'architecture existante, et la cohérence de l'immeuble et celle de la séquence urbaine*, en particulier lorsque la façade est identifiée au Plan réglementaire par la légende « séquence, composition ou ordonnance* architecturale ».

Les matériaux de devanture doivent être menuisés en bois peint ou en métal peint. D'autres matériaux peuvent être admis sous réserve d'une faible épaisseur, d'une intégration à l'architecture et de matériaux garantissant leur pérennité.

Les couleurs doivent s'inscrire en cohérence avec l'échelle de la façade et l'environnement immédiat.

Article US5.6b : ARCHITECTURE DE LA FAÇADE COMMERCIALE : DEVANTURE OU VITRINE

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

ECLAIRAGE DES FAÇADES COMMERCIALES (HORS ENSEIGNES)

L'éclairage de la façade commerciale ne doit pas impacter la perception nocturne de l'espace public* et doit présenter une intensité et une coloration en harmonie avec la séquence urbaine*. Les dispositifs doivent être intégrés au dessin des devantures ou tenir compte de l'architecture de façade. Dans les « séquences, compositions ou ordonnances architecturales» identifiées au Plan réglementaire, l'intensité et la couleur de l'éclairage peuvent être imposées dans un souci d'harmonie d'ensemble.

US5.6c. Enseigne de façade commerciale

Les enseignes qui présentent un intérêt patrimonial (peintes ou en drapeau) doivent être conservées.

Les enseignes ne doivent pas compromettre la composition et la lisibilité de la façade, et notamment ne doivent pas recouvrir ou interférer avec des éléments ornementaux ou architecturaux. Toute enseigne doit présenter une qualité de dessin et de matériaux, dont la finition doit garantir une stabilité dans le temps. Les matériaux et couleurs choisis doivent être en harmonie avec le traitement de la façade commerciale. Ils doivent être limités en nombre et rester sobres. Le mode de fixation doit être étudié et mis en œuvre de manière à ne pas altérer la façade-support, notamment dans le cas de parements* de pierres appareillées* destinés à rester apparents.

Lorsqu'elle est intégrée à une devanture, l'enseigne doit être positionnée à l'aplomb des vitrines ou devantures et toujours dans l'axe et l'emprise des vitrines.

Les plaques professionnelles sont soumises aux mêmes règles d'intégration que les enseignes.

Les dispositifs d'éclairage doivent être intégrés au dessin des devantures ou se faire les plus discrets possible dans l'architecture de façade (diamètre de câble ou tige de support les plus fins possibles, saillie réduite). Sur les « séquences, compositions ou ordonnances* architecturales » identifiés au Plan réglementaire, l'intensité et la couleur de l'éclairage peuvent être imposées dans un souci d'harmonie d'ensemble.

US5.6d. Store-banne et auvent de façade commerciale

Les dispositifs tels que store-banne et auvent doivent présenter une composition respectueuse de la trame architecturale de la façade et du paysage urbain.

Les stores-bannes ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée et limités à la largeur des baies. Les store-bannes doivent être rétractables : les coffres doivent être intégrés dans les tableaux des baies, ou, le cas échéant, correspondre à l'habillage de la devanture. Ils doivent être composés dans une toile unie de couleur sobre et les éventuels inscriptions, lettrages et logos, ne sont admis que sur la partie tombante formant un lambrequin.

Les éventuels auvents et casquettes doivent s'accorder avec l'architecture de la façade et s'intégrer dans le paysage urbain. Généralement en métal, ils doivent être limités au rez-de-chaussée et placés entre les tableaux des baies avec une largeur correspondante, à moins d'une réinterprétation d'un dispositif de marquise.

Dans les « séquences, compositions ou ordonnances* architecturales » identifiées au Plan réglementaire, les dimensions et couleurs des stores-bannes peuvent être imposées dans un souci d'harmonie d'ensemble. De même, les auvents et casquettes peuvent être refusées.

US5.6e. Terrasse commerciale

Toute terrasse commerciale doit présenter des matériaux unis, sans publicité, un mobilier mobile, rétractable et non fixé au sol. L'aménagement doit garantir un espace ouvert.

Les platelages ne sont autorisés que si la topographie et/ou circulation l'imposent. Les pare-vents latéraux sont autorisés sur une hauteur maximale de 1,40 mètre dont seul le premier tiers peut être opaque. Ils ne doivent comporter aucune inscription. Les éléments doivent assurer la transparence, ils ne doivent pas être recouverts.

Les terrasses fermées ne peuvent être admises que si elles s'inscrivent dans le cadre d'un réaménagement de l'espace public* et qu'elles sont

Article US5.6c : ENSEIGNE DE FAÇADE COMMERCIALE

Article US5.6d : STORE-BANNE ET AUVENT DE FAÇADE COMMERCIALE

Article US5.6e : TERRASSE COMMERCIALE

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

compatibles avec l'architecture des façades des immeubles sur lesquels elles s'adossent.

Pour toutes les terrasses commerciales, dites estivales, sont notamment interdits :

- *les éléments et joues latérales en matière plastique,*
- *les pare-vents longitudinaux,*
- *les jardinières en béton ou en plastique.*

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US5.7. Intégration des éléments techniques en façade et en toiture

Sont concernés : les dispositifs nécessaires à l'usage des lieux tels que les évacuations d'eaux usées, les anciennes enseignes et potences sans intérêt patrimonial, les conduits de fumée extérieurs, alimentations de gaz apparentes, ou autres installations dites « parasites » telles que volumes en saillie, ventouses, appareils à conditionnement d'air.

Tout projet de construction neuve ou de restauration doit intégrer, sauf impossiblité, les dispositifs techniques à l'intérieur de l'immeuble, en les positionnant et en les traitant de façon à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et des bâtiments voisins.

Les dispositifs saillants en façade principale sont interdits et doivent être encastrés dans la maçonnerie (y compris sur une clôture), le cas échéant, avec une réservation suffisante pour permettre la mise en place d'une trappe dont la face extérieure finie arrive au nu de la façade. Ces trappes doivent être en bois peint dans la teinte de la façade, ou constituées d'un châssis métallique recevant le matériau de façade : enduit, placage de pierre ou tout autre type de vêture.

Dans le cadre d'une construction neuve, l'ensemble des dispositifs techniques doit être prévu dès la conception du projet. Dans le cadre d'une restauration ou réhabilitation*, le projet doit prévoir d'améliorer l'insertion des dispositifs existants et de supprimer les éléments techniques sans usage et, autant que possible, ceux qui ne sont pas intégrés à l'architecture.

US5.7a. Réseaux de distribution (eau, gaz, électricité, téléphone, réseau internet)

Sur une construction neuve, la création de réseaux techniques (eaux usées, eaux vannes, gaz, électricité, téléphone) en façade est interdite. Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries de manière à les rendre les moins visibles possible. Leurs positionnement, matériaux et dimensions peuvent être imposés (en particulier sous la forme de volets en bois peint).

Sur un immeuble existant, la création de réseaux techniques (eaux usées, eaux vannes, gaz, électricité, téléphone) en façade est interdite. Les nouvelles installations ne doivent pas altérer la composition architecturale de l'immeuble, ni altérer ou masquer des éléments d'architecture (extérieure et/ou intérieure) présentant un intérêt patrimonial. Les alimentations de l'éclairage public doivent être dissimulées (le cas échéant derrière les descentes d'eaux pluviales). Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries et doivent recevoir un traitement architectural le moins visible possible (telle qu'une porte en bois ou habillée de pierre ou d'un enduit suivant la nature du mur). Ils ne doivent pas compromettre la stabilité de l'immeuble. Leurs positionnement, matériaux et dimensions peuvent être imposés.

En ce qui concerne les installations existantes, au fur et à mesure des travaux de réfection / restructuration des réseaux :

- Les lignes électriques et téléphoniques doivent être autant que possible installées en souterrain afin d'alimenter les immeubles par l'intérieur.
- Les alimentations extérieures de gaz en façade et évacuations d'eaux usées doivent être supprimées au profit d'une alimentation intérieure à l'immeuble.

US5.7b. Intégration des dispositifs d'extraction

Les appareils d'extraction de chaudières, pompes à chaleur, climatisation ou de ventilation doivent être placés à l'intérieur des constructions : la pose sur façade sur rue ou sur cour, ou en toiture est interdite. Ces éléments peuvent être intégrés derrière des baies existantes et masqués par des châssis persiennés (ou autre dispositif similaire) posés en arrière des tableaux des baies ou dans des volumes architecturaux situés dans les espaces les moins visibles, dont la forme et les matériaux doivent assurer leur intégration dans le paysage des toits, en particulier les souches* de cheminées. S'ils émergent en façade ou en toiture, ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et leur positionnement doit être étudié de manière à les rendre discrets.

Dans le cas d'une réhabilitation*, les souches* de cheminées existantes doivent être réutilisées pour les dispositifs d'évacuation notamment de fumée. Il peut être admis des modifications mineures du profil sous réserve d'un traitement satisfaisant de la souche*. S'il n'est pas possible de l'intégrer à l'intérieur de l'immeuble, un conduit de fumée extérieur peut être admis s'il est implanté sur une façade non visible depuis l'espace public* et s'il fait l'objet d'une intégration architecturale.

Article US5.7 : INTÉGRATION DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES EN FAÇADE ET EN TOITURE

Article US5.7a : RÉSEAUX DE DISTRIBUTION (EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, RÉSEAU INTERNET)

Article US5.7b : INTÉGRATION DES DISPOSITIFS D'EXTRACTION

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Sont interdits :
- tous les dispositifs de ventilation formant une saillie avec le plan de toiture ou la façade,
- les ventouses de chaudières murales au gaz sur toutes les façades sur rue des immeubles non protégés ou immeubles neufs et sur toutes les façades d'immeubles protégés.

US5.7c. Volumes techniques dont machineries d'ascenseur, transformateurs, etc.

Les volumes techniques (machinerie d'ascenseur, chaufferie, armoire relais d'émission ou de diffusion) ainsi que les édicules d'accès et dispositifs de sécurité nécessaires en toiture doivent recevoir un traitement architectural permettant de réduire leur impact visuel dans le paysage urbain, en particulier dans le paysage des toits. En principe, ils doivent être intégrés à la volumétrie de l'immeuble ou de la toiture-terrasse le cas échéant (en respectant la cote portée au Plan réglementaire). S'ils ne sont pas intégrés, ils doivent prendre la forme de volumes maçonnés avec un revêtement de manière à les intégrer à l'architecture de l'immeuble.

US5.7d. Antennes, interphones, boîtes aux lettres

ANTENNES

L'installation en façade et en toiture des antennes satellites ou hertziennes est interdite lorsqu'elles sont visibles depuis la rue. Ailleurs, elles peuvent être admises si, par leur dimension, leur forme et leur situation, elles ne portent pas atteinte à la composition architecturale, ni au paysage des toits. Dans le cas de logements collectifs, les antennes doivent être regroupées et disposées de façon à être peu perceptibles dans le paysage des toits et depuis l'espace public.

Sont interdites : les antennes au-delà de 3 mètres de hauteur et les paraboles.

BOÎTES AUX LETTRES ET INTERPHONES

En règle générale, les boîtes aux lettres doivent être intégrées à l'intérieur de l'immeuble. À défaut, elles doivent être regroupées et implantées en façade en assurant leur intégration. Les éventuels interphones et appareils de vidéo-surveillance doivent s'inscrire dans le calepinage* des pierres et dans la tonalité des matériaux pour s'insérer le plus discrètement possible.

Article US5.7c : VOLUMES TECHNIQUES DONT MACHINERIES D'ASCENSEUR, TRANSFORMATEURS, ETC.

Article US5.7d : ANTENNES, INTERPHONES, BOÎTES AUX LETTRES

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US5.8. Intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux : amélioration thermique et déploiement des énergies solaire et éolienne

US5.8a. Amélioration thermique du bâti

Se reporter au Cahier de recommandations, fiche-conseil n°9 dédiée à l'amélioration thermique du bâti ancien.

Quelle que soit la classification de l'immeuble sur lequel porte l'intervention, aucun travaux ne doit compromettre la pérennité des structures architecturales et constructives, ni l'architecture et la mise en valeur* du paysage urbain.

ISOLATION THERMIQUE INTÉRIEURE (ITI) > *Se reporter à l'article US5.5f.*

ISOLATION THERMIQUE EXTÉRIEURE DES MURS (ITE) :

Quelle que soit la classification de l'immeuble, l'isolation par l'extérieur d'un immeuble existant ne peut être admise que sur des maçonneries sans désordres structurels ou sanitaires (sans pathologie liée à l'humidité en particulier).

Sur un immeuble protégé, les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas conduire à la suppression ni même au camouflage de modénatures* (bandeau, corniche, encadrement de baie) ou autres éléments d'intérêt patrimonial (décors, composition). À ce titre, ces travaux sont plutôt à réserver aux façades ordinaires*, pignons* aveugles et façades sur puits de jour*.

En outre, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- Avant toute mise en œuvre d'ITE, il convient de s'assurer de la perspirance des maçonneries en supprimant tout enduit ou mortier hydraulique (y compris sur les parois qui ne feront pas l'objet de travaux) et en réparant tout désordre ou pathologie.
- Le dispositif technique doit être adapté, en particulier vis à vis de la nécessaire migration de la vapeur d'eau dans les maçonneries en ce qui concerne les immeubles antérieurs à 1948. Pour tout projet d'isolation sur des matériaux traditionnels*, seuls les matériaux perméables à la vapeur d'eau (dits HPV) et capillaires sont admis. Les solutions hydrofuges (polystyrène en particulier) sont interdites.
- Le choix du matériau et de sa mise en œuvre doit également être en bonne adéquation mécanique (stabilité mais sans trop de rigidité) avec la paroi isolée, afin de ne pas mettre en péril la pérennité des structures ;
- L'emploi de matériaux naturels* et des filières sèches* doit être privilégié dans le but de réduire l'empreinte carbone de ces interventions et d'assurer l'adéquation du dispositif au patrimoine bâti ;
- L'ITE doit faire l'objet d'une nouvelle composition de façade, conforme aux dispositions de l'article US5.1c. L'ensemble de la façade est à traiter de manière uniforme et selon une épaisseur constante. Elle doit conserver un débord de toit suffisant pour donner du relief à l'architecture. Les saillies* qui viendraient perturber un alignement de front bâti sont interdites sur l'espace public* et peuvent l'être en cœur d'îlot selon la configuration des façades. Les différents points de jonction (égout*, tableaux et arêtes de façades) doivent respecter l'architecture de l'immeuble d'un point de vue technique et esthétique ;
- La finition doit respecter l'architecture de l'immeuble et s'inscrire dans le paysage urbain. Une finition enduite peut être imposée en fonction du contexte.

CAS PARTICULIER : La mise en œuvre d'une isolation extérieure est interdite sur les architectures de pans de bois, compte tenu du risque de dégradation du bois. Seuls les remplissages peuvent être repris et améliorés dans le respect des prescriptions énoncées ci-avant, s'ils ne présentent pas d'intérêt patrimonial ou sont à remplacer du fait de leur état sanitaire.

ISOLATION THERMIQUE EXTÉRIEURE EN TOITURE (SARKING)

L'isolation de la toiture sur chevrons porteurs par rehaussement de la couverture, dit «sarking», n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas impacter la volumétrie globale de la toiture et des lucarnes* et doit traiter les jonctions avec l'existant,

Article US5.8 : INTÉGRATION DES DISPOSITIFS LIÉS À LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Article US5.8a : AMÉLIORATION THERMIQUE

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

- le projet démontre un impact minime et peu visible sur les rives* de toiture, l'égout* ou la corniche,
- le projet garantit la pérennité de la charpente, au regard de la surcharge qu'occasionne ce procédé,
- la couverture est traitée conformément aux dispositions prévues à l'article US5.3a. concernant l'aspect des toitures.

US5.8b. Dispositifs de déploiement des énergies solaire et éolienne

PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES ET CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES

Qu'il s'agisse d'une nouvelle construction ou d'un immeuble existant (protégé ou non), la mise en place de panneaux solaires et/ou capteurs photovoltaïques est conditionnée à leur intégration à l'architecture et au paysage urbain.

Ces dispositifs -y compris s'ils sont au sol- doivent répondre aux prescriptions suivantes :
- leur emplacement doit être choisi de manière à ne pas impacter les vues sur le paysage lointain et depuis les espaces protégés (cour, parc ou jardin de pleine terre à caractère patrimonial) ;
- les éléments doivent être dimensionnés et positionnés en fonction de la surface et de la forme de toiture. Ils doivent s'intégrer au mieux dans la composition du bâtiment, au moyen d'une teinte et d'un aspect adaptés aux matériaux de façade et de toiture de l'immeuble, tout en respectant les tonalités des façades et couvertures environnants ;
- les teintes contrastées, les cadres trop marqués, les effets de surbrillance sont interdits.
L'aspect du matériel et son positionnement peuvent être imposés pour assurer cette intégration.

Dans le cas d'un immeuble existant, quelle que soit sa classification, la mise en place de ces dispositifs ne doit pas conduire à la suppression d'un décor ou d'un élément architectural (modénature en particulier). Les dispositifs visibles depuis l'espace public sont interdits dans les « séquences, compositions ou ordonnances* architecturales » identifiées au Plan.

La mise en place de ces dispositifs est à privilégier sur les dépendances* ou constructions à rez-de-chaussée non visibles depuis l'espace public* (cœur d'îlot), et sur les immeubles présentant une surface de toiture importante permettant une couverture globale par des panneaux solaires (cas particulier des entrepôts et des sheds). Les capteurs à tube sont à limiter aux dispositifs verticaux non inclinés, composés dans la façade et participant à la composition de l'architecture.

ÉOLIENNES

L'implantation d'éoliennes individuelles ou collectives sur l'ensemble du périmètre d'application du PSMV ne peut être admis que dans le cadre d'un projet innovant qui démontre sa capacité à s'intégrer dans la silhouette de la ville dans la mesure où elle ne génère pas de nuisance pour les habitants (hors parc éolien interdit dans un rayon de 15 km depuis les bords du site Unesco «Val de Loire»).

Article US5.8b : DISPOSITIFS DE DÉPLOIEMENT DES ÉNERGIES SOLAIRE ET ÉOLIENNE

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Article US6 : TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au Cahier de recommandations, fiche-conseil n°8 dédiée à la nature en ville.

NB : Matérialisés en blanc sur le Plan, les espaces constructibles qui ne font pas l'objet d'une construction et les espaces générés par la démolition sans reconstruction d'un immeuble non protégé sont soumis aux dispositions de l'article US6.3b (espace vert à requalifier ou à créer).

US6.1. Espaces publics

Sont concernés l'ensemble des espaces publics : il peut s'agir d'un espace de circulation (réseau viaire) ou de rassemblement (parc, place…) et peut parfois s'étendre aux espaces à caractère semi-public qui relèvent de droit privé mais sont accessibles à tous (voies* privées par exemple). Ils ne reçoivent aucun graphisme sur le Plan réglementaire.*

Certains espaces publics font, en outre, l'objet d'OAP particulières ; il convient de s'y reporter pour s'assurer que le projet est compatible avec ces Orientations.

COMPOSITION DE L'ESPACE & REVÊTEMENTS DE SOLS

L'espace public* doit être traité en relation avec le caractère de l'espace à aménager et dans le respect de l'échelle du paysage urbain.

L'aménagement doit prendre en compte les usages et les intégrer dans la composition urbaine. La fluidité des déplacements piétons doit être assurée en s'attachant à gérer les pentes, hauteurs d'emmarchement, bifurcation ou autres qui tendraient à entraver le déplacement des personnes à mobilité réduite. Le nivellement doit prendre en compte l'histoire urbaine et les dispositions d'origine* des bâtiments concernés.

Le traitement des sols doit assurer la mise en valeur* des ensembles architecturaux. Pour atteindre cet objectif, il convient de composer un calepinage* (éviter l'effet «carrelage» ou les grands dallages mécaniques) et en évitant les joints de ciment* gris. Les joints de sable et le réemploi de pavés historiques doivent être autant que possible mis en œuvre ; les pavés en résine sont interdits sur les espaces piétons.

Les surfaces imperméabilisées et les aménagements à caractère routier sont à limiter. En ce qui concerne les cheminements piétons (hors trottoirs), les pavés, dalles, bordures de pierre et les sols stabilisés de teinte claire doivent être privilégiés. L'évacuation des eaux pluviales doit être conçue afin de trouver une réponse efficace sans multiplication des pentes. Sauf impossibilité, l'aménagement doit prévoir en pied de façades une bande perméable* (pavés ou dalles posés sur sable avec jointoiement non étanche, revêtement drainant ou terre permettant la végétalisation). Le projet d'aménagement doit définir précisément les types et l'implantation des éléments de mobilier urbain, d'éclairage et les plantations, dans le respect des prescriptions qui suivent.

MOBILIER URBAIN, ÉLÉMENTS DE SIGNALÉTIQUE & D'ÉCLAIRAGE URBAIN

Le mobilier urbain doit être pensé dans son ensemble à l'échelle de la ville. Des mobiliers spécifiques peuvent cependant être admis, en particulier pour des lieux identitaires tels que les places Kennedy/Académie, les rives de Maine, les places Imbach, Ralliement,...

Le mobilier doit être déterminé dans le souci de créer un effet d'ensemble en cohérence avec l'architecture* et la composition urbaine.

Les lignes et les teintes doivent être sobres et s'harmoniser entre elles : palette de surfaces et de matériaux relativement resserrée, couleurs neutres. La mise en place de clôture dans l'espace public* doit être réalisée avec des matériaux et un dessin qui assure une fluidité d'organisation de l'espace et la transparence.

L'aménagement doit être conçu en vue de réduire au maximum -en nombre et en encombrement- l'implantation de mobilier urbain (en particulier le mobilier de défense comme les bornes, potelets, chasse-roue, etc.). Il en va ainsi en matière de signalétique/jalonnement/panneaux d'information, de containers de déchets et d'éclairage urbain. Le positionnement de chaque élément doit être étudié de façon à ne pas porter atteinte à la lisiblité de l'espace, ni à la qualité paysagère des lieux, en particulier en ce qui concerne les vues sur le patrimoine bâti.

Article US6 : TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article US6.1 : ESPACES PUBLICS

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

PLANTATIONS

Ce chapitre ne concerne pas les arbres identifiés comme «arbres remarquables» au Plan réglementaire, qui font l'objet de prescriptions dédiées.

Les éventuelles plantations doivent être conçues dans le cadre du projet urbain, elles doivent tenir compte des dimensions esthétique et écologique, et s'inscrire dans le paysage urbain ainsi que dans un écosystème plus large.

Il convient de privilégier la priorité à la conservation de la végétation existante, aux espèces locales pour les nouvelles plantations, la recherche de stratification végétale et d'être vigilant à ne pas implanter d'espèces exotiques envahissantes.

Le positionnement des plantations doit permettre de créer une ambiance végétale, cadrer une vue, créer une perspective, souligner une limite d'aménagement ou encore créer un événement dans l'espace urbain (une respiration dans la densité bâtie), et accompagner des usages (en créant de l'ombrage en particulier).

Le développement racinaire de l'arbre doit être garanti et le choix de l'essence plantée doit être arrêté en fonction de :
- son adéquation aux conditions environnementales telles que l'exposition au soleil et aux vents, le climat,
- ses qualités écologiques,
- la silhouette et masse végétale attendues dans l'espace concerné, au regard de la taille adulte de l'arbre.

Il convient de préserver et développer toute la flore des rives de Maine et celle des interstices urbains (flore des pavés, pieds de façades, végétation des murs de clôture, etc.) qui sont autant de supports de biodiversité et contribuent aux continuités écologiques. L'entretien de ces surfaces et leur éventuelle réfection ne doivent pas altérer les différents habitats de la flore comme de la faune.

CONSTRUCTIBILITÉ

L'espace public* n'est pas destiné à recevoir des constructions neuves au-delà des emprises constructibles figurant au Plan réglementaire, ces espaces peuvent toutefois accueillir quelques édicules liés à l'usage ou l'animation de l'espace public* dans les conditions suivantes.

Ces constructions sont limitées dans un volume n'excédant pas un niveau de rez-de-chaussée et selon les formes et usages suivants :

- LOCAUX ENTERRÉS : parcs de stationnement, installations liées aux réseaux et aux transports publics, bacs de traitement des déchets, etc., à condition de ne pas altérer l'équilibre hydraulique du sol et sous réserve d'une intégration des éventuels accès ;
- ÉVENTUELLES ÉMERGENCES des locaux enterrés (sorties piétonnes, aération, etc.), à intégrer et à composer avec l'espace public* ;
- CONSTRUCTIONS / INSTALLATIONS LIÉES À L'ANIMATION DE L'ESPACE PUBLIC (telles que halles, kiosques de marché ou autres, fontaines et bassins) : sous réserve d'intégration à la composition urbaine ; les constructions répondant à une nécessité fonctionnelle de type toilettes publiques, armoires d'alimentation, doivent être implantées en dehors des perspectives monumentales ou de séquences urbaines* cohérentes.
- CONSTRUCTIONS / INSTALLATIONS LIÉES À L'USAGE DES TRANSPORTS OU DE LA VOIRIE : ouvrages techniques d'intérêt général, abris de voyageurs, box et abri vélos, locaux techniques associés aux lignes de transport, etc.

Ces constructions sont soumises aux règles générales mentionnées à l'article US4.1a et aux dispositions de l'article US5.1 concernant l'architecture* des constructions neuves. Celles-ci peuvent être refusées si elles portent atteinte à la composition urbaine, ou à l'architecture* ou à des vestiges archéologiques, et/ou compromettent leur mise en valeur*. Lorsque la fonction le permet, les éléments enterrés et amovibles sont à privilégier.

ÉCLAIRAGE URBAIN & MISE EN LUMIÈRE

La mise en lumière des façades et des monuments (hors événementiel) doit créer une hiérarchie dans l'éclairage des lieux, en fonction de leur usage et de leur qualité architecturale. Elle doit s'attacher à souligner les éléments structurants de l'architecture*, modénatures ou décors. Les dispositifs doivent être non visibles le jour et économes en énergie.

Un projet d'ensemble doit être mené pour :

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

- définir le niveau lumineux le plus adapté pour préserver la biodiversité nocturne et privilégier une tonalité adaptée en évitant les intensités trop chaudes ou trop froides d'éclairage ;
- répartir les points lumineux de manière à éviter le contraste d'un monument avec son environnement urbain, ou encore l'alternance de « zones noires » et d'espaces très éclairés ~~; il s'agit plutôt de rechercher une certaine constance de luminosité.~~

Le matériel d'éclairage nocturne doit respecter deux grands critères : réversibilité de l'installation et discrétion de nuit comme de jour. A ce titre, le matériel, le positionnement et les dimensions des éléments peuvent être imposés. Les dispositifs d'éclairage indirect sont à privilégier, à l'exception de l'éclairage frisant, qui met en relief toutes les aspérités des parements* de pierre.

US6.2. Espaces libres protégés : cours et jardins de pleine terre, à caractère patrimonial

US6.2a. Interventions sur les cours protégées

Cours pavées ou espaces minéraux de grande qualité, leur protection est fondée sur leur intérêt patrimonial intrinsèque, dans la mise en scène de l'architecture, le plus souvent dans un dispositif spatial spécifique, tels que parvis ou cour d'honneur, séquence d'entrée. Il s'agit parfois d'espaces historiquement nobles qui ont perdu de leur qualité et auxquels il convient de rétablir le rôle de mise de valeur de l'architecture*.*

RÈGLES GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

Une cour d'intérêt patrimonial doit être conservée et, si nécessaire, améliorée en termes de mise en valeur* de l'espace comme des façades qui l'aspectent. Toute intervention dans une cour patrimoniale doit :

- être conçue dans une approche globale de l'unité foncière, quant à la composition de l'espace libre et à son articulation avec le tissu urbain ;
- être respectueuse de la stratification du patrimoine bâti et des éventuelles dispositions d'origine* de la cour en lien avec le patrimoine bâti protégé ;
- maintenir et renforcer la biodiversité.

CAS DES SURFACES PARTIELLEMENT ARTIFICIALISÉES
(par un revêtement de sol non perméable* ou la présence de locaux enterrés) :

À l'exception des besoins de mise en accessibilité, une désimperméabilisation maximale avec la remise en pleine terre* doit être menée à l'occasion d'un projet de construction, de réaménagement de la cour (à l'exception des installations temporaires) ou de réhabilitation* globale de l'immeuble associé. Si ces espaces comprennent une partie aménagée en stationnement, les surfaces imperméabilisées doivent être réduites, la matérialisation des places (éventuelles bordures ou marquage au sol) doit être rendue plus discrète et la perception des voitures doit être atténuée par la plantation d'arbres.

CAS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES RECEVANT LA LÉGENDE « Cour à caractère patrimonial » :

Dans le cas où la légende se superpose à une construction existante (non identifiée en jaune), le maintien de bâtis secondaires ou d'extensions est possible sans extension ni surélévation. Si ces constructions font l'objet d'aménagements significatifs ou d'une reconstruction, ou si la parcelle fait l'objet d'une nouvelle construction même réduite, le maintien de ces constructions doit être justifié et leur surface sera incluse dans les constructibilités offertes ci-après.

AMÉNAGEMENT / SOLS

Les projets d'aménagement doivent garantir :

- une lisibilité de l'espace et de la composition d'ensemble avec les façades qui le bordent, ainsi que de son organisation au sol,
- une composition, un calepinage* des sols et un nivellement mettant en valeur les façades patrimoniales et assurant un bon écoulement

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

des eaux (en quantité comme en qualité) à distance des façades,
- un revêtement de sol privilégiant le pavage ou le dallage posé sur sable sans sous-couche étanche, en garantissant une perméabilité* maximale des sols (enrobé, béton, carrelage, ciment* à limiter à des cas exceptionnels),
- la conservation et la mise en valeur* des éléments patrimoniaux tels que puits, pompes, escaliers et perrons extérieurs, dallages, pavés, murs, etc.

Sont admis sous réserve :
- les cheminements piétons et autres voies de desserte internes à l'îlot ou à la parcelle, sous réserve de recouvrir une surface minoritaire par rapport à l'emprise globale de l'espace identifié par cette légende ;
- le passage de réseaux enterrés, sous réserve de ne pas altérer les éléments d'intérêt patrimonial (tels que mur, revêtement de sol à déposer et reposer), ni le réseau racinaire des arbres, ni la perméabilité* des sols ;
- la création de bassins, fontaines et miroirs d'eau, sous réserve d'intégration dans l'espace ;
- les adaptations de sols sur des dénivelés supérieurs à une marche, sous réserve de s'intégrer dans la composition de l'espace ou bien d'être réalisées sous forme d'intervention amovible ;
- la végétalisation de ces espaces dans le respect des éventuels revêtements de sol anciens, de la composition de la cour et de l'ensoleillement des façades environnantes.

Sont interdits :
- la création de piscines découvertes ou tout autre surface bâtie enterrée,
- l'aménagement routier ou de surface de stationnement non perméable,*
- la division de la cour par un mur ou tout autre obstacle visuel.

CONSTRUCTIBILITÉ

Ces espaces ne sont pas destinés à être construits, y compris en souterrain. Toute éventuelle construction doit se faire en priorité dans les emprises constructibles portées au Plan. En l'absence d'emprises ou si ces emprises ne couvrent pas les surfaces indiquées ci-dessous, des extensions ou annexes limitées aux formes ci-après décrites sont admises sous réserve que le projet ne perturbe ni la lecture des façades protégées, ni l'accès au cœur d'îlot.

À ce titre, les constructions admises ci-après peuvent être refusées ou leur surface réduite en fonction de la configuration des lieux :

- COUVERTURE TOTALE PAR UNE VERRIÈRE* : à titre exceptionnel et si la configuration des lieux le permet (simplicité du volume de la cour, possibilité d'accroche sans dénaturation de l'architecture*), sous réserve d'une architecture* transparente et réversible et d'un traitement du sol sobre et similaire aux dispositions initiales de pavage extérieur ;
- EXTENSION OU DÉPENDANCE* : interdite à l'exception d'éventuelles greffes architecturales de circulation verticale ou horizontale sous réserve de ne pas porter atteinte à une façade d'intérêt patrimonial et ne pas perturber la logique fonctionnelle de la cour ;
- CIRCULATION VERTICALE OU HORIZONTALE : sous forme de greffe architecturale verticale ou de galerie de liaison à rez-de-chaussée ouverte ou transparente, limitée à 2 mètres de large, sous réserve d'un positionnement en fonction de la logique fonctionnelle et structurelle des bâtiments existants et de leur composition patrimoniale ;
- ABRI(S) UTILITAIRE(S) (type abri vélo ou poubelle) : sans excéder 8 m^2 tous abris confondus, sous réserve de leur insertion dans le volume de la cour et de leur forme réversible (sauf s'il s'agit d'un volume transparent).

Ces constructions sont soumises aux règles générales d'implantation mentionnées à l'article US4.1a et aux dispositions de l'article US5.1 portant sur l'architecture* des constructions neuves. Lorsque la fonction le permet, les éléments amovibles sont à privilégier. Le positionnement, en particulier l'adossement en limite séparative ou en mitoyenneté, et le dimensionnement du ou des volumes peuvent faire l'objet de prescriptions en vue d'assurer une mise en valeur* et/ou l'ensoleillement des espaces et des façades des immeubles protégés.

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US6.2b. Interventions sur les jardins de pleine terre protégés

Jardins historiques ou espaces verts plus ou moins boisés, leur intérêt réside dans leur qualité patrimoniale intrinsèque, dans la mise en scène de l'architecture et souvent dans un dispositif spatial spécifique tel que le prolongement de perspective, la séquence d'entrée. Au-delà de leur qualité paysagère et de témoignage historique, ils jouent un rôle majeur dans le maintien des équilibres écologiques, et présentent le plus souvent une qualité végétale et arboricole. Certains jardins font l'objet d'OAP particulières, il convient de s'y reporter pour s'assurer que le projet est compatible avec ces Orientations.*

RÈGLES GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

Pour assurer pleinement son rôle d'écrin pour le cadre urbain et pour l'ensemble architectural qu'il accompagne, un jardin d'intérêt patrimonial doit être mis en valeur* et, si nécessaire, requalifié. À défaut de dispositions d'origine*, le traitement de ces espaces libres doit respecter les caractéristiques du tissu urbain dans lequel ils prennent place.

Toute intervention sur ces jardins protégés doit :

- être conçue dans une approche globale de l'unité foncière, quant à la composition de l'espace libre et à son articulation avec le tissu urbain et/ou végétal existant ;
- être respectueuse de la stratification du patrimoine bâti et des éventuelles dispositions d'origine en lien avec le patrimoine bâti protégé ;
- maintenir et renforcer la biodiversité en s'appuyant sur une palette végétale qui tienne compte des essences en place et adaptée au sol et au climat.

CAS DES SURFACES PARTIELLEMENT ARTIFICIALISÉES (par un revêtement de sol étanche ou la présence de locaux enterrés) :
À l'exception des besoins de mise en accessibilité, une désimperméabilisation totale avec la remise en pleine terre* doit être menée à l'occasion d'un projet de construction, de réaménagement du jardin (à l'exception des installations temporaires) ou de réhabilitation* globale de l'immeuble associé pour assurer une continuité écologique. Si ces espaces comprennent une partie aménagée en stationnement, les surfaces imperméabilisées doivent être réduites, la matérialisation des places (éventuelles bordures ou marquage au sol) doit être rendue plus discrète et la perception des voitures doit être atténuée par la plantation d'arbres.

CAS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES RECEVANT LA LÉGENDE « Jardin de pleine terre à caractère patrimonial » :
Dans le cas où la légende se superpose à une construction existante (non identifiée en jaune), le maintien de bâtis secondaires ou d'extensions est possible sans extension ni surélévation. Si ces constructions font l'objet d'aménagements significatifs ou d'une reconstruction, ou si la parcelle fait l'objet d'une nouvelle construction même réduite, le maintien de ces constructions doit être justifié et leur surface sera incluse dans les constructibilités offertes ci-après.

AMÉNAGEMENT / SOLS

Ces espaces doivent être conservés en jardins et, le cas échéant, restaurés ou mis en valeur* en s'appuyant sur les principes de la charte de Florence* et en renforçant leur richesse paysagère et écologique. Toute intervention sur cet espace doit :

- conserver ou restituer une composition paysagère et un éventuel terrassement mettant en valeur les façades d'intérêt patrimonial et assurant l'écoulement des eaux à distance des façades et vers les espaces de pleine terre* ;
- conserver les surfaces existantes en pleine terre* (à l'exception des petites constructions admises ci-après et de revêtements perméables* localisés) ;
- conserver tous les arbres sauf justification liée à l'état sanitaire ou à la composition paysagère,
- mettre en œuvre (hors sols végétalisés) un revêtement garantissant une perméabilité* maximale des sols ainsi que les conditions favorables au développement de la biodiversité. Les revêtements et matériaux naturels* sont à privilégier ; les revêtements tels que enrobé, béton, carrelage, ciment* sont proscrits à l'exception de surfaces très limitées ;
- conserver et mettre en valeur* les éléments d'intérêt patrimonial tels que les puits, pompes, escaliers et perrons extérieurs, dallages, pavés, murs, etc..

Article US6.2b : INTERVENTIONS SUR LES JARDINS DE PLEINE TERRE PROTÉGÉS

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Sont admis sous réserve :
- les cheminements piétons et autres voies de desserte internes à l'îlot ou à la parcelle, sous réserve de recouvrir une surface minoritaire par rapport à l'emprise globale de l'espace identifié par cette légende ;
- le passage de réseaux enterrés, sous réserve de ne pas altérer les éléments d'intérêt patrimonial existants (tels que mur, revêtement de sol à déposer et reposer), ni le réseau racinaire des arbres, ni la perméabilité* des sols ;
- la création de bassins, fontaines et points d'eau naturels (mares), sous réserve d'une composition paysagère ;
- les adaptations de sols sur des dénivelés supérieurs à une marche, sous réserve de s'intégrer dans la composition de l'espace ou bien d'être réalisées sous forme d'intervention amovible.

Sont interdits :
- l'imperméabilisation ou la couverture même partielles (à l'exception des besoins de mise en accessibilité),
- l'aménagement de surface de stationnement (à l'exception de quelques places de proximité dans le cas de jardins publics),*
- la création de surfaces constructibles enterrées (à l'exception des jardins publics),*
- la division de l'espace du jardin par un mur ou tout autre obstacle visuel,
- la création d'un bâtiment principal sur le jardin ou de surface habitable dans une dépendance sans intérêt patrimonial.*

PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et les strates végétales, ainsi que l'ensemble de la composition paysagère (si elle correspond à une forme historique patrimoniale) doivent être conservés selon les dispositions applicables aux arbres remarquables et les éventuelles Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le cas de parcelles abondamment plantées, l'identification des arbres remarquables portés au Plan réglementaire est un repérage de principe ; l'application de ces dispositions nécessite une approche globale pour définir les sujets à préserver à l'échelle de la parcelle.

Les nouvelles plantations doivent être justifiées par une composition paysagère d'ensemble, en adéquation avec la composition ; le choix des essences doit ainsi être adapté au type de sol, à la configuration du jardin et à la mise en valeur des fronts bâtis. Elles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur, qualité de la terre,…) et ne pas altérer les arbres remarquables identifiés au Plan.

Il convient de privilégier la priorité à la conservation de la végétation existante, aux espèces locales pour les nouvelles plantations, la recherche de stratification végétale et d'être vigilant à ne pas implanter d'espèces exotiques envahissantes.

CONSTRUCTIBILITÉ

Ces espaces ne sont pas destinés à être construits, y compris en souterrain. Toute éventuelle construction doit se faire en priorité dans les emprises constructibles portées au Plan. En l'absence d'emprises ou si ces emprises ne couvrent pas les surfaces indiquées ci-dessous, des extensions ou annexes limitées aux formes ci-après décrites sont admises sous réserve que le projet conserve ou retrouve la pleine terre* sur les 3/4 de la surface du jardin et n'altère ni la lecture des façades protégées, ni le dégagement de l'espace libre.

À ce titre, les constructions admises ci-après peuvent être refusées ou leur surface réduite en fonction de la configuration des lieux :

- LOCAUX ENTERRÉS uniquement pour les jardins publics* et sous réserve d'un traitement comportant une épaisseur de terre végétale d'au minimum 1,50 mètres en surface et d'un traitement des accès ;
- ÉDICULES DE JARDIN (tels que ceux des jardins historiques) : jusqu'à deux petits édicules ouverts ou transparents abritant des dépendances* (de type serres, orangeries ou kiosques), sous réserve d'être intégrés à la composition architecturale et paysagère ;
- EXTENSION OU DÉPENDANCE* : sans excéder une emprise au sol* de 20 m² et sous réserve que les proportions, la hauteur et le positionnement permettent d'intégrer l'élément dans la composition à la fois architecturale et paysagère ;

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

- CIRCULATION VERTICALE OU HORIZONTALE : sous forme de greffe architecturale verticale ou de galerie de liaison à rez-de-chaussée ouverte ou transparente, limitée à 2 mètres de large, sous réserve d'un positionnement en fonction de la composition paysagère, de la logique fonctionnelle et structurelle des bâtiments existants et de leur composition patrimoniale ;
- ABRI(S) UTILITAIRE(S) (type abri vélo ou poubelle) : sans excéder 10 m² tous abris confondus, sous réserve de leur insertion dans la composition paysagère. Un deuxième volume de même surface est possible dans le cas de jardins de plus de 400 m²;
- PISCINE DÉCOUVERTE D'UNE SURFACE MAXIMUM DE 20 M² : sous réserve d'intégration de cette installation et de ne pas détruire d'arbres ou leur système racinaire.

Ces constructions sont soumises aux règles générales d'implantation mentionnées à l'article US4.1a et aux dispositions de l'article US5.1 portant sur l'architecture* des constructions neuves. Lorsque la fonction le permet, les éléments amovibles sont à privilégier. Le positionnement, en particulier l'adossement en limite séparative ou en mitoyenneté, et le dimensionnement du ou des volumes peuvent faire l'objet de prescriptions en vue d'assurer une mise en valeur* et/ou l'ensoleillement des espaces et des façades des immeubles protégés.

US6.3. Espaces libres à requalifier ou à créer, à dominante minérale ou espace vert

Ces espaces identifiés au Plan réglementaire comme «espace à dominante minérale / espace vert à requalifier ou à créer» contribuent à la qualité du cadre de vie à la fois urbain et paysager, en assurant la respiration du tissu urbain, et jouent un rôle dans le maintien des équilibres écologiques. Les espaces constructibles (en blanc sur le Plan) qui ne font pas l'objet d'une construction et les espaces générés par la démolition (sans reconstruction) d'un immeuble non protégé ou légendé en jaune sont soumis aux dispositions de l'article US6.3b.

US6.3a. Espaces libres à dominante minérale à requalifier ou à créer

RÈGLES GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

Ces cours doivent assurer la respiration du tissu urbain et ménager un dégagement au moins visuel des façades protégées. Les dispositions existantes (composition, mise en valeur du bâti,...) sont à conserver si elles assurent la mise en valeur* du cadre bâti. Elles ne peuvent être repensées que s'il s'agit d'améliorer l'aspect et les usages. Si ces espaces comprennent des éléments d'intérêt patrimonial, ceux-ci doivent être conservés in situ et mis en valeur*, cela concerne en particulier les pavés, perrons, puits, fontaines, emmarchements, etc.

Il peut parfois s'agir d'espaces existants bâtis en totalité, qu'il convient d'améliorer en termes de qualité d'usages et de traitement architectural en ce qui concerne en particulier le traitement du sol de la cour surélevée et des façades qui l'entourent.

CAS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES RECEVANT LA LÉGENDE « Espace libre à dominante minérale à requalifier ou à créer » :

Dans le cas où la légende se superpose à une construction existante (non identifiée en jaune), le maintien de bâtis secondaires ou d'extensions est possible sans extension ni surélévation. Si ces constructions font l'objet d'aménagements significatifs ou d'une reconstruction, ou si la parcelle fait l'objet d'une nouvelle construction même réduite, le maintien de ces constructions doit être justifié et leur surface sera incluse dans les constructibilités offertes ci-après.

NB : Les espaces liés à des activités commerciales, artisanales ou équipements font l'objet de dispositions de constructibilité spéciale.

AMÉNAGEMENT / SOLS

Le traitement de ces espaces libres doit respecter les caractéristiques du tissu urbain.

Dans ces espaces, les prescriptions suivantes s'appliquent :

Article US6.3 : ESPACES LIBRES À REQUALIFIER OU À CRÉER

Article US6.3a : ESPACES LIBRES À DOMINANTE MINÉRALE, À REQUALIFIER OU À CRÉER

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

- La perméabilité* des sols doit être assurée autant que possible par la mise en œuvre de revêtements perméables* ;
- Les revêtements et matériaux naturels* sont à privilégier (enrobé, béton, carrelage, ciment* à proscrire ou à limiter en surface) ;
- La conservation / restitution du nivellement et des revêtements de sol anciens (bande pavée par exemple) peut être imposée.

Sont admis sous réserve :
- les cheminements piétons et autres voies de desserte internes à l'îlot ou à la parcelle, sous réserve de recouvrir une surface minoritaire par rapport à l'emprise globale de l'espace identifié par cette légende ;
- le passage de réseaux enterrés, sous réserve de ne pas altérer les éléments d'intérêt patrimonial (tels que mur, revêtement de sol à déposer et reposer avec soin), ni la perméabilité* des sols ;
- la création de bassins, fontaines, sous réserve d'intégration dans l'espace ;
- les adaptations de sols sur des dénivelés supérieurs à une marche, sous réserve de ne pas altérer la logique fonctionnelle de l'espace ou des immeubles ;
- la végétalisation de ces espaces dans le respect des éventuels revêtements de sol anciens, de la composition de la cour et de l'ensoleillement des façades environnantes ;
- l'aménagement de surfaces de stationnement sous réserve d'une insertion et de revêtement perméable*.

Sont interdits :
- la création de piscines découvertes,
- l'aménagement routier ou de surface de stationnement non perméable.*

CONSTRUCTIBILITÉ

Ces espaces ne sont pas destinés à être construits, y compris en souterrain. Toute éventuelle construction doit se faire en priorité dans les emprises constructibles portées au Plan. En l'absence d'emprises ou si ces emprises ne couvrent pas les surfaces indiquées ci-dessous, des extensions ou annexes -limitées aux formes décrites ci-après- sont admises sous réserve que le projet n'altère pas la lecture de façades protégées, ni interdit l'accès au cœur d'îlot.

À ce titre, les constructions admises ci-après peuvent être refusées ou leur surface réduite en fonction de la configuration des lieux :

- EXTENSION OU DÉPENDANCE* : sans excéder une emprise au sol* de 20 m² et sous réserve que les proportions, hauteur et positionnement permettent d'intégrer l'élément dans la composition à la fois architecturale et paysagère ; à implanter préférentiellement dans la continuité du bâti existant, en adossement aux clôtures ou en mitoyenneté ;
- LOCAUX ENTERRÉS : si la logique fonctionnelle et structurelle des bâtiments existants le justifient, ces espaces peuvent être construits en souterrain (rampe d'accès et locaux techniques inclus), sous réserve d'un traitement qualitatif en surface et d'un traitement discret des accès ;
- PRÉAU OU VERRIÈRE : si la simplicité du volume de la cour et la possibilité d'une accroche le permettent et si le projet ne porte pas atteinte à l'éclairage des rez-de-chaussée, la couverture totale ou partielle de l'espace par une verrière* peut être admise ;
- CIRCULATION VERTICALE OU HORIZONTALE : sous forme de greffe architecturale verticale ou de galerie de liaison à rez-de-chaussée ouverte ou transparente, limitée à 2 mètres de large et sous réserve d'un positionnement en fonction de la logique fonctionnelle et structurelle des bâtiments existants ;
- ABRI(S) UTILITAIRE(S) (type abri vélo ou poubelle) : sans excéder 8 m² tous abris confondus, sous réserve de leur insertion dans le volume de la cour et de leur inscription en continuité d'éléments bâtis existants.

Ces constructions sont soumises aux règles générales d'implantation mentionnées à l'article US4.1a et aux dispositions de l'article US5.1 portant sur l'architecture* des constructions neuves. Lorsque la fonction le permet, les éléments amovibles sont à privilégier. Le positionnement, en particulier l'adossement en limite séparative ou en mitoyenneté, et le dimensionnement du ou des volumes peuvent faire l'objet de prescriptions en vue d'assurer une mise en valeur* et/ou l'ensoleillement des espaces et des façades des immeubles protégés.

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

CAS PARTICULIER DES COURS COMMERCIALES, ARTISANALES OU LIÉES A DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS :

Le long des axes de continuités commerciales* (identifiés à l'article US3.2b du présent Règlement) et dans le cas d'activités artisanales ou d'équipements recevant du public, sous réserve que la cour présente des dimensions étroites ne permettant pas l'ensoleillement des rez-de-chaussée, une constructibilité supérieure en surface -jusqu'à la totalité de la cour- peut être accordée (sous réserve de l'intérêt patrimonial des façades existantes et de l'organisation de la cour). Dans ce cas, elle est limitée à la hauteur de plancher du premier niveau de l'immeuble principal existant et son toit doit être traité en terrasse végétalisée* ou accessible aux locaux du premier étage.

CAS PARTICULIER DES PUITS DE JOUR* :

Les puits de jour* doivent principalement assurer leur rôle d'éclairement et d'aération. Lorsqu'il est possible de compenser cet éclairement et cette aération autrement ou lorsqu'ils n'assurent plus ce rôle et que cette disposition est irréversible, ces espaces peuvent éventuellement admettre une constructibilité plus importante voire totale sous réserve que le projet ne vienne pas perturber la logique fonctionnelle de l'immeuble.

US6.3b. Espaces verts à requalifier ou à créer identifiés sur le Plan et espaces constructibles non bâtis ou générés par la démolition (sans reconstruction) d'un immeuble non protégé

RÈGLES GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

Ces espaces doivent retrouver leur rôle dans la respiration du tissu urbain et dans les continuités écologiques de cœurs d'îlot. Les dispositions existantes sont à conserver si elles assurent la mise en valeur* du cadre architectural et urbain. Elles ne peuvent être repensées que s'il s'agit d'améliorer l'aspect, les usages et la biodiversité. Si ces espaces comprennent des éléments d'intérêt patrimonial, ceux-ci doivent être conservés in situ et mis en valeur* en particulier les pavés, perrons, puits, fontaines, emmarchements, etc.

CAS DES SURFACES PARTIELLEMENT OU TOTALEMENT ARTIFICIALISÉES :

- **Si l'espace est traité avec un revêtement de sol étanche et n'est pas construit en sous-sol (cas notamment des jardins devenus parkings) :** Sauf pour des besoins de mise en accessibilité, une désimperméabilisation maximale avec la remise en pleine terre* doit être menée à l'occasion d'un projet de construction, de réaménagement du jardin (à l'exception des installations temporaires) ou de réhabilitation* globale de l'immeuble associé pour assurer une continuité écologique. Si ces espaces comprennent une partie aménagée en stationnement, les surfaces imperméabilisées doivent être réduites, la matérialisation des places (éventuelles bordures ou marquage au sol) doit être rendue plus discrète et la perception des voitures doit être atténuée par la plantation d'arbres.
- **Si l'espace est bâti en sous-sol (parkings souterrains notamment), la construction peut être maintenue s'il est démontré que l'aménagement du jardin sur dalle tend à favoriser la biodiversité, à améliorer la qualité de la végétation et de l'espace libre. La végétalisation* du toit terrasse est dans ce cas imposée.**

CAS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES RECEVANT LA LÉGENDE « Espace vert à requalifier ou à créer » :

Dans le cas où la légende se superpose à une construction existante (non identifiée en jaune), il s'agit généralement de bâtis secondaires ou d'extensions mal intégrés dont le maintien est possible sans extension ni surélévation. Si ces constructions font l'objet d'aménagements significatifs ou d'une reconstruction, ou si la parcelle fait l'objet d'une nouvelle construction même réduite, le maintien de ces constructions doit être justifié et leur surface sera incluse dans les constructibilités offertes ci-après.

AMÉNAGEMENT & PLANTATIONS

Ces espaces doivent conserver ou faire l'objet d'un traitement végétal qui contribue aux continuités écologiques et à la qualité du cadre de vie. Dans ces espaces, les prescriptions suivantes s'appliquent :

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

- La perméabilité* des sols doit être assurée ;
- Hors surfaces végétalisées, les revêtements et matériaux naturels* sont à privilégier (enrobé, béton, carrelage, ciment* à proscrire ou à limiter en surface) ;
- La végétalisation est à développer autant que possible tout en portant attention à l'ensoleillement des façades ;
- La conservation / restitution du nivellement et des revêtements de sol anciens (bande pavée par exemple) peut être imposée.

Dans le cas de parcelles abondamment plantées, l'identification des arbres remarquables portés au Plan réglementaire est un repérage de principe ; l'application de ces dispositions nécessite une approche globale pour définir les sujets à préserver à l'échelle de la parcelle.

La végétation existante comme les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur bon développement (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur, qualité de la terre,…). Il convient de privilégier la priorité à la conservation de la végétation existante, aux espèces locales pour les nouvelles plantations, la recherche de stratification végétale et d'être vigilant à ne pas implanter d'espèces exotiques envahissantes.

L'aménagement de stationnements ne peut être admis que sous réserve des conditions citées ci-dessus, notamment d'un revêtement perméable* du sol, et de la réalisation de plantations permettant d'atténuer l'impact des véhicules et de créer un ombrage.

Sont admis sous réserve :
- les cheminements piétons et autres voies de desserte internes à l'îlot ou à la parcelle, sous réserve de recouvrir une surface minoritaire par rapport à l'emprise globale de l'espace identifié par cette légende ;
- le passage de réseaux enterrés, sous réserve de ne pas altérer les éléments d'intérêt patrimonial existants (tels que mur, revêtement de sol à déposer et reposer avec soin), le réseau racinaire des arbres, ni la perméabilité* des sols ;
- la création de bassins, fontaines, sous réserve d'intégration dans l'espace ;
- les adaptations de sols sur des dénivelés supérieurs à une marche, sous réserve de ne pas altérer la logique fonctionnelle de l'espace ou des immeubles.

Sont interdits :
- la création de surfaces bâties enterrées,
- la couverture (même partielle) de ces espaces,
- l'imperméabilisation de ces espaces,
- la création d'un bâtiment principal sur le jardin ou de surface habitable dans une dépendance sans intérêt patrimonial.*

CONSTRUCTIBILITÉ

Ces espaces ne sont pas destinés à être construits, y compris en souterrain. Toute éventuelle construction doit se faire en priorité dans les emprises constructibles portées au Plan ou, le cas échéant, dans les conditions prévues par l'OAP du secteur. En l'absence d'emprise ou si ces emprises ne couvrent pas les surfaces indiquées ci-dessous, des extensions ou annexes limitées aux formes ci-après décrites sont admises sous réserve que le projet conserve ou retrouve la pleine terre* sur les 3/4 de la surface du jardin et n'altère ni la lecture des façades protégées, ni le dégagement de l'espace libre.

À ce titre, les constructions admises ci-après peuvent être refusées ou leur surface réduite en fonction de la configuration des lieux :

- LOCAUX ENTERRÉS uniquement pour les jardins publics* et sous réserve d'un traitement comportant une épaisseur de terre végétale d'au minimum 1 mètre en surface et d'un traitement des accès ;
- EXTENSION OU DÉPENDANCE* : sans excéder une emprise au sol* de 20 m² et sous réserve que les proportions, la hauteur et le positionnement permettent d'intégrer l'élément en l'implantant préférentiellement dans la continuité du bâti existant, en adossement aux clôtures ou en mitoyenneté ;
- CIRCULATION VERTICALE OU HORIZONTALE : sous forme de greffe architecturale verticale ou de galerie de liaison à rez-de-chaussée

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

ouverte ou transparente, limitée à 2 mètres de large, sous réserve d'un positionnement en fonction de la logique fonctionnelle et structurelle des bâtiments existants ;

- ABRI(S) UTILITAIRE(S) (type abri vélo ou poubelle) sans excéder 10 m² tous abris confondus, sous réserve de leur insertion dans la composition paysagère. Un deuxième volume de même surface est possible dans le cas de jardins de plus de 400 m² ;
- PISCINE DÉCOUVERTE D'UNE SURFACE MAXIMUM DE 20 M² : sous réserve d'intégration de cette installation et de ne pas détruire d'arbres remarquables ou le système racinaire des arbres existants.
- DANS LE CAS DE JARDINS DE PLUS DE 400 m² : petits édicules ouverts ou transparents abritant des dépendances* (de type serres, orangeries ou kiosques), sous réserve d'être intégrés dans une composition paysagère.

Ces constructions sont soumises aux règles générales d'implantation mentionnées à l'article US4.1a et aux dispositions de l'article US5.1 portant sur l'architecture* des constructions neuves. Lorsque la fonction le permet, les éléments amovibles sont à privilégier. Le positionnement, en particulier l'adossement en limite séparative ou en mitoyenneté, et le dimensionnement du ou des volumes peuvent faire l'objet de prescriptions en vue d'assurer une mise en valeur* et/ou l'ensoleillement des espaces et des façades des immeubles protégés.

Article US6.4 : VÉGÉTATION IDENTIFIÉE AU PLAN RÉGLEMENTAIRE

Article US6.4a : SÉQUENCE, COMPOSITION OU ORDONNANCE VÉGÉTALE D'ENSEMBLE (identifiée au Plan)

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US6.4. Végétation identifiée au Plan réglementaire

US6.4a. Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble (identifiée au Plan)

Ces alignements d'arbres sont protégés pour leur rôle structurant et historique dans la composition paysagère ou dans la scénographie du paysage urbain. **Ils ont parfois disparus sur tout ou partie du linéaire et doivent dans ce cas être restitués dans une proportion qui permet de retrouver un alignement structurant.**

Ces alignements sont représentés de manière continue sur le Plan selon un tracé indicatif de principe : l'alignement peut donc faire l'objet d'adaptations tant que le projet démontre un alignement suffisamment structurant pour assurer la composition végétale.

Ils peuvent être séquencés, en fonction des réseaux (souterrains ou aériens) ou d'éventuelles constructions (enterrées ou en élévation), ou pour des raisons de composition, tout en respectant les dispositions précédemment énoncées. Lorsque le Plan indique un double alignement, celui-ci peut être réalisé en quinconce ou bien n'être qu'un simple alignement si le développement des arbres permet une présence arborée suffisamment dense et structurée.

Leur protection implique :

- **Une prise en compte globale de l'ensemble de l'alignement ;**
- **La conservation de l'alignement d'arbres formant un ensemble linéaire homogène** (en termes de masse végétale) **;**
- **L'interdiction de supprimer un sujet ou l'obligation de le remplacer, à l'exception des cas où l'interdistance est inférieure ou égale à 6 mètres et si cela permet d'assurer la pérennité des autres sujets ;**
- **L'interdiction de tout aménagement impactant le système racinaire, le collet, le tronc ou la couronne des arbres (en particulier, privilégier les grilles d'arbres évolutives permettant la croissance du tronc) ;**
- **L'interdiction de tout adossement sur les arbres (ne pas s'en servir de «support» lors de manifestations ou de chantier) ;**
- **La mise en œuvre régulière d'une taille d'entretien et de formation pour remonter la couronne dans le cas (majoritaire) où on recherche la transparence de la vue au pied des arbres ;**
- **Des conditions optimales en pied d'arbre pour permettre la croissance du tronc, en particulier en réalisant un sol perméable*, décompacté, complété d'un paillage voire d'un traitement végétal comprenant la plantation de strates basses et intermédiaires (arbustives et herbacées) pour créer un milieu propice au développement des arbres et diminuer leurs besoins en eau ;**
- **La mise en place d'un périmètre de sécurité en cas de travaux, a minima à l'aplomb de la couronne ;**
- **Une surveillance accrue des infections aux maladies.**

Ces arbres doivent recevoir une taille régulière d'entretien, voire une taille de formation. La majorité des alignements identifiés ont vocation à offrir une transparence sur le front bâti ou sur la Maine, ce qui implique un port souple et une couronne remontée pour laisser la vue dégagée sur des façades ou espaces. Les tailles très structurées (type taille en rideau) doivent être réservées aux espaces ordonnancés, telles que le cadrage de vues perspectives monumentales ou de compositions volontairement cadrées.

Dans le cas d'une maladie qui se propagerait sur une partie de l'alignement, un abattage peut être admis sur plusieurs sujets (y compris quelques sujets sains) si cela est justifié par la nécessité de supprimer une zone infectée et d'éviter la propagation de la maladie sur le reste de l'alignement.

Leur renouvellement doit dans ce cas respecter les conditions suivantes :

- **La nécessité d'un projet d'ensemble ;**
- **Une périodicité de renouvellement à évaluer en fonction de l'espèce ;**
- **Le respect de l'essence d'origine ou, si un choix différent s'imposait pour des motifs sanitaires ou d'incompatibilité avec le milieu urbain,**

Article US6.4b : ARBRE REMARQUABLE (identifié au Plan)

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

le respect de la silhouette initiale, du type de feuillage (caduc/persistant et forme des feuilles) ;

- Le respect d'une interdistance maximale de 15 mètres entre les sujets ;
- L'exigence de replanter des arbres tige (couronne minimum à 1,80m du collet), les cépées étant interdites ;
- La multiplication des essences ne peut être admise que si elle concourt à l'amélioration de la durabilité de l'alignement et d'une meilleure mise en valeur* de l'environnement architectural.

US6.4b. Arbre remarquable (identifié au Plan)

Certains arbres marquants dans le paysage urbain sont identifiés sur le Plan réglementaire comme « arbres remarquables » pour la qualité de leur présence dans la ville et/ou pour leur rôle et leur participation dans une composition paysagère, et/ou pour leur valeur botanique (rareté de l'essence, ancienneté).

Les arbres remarquables identifiés au Plan réglementaire sont des sujets protégés, qu'il s'agit de préserver et d'entretenir.

Leur protection implique de conserver ou retrouver l'équilibre de la silhouette de l'arbre et de lui assurer les conditions de son développement, en respectant les précautions suivantes :

- Une taille/élagage à adapter à l'essence (taille d'entretien pour les espèces qui le nécessitent) et qui ne doit pas altérer la qualité du port de l'arbre ;
- Des conditions optimales en pied d'arbre qui doivent assurer la croissance du tronc, en particulier en réalisant un sol perméable*, décompacté, complété d'un paillage voire d'un traitement végétal comprenant la plantation de strates basses et intermédiaires (arbustives et herbacées) pour créer un milieu propice au développement des arbres et pour diminuer leurs besoins en eau ;
- L'interdiction de tout aménagement impactant le système racinaire, le collet, le tronc ou la couronne des arbres (en particulier, privilégier les grilles d'arbres évolutives permettant la croissance du tronc) ;
- L'interdiction de tout adossement sur l'arbre (ne pas s'en servir de «support» lors de manifestations ou de chantier) ;
- La mise en place d'un périmètre de sécurité en cas de travaux, a minima à l'aplomb de la couronne ;
- Une surveillance accrue d'éventuelle infection aux maladies.

Dans le cas de parcelles abondamment plantées, l'identification des arbres remarquables portés au Plan réglementaire est un repérage de principe ; l'application de ces dispositions nécessite une approche globale pour définir les sujets à préserver à l'échelle de la parcelle.

Si l'abattage se révélait nécessaire pour des raisons phytosanitaires ou de risque pour la sécurité des personnes ou la pérennité d'une maçonnerie (dans le cas d'arbre planté trop proche d'une construction), le remplacement du sujet doit être assuré par un arbre adapté au milieu et susceptible, à terme, de retrouver un port et une présence similaire dans la composition paysagère ou dans le paysage urbain. La disparition ou l'altération (accidentelle ou intentionnelle) de ces arbres ne doit pas être exonérée de cette prescription.

Article US6.5 : ÉLÉMENT BÂTI AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article US6.5a : VESTIGE D'ENCEINTE URBAINE (rempart)

Article US6.5b : MURS DE SOUTÈNEMENT OU CLÔTURE

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US6.5. Éléments bâtis aux abords des constructions : vestige d'enceinte, murs de soutènement ou clôtures, points d'eau et puits,...

US6.5a. Vestige d'enceinte urbaine (rempart)

Le Plan réglementaire identifie les tracés avérés ou connus des différentes enceintes urbaines qui ont déterminé la forme de la ville à différentes époques et constituent à ce titre, un témoin de cette stratification à protéger. Lorsque des vestiges en élévation existent, ils sont protégés pour leur qualité de témoin historique d'une histoire urbaine, mais aussi leur mise en œuvre (matériaux, agencement des pierres, détail de maçonnerie, etc.) ou/et leur rôle structurant dans un ensemble architectural et urbain. Le graphisme distingue le tracé archéologique des enceintes en pointillés et les parties encore en élévation.

TRACÉ ARCHÉOLOGIQUE DES ENCEINTES URBAINES (pointillés)

Au-delà de la vigilance archéologique, cette légende implique un aménagement respectueux de la forme historique de la ville, et de la mise en valeur* de la stratification de la ville. Dans cet objectif, il peut donc être imposé de ne pas construire sur les espaces concernés par cette légende. Certains de ces espaces sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, à laquelle il convient de se reporter.

PARTIES D'ENCEINTE URBAINE ENCORE EN ÉLÉVATION (trait plein épais)

La protection concerne à la fois le tracé de la fortification et tout ce qui constitue sa matérialité. Les vestiges de murs doivent être conservés, restaurés et mis en valeur*.

S'ils sont en mauvais état, ils peuvent être reconstruits en suivant la même emprise (tracé, épaisseur, hauteur) et en ayant recours aux matériaux traditionnels*.

Sont interdits : tous travaux risquant de fragiliser la maçonnerie.

US6.5b. Murs de soutènement ou clôture

Le Plan réglementaire identifie des éléments de clôture (murs, grilles, piles d'entrée sans distinction) protégés pour leur rôle structurant dans le paysage urbain et, lorsque la clôture présente un intérêt patrimonial, pour la qualité de mise en œuvre. Cette légende concerne également des murs qui nécessitent une requalification.

Lorsque le Plan l'identifie, la présence d'une clôture doit être conservée ou le cas échéant restituée -sauf pour des raisons impérieuses de sécurité et/ou de voirie.

Lorsque la clôture présente un intérêt patrimonial (majorité des cas), la protection concerne tout ce qui constitue matériellement ces clôtures : maçonnerie, piles d'entrées, grilles et portails. Ces éléments doivent faire l'objet d'une restauration selon les règles de restauration des immeubles protégés (maçonnerie traditionnelle, pierre, ferronnerie et menuiserie) et d'une mise en valeur. Les murs en maçonnerie traditionnelle* doivent conserver leurs aspérités propices à l'accueil et au développement de la biodiversité. Leur dépose ne peut être acceptée que dans le cadre de percements ou d'ouvertures ou dans le cadre d'une construction à l'alignement*.

Si la clôture est en mauvais état ou porte atteinte au paysage urbain, en particulier du fait de sa discontinuité ou de la mise en œuvre de matériaux inappropriés, elle doit être reprise voire reconstruite suivant un tracé, une épaisseur, une hauteur et des matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble concerné.

Sont interdits :
- toute intervention risquant de fragiliser la maçonnerie,
- toute intervention consistant à modifier la nature de la clôture : matériau et transparence sont à conserver,
- toute surélévation (sauf restitution de la hauteur d'origine) ou ouverture supérieure à 2,80 mètres de large,
- tout complément avec des claustras ou autres panneaux opaques (y compris brandes) et les grillages rigides de type industriel.

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

CAS D'UNE EMPRISE CONSTRUCTIBLE CONCERNANT UN MUR PROTÉGÉ

Dans le cas d'une emprise constructible délimitée par un mur de clôture repéré au Plan réglementaire :

- La conservation du mur associé ou non à un recul d'implantation peut être imposée ;
- La nouvelle construction peut se substituer en partie ou totalement à cette clôture en s'implantant à l'alignement*, sous réserve que le projet permette de garantir la continuité visuelle* sur rue, en particulier du rez-de-chaussée avec le reste du mur de clôture ;
- Des dispositions particulières peuvent être acceptées ou imposées pour favoriser la conservation des murs et de la qualité du paysage urbain ;
- Les annexes* et abris de jardins peuvent s'adosser aux clôtures, sans s'y substituer.

GRILLES & PORTAILS EXISTANTS

Les éléments de marquage de l'entrée qui présentent un intérêt patrimonial tels que piles, portes et porches doivent être conservés en place, ils sont protégés au même titre que le mur. Ces éléments doivent le cas échéant être restaurés selon les règles de restauration sur les ferronneries traditionnelles.

La dépose ou le déplacement de ces éléments ne peuvent être acceptées qu'à titre exceptionnel et pour des raisons d'intérêt public. Les grilles destinées à créer une transparence de vue vers les cœurs d'îlots ne doivent, en aucun cas, être couvertes ou remplacées par des panneaux pleins et opaques.

PERCEMENTS-OUVERTURES

Des ouvertures nouvelles peuvent être créées dans les clôtures, sous réserve d'un traitement architectural de l'ouverture et de dimensions appropriées à leur usage et par rapport à l'espace libre qu'elles bordent. Une ouverture peut être refusée, si cette ouverture était discordante avec le paysage urbain, en particulier si cette ouverture venait s'ajouter à une autre existante à proximité et venait altérer la continuité visuelle* de l'alignement*. Il en va de même si la clôture concernée par la démolition présente un intérêt remarquable pour elle-même ou au regard du paysage urbain.

Le positionnement et les dimensions de ces percements doivent permettre de minimiser l'impact de cette ouverture sur le mur lui-même ou sur le paysage urbain. À moins que le projet ne crée pas de rupture dans l'alignement, la largeur maximale admise est limitée à 2,80 mètres.

La création d'une ouverture exige d'assurer une continuité d'alignement* et/ou de clôture par la mise en place d'un portail de bois peint et plein ou d'une grille en ferronnerie. Ces éléments doivent être d'une hauteur en rapport avec celle du mur et des éventuelles piles d'entrée. Le dispositif d'ouverture/fermeture et son aspect doivent s'insérer dans la clôture et dans le paysage urbain. Pour assurer une bonne articulation avec le mur, l'ouverture à la française est à privilégier.

Lorsqu'il s'agit d'un mur de grande hauteur, la réalisation d'un porche permettant de maintenir la continuité du mur peut être imposée.

ABAISSEMENT - EXHAUSSEMENT

L'abaissement ou l'exhaussement d'un mur ne peut être admis que si cette modification ne porte atteinte au paysage urbain et à l'ensoleillement des constructions avoisinantes. La modification doit être réalisée dans le respect de la nature du mur et de ses matériaux. En particulier, une continuité de matériaux/enduits doit être respectée dans le cas d'un exhaussement ; et un couronnement identique doit être à restitué dans le cas d'un abaissement.

Article US6.5c : POINTS D'EAU ET PUITS

Article US6.6 : TRAITEMENT DES PISCINES EXTÉRIEURES

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Article US7 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

US7.1. Stationnement des véhicules motorisés

DESTINATION		OBLIGATIONS DE CREATION DE STATIONNEMENT (article 7) selon la localisation du projet	
LOGEMENTS		HYPERCENTRE*	HORS HYPERCENTRE*
- Réhabilitation d'un immeuble protégé - Réhabilitation d'un immeuble non protégé sans création de logements - Surélévation d'immeubles existants[1] - Tout projet impliquant une création de surface de plancher inférieure à 65 m		**Aucune obligation**	
Opérations créant + de 65 m² de surface de plancher (hors surélévation) et/ou créant plusieurs logements	1 à 3 logements	**Aucune obligation**	
	4 à 5 logements	**Aucune obligation**	**1 place minimum**
	6 logements et +	**0,5 place / logement** à partir du 6e logement inclus arrondi à l'entier inférieur	**1 place + 1 / logement** à partir du 6e logement inclus soit 2 places pour 6 logements, 3 places pour 7 logements, 4 places pour 8 et ainsi de suite...
COMMERCES & ACTIVITÉS DE SERVICE sauf services accueillant une clientèle, hôtels et hébergements touristiques, cinémas		**Aucune obligation**	
EQUIPEMENTS ET BUREAUX AUTRE ACTIVITÉ DU SECONDAIRE ET DU TERTIAIRE + services accueillant une clientèle + hôtels et hébergements touristiques + cinémas + hébergements à vocation sociale destinés à un public spécifique		**Évaluation chiffrée des besoins en stationnement, en intégrant les possibilités de mutualisation* avec l'existant. Si impact sur le stationnement résidentiel, la création de places peut être imposée.**	

[1] Les surélévations ne sont permises que dans de rares cas par le PSMV.

Article US7.1 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Tableau récapitulatif des obligations en matière de stationnement.

Ce tableau est un récapitulatif synthétique et schématique, se reporter aux dispositions écrites qui suivent.

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

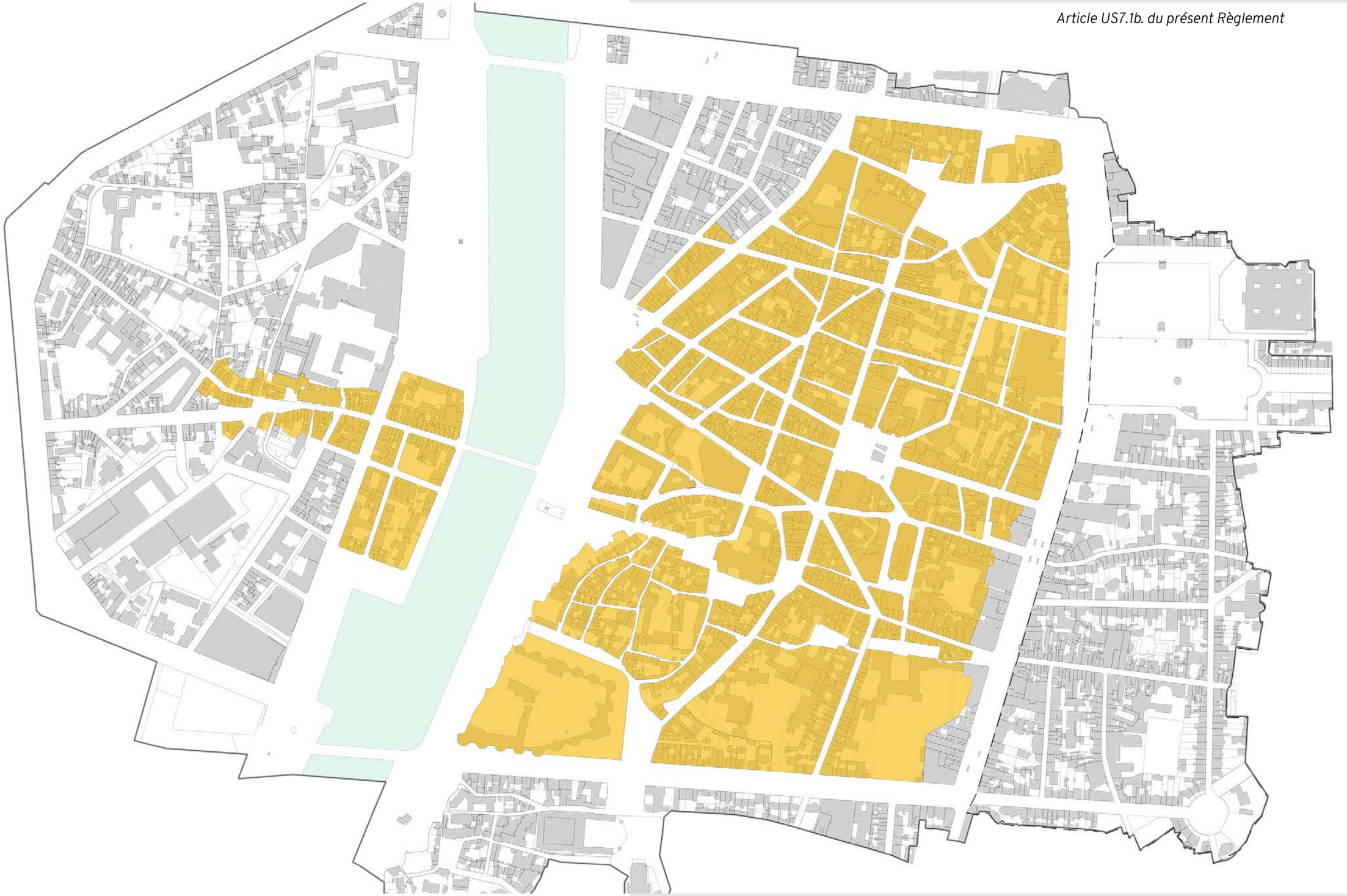
- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

LOCALISATION DES ÎLOTS CONSIDÉRÉS EN HYPERCENTRE*

Article US7.1b. du présent Règlement



NB : Les parties du périmètre non représentées sur ce plan ne sont pas concernées.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US7.1a. Création de garage en façade

Les accès aux stationnements (garages individuel, collectif ou aires de stationnement en surface) ne doivent pas être situés en angle d'îlot.

La création de portes de garage sur un immeuble existant est interdite dans les angles de rues, les rues étroites (profil de moins de 8 mètres calculé de façade à façade), les axes de continuités commerciales* ou si le projet conduit à une succession de portes de garages dans la séquence urbaine*.

En outre, la création d'entrée de garage en façades doit s'intégrer dans la composition architecturale et dans la séquence urbaine* et doit satisfaire les dispositions des articles :
- US5.4e pour les immeubles existants (protégés ou non),
- US5.1c pour les constructions neuves ou les réhabilitations lourdes,
- US3.3b (lorsque la voie est identifiée comme axe de continuités commerciales*).

US7.1b. Obligations en matière de création de stationnement pour véhicules motorisés

Ces dispositions s'appliquent sous réserve de compatibilité avec les dispositions des articles 5 et 6 du présent Règlement qui définit les modalités d'intervention sur les immeubles existants et les espaces libres identifiés au Plan réglementaire ou si leur application compromettait l'accessibilité des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

En cas de projets successifs, les présentes dispositions sont à calculer à partir du cumul des surfaces de plancher autorisées ou nouveaux logements créés depuis la date d'approbation du PSMV.

Ces obligations doivent être remplies sur l'emprise de l'unité foncière ou sur un autre terrain à une distance maximale de 300 mètres.

La création d'aires de stationnement ou de garages peut être refusée si elle compromet la mise en valeur* d'un élément de patrimoine qu'il s'agisse d'une architecture, d'une séquence urbaine*, d'un espace libre patrimonial ou d'un cœur d'îlot vert.

Les obligations listées ci-dessous peuvent être réduites en cas de mutualisation des places de stationnement par la réalisation ou l'existence d'aires de stationnement collectives dans un rayon de 300 mètres.

Sous-destination LOGEMENT :

Se reporter à l'article US3. pour les obligations de mixité de programmes, de surface minimale de logements et de rez-de-chaussée commerciaux.

Les obligations en matière de stationnement dépendent de la localisation géographique du projet, du nombre de logements (à l'échelle de l'opération) et de la création ou non de surface de plancher.

Aucune obligation ne s'impose dans les cas suivants :
- réhabilitation* d'un immeuble protégé (quelque soit le nombre de logements créés),
- réhabilitation* d'un immeuble non protégé si maintien du même nombre de logements,
- surélévation* d'immeubles existants (permis ponctuellement par le Plan).
- tout autre projet impliquant une création de surface de plancher inférieure à 65 m² quel que soit le nombre de logements et la localisation géographique de l'opération.

Pour tout projet impliquant la création de logements et/ou la création d'une surface de plancher de 65 m² ou plus :

- **Si l'opération est située EN HYPERCENTRE* :**
  - il n'est pas imposé de création de stationnement pour toute opération de 5 logements ou moins ;
  - à compter du 6e logement, il est imposé de créer 0,5 place par logement (résultat arrondi à l'entier inférieur).

Article US7.1a : CRÉATION DE GARAGE EN FAÇADE

Article US7.1b : OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

- **Si l'opération est située HORS HYPERCENTRE* :**
  - il n'est pas imposé de création de stationnement pour toute opération de moins de 4 logements ;
  - pour 4 ou pour 5 logements, il est imposé de créer 1 place minimum ;
  - à partir du 6e logement, il est imposé de créer 1 place minimum + 1 place par logement, à décompter à partir du 6e logement inclus.

Destination COMMERCES & ACTIVITÉS DE SERVICES :

Pour tout projet de construction ou de réhabilitation* de locaux à destination* de «commerces et activités de services*», il n'est pas imposé d'obligation en matière de création de stationnement, à l'exception des trois sous-destinations suivantes : «activités de services avec accueil d'une clientèle», «hôtels» et «autres hébergements hôteliers», «cinéma», qui font l'objet des mêmes dispositions que les locaux à destination d' «équipements d'intérêt collectif» et «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire».

Destinations ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS, AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE» + Sous-destinations ACTIVITÉS DE SERVICE AVEC ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE, HÔTELS, AUTRES HÉBERGEMENTS HÔTELIERS, CINÉMAS ET HÉBERGEMENTS À VOCATION SOCIALE :

Le projet doit prévoir une évaluation chiffrée de ses besoins en stationnement en intégrant les possibilités de mutualisation* avec l'existant en fonction notamment du programme et des usages associés.

US7.1c. Intégration et traitement des aires de stationnement pour véhicules motorisés

INTÉGRATION AU VOLUME CONSTRUIT :

Les places de stationnement doivent -sauf impossibilité avérée- être intégrées dans le volume de la construction principale. Pour les constructions nouvelles à destination* de logement générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50 % des places doit être réalisé dans un volume construit (stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, étage et/ou bâtiment attenant à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, le traitement des façades et des ouvertures sur l'espace public* doit assurer leur intégration. En particulier, la largeur des accès peut faire l'objet de prescriptions particulières adaptées afin de limiter son impact sur une séquence patrimoniale.

INTÉGRATION SUR UN ESPACE LIBRE :

Dans le cas où le stationnement est créé sur un espace libre ou intégré dans une surface de stationnement existante, il convient de limiter l'imperméabilisation des sols et l'impact visuel et environnemental de la voiture par un traitement paysager d'ensemble et des plantations réparties sur l'ensemble des surfaces concernées. Un arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement réalisées, en conservant autant que possible les arbres existants.

Les arbres plantés doivent présenter une circonférence minimale de 16/18 cm mesurée à 1 mètre du sol. Les arbres doivent recevoir des protections contre le choc des véhicules, en fonction de leur localisation.

En termes de revêtement de sols, le type de matériaux est à adapter en fonction de l'environnement, de l'usage et de la fréquentation attendue ; les revêtements perméables* et qualitatifs sont à employer majoritairement (traitement routier à proscrire) et de manière suffisante autour des plantations pour permettre leur bon développement : cela correspond à 9 m^3 par arbre, 6 m^3 par arbre dans le cas d'un groupe de 3 à 5 arbres, 4 m^3 dans le cas d'un groupe de plus de 5 arbres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux places de stationnement réalisées sur l'espace public* et/ou le long des voies* de circulation.

Article US7.1c : INTÉGRATION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US7.2. Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos est régi par les dispositions du code de la construction et de l'habitation (articles L. 113-18 à L. 113-20 et R. 113-11 à R. 113-18). Ces dispositions sont en partie reprises dans le présent règlement et complétées. En cas d'évolution du code de la construction et de l'habitation, la règle la plus contraignante s'imposera.

US7.2a. Obligations en matière de stationnement des vélos

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments et les dispositions précitées du CCH et plus particulièrement dans le tableau ci-après.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de réalisation des phases de l'opération. En cas de projets successifs, les présentes dispositions sont à calculer à partir du cumul des surfaces de plancher autorisées ou nouveaux logements créés depuis la date d'approbation du PSMV.

Les infrastructures* permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements.

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
– **Ensemble d'habitation** – *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
– **Bâtiments à usage industriel ou tertiaire** – *constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
– **Bâtiments accueillant un service public**	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
– **Bâtiments constituant un ensemble commercial,** *au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Tout changement de destination vers des catégories de bâtiments visés ci-dessus est soumis aux mêmes obligations. Toute réhabilitation lourde de bâtiments visés ci-dessus est soumise aux mêmes obligations.

Toute division de logements est soumise aux obligations relatives aux ensembles d'habitation.

De plus, il est exigé au minimum 1 emplacement libre de tout mobilier pour vélo non standard (vélos cargos ou assimilés) par tranche de 20 emplacements de vélos exigés.

Article US7.2 : STATIONNEMENT DES VÉLOS

Article US7.2a : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉLOS

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Article US7.2b : DIMENSIONNEMENT ET ÉQUIPEMENTS DES STATIONNEMENTS POUR VÉLOS

Pour les constructions destinées à l'hébergement étudiant* , il est exigé au minimum 1 emplacement par place d'hébergement.
Pour les constructions destinées à l'hébergement pour personnes âgées*, il est exigé au minimum 1 emplacement pour 5 places d'hébergement.

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
– **Ensemble d'habitation** – *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
– **Bâtiments à usage industriel ou tertiaire** – *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
– **Bâtiments constituant un ensemble commercial,** *au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement pour véhicules motorisés d'au moins 10 places annexes aux bâtiments précités doit doter ce parc de stationnement d'infrastructures* ou aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Le nombre d'emplacements est calculé en application du tableau ci-dessus. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures* dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Les dispositions précitées s'appliquent aux travaux portant sur un parc de stationnement annexe existant si le rapport entre le coût total prévisionnel des travaux et la valeur du ou des bâtiments est supérieur ou égal à 2%. La valeur du ou des bâtiments est déterminée par le produit du coût de construction mentionné à l'article R. 173-2 du Code de la construction et de l'habitation et de la surface de plancher définie à l'article L. 111-14 du Code de l'urbanisme.

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (*pour l'application du II du R. 113-14)*

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

US7.2b. Dimensionnement et équipements des stationnements pour vélos

DIMENSION DES EMPLACEMENTS :

Pour les vélos standards : chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Pour les vélos non standards (vélos-cargos et assimilés), l'emplacement doit respecter les dimensions suivantes : 2,50 m de longueur, 1,50m de largeur, hors espace de dégagement.

CARACTÉRISTIQUES DES EMPLACEMENTS :

Les infrastructures* doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La hauteur sous plafond doit être confortable avec un minimum de 2,20 mètres de hauteur sous plafond.

Ces infrastructures doivent être sécurisées dans les conditions définies ci-après. Elles sont à situer ou répartir sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations. Dans le cas où la majorité des emplacements de stationnement des vélos est réalisée en sous-sol, des emplacements de stationnement supplémentaires doivent être réalisés en aérien sur la parcelle à hauteur de 10% des places exigibles. Dans leur configuration et leur localisation, ces emplacements doivent permettre de répondre aux besoins des visiteurs ou au stationnement de courte durée des habitants. Sans avoir à respecter l'ensemble des caractéristiques définies dans le présent article, ils doivent comporter des dispositifs d'attache sécurisés.

Lorsque le projet prévoit des dispositifs permettant le stationnement des vélos en hauteur, ceux-ci sont autorisés pour maximum 50 % des emplacements à réaliser. Ils doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- La hauteur sous plafond doit permettre une bonne utilisation du dispositif ;
- Les espaces de manœuvre doivent être suffisants et adaptés ;
- Le fonctionnement du système doit être simple et pratique ;
- Il ne doit pas conduire le cycliste à porter son vélo ;
- L'équipement doit être compatible avec la majorité des vélos et des antivols.

CONDITIONS DE SÉCURISATION :

L'accès aux infrastructures permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées :
- aux occupants d'un ensemble d'habitations,
- aux travailleurs d'un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail,
- aux agents d'un bâtiment accueillant un service public.

Lorsqu'elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment, ces infrastructures doivent être couvertes, éclairées et closes.

La sécurisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos doit être assurée par une surveillance fonctionnelle ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée, lorsqu'elles sont destinées :
- aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public ;
- à la clientèle d'un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.

La surveillance fonctionnelle peut être exercée par une personne présente sur les lieux qui a une vue directe sur les infrastructures ou par un système de vidéo-surveillance.

Lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment, ces infrastructures doivent être couvertes et éclairées.

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Chapitre 3

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

US8.1. Accès des véhicules
US8.2. Liaison piétonne figurée au Plan réglementaire et porche

Article US9 : Conditions de desserte de la voirie

Article US10 : Desserte par les réseaux et défense incendie

US10.1. Alimentation en eau potable
US10.2. Assainissement : eaux usées et eaux pluviales
US10.3. Réseaux : électricité, gaz et télécommunications
US10.4. Réseaux de chaleur et géothermie

Article US11 : Défense incendie et locaux de collecte des déchets

US11.1. Défense incendie
US11.2. Locaux de collecte des déchets

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Article US8 : CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

US8.1. Accès des véhicules

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par une servitude de passage sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage adapté en dimensions tout en restant compatibles avec la topographie du terrain et la trame de voirie environnante.

Tout projet sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées (soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin) peut être refusé si la sécurité et la commodité de la circulation et des accès ne sont pas assurées. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être admises que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moins impactante. Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité et être compatibles avec la protection et la mise en valeur* d'un élément patrimonial protégé (bâti, non bâti ou végétal).

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 60 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Une aire de retournement n'est pas nécessaire lorsque l'impasse est en boucle ou qu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service tels que la lutte contre l'incendie ou la collecte de déchets ménagers. La création de voies en impasse doit être accompagnée de la réalisation d'un maillage de liaisons douces (piétons, vélos) reliées aux espaces riverains bâtis ou paysagers.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques dimensionnées pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les accès aux stationnements (garage individuel ou collectif ou aires de stationnement en surface) ne doivent pas être situés en angle d'îlot et être si possible regroupés pour ne pas multiplier les ouvertures sur la voie. La création d'un accès peut être refusée dans les cas de figure suivants :

- si elle nécessite la suppression ou modification d'un élément d'intérêt patrimonial protégé bâti, tel que défini à l'article US5, ou d'un élément patrimonial naturel, tel que défini à l'article US6 ;
- si elle porte atteinte à la mise en valeur du patrimoine bâti ou d'une séquence urbaine* ;
- si elle représente un risque pour la sécurité des usagers (appréciée en fonction de la localisation de l'accès de la configuration des lieux, et de la nature et l'intensité du trafic) ;
- si les dimensions de cette voirie nouvelle ne sont pas adaptées à la topographie du terrain, ni compatibles avec la trame de voirie environnante.

US8.2. Liaison piétonne figurée au Plan réglementaire et porche

Lorsque le Plan réglementaire identifie une liaison piétonne (à conserver ou à créer), cette légende impose :

- si l'accès existe, que le projet permette d'assurer une continuité de circulation piétonne, sans conditions d'usage (privé ou public) et avec une possibilité de sécurisation, sous réserve de conserver une vue sur le passage et le cas échéant vers le coeur d'îlot (grille ajourée). Les porches existants sont à conserver dans leur accès et leur volume.

- si l'accès n'existe pas (ou seulement partiellement), que le projet crée cette liaison s'il est prévu un renouvellement des usages ou des constructions. Le tracé porté au Plan réglementaire est indicatif, il peut ainsi faire l'objet d'adaptations tant que la continuité de la liaison est assurée.

Article US8 : CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

Article US8.1 : ACCÈS DES VÉHICULES

Article US8.2 : LIAISON PIÉTONNE FIGURÉE AU PLAN RÉGLEMENTAIRE

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Article US9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Dans l'ensemble du périmètre d'application du PSMV, les créations de voies* sont limitées à la desserte d'un équipement public ou d'opérations d'ensemble à l'échelle de l'îlot (ou grande parcelle). Dans le cas de nouvelles voies*, leur raccord à l'espace public* doit être traité en continuité de nivellement pour assurer l'écoulement des eaux de pluie.

Article US10 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sont concernés :

- *tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,*
- *tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,*
- *tout déversement au réseau des eaux pluviales,*
- *tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.*

L'intégration de ces éléments techniques au patrimoine est réglementée par l'article US5.7 du présent Règlement.

US10.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable (utilisation d'eau d'une autre origine, telle que puits ou eaux de pluie), une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

Il convient de privilégier l'installation de systèmes économes en eau.

US10.2. Assainissement : eaux usées et eaux pluviales

EAUX USÉES

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les eaux usées domestiques ou assimilées doivent être évacuées par des canalisations souterraines adaptées et raccordées au réseau public d'assainissement. Les réseaux privés existants doivent, sauf impossibilité technique, être intégrés à l'intérieur de l'immeuble.

Les constructions nouvelles doivent être assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte complète de l'opération. Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries appartenant au domaine public communautaire ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Article US9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Article US10 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article US10.1 : ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Article US10.2 : ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES ET EAUX PLUVIALES

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

En aucun cas, les eaux usées ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

EAUX PLUVIALES

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial. Tout rejet au réseau public par un fossé, un busage, une canalisation, etc., autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. La gestion doit se faire prioritairement par rétention et infiltration, au moyen de tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration, et doits'appuyer sur une étude de sols. Le dimensionnement et positionnement des éventuels ouvrages doit répondre aux besoins de rétention et de régulation. Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité* des surfaces non bâties est imposé.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est réglementé, en particulier :

-- à l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;

-- à l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;

-- les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

US10.3. Réseaux : électricité, gaz et télécommunications

L'intégration de ces éléments techniques au patrimoine est encadrée par l'article 5 du présent Règlement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés doivent bénéficier d'un raccordement aux infrastructures électriques, réseaux de gaz et réseaux de communications électroniques existants. Le raccordement à ces réseaux de distribution doit être réalisé en souterrain ; s'il est démontré que le passage en aérien est la seule solution, l'intégration doit être assurée en particulier quant au positionnement et aux couleurs ou matériaux.

US10.4. Réseaux de chaleur et géothermie

Au sein des réseaux de chaleur classés par Angers Loire Métropole, tout projet répondant aux conditions fixées par la délibération DEL-2022-256 du 14 novembre 2022 (ou toute délibération modificative ultérieure) doit être raccordé au réseau concerné.

Le recours à la géothermie est autorisé sous réserve que les installations techniques n'altèrent pas le patrimoine et ne mettent pas en péril d'éventuels vestiges archéologiques ou des éléments patrimoniaux. Il peut être refusé dans les cours et jardins d'intérêt patrimonial. Les installations doivent respecter les prescriptions d'intégration des éléments techniques mentionnés à l'article US11.5 et les prescriptions concernant les espaces libres de l'article US6. Un tel système ne doit pas engendrer la suppression d'un élément patrimonial protégé, ni impacter des arbres remarquables et leur système racinaire. Elle ne doit pas non plus obliger à des remblais importants de terrain ou des modifications d'un sol à caractère historique (tels que des pavés) ou archéologique. Les dispositifs verticaux sont à privilégier aux dispositifs horizontaux qui nécessitent une vaste surface au sol.

Article US10.3 : RÉSEAUX : ÉLECTRICITÉ, GAZ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Article US11 : DÉFENSE INCENDIE ET LOCAUX DE COLLECTE DES DÉCHETS

US11.1. Défense incendie

La défense incendie doit faire l'objet de solutions compatibles avec la préservation du patrimoine et sa mise en valeur*.

US11.2. Locaux de collecte des déchets

Se reporter à l'article US5.5 du présent Règlement pour les conditions de modification des intérieurs d'immeubles protégés
Se reporter à l'article US4.1e et US5.1h du présent Règlement pour l'implantation et l'architecture des éventuels bâtis annexes

Toute implantation de dispositif et matériel inhérent à la collecte des déchets doit s'insérer dans l'environnement urbain et architectural, sur l'espace public*, aux abords et à l'intérieur de constructions, tout en étant adaptée aux usages en termes de volumes et d'accessibilité.

La création de ce local à déchets est à prévoir -sauf impossibilité technique avérée- à l'intérieur des locaux, dans la construction principale ou dans les éventuelles annexes existantes.

Par ailleurs, tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et annexes) destiné à l'habitation doit prévoir l'implantation de composteur individuel ou collectif, à intégrer dans les espaces libres dans le respect des dispositions des articles US6.2. et US6.3.

CAS D'UNE CONSTRUCTION NEUVE

Pour toute opération de construction d'un immeuble contenant au moins 2 logements ou créant une surface de plancher supérieure à 100 m² destinée au bureau, à l'artisanat et commerce de détail, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, un espace suffisamment dimensionné destiné à abriter des conteneurs de collecte et de tri des déchets ménagers doit être aménagé.

Ces locaux de stockage des déchets doivent être dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation de tous les bacs nécessaires à la gestion des déchets entre deux collectes. Les locaux de stockage doivent être aménagés en rez-de-chaussée et doivent être isolés, ventilés, équipés d'un point d'eau avec évacuation et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des logements.

CAS D'UNE RÉHABILITATION

Pour toute opération de réhabilitation* d'un immeuble contenant au moins 3 logements ou une surface de plancher supérieure à 100 m² destinée au bureau, à l'artisanat et commerce de détail, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, un espace destiné à abriter des conteneurs de collecte et de tri des déchets ménagers doit être aménagé.

Ceux-ci doivent être dotés d'un dispositif de gestion des déchets adapté à la production des utilisateurs. La création d'un local à déchets ne saurait compromettre la qualité architecturale de l'immeuble, mais cette condition n'exempte pas le pétitionnaire de proposer un dispositif de gestion des déchets adapté.

Article US10.4 : RÉSEAUX DE CHALEUR ET GÉOTHERMIE

Article US11 : DÉFENSE INCENDIE ET LOCAUX DE COLLECTE DE DÉCHETS

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.
- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.
- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Dispositions particulières

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

NOTA BENE : Dans la rédaction des dispositions particulières :

- *Le traitement du texte en italique* renvoie à un commentaire explicatif, non réglementaire.

- **Le traitement du texte en gras** permet de souligner les idées principales de la règle, sans affecter l'importance et l'opposabilité des autres règles.

- Les mots suivis d'une astérisque font l'objet d'une définition dans le lexique, en fin de document.

Étude sous la maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Métropole
avec la participation de la DRAC Pays de la Loire et de la Ville d'Angers

Equipe chargée d'étude, Architectes du patrimoine et urbanistes :
Agence Paume, Céline Viaud - Guillaume Boué

Relecture juridique : Dominique Masson.

Lexique

Liste des mots définis

Aile en retour
Alignement
Animation urbaine
Annexe
Appareil/appareillage
Architecture
Arêtier
Calcin
Calepinage ou calepin
Charpente (bois et/ou métal)
Charte de Florence
Charte de Venise
Châssis de toit
Chaux
Ciment (enduit/joint/sol)
Commerce et activités de service (destination)
Combles brisés
Continuité visuelle
Continuités commerciales (axes de)
Coyalure/coyau
Creux
Dépendance(s)
Destination et sous-destination
Disposition d'origine
Distance de vue
Division excessive
égout (de toiture)
Emprise au sol
Espace public
Extension
Façade ordinaire
Façade-pignon
Façade principale
Faîtage
Ferrure (consolidation des structures bois)
Feuillure (en menuiserie)
Filières sèches
Flocage
Gabarit-enveloppe
Greffe ou enture (consolidation des structures bois)
Habitation (destination)
Hébergement étudiant
Hébergement pour personnes âgées
Hygrothermique/hygrométrique
Hypercentre
Infrastructures
Jardin public
Joint marbrier
Jour de souffrance
Lanternon
Lucarne
Matériaux bio et géosourcés / naturels
Matériaux précaires
Mettre en valeur / mise en valeur
Mitron ou mitre
Modénature
Moisage (consolidation des structures bois)
Mutualisation (stationnement)
Noues (en couverture)
Ordonnancement - Ordonnance (architectural)
Parement
Perméabilité - Perméable (matériau/revêtement/sol)
Pignon
Pleine terre
Puits de jour
Réhabilitation
Réhabilitation lourde
Rejointoiement
Rive
Saillie
Séquence urbaine
Souche cheminée
Surélévation
Terrain naturel
Terrasson
Traditionnel (bâti, maçonnerie, enduit)
Tropézienne
Végétalisation (des toits terrasses)
Verrière
Voie (publique ou privée)
Zinguerie

Annexe au Règlement

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

A

Aile en retour

Est considéré comme aile en retour un corps de bâtiment construit au contact du corps principal selon les dispositions suivantes :
- il forme un angle avec le bâtiment principal ;
- il présente une épaisseur permettant de laisser dégagée plus de la moitié de la façade à laquelle il s'adosse ;
- il présente une épaisseur plus faible que la longueur en retour
- il ne dépasse pas la hauteur du corps principal.

Nota : Les immeubles d'angle constituent un unique volume bâti et échappent à la définition d'aile en retour.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier (ou les voies* privées) et les propriétés privées riveraines. Il concerne le nu de façades depuis le sol jusqu'à l'égout de toiture (hors saillies* admises).

Animation urbaine (des rez-de-chaussée)

L'animation urbaine se fonde à la fois sur l'aspect et sur l'usage des rez-de-chaussée, ce qui suppose que :
- leur destination est lisible en façade et les accès sont à l'échelle du piéton,
- leur affectation (majoritairement commerciale dans l'article US3.3b) est destinée au plus grand nombre, de façon à garantir le passage quotidien de piétons dans la rue et à générer une vie de quartier.

L'animation urbaine s'évalue à travers une approche globale prenant en compte plusieurs parcelles pour assurer un équilibre global sur un tronçon de voie*. Ainsi, un logement, une vitrine non transparente ou un local qui ne reçoit pas de clientèle (entrepôt ou darkstore) ne va pas constituer une rupture dans l'animation urbaine si son linéaire de façade n'excède pas 6 mètres, en revanche une série de locaux vacants, un long linéaire d'entrepôt ou une succession de vitrines fermées au public constituent une véritable rupture dans l'animation urbaine.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Il s'agit généralement d'abris utilitaires de type local vélo ou poubelles, abri de jardin, dépendances*, préau,etc.

Une annexe peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, elle se distingue de l'extension par le fait de ne pas disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Appareil / appareillage

Disposition d'un parement formé d'éléments posés et taillés selon une organisation déterminée (qui diffère d'une maçonnerie de moellons).

Architecture

L'architecture désigne tous les éléments extérieurs et intérieurs qui constituent un édifice : dessin de la composition, modénatures (corniches, bandeaux, sculptures), volumes, logique de distribution et procédé constructif ou technique (y compris les matériaux et leur mise en œuvre).

Arêtier

Ligne saillante rampante formée par l'intersection de deux versants d'une toiture.

C

Calcin

Croûte superficielle dure et protectrice de carbonate de chaux qui se forme à la surface des pierres calcaires exposées aux intempéries.

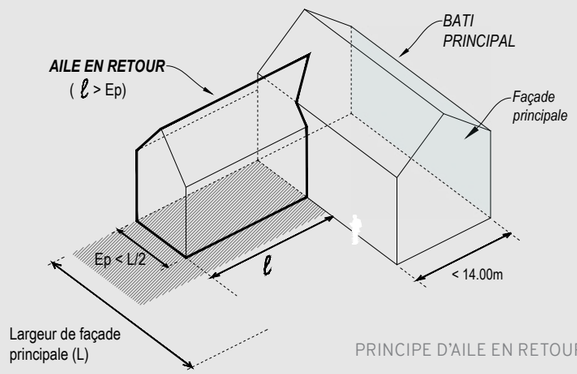
Calepinage ou calepin

Organisation d'éléments de formes définies pour composer un assemblage ou un motif ; se dit en particulier pour une façade ou un sol.

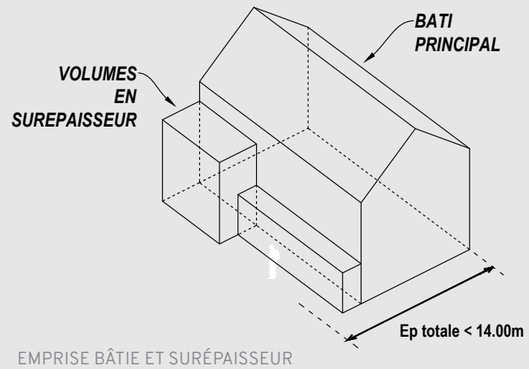
Charpente (bois et/ou métal)

Assemblage de pièces de bois ou de métal, composant l'ossature ou le squelette d'un édifice, et, dans le sens le plus courant c'est l'ossature porteuse et le contreventement d'un comble et de sa couverture. La panne est la pièce horizontale principale d'une charpente, servant de support aux chevrons ou au support rigide (voliges) de la couverture.

Lexique



PRINCIPE D'AILE EN RETOUR



EMPRISE BÂTIE ET SURÉPAISSEUR

Schémas destinés à illustrer le contenu réglementaire, ils ne peuvent en aucun cas s'y substituer

Annexe au Règlement

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Charte de Florence

La Charte de Florence est le texte qui définit institutionnellement pour la première fois les jardins historiques et qui donne des recommandations quant à leur entretien, leur restauration et leur ouverture au public. Elle est le résultat de la réunion du Comité International des jardins historiques, rattaché au Conseil International des Monuments et des Sites en 1981. Elle est définitivement adoptée en 1984.
Le texte comprend 25 articles qui vont de la définition de ce qu'est un jardin historique aux recommandations quant à leur ouverture au public. Parmi eux, certains donnent une orientation aux opérations de restauration, dont voici les articles essentiels :
Art. 1 : Un jardin historique est une composition architecturale et végétale qui, du point de vue de l'histoire ou de l'art, présente un intérêt public. Comme tel, il est considéré comme un monument (vivant).
Art. 9 : La sauvegarde des jardins historiques exige qu'ils soient identifiés et inventoriés. Elle impose les interventions différenciées que sont l'entretien, la conservation, la restauration. On peut en recommander éventuellement la restitution. L'authenticité d'un jardin historique concerne tout aussi bien le dessin et le volume de ses parties que son décor ou le choix des végétaux ou des minéraux qui le constituent.
Art. 15 : Restauration et Restitution - Toute restauration et à plus forte raison toute restitution d'un jardin historique ne sera entreprise qu'après une étude approfondie allant de la fouille à la collecte de tous les documents concernant le jardin concerné. En principe, elle ne saurait privilégier une époque aux dépens d'une autre sauf si la dégradation ou le dépérissement de certaines parties peuvent exceptionnellement être l'occasion d'une restitution fondée sur des vestiges ou une documentation irrécusable. Pourront être plus particulièrement l'objet d'une restitution éventuelle les parties du jardin les plus proches d'un édifice afin de faire ressortir leur cohérence.
Art. 17 : Lorsqu'un jardin a totalement disparu ou qu'on ne possède que des éléments conjecturaux de ses états successifs, on ne saurait alors entreprendre une restitution relevant de la notion de jardin historique. L'ouvrage qui s'inspirerait dans ce cas de formes traditionnelles sur l'emplacement d'un ancien jardin, ou là où aucun jardin n'aurait préalablement existé, relèverait alors des notions d'évocation ou de création, excluant toute qualification de jardin historique.

Charte de Venise

La Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, dite Charte de Venise, constitue un cadre international pour la préservation et la restauration des bâtiments anciens. Elle a été approuvée par le IIe Congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques, réuni à Venise du 25 au 31 mai 1964.
Le concept de Monument historique y est considérablement élargi, incluant aussi les sites urbains et ruraux, et insiste sur l'importance de l'usage.
Pour ce qui concerne la préservation du patrimoine bâti, en voici un résumé par grandes thématiques :
• Conservation : Un monument doit être utilisé afin d'en assurer sa conservation, mais sans altération. Ses abords doivent être protégés : «La conservation d'un monument implique celle d'un cadre à son échelle. Lorsque le cadre traditionnel subsiste, celui-ci sera conservé, et toute construction nouvelle, toute destruction et tout aménagement qui pourrait altérer les rapports de volumes et de couleurs seront proscrits.»
• Restauration : La restauration « a pour but de conserver et de révéler les valeurs esthétiques et historiques du monument et se fonde sur le respect de la substance ancienne et de documents authentiques ». En conséquence, elle rejette dans la mesure du possible les reconstitutions conjecturales, et, quand celles-ci sont nécessaires, elle insiste sur la nécessité qu'elles portent la marque de notre temps.
La restauration ne doit être entreprise que par nécessité ; la permanence de l'entretien est donc un prérequis essentiel. Pas de reconstruction, il s'agit de respecter la structure et l'authenticité des matériaux tout en autorisant le recours à des techniques modernes éprouvées.
Comme la Charte d'Athènes, elle considère que « les apports valables de toutes les époques à l'édification d'un monument doivent être respectées, l'unité de style n'étant pas un but à atteindre au cours d'une restauration ». Aucune falsification ne doit être tolérée pour remplacer les parties manquantes et tout élément nouveau doit être reconnaissable.
• Archéologie : Les fouilles ne doivent être effectuées que par des professionnels. L'aménagement des sites archéologiques ne doit pas altérer le monument pour en faciliter la compréhension. L'anastylose peut être tolérée, mais pas la reconstruction.
• Documentation et publication : Toute intervention doit être accompagnée d'une documentation fournie et déposée dans des archives publiques. La publication des travaux est recommandée.

Lexique

Annexe au Règlement

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Châssis de toit

Fenêtre de toit prenant la forme d'un cadre ouvrant dans le pan de toiture.

Chaux

Liant obtenu par calcination du calcaire ; les chaux se divisent en deux catégories distinctes, selon que leur prise s'effectue sous l'action de l'air (chaux aérienne) ou sous l'action de l'eau (chaux hydraulique).
Les mortiers et enduits à la chaux visés par ce Règlement sont réalisés avec une chaux naturelle grasse (NHL 3,5 et/ou CL90 sans adjuvantation ni produit reformulé), mêlée de sable de Loire ou équivalent qui apporte la teinte naturelle.

Ciment (enduit / joint / sol)

Enduit ou joint à base liant hydraulique, caractérisé par une forte adhérence, une imperméabilité et une grande solidité. Ces caractéristiques le rendent inadapté au bâti traditionnel qui nécessite une certaine élasticité permettant de s'adapter non seulement à la rugosité mais aussi aux mouvements naturels de la construction, et une porosité à l'air et à l'eau pour permettre la respiration de la maçonnerie.
Par extrapolation, les mortiers à base de liants chaux* et ciment (dits mortiers bâtard) sont également inclus dans cette catégorie.
Appliqué aux sols, il constitue un revêtement imperméable.

Commerce et activité de service (destination)

La destination « Commerce et activité de service » inclut les six sous-destinations suivantes :
• L'artisanat et commerce de détail, qui recouvre l'artisanat ayant une activité commerciale, comme les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries, les cordonneries, les salons de coiffure, etc. ainsi que tous les commerces de détail, notamment épiceries, supermarchés, hypermarchés, points permanents de retrait par la clientèle d'achats en ligne ;
• Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (restauration collective non incluse donc) ;
• Les commerces de gros, destinés à la vente entre professionnels ;
• Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, telles que les activités libérales (y compris maisons de santé), les assurances, les banques, les agences immobilières, les locations de matériel ou de véhicules, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa et instituts de beauté ;
• Les hôtels et autres hébergements touristiques : hôtels et tout établissement réunissant au moins 3 prestations hôtelières (petit-déjeuner, réception, nettoyage des chambres, fourniture de linge), les résidences de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances ;
• Les cinémas dont l'exploitation nécessite une autorisation d'exploitation, une homologation de la salle et des équipements de projection.

Combles brisés

Comble dont chacun des versants a deux pentes différentes :
-un pan inférieur, le brisis, proche de la verticale ;
-un pan supérieur, le terrasson, de faible pente.

Continuité visuelle

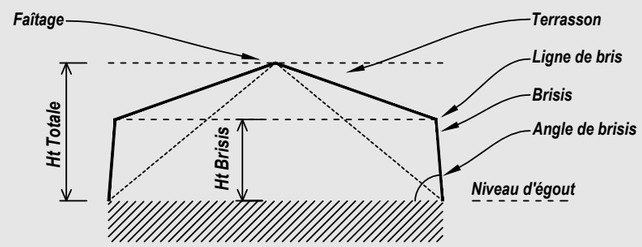
Perception visuelle du front urbain, appuyée sur des implantations à l'alignement*, d'une limite latérale à l'autre. La continuité visuelle bâtie doit être constituée par un ou plusieurs éléments bâtis tels que murs de clôture, bâtiments principaux ou bâtiments annexes*, murs ou murets*, grilles en ouvrage, portail ou portillon, etc.
Lorsque la réalisation d'une continuité visuelle est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de l'alignement est marqué par celle-ci.
Les clôtures à dominante végétale n'entrent pas dans la définition de continuité visuelle bâtie. Les compositions végétales peuvent cependant avantageusement venir doubler la partie interne de la limite (mur, grilles, etc.), afin de faire émerger ou apparaître une frondaison végétale arborée ou arbustive visible depuis l'espace public.

Continuités commerciales (axes de)

Les continuités commerciales à maintenir ou à renforcer sont encadrées par l'article US3.2b. du présent Règlement, qui contient un plan de localisation. Voici la liste des voies concernées :

- Rue Bressigny (partie nord)
- Boulevard Foch
- Rue Saint-Aubin
- Rue des Lices
- Rue Toussaint / place Kennedy / promenade du Bout du Monde
- Rue Montault
- Rue Chaperonnière / Carrefour Rameau
- Rue Voltaire / Rue Franklin Roosevelt / Rue Louis de Romain

Lexique



Annexe au Règlement

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

- Rues de l'Aiguillerie et de l'Oisellerie
- Rue Baudrière
- Rue Plantagenêt
- Rue Bodinier
- Rue de la Parcheminerie (partie ouest)
- Rue Saint-Laud
- Rue Lenepveu
- Rue des Deux Haies
- Rue de la Roë
- Place du Ralliement
- Rues Saint-Denis et Saint-Julien
- Rue d'Alsace
- Place Molière et rue Boisnet
- Rue du Mail (partie centrale)
- Place du Pilori / Rue Saint-Etienne
- Place Imbach
- Rue Pocquet de Livonnières
- Rue Beaurepaire / Place de la Laiterie
- Boulevard Arnauld (aux abords de la rue Beaurepaire)
- Cale de la Savatte et quai des Carmes
- Place du Docteur Bichon
- Place Monprofit / rue Saint-Nicolas.

Coyalure / coyau

Forme d'égout retroussé, résultant de pièces de charpente (dites coyaux) ajoutées aux chevrons dans leur partie basse, pour adoucir la pente d'un versant de toit.

Creux

Est appelée creux toute partie de façade en retrait par rapport au nu de la façade. Il peut s'agir :
-d'un pan de façade en retrait,
-d'une loggia, pièce d'étage ouverte sur l'extérieur sans menuiseries,
-d'un porche dans œuvre : pièce d'entrée ouverte en façade.

D

Dépendances

Est désignée comme dépendance(s) tout local disposant d'un accès indépendant à la construction principale. Il peut, par exemple, s'agir d'un abri de jardin, d'un local détaché, ou d'un garage. La dépendance se distingue donc de l'annexe et de l'extension.

Destination et sous-destination

Rappel de l'article R421-17 du Code l'urbanisme qui définit les 5 types de Destinations et 20 sous-destinations :

1- EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

2-HABITATION
- Logements, ainsi que chambres d'hôtes jusqu'à 5 chambres et meublés de tourisme sans prestations hôtelières (moins de 3 prestations) ;
- Hébergements (à vocation sociale et destiné à un public spécifique)

3-COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE :
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (restauration collective non incluse donc) ;
- Commerces de gros (vente entre professionnels) ;
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (activités libérales, assurances, banques, agences immobilières, locations de matériel ou de véhicules, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa et instituts de beauté) ;
- Hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Cinémas.

4- ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC :
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (transformateurs, fourrières, etc.) ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- équipements sportifs ;
- Autres équipements recevant du public (églises, salles polyvalentes, locaux associatifs, musées).

5- AUTRE ACTIVITÉ DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE :
- Industrie / entrepôt ;
- Bureaux
- Centre de congrès et d'exposition (grandes dimensions).

Nota : dans le présent Règlement, la formule «changement de destination» inclut également les changements de sous-destinations.

Lexique

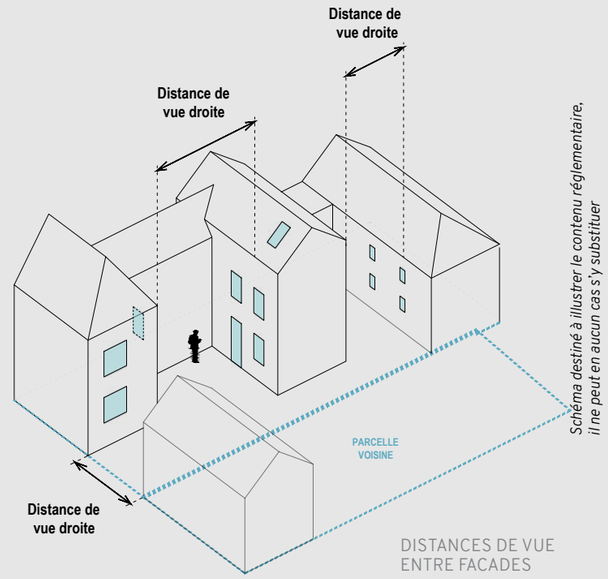


Schéma destiné à illustrer le contenu réglementaire, il ne peut en aucun cas s'y substituer

Annexe au Règlement

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Lexique

Dispositions d'origine

Les dispositions d'origine se définissent à travers le dessin de la composition de façade (composition des pleins et des vides, détail de modénatures, éventuels décors), la volumétrie extérieure, les volumes intérieurs, la logique de distribution et le procédé constructif ou technique (y compris les matériaux et leur mise en œuvre).
Les dispositions d'origine sont celles qui correspondent à l'état initial (supposé ou établi) de l'élément à sa construction/création ou à un état significatif de son histoire. À défaut d'éléments existants ou de documentation, elles peuvent aussi s'appuyer sur les dispositions d'un édifice similaire, décrit dans le chapitre sur la typologie de l'architecture du Diagnostic patrimonial contenu dans le Rapport de présentation (tome 1).
L'objectif est de conserver ou de retrouver une identification de l'époque de construction, de l'usage ou du programme initial ou significatif de l'histoire d'un immeuble.

Distance de vue

La distance de vue est la distance, non interrompue par un obstacle opaque, séparant tout point de la partie vitrée d'une fenêtre d'une pièce d'habitation ou d'activités, de tout point d'une fenêtre d'une construction faisant face à la construction projetée.
La distance entre constructions est mesurée suivant une ligne horizontale perpendiculaire aux façades ou pignons des constructions projetées et existantes. Cette disposition ne concerne pas les extensions et les annexes.

Division excessive

Conformément à l'article US3.1a, sera considérée comme excessive, toute division conduisant à :
- une démultiplication des réseaux et des pièces humides,
- la création d'accès et/ou de distribution(s) supplémentaire(s) sans respect du patrimoine et/ou sans conditions optimales pour l'habitabilité (commodité de l'accès, de l'escalier ou encore exiguïté des parties communes),
- l'altération des conditions d'éclairement de chacun des logements,
- le non respect des dispositions de l'article 5, notamment concernant les immeubles protégés (comme par exemple, la dénaturation des volumes principaux d'origine par le cloisonnement ou encore la suppression d'un escalier patrimonial, etc.).

E

Égout (de toiture)

L'égout de toiture est l'intersection entre le plan vertical et celui du volume du toit. Selon l'architecture et la volumétrie rencontrée, le niveau d'égout correspond à :
- la partie supérieure de la corniche de la façade la plus élevée,
- la dernière limite haute de la façade, à savoir l'acrotère (ou le garde-corps[1] le cas échéant), dans le cas d'une toiture terrasse,
- le point haut des murs gouttereaux dans le cas d'une façade à pignon (faîtage* perpendiculaire sur rue),

[1] garde-corps maçonné ou partie pleine d'un garde-corps non maçonné.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et les saillies* telles que décrites à l'article US4.2, sauf s'ils sont soutenus par des poteaux.

Épaisseur (de construction)

Dimension horizontale maximale mesurée depuis la façade principale jusqu'à la façade postérieure d'un volume bâti (hors aile en retour*, extension* et annexe*).
= profondeur, dans le cas d'un dispositif de façade-pignon.

Équipement d'intérêt collectif et service public

La destination « Équipement d'intérêt collectif et service public » inclut les six sous-destinations suivantes :
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
• Salles d'art et de spectacles ;
• Équipements sportifs ;
• Autres équipements recevant du public (églises, salles polyvalentes, locaux associatifs, musées).

Espace public

Sont considérés comme espace public l'ensemble des espaces

Annexe au Règlement

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

(généralement urbains) destinés à l'usage de tous, sans restriction. Il peut ainsi s'agir de tout espace de circulation (réseau viaire) ou de rassemblement (parc, place…) et concernent parfois des espaces cadastrés dont le statut peut être privé.

Extension

Volume agrandissant une construction existante et présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (surélévation ou excavation) ; elle se distingue de l'annexe par le fait de présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
Les circulations verticales/horizontales, les verrières, les vérandas et pergolas reliées à la construction sont considérées comme des extensions.

F

Façade ordinaire

Façade d'architecture modeste sur un immeuble protégé ou non protégé : façade non ou peu composée, sans décors ni modénature* de qualité, ou encore façade déjà très remaniée (exemple : façades sur puits de jour*).
Cette définition exclut toute façade comportant des éléments témoignant clairement d'une campagne de construction ou d'une stratification historique de l'édifice : présence d'une composition architecturale et/ou d'un décor architectural et/ou de vestiges anciens.

Façade-pignon

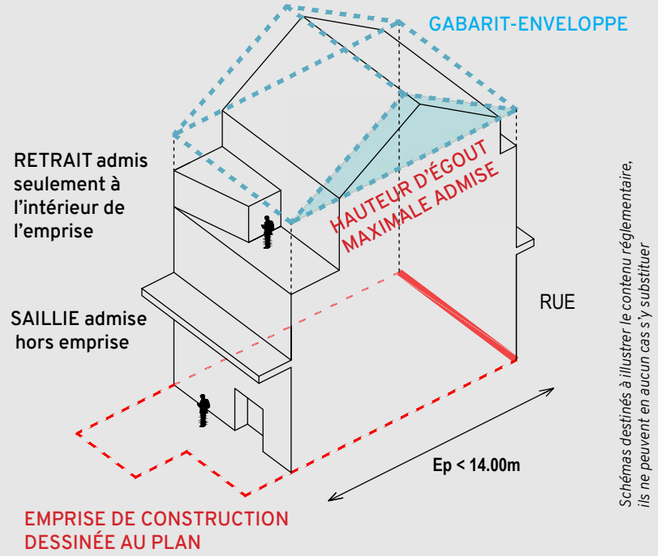
Façade principale du bâti le plus souvent sur rue qui est perpendiculaire à la ligne de faîtage principale et se distingue de la «façade-gouttereau». En partie haute, le «pignon» est triangulaire et correspond à la hauteur du comble.
Dans le règlement du PSMV, le dispositif de «façade-pignon» est applicable aux volumes bâtis simples et étroits (épaisseur inférieure à 8m) et plus profonds qu'épais.

Façade principale

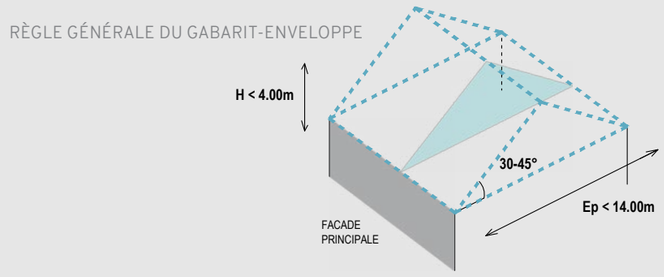
La façade principale correspond à la façade sur rue, c'est-à-dire aspectant l'espace public. Dans le cas d'une implantation en cœur d'îlot ou à distance de l'espace public, la façade principale désigne la façade où se situe l'accès au bâti ainsi que la majorité des ouvertures. Ce terme peut aussi désigner une façade mise en exergue par un traitement architectural particulier.

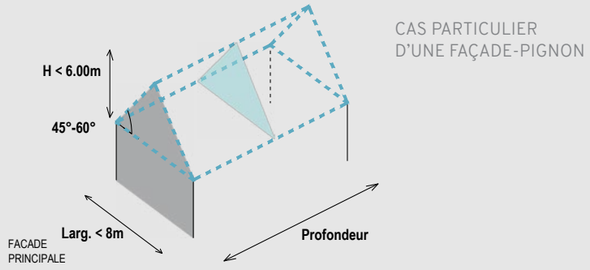
Lexique

Schéma récapitulatif du gabarit-enveloppe* de toiture et des possibilités de creux* ou de saillies* permises par le Plan :



Schémas destinés à illustrer le contenu réglementaire, ils ne peuvent en aucun cas s'y substituer





Annexe au Règlement

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Lexique

Faîtage
Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.
Par extension, le Règlement parle aussi de faîtage pour désigner l'ouvrage de recouvrement étanche du faîte d'une toiture (couverture).

Ferrure (consolidation des structures bois)
Désigne de façon générale les pièces métalliques utilisées pour consolider une pièces de charpente bois (charnières, gonds, équerre,...)

Feuillure (en menuiserie)
Ressaut dans l'embrasure d'une baie destiné à recevoir les bords d'un dormant ou d'un vantail.

Filières sèches
Méthodes de construction consistant à ne pas se servir d'eau dans l'exécution des chantiers de construction (à la différence du ciment ou du béton coulés). Il s'agit principalement des constructions en bois et/ou en acier. Ces méthodes n'induisent pas de temps de séchage des matériaux et le chantier n'est pas contraint pas les changements climatiques.

Flocage
Procédé de réalisation de revêtements par application ou projection de courtes fibres sur une surface préalablement enduite d'une substance adhésive.

G

Gabarit-enveloppe
Le gabarit-enveloppe est le profil maximal extérieur dans lequel doit s'inscrire la volumétrie de la couverture. Ce gabarit s'applique à l'aplomb des limites bâties au sol (et non pas uniquement sur la surface de toiture) et est soumis à des exigences sur les pentes de toiture dans les dispositions du Règlement.
Les volumes techniques tels que décrits à l'article US5.7 sont à inclure dans le gabarit-enveloppe.
Ne sont pas inclus dans le gabarit-enveloppe :
- les corniches, chéneaux, avant-toits et autres éléments en saillie par rapport au nu de la façade ;
- les souches de cheminées.

Greffe ou enture (consolidation des structures bois)
Assemblage bout à bout de deux pièces de bois entaillées pour s'emboîter (assemblage, enfourchement, ..)

H

Habitation (destination)
La destination « Habitation » inclut les sous-destinations suivantes :
• Logement, qu'il s'agisse de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, quel que soit le statut d'occupation, ainsi que les chambres d'hôtes jusqu'à 5 chambres et meublés de tourisme sans prestations hôtelières (moins de 3 prestations parmi : petit-déjeuner, réception, nettoyage des chambres, fourniture de linge) ;
• L'hébergement (à vocation sociale et destiné à un public spécifique : foyers travailleurs, résidences étudiantes, maisons de retraite, centres d'hébergement d'urgence, centres d'accueil des demandeurs d'asile, d'hébergement et de réinsertion sociale).

Hébergement étudiant
Au sens du présent Règlement, l'hébergement étudiant recouvre les résidences universitaires définies à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation. Il s'agit d'établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. A titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs. Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées ci-dessus. Sous l'égide d'un gestionnaire unique, cet établissement accueille au moins 30 personnes et propose des prestations et services communs adaptés au public spécifique qu'il héberge.

Annexe au Règlement

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Lexique

Hébergement pour personnes âgées
Au sens du présent Règlement, l'hébergement pour personnes âgées recouvre, en référence à l'article L.312-1 I. 6° du Code de la construction et de l'habitation, les établissements et les services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale. Il s'agit des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des résidences autonomie, des résidences personnes âgées, etc.

Hygrothermique / hygrométrique
L'hygrothermie caractérise la température et le taux d'humidité de l'air ambiant d'un local ou d'une paroi, l'hygrométrie étant la mesure de son degré d'humidité. Ce paramètre conditionne fortement le confort intérieur.
Le fonctionnement hygrothermique d'un bâtiment est la capacité d'un matériau ou d'une paroi à absorber ou à évacuer la température et l'humidité extérieures. Celui-ci est très différent entre un bâti traditionnel* et un bâti postérieur à 1948.

Hypercentre
Pour l'application de l'article US7.1 du présent Règlement, l'hypercentre désigne les îlots urbains au tissu urbain relativement dense et/ou complexe, tels qu'identifiés au plan inséré dans ledit article.

I

Infrastructures
Pour l'application de l'article US7.2 du présent Règlement, le terme infrastructures désigne l'ensemble des ouvrages, installations et équiipements nécessaires au stationnement sécurisé des vélos (article R113-11 du Code de la construction et de l'habitation).

J

Jardin public
Est considéré en jardin public tout espace vert ouvert au public ou jardin occupant un foncier appartenant à la collectivité.

Joint marbrier
Joint entre deux pierres destiné à être invisible, donc au plus proche de la teinte et de l'aspect granuleux de la pierre (cas de la pose d'un bouchon). Il est composé de mortier de sablon et de chaux aérienne éteinte.

Jour de souffrance
Un jour de souffrance est une ouverture ou fenêtre qui laisse passer la lumière, mais interdit la vue (soit à verre dormant fixe et translucide, soit placée en hauteur), généralement pour éclairer des pièces secondaires (cuisine, salle de bains, escalier, etc.).

L

Lanternon
Cage vitrée au-dessus d'un escalier pour en assurer son éclairage et/ou sa ventilation.

Lucarne
Ouvrage ménagé dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. Elle se différencie des châssis ou fenêtre de toit par le fait que sa baie est verticale et abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

Matériaux bio et géosourcés / naturels
Matériaux organiques d'origine minérale (pierre, sable, chaux, brique,...), végétale (bois, brique de terre crue, chanvre,...) ou animale (cuir, laine, soie,...). Ces matériaux se caractérisent par leur capacité à réguler l'hygrométrie dans la construction et peuvent être recyclés.

Matériaux précaires
Par opposition à un matériau durable, un matériau précaire ne garantit pas une stabilité structurelle ou/et une stabilité de son aspect dans la durée. Sont inclus dans cette définition tous les matériaux artificiels qui

Lexique

ne peuvent être considérés comme adaptés à une construction autre que temporaire, notamment le fibrociment et la tôle (à moins qu'ils ne fassent l'objet d'un véritable projet architectural), les matériaux plastiques et tous les matériaux de récupération dès lors que leur agencement ne permet pas une étanchéité et/ou une qualité d'aspect.

Mise en valeur / mettre en valeur

Une mise en valeur consiste à prendre les mesures nécessaires à la lisibilité des atouts d'une construction, d'un espace ou d'un élément (bâti, végétal). Cette mise en valeur peut être obtenue par la restauration du patrimoine, l'aménagement qualitatif des abords (sols), l'éclairage urbain, etc.
En conséquence, toute intervention visant à ajouter un élément qui gêne la lecture, à altérer ou à dégrader le point d'intérêt visé est donc contradictoire avec la notion de mise en valeur. Par exemple, pour un bel ensemble architectural ou une cour, une construction implantée sans souci de composition ni de cohérence avec l'existant est contradictoire avec la notion de mise en valeur. Pour un arbre, une construction à proximité, un traitement routier de ces abords, une gestion inadaptée (par la taille notamment) est contradictoire avec la notion de mise en valeur.

Mitron ou mitre

Ouvrage de rétrécissement et de couronnement du sommet d'un conduit de fumée, destiné à limiter l'entrée de la pluie et à faciliter le tirage.

Modénature

Ensemble des moulurations (reliefs) de façade créant un jeu d'ombre et de lumière animant l'architecture*. Cela recouvre les bandeaux, les corniches, les modillons, les larmiers ou allèges en saillie, les encadrements de baies, un appareil en bossage, etc.

Moisage (consolidation des structures bois)

Action d'enserrer une pièce de bois à l'aide de deux pièces de bois par boulons de part et d'autre de celle-ci.

Mutualisation (stationnement)

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble*, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement : phénomène selon lequel l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (non coïncidence des demandes en stationnement (sur la journée ou sur la semaine) des différents types d'usagers potentiels (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.). Ainsi, les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, un coefficient de foisonnement peut être calculé afin de définir les réels besoins et dimensionner le parc de stationnement.

N

Noue (en couverture)

Arête rentrante formée par la rencontre de deux pans de toiture.

O

Ordinaire (façade)

voir Façade ordinaire.

Ordonnancement / ordonnance (architectural)

Résultat d'un programme urbain et architectural, l'ordonnance architecturale est un ensemble de façades bâties selon une architecture uniforme qui traite une séquence urbaine* comme une seule et même façade. Cette ordonnance peut se traduire par une symétrie axiale ou multiple, elle peut aussi prendre la forme d'une répétition de motif de façade. La volonté de composition est aussi urbaine et parfois appuyée par des espaces de cours ou de jardins.
Ces séquences historiquement homogènes sont identifiées sur le Plan réglementaire par une série de triangles au-devant des façades. Dans le but de préserver cette homogénéité, toute intervention sur une séquence ordonnancée peut donner lieu à des prescriptions spécifiques.

Annexe au Règlement

Rédaction en date du 14 février 2024 4:36

Lexique

P

Parement
En façade, matériau de maçonnerie destinées à être visible et participant de l'architecture* : généralement la pierre pour les constructions traditionnelles* ou un parement décoratif pour les constructions du XXe siècle. Le terme n'évoque pas la fonction structurelle, mais seulement l'aspect extérieur.

Perméabilité - Perméable (matériau / revêtement / sol)
Un revêtement de sol perméable permet une migration des eaux vers le sous-sol. L'objectif est de conserver au sol au moins une partie de ses fonctions d'origine, à savoir l'infiltration, la filtration et l'oxygénation. Par essence, les revêtements végétalisés de type mélange terre-pierre, dalles alvéolées engazonnées, pavages ou dallages à joints non maçonnés, sont donc perméables. Quelques solutions non végétalisées sont également admises : platelage bois sur pleine terre, stabilisé (gravier concassé), gravillons, gorrh, terre battue, etc.

Pignon
Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble. Dans les immeubles modernes, mêmes à toitures plates, on a l'habitude d'opposer les pignons, qui ont en général peu d'ouvertures, aux murs des façades sur rue.

Pleine terre
Un espace est considéré « de pleine terre » lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Un espace libre « de pleine terre » répond donc aux conditions cumulatives suivantes :
• Aucune construction, ni en surface, ni en surplomb, ni en sous-sol,
• Infiltration des eaux dans le sol,
• Terre naturelle ou espace non artificialisé qui permet l'accueil de la faune et de la flore.
Le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m sous sa surface, ne déqualifient pas l'espace de «pleine terre».

Programme spécifique
Est considéré comme spécifique tout programme nécessitant par nature des adaptations aux règles d'implantation et de volumétrie, tels que les équipements publics (culturels, cultuels, scolaires, administratifs,...) et les programmes immobiliers phares démontrant une mixité de programmes.

Puits de jour :
Petite courette, parfois absente en rez-de-chaussée, destinée principalement à l'éclairement et l'aération des étages.

R

Réhabilitation
Travaux d'amélioration générale (modification de percement, isolation, accessibilité,...) et/ou de mise en conformité (normes électriques, sanitaires,...) d'un local, logement ou d'un bâtiment, comportant des modifications du bâti sans reprise de gros œuvre.

Réhabilitation lourde
Travaux de réhabilitation touchant au gros œuvre de l'immeuble conduisant à des travaux structurels allant au-delà de la consolidation : fondations, planchers, murs porteurs, charpente, toiture. Ici, ne sont concernés par la réhabilitation lourde que les immeubles non protégés (on parle de restauration pour les immeubles protégés).

Rejointoiement
Regarnissage au mortier des joints d'une maçonnerie de pierre ou de moellon, après qu'on les ait nettoyés.

Rive
Extrémité latérale d'un pan de toiture, autre que le faîtage (rive de tête, rive latérale, rive déversée)

S

Saillie
Est appelée saillie toute partie ou élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse l'alignement sans être soutenus par des poteaux. Il peut s'agir :

- d'un ouvrage de faible surplomb tel que coursive, balcon, oriel ou bow-window, dans les limites des dimensions de saillies autorisées par l'article US4.2. du présent Règlement,
- d'un élément d'ornement tel que marquise, casquette,
- de modénatures (corniche, appui de fenêtres, bandeau, etc.).

Séquence urbaine
Ensemble d'espaces et de bâtiments dans l'environnement immédiat, dont les aménagements urbains, les formes architecturales, l'échelle, les couleurs, les matériaux/texture et l'articulation de tous ces éléments contribuent à constituer une mise en scène de la construction ou de l'espace concerné.

Souche de cheminée
Ouvrage de maçonnerie élevé en émergence au-dessus d'un comble, d'une toiture pour contenir le ou les conduits de fumées. Au sommet de la souche, un couronnement à rebords saillants d'où émergent les mitrons*.

Surélévation
Extension verticale d'une construction, sans modification de son emprise au sol, par l'exhaussement de la toiture par un simple surcroît ou par un étage franc.

T

Terrain naturel
Point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.
Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point moyen de la face (de la construction) concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur. Afin d'insérer le projet dans la topographie et afin de permettre une harmonie des volumes, la ou les faces (de la construction) concernées par la pente pourront être subdivisées
en sections ; dans ce cas, le point moyen de chaque section constitue un point de référence pour le calcul de la hauteur.

Terrasson
Partie peu inclinée d'un comble. Dans un comble à la Mansart, le terrasson est le pan supérieur entre la ligne de bris et le faîtage.

Traditionnel (bâti, maçonnerie, enduit, modèle)
Le bâti traditionnel recouvre toutes les constructions édifiées avec des matériaux locaux et des mises en œuvre non industrialisées : maçonnerie de pierres ou de briques hourdées à la chaux*, pans de bois remplis en torchis, etc.). On trouve ce bâti majoritairement avant la guerre de 1914-1918, mais il est encore très largement répandu jusqu'à la seconde guerre mondiale et perdure en partie pendant les premières années de La Reconstruction.

L'enduit traditionnel est un enduit qui se compose de chaux, de sable et d'eau. La chaux est le liant du mortier, naturelle dite aérienne, elle permet à la maçonnerie de respirer. Le sable constitue l'ossature de l'enduit ; il assure la résistance, l'aspect et la teinte de l'enduit.

Lorsque l'on parle de «modèles» traditionnels, il s'agit de formes ou de composition que l'on retrouve de manière récurrente dans l'architecture locale à une époque de construction donnée. L'analyse architecturale (dite Typologie) présente dans le Rapport de présentation tome 1 doit servir de référence pour déterminer les modèles traditionnels.

Tropézienne
Terrasse ouverte dans la toiture par la création d'un évidement (trou).