



GRAND POITIERS
Communauté d'agglomération

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE POITIERS

REGLEMENT DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR – M1R1



DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

D.R.A.C. NOUVELLE AQUITAINE - GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE

Architecture Urbanisme Patrimoine, architectes urbanistes du Secteur Sauvegardé. **PHYTOLAB**, paysagiste. **D. GROLEAU**, Environnement.

Sommaire du Règlement – tome 1

<i>Dispositions générales applicables au territoire couvert par le P.S.M.V.</i>	7
<i>I. Champ d'application territorial</i>	9
<i>II. Structure du règlement du P.S.M.V.</i>	9
II.1 Documents écrits	9
II.2 Documents graphiques	10
<i>III. Division du territoire en zones réglementaires</i>	10
<i>IV. Classification des immeubles : Légende du P.S.M.V.</i>	11
<i>Dispositions particulières applicables dans la zone USS</i>	15
<i>Caractère de la zone urbaine USS</i>	15
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	16
Article USS.1 - Occupations et utilisations du sol interdites	16
Article USS.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	16
USS.2.2- Conditions relatives aux destinations	18
USS.2.3- Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux ..	18
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	18
Article USS.3 - Conditions de desserte des <i>terrains*</i> par les <i>voies*</i> publiques ou privées et conditions d'accès aux <i>voies*</i> ouvertes au public	18
Article USS.4 - Conditions de desserte des <i>terrains*</i> par les réseaux et collecte des déchets.....	20
Article USS.5 - Superficie minimale des <i>terrains*</i> constructibles	22
Article USS.6 - Implantation des constructions par rapport aux <i>voies*</i>	23
Article USS.7 - Implantation des constructions par rapport aux <i>limites séparatives*</i>	24
Article USS.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même <i>terrain*</i>	26

Article USS.9 - Emprise au sol des constructions.....	26
Article USS.10 - Hauteur maximale des constructions.....	26
Article USS.11 – Architecture des constructions	30
USS.11.2.1. Façades d'immeuble.....	31
USS.11.2.1.1 Pans de bois	31
USS.11.2.1.2 Maçonneries	32
USS.11.2.1.3 Percements	35
USS.11.2.1.4 Menuiseries	36
.....	37
USS.11.2.1.5 Ferronneries.....	39
.....	40
USS.11.2.1.6 Vérandas et marquises	41
USS.11.2.1.7 Zinguerie	41
USS.11.2.1.8 Suppression des ajouts inesthétiques.....	41
USS.11.2.2. Toitures.....	42
USS.11.2.2.1 Les couvertures.....	42
USS.11.2.2.2 Les lucarnes et les châssis de toit	44
USS.11.2.2.3 Les souches de cheminées.....	45
USS.11.2.3. Eléments techniques	46
USS.11.2.3.1 Les réseaux de distribution	46
USS.11.2.3.2 Les antennes	46
USS.11.2.3.3 Les panneaux solaires	47
USS.11.2.3.4 Les locaux poubelles	47
USS.11.2.3.5 Les boîtes aux lettres et les interphones	47
USS.11.2.4. Intérieurs d'immeubles	47
USS11.2.4.1 Niveau de protection des intérieurs d'immeubles, en fonction de leur classification dans le Secteur Sauvegardé	48
USS11.2.4.2 Aménagements concernant les intérieurs d'immeubles protégés au titre de leur intérêt patrimonial de type a et de type b	50
USS.11.2.5. Aspect des commerces.....	53
USS.11.2.5.1 L'intégration du commerce dans l'immeuble	53
USS.11.2.5.2 Les devantures	54
USS.11.2.5.3 Les bannes	55
USS.11.2.5.4 Les occultations	56
USS.11.2.5.5 Les enseignes, pré-enseignes et publicité.....	57
USS.11.2.5.6 Etals et terrasses.....	58
USS.11.2.6. Extensions, cabanes de jardin et piscines.....	59

USS.11.2.6.1 Les extensions des constructions	59
USS.11.2.6.2 Les cabanes de jardin.....	59
USS.11.2.6.3 Les piscines	60
USS.11.2.7. Immeubles pouvant être remplacés.....	60
USS.11.3.1. Implantations et volumes	60
USS.11.3.2. Façades	60
USS.11.3.3. Toitures.....	61
Article USS.12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	64
Article USS.13 – Espaces libres* et plantations.....	68
USS.13.1.1 Dispositions générales.....	68
USS.13.1.2 Normes d'espaces libres* et de pleine terre*	69
USS.13.2.1 Dispositions générales.....	69
USS.13.2.2 Modalités de mise en œuvre des plantations	69
USS.13.3.1 Traitement des espaces libres* à dominante minérale (DM).....	70
USS.13.3.1.1 Les cours de qualité : DM1.....	70
USS.13.3.1.2 Les cours et espaces de dégagement : DM2.....	71
USS.13.3.2 Traitement des espaces libres* à dominante végétale (DV)	73
USS.13.3.2.1 Les jardins et boisements exceptionnels : DV1.....	73
USS.13.3.2.2 Espaces de dégagement à dominante végétale : DV2	74
USS.13.9.1 Espaces publics	78
USS.13.9.2 Espaces privés.....	79
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	80
Article USS.14 - Coefficients d'occupation du sol.....	80
Annexe : vocabulaire.....	81

Dispositions générales applicables au territoire couvert par le P.S.M.V.

D.R.A.C. NOUVELLE AQUITAINE - GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE

Architecture Urbanisme Patrimoine, architectes urbanistes du Secteur Sauvegardé. **PHYTOLAB**, paysagiste. **D. GROLEAU**, Environnement.

I. Champ d'application territorial

Le règlement s'applique sur la partie du territoire de la ville de Poitiers classée « Secteur Sauvegardé » en application de la loi n°62-903 du 04 août 1962, délimité initialement par les arrêtés interministériels du 29 mars 1966 et du 14 janvier 1970, et étendu et révisé par arrêté interministériel du 19 octobre 2000. Le territoire concerné défini au plan réglementaire au 1/1000° est conforme à la délimitation décrite par l'arrêté interministériel susvisé.

Ce règlement se substitue au règlement institué par Décret en date du 10 avril 1985, portant approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV du Secteur Sauvegardé de Poitiers).

II. Structure du règlement du P.S.M.V.

II.1 DOCUMENTS ECRITS

Le règlement comprend :

➤ Dispositions générales et particulières

- **Les dispositions générales applicables au territoire couvert par le P.S.M.V., qui énoncent :**

- I. Le champ d' application territorial du P.S.M.V.
- II. La structure du règlement du P.S.M.V.
- III. Division du territoire en zones réglementaires
- IV. Classification des immeubles : légende détaillée du P.S.M.V.

- **Les dispositions particulières applicables dans la zone USS du P.S.M.V. :**

SECTION 1 – Nature et occupation du sol

SECTION 2 – Conditions de l' occupation et de l' utilisation du sol

SECTION 3 – Possibilités maximales d' occupation du sol

➤ Annexes au règlement et aux P.S.M.V.

- ANNEXE 1 : liste des espaces soumis à des Orientations d' aménagement et de programmation,
- ANNEXE 2 : liste des immeubles soumis à une prescription de modification,
- ANNEXE 3 : liste des immeubles ou parties d' immeubles dont la démolition peut être

imposée à l' occasion d' opérations d' aménagement publiques ou privées,

- ANNEXE 4 : liste des fragments de construction protégés en type a (étoile sur le Plan)
- ANNEXE 5 : liste des emplacements réservés,
- ANNEXE 6 : listes et plans des servitudes relatives à la conservation du patrimoine :
Monuments historiques, Monuments naturels et sites (sites classés et inscrits),
- ANNEXE 7 : périmètres archéologiques,
- ANNEXE 8 : annexes environnementales,
- ANNEXE 9 : classement sonore des infrastructures de transport terrestre,
- ANNEXE 10 : plans de prévention des risques,
- ANNEXE 11 : annexes sanitaires (plans des réseaux électricité, gaz, assainissement, eau),
- ANNEXE 12 : zone de publicité restreinte de Poitiers.

II.2 DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques du règlement sont les suivants :

- **le plan général (sans les cotes d' altimétrie) au 1/2000°,**
- **le plan réglementaire du P.S.M.V. présenté à l' échelle détaillée du 1/1000° par secteur (6).**

III. Division du territoire en zones réglementaires

Le territoire du Secteur Sauvegardé est couvert en totalité par une seule zone réglementaire : la zone USS.

IV. Classification des immeubles : Légende du P.S.M.V.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur repère graphiquement un certain nombre de protections et de prescriptions pour les immeubles et pour les espaces du Secteur Sauvegardé.

1 - Limite du Secteur Sauvegardé

 Cette limite est représentée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un tireté épais de couleur noire, alternant un tiret long et un tiret court, situé dans l'axe de la limite.

Cette limite reprend fidèlement le tracé de l'emprise du Secteur Sauvegardé telle que définie dans l'arrêté interministériel du 19 octobre 2000 portant sur l'extension-révision du Secteur Sauvegardé.

2 - Immeuble ou partie d'immeuble soumis à la législation relative aux Monuments Historiques

Les immeubles qui font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques (inscription ou classement) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur selon cinq graphismes qui permettent de distinguer :

-  **2a- immeuble protégé en totalité** par un aplat noir sur toute la construction ;
-  **2b- façades et/ou toitures protégées** par un pointillé large noir
-  **2c- Fragment/partie de construction ou vestige** par une étoile noire
-  **2d- espace libre* protégé (cour et/ou jardin)** par un aplat beige clair

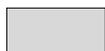
Tout projet de modification sur ces immeubles ou parties d'immeubles doit faire l'objet d'une autorisation ou d'accord du Ministre de la Culture ou de son représentant. Ce dernier doit aussi donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un Monument Historique.

3 - Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre du P.S.M.V. pour son intérêt patrimonial

Ces immeubles sont repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur selon deux graphismes distinguant :

	3a – Protection de type a – immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont l'altération est interdite, et dont la modification est soumise à conditions
	<i>Ces immeubles (ou parties d'immeubles) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat gris foncé (par une simple bande de ce graphisme en cas de seule façade protégée) ou par une</i>

	<i>étoile lorsqu'il s'agit de fragment d'immeuble ou d'élément d'architecture (Ils sont listés dans les annexes réglementaire, - annexe 4.). Cette légende concerne des immeubles ou parties d'immeubles présentant un intérêt patrimonial.</i>
	3b – Protection de type b – immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont le réaménagement est autorisé sous conditions <i>Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplatissement gris moyen.</i>
	3c – Mur ou élément de clôture à conserver ou à reconstituer <i>Le mur est identifié sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait continu fin noir</i>

4 - Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli

Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplatissement gris clair.

5 - Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées

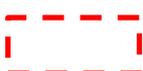
Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplatissement de couleur jaune. Ils sont listés dans les annexes réglementaires (annexe 3).

6 - Limite d'implantation des constructions : limite imposée d'implantation et hauteur de construction

Cette limite d'implantation est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait rouge continu de part et d'autre d'un cercle. La hauteur de la construction à la corniche est repérée par un chiffre dans le cercle (cote NGF).*

7- Emprise maximale de construction* des nouvelles constructions sur rue (EMC)

Cette Emprise maximale de construction est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait pointillé rouge accroché au nouvel alignement* construit.*

8 - Emprise maximale de construction* des nouvelles constructions en cœur d'îlot* (EMC)

Cette Emprise maximale de construction est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait pointillé rouge au centre duquel figure un chiffre.*

9 – Immeuble devant faire l’objet d’une modification



Ces modifications sont repérées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des cercles noirs contenant la lettre M.

10 - Espace constructible



Ce sont les espaces restés en blanc sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur au 1/1000°, qui ne comportent aucune indication de graphisme.

11 - Espaces libres* soumis à prescriptions particulières

Ces espaces sont repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures biaisées grasses ou doubles et éventuellement par des numéros qui renvoient au règlement « Liste des espaces soumis à prescriptions particulières ». Il convient de distinguer :

11a- Espace libre* à dominante minérale soumis à prescriptions particulières (DM) :

- **Espace minéral / cour de qualité à conserver (DM1)**



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées d'épaisseur fines de couleur beige clair resserrées.

- **Espace de dégagement à améliorer ou à créer (DM2)**



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées fines de couleur beige clair plus écartées.

11b- Espace libre* à dominante végétale soumis à prescriptions particulières (DV) :

- **Jardin et boisement à conserver (DV1)**



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures biaisées larges de couleur verte.

- **Espaces de dégagement à dominante végétale à améliorer ou à créer (DV2)**



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées fines de couleur verte.

12- Plantations à réaliser



Ces plantations sont repérées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des cercles évidés verts.

13 - Ordonnance végétale (alignement, mail, etc.) à préserver ou à remplacer dont il ne

peut être porté atteinte à la composition d'ensemble



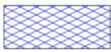
Cette ordonnance est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une ligne de cercles évidés verts reliée par un trait continu de faible épaisseur et de même couleur.

14- Arbre remarquable à préserver



Ces arbres sont repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un cercle vert en trait gras.

15 - Emplacement réservé* pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert



Ces emplacements sont repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des croisillons en losange sur fond blanc. Ils sont listés dans les annexes réglementaire, (annexe 5).

16 – Liaison piétonne à conserver ou à créer et porche



Ces liaisons sont repérées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des points rouges.

17- Possibilité d'ouverture visuelle ou perspective à préserver ou à créer



Cette possibilité d'ouverture visuelle ou perspective est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un angle rouge.

Dispositions particulières applicables dans la zone USS

Caractère de la zone urbaine USS

La zone urbaine USS couvre la totalité du Secteur Sauvegardé.

En cohérence avec les orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, y sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire poitevine tout en permettant une expression architecturale contemporaine.

La constructibilité est contrôlée par les articles 1 à 14 du règlement et par des dispositions réglementaires établies graphiquement de manière détaillée sur le document graphique du règlement : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

L'évolution des terrains* est également conditionnée par un ensemble de règles de volumétrie et d'esthétique garantissant la préservation ou les conditions d'évolution du paysage urbain du Secteur Sauvegardé dans sa richesse et sa diversité, auxquelles s'ajoutent des prescriptions graphiques localisées visant notamment à protéger les formes urbaines particulières et les éléments du patrimoine bâti et végétal.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE USS.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations ;

Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
 - le risque d'altération de la nappe phréatique,
 - les nuisances sonores,
 - les nuisances olfactives,
 - la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, sauf pour la réalisation d'un équipement public ou s'ils conduisent à diminuer le risque d'inondation pour les biens déjà exposés ;
 - Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales ;
 - Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets ;
 - Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs permanents.

ARTICLE USS.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux conditions suivantes

USS.2.1- CONDITIONS RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

2.1.a Dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (P.P.R.I.) de Poitiers

La réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document (voir, dans les annexes du P.S.M.V., les plans et listes des servitudes d'utilité publique).

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée, ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

2.1.b Dans les zones d'anciennes caves ou carrières souterraines

La réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées aux conditions spéciales imposées par l'administration chargée de la gestion des carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement (le plan délimitant les zones d'anciennes carrières souterraines, ainsi que les prescriptions qui s'y appliquent, figurent dans les annexes du P.S.M.V., servitudes d'utilité publique, § IV, B : servitudes relatives à la sécurité publique).

Lorsque des travaux nécessitent des fouilles ou une intervention dans le tréfonds, le pétitionnaire doit être en mesure, avant toute mise en œuvre, de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les *terrains** contigus.

2.1.c Dans tout espace indiqué au document graphique du règlement comme « Espace libre* soumis à prescriptions particulières » (DM1, DM2, DV1 et DV2) et plantations à réaliser

La construction, les installations et travaux sont soumis aux conditions imposées par les articles 11 et 13 du règlement.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sont admis, sous réserve de leur intégration convenable dans le site.

2.1.d La création de logements ou de locaux d'activités dans les combles

Elle n'est autorisée qu'avec les conditions suivantes :

- un éclairage et une ventilation naturelle doivent être assurés dans les conditions architecturales définies à l'article USS.11 du présent règlement,
- le local doit être desservi par les réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble ; la pose de réseaux d'eaux (potables et usées) en façades avant et arrière est interdite.

2.1.e La création de locaux dans les caves

La création de logements ou parties de logement dans les caves est interdite.

La création de locaux d'activités dans les caves n'est autorisée que dans les conditions suivantes :

- une ventilation naturelle doit être assurée en conservant les soupiraux,
- les dispositifs de ventilation ou de climatisation doivent être invisibles en façades, en toiture et

dans les *espaces libres**, ils ne doivent pas engendrer de nuisances visuelles et sonores.

Les caves peuvent accueillir des appareils et des locaux techniques, dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à leur intégrité et ne procurent pas de nuisances à l'environnement.

USS.2.2- CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS

La création de locaux commerciaux ou destinés à des services est obligatoire en rez-de-chaussée, si leur nécessité est avérée pour renforcer le pôle proximité ou la centralité.

Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication, sont autorisés à condition d'en limiter l'impact visuel et qu'ils soient situés à distance des établissements scolaires et périscolaires.

USS.2.3- CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A L' HABITATION ET A LA CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Toute opération doit contribuer à la réalisation des objectifs du Plan Local de l'Habitat (P.L.H.), notamment en matière de réalisation de logements sociaux. Ces objectifs sont rappelés dans les Orientations d'aménagement et de programmation territoriales.

Toute opération de 10 logements ou plus doit comporter des logements sociaux, tels que définis dans le Code de la construction et de l'habitation, dans les conditions définies dans les Orientations d'aménagement, sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE USS.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES *TERRAINS PAR LES *VOIES** PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX *VOIES** OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un *terrain** doit avoir accès à une *voie** publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

USS.3.1- DESSERTE ET ACCES

Le permis de construire peut être refusé sur un *terrain** qui ne serait pas desservi par une *voie** publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la *voie** rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

Il peut être refusé si la création d'accès nécessite la suppression ou la modification d'éléments patrimoniaux, protégés tels que façade, mur de clôture, espaces verts, conformément au règlement (article USS.11).

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies** publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès réservés aux automobiles sur les *voies** publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le *terrain** est desservi par plusieurs *voies**, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la *voie** où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Accès piétons : Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif, sans altérer leur caractère patrimonial.

Accès des véhicules : Les constructions doivent être desservies par des *voies** carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la *voie** par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

USS.3.2- VOIRIE NOUVELLE

Il n'est pas prévu de voirie nouvelle sur le document graphique du règlement. Les opérations de restructuration urbaine les plus importantes peuvent être l'occasion de créer une voirie nouvelle ; dans ce cas, cette voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du *terrain** d'implantation et être compatible avec la trame de voirie environnante.

En dehors des impasses, les *voies** ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques adaptées à leur contexte et à leur usage. Elles doivent présenter de préférence les caractéristiques suivantes :

- Les *voies** tertiaires doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres, si elles sont mixtes. Si elles ne sont pas mixtes, elles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres (une *voie** est dite mixte si l'ensemble de l'espace la composant est affecté indifféremment aux véhicules et aux piétons. Les aménagements qui y sont réalisés doivent conduire à une limitation de la vitesse à 30 km/h).
- Les *voies** secondaires n'ayant pas vocation à recevoir de transports collectifs doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 9 mètres. Toutefois, elles peuvent avoir une largeur de plateforme inférieure à 9 mètres dès lors qu'elles sont mixtes.
- Les *voies** structurantes et les *voies** pouvant recevoir des transports collectifs doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 12 mètres.

Néanmoins, pour préserver des bâtiments ou espaces remarquables, on peut admettre des caractéristiques plus resserrées, habituelles dans le centre-ville de Poitiers.

USS.3.3- PASSAGE PIETONNIER A CONSERVER OU A CREER

Sur tout *terrain** où est inscrit un passage piétonnier à conserver ou à créer, les constructions doivent permettre d'assurer la continuité de principe de circulation des usagers (le tracé porté au Plan pour les passages à créer peut faire l'objet d'adaptations).

Les porches qu'empruntent ces passages piétonniers à conserver ou à créer indiqués au document graphique ne doivent pas être obstrués par des constructions.

ARTICLE USS.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES *TERRAINS PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS****USS.4.1- RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE**

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

USS.4.2- ASSAINISSEMENT – RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur d'eaux usées est obligatoire.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, le dispositif non collectif d'assainissement à mettre en œuvre doit être compatible avec l'arrêté du 7 septembre 2009 – fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/jour de DBO5 (demande biologique en oxygène) – et les textes qui le modifieront. Il devra traiter toutes les eaux usées. Seules les fosses septiques toutes eaux peuvent être autorisées. En particulier, le plan de masse du permis de construire doit faire apparaître le tracé des équipements privés notamment pour l'assainissement. S'il est nécessaire, l'exutoire du dispositif d'assainissement doit y être clairement indiqué.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

USS.4.3- ASSAINISSEMENT – RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'objectif, pour la gestion des eaux pluviales, est de ne pas dégrader la situation en aval de l'aménagement ou de la construction réalisé. Toute opération d'aménagement ou de construction, sur un *terrain** non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale (période de retour égale à 10 ans, soit 38 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 1l/s/ha.
- Pour une pluie centennale (période de retour égale à 100 ans, soit 60 mm en 1 heure), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3 l/s/ha.
- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée s'il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés.
- En cas d'évènement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation,...).

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place, si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en-dessous du *terrain** ou de la chaussée desservant les constructions doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

USS.4.4- AUTRES RESEAUX

BRANCHEMENTS AUX RESEAUX PUBLICS :

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire. Les réseaux publics doivent être intégrés au patrimoine avec le plus de discrétion possible à l'occasion des opérations d'aménagement des espaces publics dans l'esprit des orientations d'aménagement.

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, etc. ...) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement doivent être installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

GESTION DES DECHETS :

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local à poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

A l'occasion des opérations de réhabilitation globale d'un immeuble, le projet doit prévoir si

possible l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles ; ce local ne doit pas remettre en cause la qualité architecturale de l'immeuble. Ce local à poubelles peut ne pas être exigé dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Pour les opérations de construction neuve ou les rénovations importantes, il peut être envisagé une gestion des déchets fermentescibles par compostage, sous réserve que ces dépôts soient intégrés harmonieusement dans les jardins et les cours.

DESSERTE INCENDIE :

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le *terrain** d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents sous réserve d'être intégrée dans les conditions architecturales définies à l'article USS.11 du présent règlement. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet peut être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

ARTICLE USS.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES *TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

ARTICLE USS.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES*

Lorsque les dispositions inscrites au document graphique du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ces constructions s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

USS.6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Sauf disposition graphique contraire, la partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure de *voie** doit être implantée à l'*alignement** existant ou au nouvel *alignement** construit tracé sur le document graphique du règlement ou à la limite de fait de la *voie**.

Toutefois :

- Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie (en particulier dans les ensembles urbains homogènes constitués par les hôtels entre cour et jardin ou dans certains ensembles urbains de cour résidentielle/villas ou de cour artisanale), des retraits par rapport à l'*alignement** ou à la limite susvisée peuvent être admis ou imposés. Dans ce cas, les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport au plan vertical de la façade. Un mur de clôture doit être implanté à l'alignement, sauf exceptionnellement si la configuration des lieux en justifie l'absence. Dans ce dernier cas, la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée sans ambiguïté.
- Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain* sur *voie**, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre* intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur *voie** (sous forme de failles ou d'ouvertures...).

Nonobstant ce qui précède, la construction en retrait de l'*alignement** peut être exigée, notamment pour améliorer les conditions de circulation des transports en commun, sous réserve que ces retraits fassent l'objet d'un traitement architectural satisfaisant en assurant en particulier des raccords harmonieux avec les murs pignons mitoyens.

USS.6.2- TERRAINS* COMPORTANT L'INDICATION D'UNE EMPRISE MAXIMALE DE CONSTRUCTION* SUR RUE (E.M.C.)

Sur un *terrain** comportant l'indication d'une *Emprise maximale de construction** sur rue au document graphique du règlement, les dispositions de l'article USS.6.1 ne s'appliquent pas, sauf si figure un nouvel *alignement** construit sur le document graphique du règlement.

- Les constructions nouvelles en élévation doivent s'inscrire dans les limites de ladite emprise ;
- La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure ou en vis-à-vis d'une voie* doit être implantée à la limite de l'Emprise maximale de construction*, sauf si l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale justifie des retraits par rapport à cette limite.
- Dans le cas d'un linéaire important du terrain* ouvrant sur la voie*, la construction peut être implantée en retrait de la limite d'implantation des constructions sous réserve de traiter les mitoyens des constructions voisines situées en limite séparative* et de traiter l'espace libre* en cour ou jardin limité par un mur ou par une grille.

Nonobstant ce qui précède, la construction en retrait de l'*alignement** peut être exigée, notamment pour améliorer les conditions de circulation des transports en commun, sous réserve que ces retraits fassent l'objet d'un traitement architectural satisfaisant en assurant en particulier des raccords harmonieux avec les murs pignons mitoyens.

ARTICLE USS.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ces constructions s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

L'implantation de la construction doit respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

USS.7.1- DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation d'une construction par rapport à la *limite séparative** (adossement ou recul par rapport aux *espaces libres**) doit être cohérente avec les modes d'implantations des constructions existant dans le tissu urbain dans lequel s'implante cette construction, dans un souci de respect de la morphologie urbaine de ce tissu et des conditions d'éclairage des pièces principales créées. Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie.

Pour tous les *terrains** ou parties de *terrain** riverains de la *voie** (publique ou privée), les constructions à édifier en façade à l'*alignement** de la rue doivent en principe être implantées en *limite séparative**, tout particulièrement pour venir couvrir les mitoyens en attente, sauf dispositions contraires indiquées au document graphique du règlement. Toutefois, dans certaines configurations, en particulier lorsqu'une échappée visuelle sur un *espace libre** le justifie, l'implantation de la construction en *limite séparative** peut ne pas être imposée ou interdite.

S'il existe sur la parcelle voisine en *limite séparative** des puits de jour, des cours ou des jardins, la nouvelle construction doit s'implanter de façon à assurer des distances de vue suffisantes avec

les ouvertures des pièces principales situées sur la parcelle voisine dans l'esprit des orientations d'aménagement.

Si la nouvelle construction est limitée à un seul niveau (d'une hauteur limitée à 3,5 mètres à partir du sol du jardin ou de la cour), elle peut être située le long de la *limite séparative** ou une distance de cette limite permettant le bon entretien de l'espace interstitiel.

Toutefois, les changements de destination de locaux non conformes à ces règles peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes et, s'ils sont occupés par de l'habitation, répondent aux normes du logement décent. Cette possibilité n'existe que pour les locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Nonobstant les dispositions du présent article USS.7, l'implantation d'une construction en *limite séparative** peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairage d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

USS.7.2- TERRAINS* CONCERNES PAR UNE EMPRISE MAXIMALE DE CONSTRUCTION*

Sur un *terrain** comportant l'indication d'une *Emprise maximale de construction** au document graphique du règlement, les constructions nouvelles en élévation doivent s'inscrire dans les limites de ladite emprise. Elles peuvent être implantées en *limite séparative**.

ARTICLE USS.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME *TERRAIN**

Lorsque les dispositions inscrites au document graphique du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairage naturel, leur salubrité et leur entretien, dans l'esprit des orientations d'aménagement.

Toute construction doit être dans les limites de *l'Emprise maximale de construction** telle que définie dans les documents graphiques du règlement ou dans les conditions définies aux autres articles du présent règlement, dans le respect des formes urbaines qui se développent dans *l'ilot** urbain où est situé le *terrain**.

ARTICLE USS.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE USS.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque les dispositions inscrites au document graphique du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

USS.10.1- DISPOSITIONS GENERALES

10.1a Terrains* concernés par une EMC (Emprise maximale de construction*)

Dans les Emprises maximales de construction (EMC), les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser les hauteurs portées sur le document graphique du règlement. Pour assurer le meilleur raccord avec les *corniches** voisines, une tolérance de plus ou moins 1 mètre environ peut être admise à la hauteur de cette *corniche**.

10.1b Signaux architecturaux

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des

constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé de la cote résultant de l'application des dispositions du présent article dans l'esprit des orientations d'aménagement. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15 mètres.

Ces signaux représentent une emprise faible par rapport à l'emprise totale de la construction. Cependant, dans des cas exceptionnels, comme les cages de scène de théâtre par exemple, ces volumes peuvent représenter une emprise plus forte, s'il n'est pas possible de les encastrent dans le sol, sous réserve qu'ils s'insèrent de manière harmonieuse dans la silhouette du Secteur Sauvegardé.

10.1c Travaux sur les constructions existantes

La création de terrasses dans les toitures des constructions protégées de types a et b est interdite.

Certains éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires relais d'installations d'émission ou de diffusion, antennes...), ainsi que les édicules d'accès et les dispositifs de sécurité nécessaires, peuvent être admis en dépassement localisé de la hauteur atteinte par les constructions, ainsi que de la cote résultant de l'application du présent article USS.10, à condition que :

- ces éléments, édicules ou dispositifs ne soient pas constitutifs de surface hors-œuvre nette supplémentaire au-dessus de la cote résultant de l'application du présent article USS.10,
- leur aspect architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article USS.11 ci-après.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article USS.11 relatives à l'aspect des constructions.

10.1d Constructions protégées au titre de leur intérêt patrimonial (type a et type b)

La hauteur de ces constructions ne peut pas être modifiée sauf :

- s'il s'agit de rétablir la toiture suivant son volume d'origine,
- si figure sur le document graphique du règlement une indication de modification. Dans ce cas, la hauteur de la construction doit être modifiée conformément aux prescriptions définies dans la liste des prescriptions particulières annexées au règlement.

10.1e Constructions pouvant être conservées, remplacées ou améliorées

Ces constructions, si elles ne sont pas situées dans une *Emprise maximale de construction**, peuvent être remplacées par une construction de même hauteur, en respectant l'emprise existante de la construction ou en modifiant cette emprise en s'étendant sur des espaces « en blanc » sur le document graphique du règlement sous réserve de l'application des articles 1 à 13

du règlement.

La hauteur de cette construction doit être modifiée si figure sur le document graphique une indication de modification.

Au droit d'un bâtiment ou d'un mur de soutènement ou de clôture implanté en *limite séparative** sur le fonds voisin, la construction à édifier peut excéder la hauteur existante pour être adossée à ce bâtiment ou à ce mur, dans la limite stricte des héberges voisines existantes.

Ces constructions peuvent être surélevées s'il s'agit d'assurer une continuité de volumétrie avec les constructions protégées existant sur la parcelle ou s'il s'agit de s'adosser à un mur ou une construction protégés implantés sur le fonds voisin, dans la limite stricte des héberges voisines existantes.

10.1f Espaces « en blanc » sur le document graphique du règlement

Ces espaces « en blanc », s'ils ne sont pas situés dans une *Emprise maximale de construction**, correspondent le plus souvent à des courettes ou à de petits espaces de dégagement dans lesquels peuvent venir se glisser des équipements (ascenseurs-sanitaires-etc. ...) ou des extensions pour les constructions existantes.

La hauteur de ces adjonctions ou extensions doit être limitée à la hauteur des constructions sur lesquelles elles s'adosent.

USS.10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS ADOSSEES AUX BATIMENTS VOISINS CONSTRUITS EN LIMITE SEPARATIVE* (PIGNON AVEUGLE)

Dans le cas où existe, en *limite séparative**, un pignon aveugle et qu'il est possible de construire en arrière de l'immeuble sur rue à la place d'un espace « en blanc » sur le Plan du règlement ou d'un bâtiment non protégé, il peut être imposé que la nouvelle construction s'adosse au pignon aveugle ou à la construction. Dans ce cas, la hauteur maximale de la nouvelle construction ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment sur rue et à la hauteur des héberges des constructions mitoyennes.

USS.10.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX EMPRISES MAXIMALES DE CONSTRUCTION

Il existe deux types d'Emprises maximales de construction, portées sur le document graphique du règlement :

10.3a Les Emprises maximales de construction des nouvelles constructions sur rue

Dans ces emprises constructibles, la hauteur de la *corniche** de la nouvelle construction doit être celle portée sur le document réglementaire, afin d'assurer la meilleure continuité avec les volumes limitrophes. Cette hauteur est calculée en mètres rapportés au niveau général de la France (NGF). Pour assurer le meilleur raccord avec les *corniches** voisines, une tolérance de plus ou moins 1 mètre environ peut être admise à la hauteur de cette *corniche**.

La hauteur de *corniche** de la façade arrière doit être la même que celle de la hauteur de la *corniche** retenue pour la façade sur rue, sauf s'il s'agit de se raccorder à des héberges mitoyennes présentant une hauteur différente.

Au-dessus de cette *corniche** est autorisée la création d'un *volume de toiture**. La hauteur maximale du faîtage est limitée à 5 mètres au-dessus de la cote d'*égout**, sauf pour des raisons de raccord avec les toitures environnantes plus élevées.

Le type de volume doit être défini dans un souci d'harmonisation avec les volumes des toitures environnantes ; trois types de *volume de toitures** sont possibles :

- **versant** (la cote réglementaire portée au Plan est celle de l'*égout**) reprenant les pentes des toitures d'ardoises ou de tuiles environnantes,
- **comble à la Mansart** uniquement dans les cas où existent des constructions mitoyennes présentant ce type de volume de toiture et dans les cas où les constructions de l'*alignement** sur rue ou de l'*îlot** urbain présentant ce type de volumes de toitures sont très majoritaires.

Le comble à la Mansart est défini par deux pentes de toiture : une oblique de pente très forte (mais non verticale) percée de lucarnes, et une oblique de pente plus faible (la cote réglementaire portée au Plan est celle de l'*égout** situé en bas de l'oblique forte). Dans tous les cas, la toiture en bris mansart doit respecter les proportions des bris de toiture anciens existants.

- **terrasse** (la cote réglementaire portée au Plan est celle de la partie supérieure de la terrasse)
Les toitures « à versant » ou « à la Mansart » peuvent accueillir au maximum un niveau habitable.

Le *volume-enveloppe** de ce comble doit donc suivre, au mieux et en fonction du type de toiture choisi pour une construction neuve, les gabarits des volumes de comble des immeubles riverains pour respecter le caractère morphologique des toits du tissu urbain dans lequel s'insère la construction : les toits de Poitiers participent de façon très importante au paysage de la ville. Des adaptations peuvent être acceptées pour s'harmoniser aux cotes de hauteur des volumes voisins (en particulier de faîtage). Il s'agit d'assurer une continuité générale et d'éviter des émergences brutales ; cela n'empêche pas de traiter le volume de comble suivant une écriture contemporaine cohérente avec la nouvelle façade sous réserve de s'inscrire dans un volume cohérent et d'assurer des raccords harmonieux, permettant en particulier de réaliser un étage d'attique en retrait bénéficiant alors d'une terrasse.

Le *gabarit-enveloppe** du comble peut accepter sur rue et sur cour des excroissances pour d'éventuelles lucarnes ou le prolongement ou des saillies de façade (sous réserve que le total des largeurs de ces éléments n'excède pas 40% de la longueur de la façade).

Les édicules techniques (ascenseurs, chaufferie, climatisations,...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Dans cette optique, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules, ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, antennes...) doivent être recherchés.

10.3b Les Emprises maximales de construction des nouvelles constructions en *cœur d'îlot**

Dans ces emprises maximales de construction situées en *cœur d'îlot**, la cote (ou mètres NGF) portée sur le document réglementaire représente la hauteur maximale de *corniche** des nouvelles constructions. Pour assurer le meilleur raccord avec les *corniches** voisines, une tolérance de plus ou moins 1 mètre environ peut être admise à la hauteur de cette *corniche**.

Les règles concernant la création du *volume de toiture** sont identiques à celles des nouvelles constructions sur rue.

ARTICLE USS.11 – ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

USS.11.1- REGLES GENERALES

Sur toute l'étendue du Secteur Sauvegardé, la *restauration** ou la modification des éléments constitutifs de l'espace urbain doit être étudiée en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cela concerne aussi bien les constructions proprement dites (parties extérieures et intérieures) que les aménagements de sols, le mobilier urbain public ou privé, les plantations, les clôtures, l'éclairage, la signalisation et les enseignes. Ces derniers travaux doivent faire l'objet d'autorisations spécifiques.

Les constructions protégées, définies dans les Dispositions générales (Définition de la légende du P.S.M.V.), doivent, à l'occasion de leur *restauration** ou transformation, retrouver leur aspect d'origine si possible, ou conserver certaines modifications apportées au cours des siècles si l'Architecte des Bâtiments de France juge qu'elles font partie intégrante de l'histoire de la construction. Elles peuvent faire l'objet de modifications (type **a**) ou de réaménagements (type **b**) dans le cadre des dispositions du règlement.

Les relevés réalisés à l'occasion des travaux doivent être transmis au Service Régional de l'Inventaire et à la D.R.A.C. (au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine).

Pour les constructions non protégées, les travaux consistent à utiliser les mêmes matériaux et les mêmes techniques que celles utilisées lors de l'édification de la construction, ou des techniques, concourant au même résultat, décrites ci-après ; si de nouvelles techniques non décrites apparaissent, elles doivent faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau, compatibles avec l'harmonie du site urbain. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit ; une architecture contemporaine est souhaitée. Dans des cas où la construction s'insère dans un ensemble architectural particulièrement homogène, il peut être imposé de construire la façade ou la toiture avec les mêmes techniques de parement ou les mêmes matériaux que ceux du reste de l'ensemble architectural.

Les immeubles « dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » doivent donc être soit démolis pour des raisons de

salubrité ou de mise en valeur (et non reconstruits au cas où ils seraient couverts d'une emprise d'espaces soumis à prescriptions particulières ou de plantations à réaliser), soit reconstruits ou seulement modifiés suivant les instructions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs doivent respecter les couleurs générales de leur environnement et s'inspirer des recommandations contenues dans les orientations d'aménagement architecturales, urbaines et paysagères et rappelés à la fin de ce présent règlement.

Tout matériau ou élément qui pourrait avoir une valeur artistique ou archéologique ou simplement pouvant être utile à des *restaurations** ultérieures, tels que escaliers, rampes, balustrades, ferronnerie, pierres sculptées, tuiles, éléments de décoration, etc. ... et reconnu par l'Architecte des Bâtiments de France, doit faire, dans la mesure du possible, l'objet d'un réemploi sur place ou dans le Secteur Sauvegardé ou, à défaut, d'une mesure de sauvegarde dans un lieu à définir. L'intégration des volumes construits est le critère fondamental ; cela implique la continuité des volumes avec les immeubles avoisinants, dans l'esprit des Orientations d'aménagement et de programmation.

Les extensions fermées de magasin sur l'espace public comme par exemple les cafés et restaurants sont interdites, sauf dans le cas d'un projet global d'aménagement d'un espace public, sous réserve que ce projet soit compatible avec la mise en valeur du patrimoine bâti.

USS.11.2- SERVITUDES D'ARCHITECTURE CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La remise en état des constructions existantes doit respecter les principes suivants :

USS.11.2.1. Façades d'immeuble

Il s'agit des travaux de remise en état des façades sur rue mais aussi sur cour ou sur jardin.

USS.11.2.1.1 Pans de bois

Les constructions à pan de bois sont assez répandues à Poitiers. Leur maintien et leur entretien, voire leur *restauration*, doivent être particulièrement surveillés en raison de la fragilité de ce mode de construction.

C'est ainsi que tout travail de *restauration** doit être précédé d'une analyse historique, complétée par des sondages sous l'enduit éventuel et menée en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France. Les résultats de l'étude permettront de décider la conservation ou la restitution de la structure architecturale, à savoir de dégager les pans de bois dans tous les cas où ceux-ci ont été conçus à l'origine pour être apparents.

Lors des *restaurations*, les éléments de bois endommagés et non réparables sont remplacés par des pièces de même essence, comportant les mêmes moulurations et assemblées selon les techniques d'origine. L'ensemble des bois est nettoyé et traité à l'huile de lin (ou tout autre traitement susceptible d'assurer leur conservation) sur toutes les faces, y compris lorsque les

pièces sont destinées à être cachées. Toutes les moulurations sont à conserver ou à refaire à l'identique.

En cas de dégagement de l'enduit de surface, les bois doivent être décloutés, lavés, brossés en prenant soin de ne pas abîmer les sculptures ou la mouluration éventuelle. Des techniques modernes à base de résine peuvent être conseillées ; elles permettent dans bien des cas de conserver l'authenticité des façades et offrent des solutions intéressantes.

Lorsqu'ils existent, les remplissages anciens, réalisés à l'aide de fuseaux de terre ou de petits moellons ou de parpaings de tuffeau ou exceptionnellement de briques minces, hourdés à la chaux, doivent être maintenus. Lorsqu'ils ont disparu, ils doivent être reconstitués en faisant appel à des techniques de même nature que les anciennes.

Si les remplissages sont revêtus d'un enduit, celui-ci doit être refait à la chaux naturelle avec une couche de finition constituée d'un enduit à la chaux naturelle, au sable fin de couleur chaude, serré à la truelle. Cet enduit peut être unifié à l'aide d'un lait de chaux (cette technique permet d'assurer la pérennité de l'enduit).

A l'origine, les bois apparents étaient probablement peints ou traités ou protégés par des ardoises de manière à en assurer la pérennité. Malheureusement, l'analyse détaillée qui a précédé la conception de ce règlement n'a pas permis d'établir des références dans ce domaine. Donc, à l'occasion des *restaurations*, les traces subsistantes sont à rechercher sous les enduits ou les couches de badigeons pour concevoir un projet de coloration ; les traces découvertes sont soigneusement conservées pour servir de témoignage des techniques anciennes. En l'absence de traces significatives, des références peuvent être recherchées sur des constructions équivalentes de la région. Néanmoins, il convient d'être prudent, et ne s'engager qu'en connaissance de cause ; il vaut quelquefois mieux se contenter d'un simple traitement à l'huile de lin qui évite de faire des choix hasardeux, ou dans certains cas d'un simple chaulage.

L'absence de peinture ne doit jamais dispenser d'un entretien régulier des bois avec de l'huile de lin. Il ne faudrait pas que des charpentes parvenues jusqu'à nous se détériorent du fait même de leur *restauration*.

USS.11.2.1.2 Maçonneries

▪ La pierre

D'une manière générale, la *restauration** des maçonneries est à effectuer à l'identique : les techniques utilisées doivent être telles qu'elles permettent de sauvegarder l'aspect et la structure de l'immeuble. Si de nouvelles techniques non décrites apparaissent, elles doivent faire l'objet de l'accord de l'Administration.

La majorité des constructions de maçonnerie de Poitiers comporte des façades constituées d'un parement de pierres de calcaire appareillées, ou d'une maçonnerie de moellons de calcaire enduite à la chaux naturelle grasse.

Le nettoyage des parements de pierre calcaire, lorsque la pierre est saine, peut se faire par des techniques douces de brossage sec ou de lavage à faible pression. Les techniques de sablage sont interdites, dans certains cas la technique d'hydrogommage peut être acceptée, si la pierre est suffisamment dense et en bon état. Sur la pierre calcaire l'usage de la boucharde est interdit, sauf si l'aspect de taille d'origine est celui de la boucharde (rares cas). L'usage de techniques dures (disque, boucharde, sablage, acide) est à proscrire.

Le nettoyage doit s'accompagner dans la majorité des cas d'une réfection des joints réalisés à la chaux naturelle grasse et au sable fin local, et lavés à fleur de parement. L'épaisseur, la couleur et la finition du joint doivent se référer aux dispositions d'origine : un échantillon est à soumettre pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

En aucun cas, les façades en pierre de taille ne peuvent être peintes ou repeintes, même si elles ont été peintes auparavant (sauf s'il s'agit d'inscriptions ou de décors qui ont acquis une valeur patrimoniale). Les peintures existantes doivent être soigneusement décapées pour faire réapparaître le parement de pierre d'origine.

Pour toutes les pierres calcaires, lorsque les parements sont dégradés, il convient de changer les pierres endommagées. Le recours à des matériaux de ragréage ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel et pour de petits raccords. Lorsqu'il existe des épaufrures de petite taille et que la pierre est particulièrement saine, l'utilisation de « bouchons » de la même pierre (posés à joint marbrier) est la solution. Cependant, il peut fort bien être toléré le maintien de quelques blessures dans le parement, témoignages du temps passé.

Lorsque les pierres doivent être remplacées, elles le sont à l'aide d'une pierre de même nature, à savoir du calcaire dans la majorité des cas. Le choix de cette pierre est arrêté après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutes les moulurations (bandeaux, moulures, *corniches**, encadrements de baies et portes) sont conservées ou restituées selon leur profil d'origine ou restaurées si elles ont disparu. Le dessin des profils des moulures avant et après travaux doit être joint au dossier de demande d'autorisation.

Lorsque la façade d'un immeuble d'un moindre intérêt architectural est très abîmée par manque d'entretien, et que la *restauration** de certains éléments décoratifs (cordons, encadrements d'ouverture, *corniches**, etc. ...) s'avère impossible pour des raisons techniques ou économiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut autoriser leur reconstitution à l'aide de matériaux reconstitués ou mortier de chaux taloché à titre tout à fait exceptionnel. Les points faisant l'objet d'un tel traitement sont à préciser dans la demande d'autorisation.

Les produits de substitution (à l'exclusion des mortiers à base de liant hydraulique) ne sont à utiliser qu'à titre exceptionnel et pour remplacer des fragments manquants de sculpture ; dans la majorité des cas, il convient de changer la pierre en toute épaisseur (ou du moins sur une épaisseur minimale de 15 cm) les plaquettes de pierre étant proscrites. Une patine

d'harmonisation avec les parements anciens doit être appliquée sur les pierres neuves.

Les travaux de sculptures doivent être réalisés conformément à l'aspect d'origine de ces sculptures. Un ensemble de clichés photographiques avant et après intervention du sculpteur doit être fourni. En outre, ces travaux sont à faire uniquement à l'aide des instruments traditionnels ou d'instruments concourant au même résultat ; les ponceuses électriques en particulier sont proscrites.

▪ Les enduits

Les enduits sur les maçonneries de tout-venant, afin de les protéger et de les laisser respirer, sont réalisés à la chaux naturelle mêlée de sables blonds de carrière, à moyenne et grosse granulométrie et de couleur appropriée (ocre ou terre). Un certain nombre de façades comportant des maçonneries de moellons de tout-venant ont perdu leur enduit ; celui-ci doit être rétabli à l'occasion des travaux de *restauration*.

Les enduits de nombreuses constructions du XX^e siècle ont été réalisés avec des liants hydrauliques (ciment) mélangé avec du sable dès leur origine ; dans ce cas, ils doivent être refaits à l'identique.

Sur les chantiers, il est fait principalement appel à deux types de sable :

- le sable de Vienne lavé, un peu rose (Lussac les Châteaux),
- le sable rouge de Saint-Georges les Baillargeaux ou similaire.

La granulométrie et la coloration dépendent de la nature de l'architecture de l'immeuble. Elles font l'objet d'échantillons réalisés sur place qui doivent être soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France. La coloration va de l'ocre jusqu'au ton pierre.

La finition des enduits peut être talochée, micro-sablée, lavée à l'éponge, ou encore brossée suivant les effets esthétiques recherchés ou « au balai » sur certains immeubles du XIX^e siècle. Sur les immeubles les plus rustiques, sur les constructions annexes et sur les murs de clôture, la finition peut être à pierres vues, ne laissant apparaître que les pierres les plus saillantes et souvent les plus importantes. Dans tous les cas, le choix de la finition doit être proposé dans la demande d'autorisation, en cohérence avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble.

Les soubassements de murs enduits peuvent être talochés sur une faible hauteur et coupés du reste de l'enduit de la façade par un coup de fer à joint, suivant les caractéristiques architecturales de l'immeuble, afin de permettre une reprise ultérieure de l'enduit du pied d'immeuble en cas de remontées capillaire d'eau à partir des fondations et pour assurer une bonne finition du bas de façade.

L'enduit doit être arrêté au nu des pierres de taille d'encadrement des baies et des chaînes d'angles (les surépaisseurs sont proscrites) ; ce qui peut conduire à ne mettre en œuvre que des enduits pelliculaires (c'est le cas pour de nombreuses maçonneries de moellons). L'enduit ne doit

donc pas former de surépaisseurs sur les parties de pierre ou de bois avec lesquels ils doivent se raccorder au même nu. Par exception, quand les pierres de chaînage étaient recouvertes à l'origine d'un enduit pelliculaire ou d'un badigeon destiné à estomper leur lecture, la même technique doit être mise en œuvre.

L'emploi de baguettes en PVC ou en métal pour traiter les arêtes est proscrit.

▪ **Les badigeons**

Certaines maçonneries de pierre, voire certains enduits, pour améliorer leur longévité, étaient badigeonnées. Aujourd'hui encore, il est possible de badigeonner une façade en pierre de taille quand le calcin de la pierre est légèrement détérioré.

Dans certains cas, il peut être possible de recourir à ce procédé ; le badigeon doit être réalisé selon les techniques traditionnelles, c'est-à-dire à trois couches minimum et composé de chaux aérienne (CAEB ou CL) ou hydraulique naturelle blanche (XHN ou NHL) et d'eau (1 volume de chaux pour 2 volumes d'eau). La coloration se fera à l'aide de pigments naturels (terres de Sienne, d'ombre, ocres, etc...).

La peinture des enduits traditionnels est interdite. Cependant, certains enduits ont été réalisés par ailleurs au ciment et certains bâtiments plus récents ont été construits à l'aide d'enduits ciment, il est alors possible de les peindre à l'aide de peinture minérale s'ils ne sont ni soufflés ni fissurés ou faïencés.

▪ **Les joints**

Le rejointoiement des pierres de calcaire doit être effectué au mortier de chaux naturelle (additionné de sable fin local de la couleur de la pierre) et sa technique de finition doit reprendre celle d'origine. Sa couleur doit être très proche de celle d'origine.

Après ravalement, l'épaisseur des joints doit être identique à celle d'origine.

USS.11.2.1.3 Percements

Sur les constructions d'un moindre intérêt architectural (non protégée ou protégée de type b), il peut exceptionnellement être accepté que soient réalisés de nouveaux percements dans les maçonneries, sous réserve que ces percements (ou élargissements) s'insèrent harmonieusement dans la composition architecturale de la façade. Ils sont interdits sur les constructions protégées de type a (sauf s'il s'agit de rétablir des ouvertures anciennes aujourd'hui occultées).

Ces percements doivent présenter le même aspect que les baies existantes (même appareillage des pierres d'encadrement, même profondeur de tableau si cela se justifie) et être composé dans l'esprit de façades de même typologie décrite dans le Rapport de présentation.

Quel que soit le niveau de protection des immeubles, dans le cadre de la réalisation d'un projet global d'amélioration des qualités architecturales des façades concernées, la création de nouveaux percements pourra être envisagée au cas par cas, dans le respect de la trame, des matériaux, des mises en œuvre et modénatures d'origine de la façade après vérification qu'il n'y

aura aucune altération de décors ou dispositifs architecturaux intérieurs ou extérieurs. L'objectif consistera à redonner plus de cohérence aux bâtiments concernés ou à permettre l'évolution de leur usage quand il s'agit de bâtiments atypiques (chapelles par exemple). De même, il sera possible d'ouvrir les allèges des baies à rez-de-chaussée sur cour ou jardin en conduisant les jambages et seuils selon une facture identique à celle en place.

D'une manière générale, le percement de la façade d'un immeuble protégé afin d'aménager un garage est interdit.

USS.11.2.1.4 Menuiseries

Les menuiseries (portes et fenêtres) sont considérées comme un élément primordial de l'architecture, les prescriptions qui suivent concernent autant la (les) façade(s) principale(s) que la(es) façade(s) secondaire(s). Une recherche doit être menée pour déterminer le type de menuiserie à adopter si le modèle d'origine a disparu.

FENÊTRES

Elles sont restaurées fidèlement suivant leur dessin d'origine de la construction de l'ouverture. Dans le cas où il est attesté que cela correspond à l'organisation d'origine, et uniquement pour les constructions de grand intérêt architectural, il peut être imposé de retrouver des vitrages, sertis au plomb, pour les constructions les plus anciennes (en particulier les constructions Renaissance) ou des petits bois mortaisés sur certains immeubles du XVII^e au XIX^e siècle, afin de leur redonner leur échelle, en se référant aux éventuels vestiges de menuiseries en place ou à des documents anciens ou à des immeubles de la même époque.

A l'occasion des *restaurations** des fenêtres anciennes à l'identique, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie (espagnolettes, pentures, gonds, poignées de porte, etc. ...) doivent être réutilisés, si leur état le permet. La nouvelle menuiserie doit être posée dans les feuillures existantes directement au contact du tableau de pierre de la baie (il est interdit de reculer les fenêtres en aménageant des « tapées » afin d'insérer un matériau isolant ; les fenêtres dites « rénovation » sont interdites (à savoir celles qui créent un nouveau cadre dormant à l'intérieur de l'ancien dormant existant). Les cochonnets des cadres dormants des fenêtres doivent être les plus petits possibles (compris entre 0 et 2 cm) sauf cas exceptionnels où ils ont été voulus plus grands à l'origine.

Sur les immeubles protégés de type **a**, les fenêtres doivent être de préférence à simple vitrage posé avec un mastic extérieur. Des solutions d'amélioration des performances phoniques et thermiques des menuiseries peuvent être acceptées dans l'esprit des orientations d'aménagement si elles ne mettent pas en péril la qualité de l'architecture et les décors intérieurs protégés.

Il n'est pas possible d'ajouter une double fenêtre à l'extérieur de l'existante, car cela supprime en particulier l'effet de creux des baies dans les façades. Cette solution peut toutefois être acceptée

sur les constructions non protégées sous réserve de conserver l'effet de creux des baies dans la façade.



Couleurs des menuiseries : fenêtres – Cette illustration n'a pas de valeur réglementaire.

Si les fenêtres doivent être refaites, elles le sont en bois (les techniques de métal ou de PVC sont proscrites) suivant leur dessin d'origine. Elles sont peintes de couleur blanc cassé (légèrement beige, brune ou grises suivant l'environnement) ou éventuellement plus soutenues (grise, verte ou bleue pour les constructions du XVIII^e et du XIX^e siècle, rouge sang pour les constructions Renaissance par exemple). Le bois ne peut pas rester naturel ou être verni.

Si les fenêtres doivent être refaites, elles le sont en bois (les techniques de métal ou de PVC sont uniquement autorisées sur les bâtiments modernes dont les menuiseries présentes à l'origine de la construction n'étaient pas en bois) suivant leur dessin d'origine, c'est-à-dire celui présent à l'origine de la construction (qui n'est pas nécessairement celui existant). Elles sont peintes de couleur blanc cassé (légèrement beige, brune ou grises suivant l'environnement) ou éventuellement plus soutenues (grise, verte ou bleue pour les constructions du XVIII^e et du XIX^e siècle, rouge sang pour les constructions Renaissance par exemple). Le bois ne peut pas rester naturel ou être verni.

Les protections solaires de type stores et bannes sont interdits sur les constructions protégées de type a et b, sauf s'il s'agit de dispositif d'origine ou compatible avec l'architecture de l'immeuble. Les films sur les vitrages sont interdits. En rez-de-chaussée sur rue, il est possible d'implanter des dispositifs brise-vue pour redonner de l'intimité à des logements à condition d'être posés à l'intérieur.

CONTREVENTS

Pour les constructions les plus anciennes, les occultations des fenêtres doivent être réalisées à l'aide de volets de bois intérieurs. Pour celles des XVIII^e et XIX^e siècles (voire du XX^e), les occultations, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être réalisées à l'aide de contrevents extérieurs ou de volets intérieurs ; les contrevents sont constitués de deux battants (un seul est autorisé sur les petites ouvertures), réalisés en menuiserie de bois ; ils peuvent être pleins ou persiennés (en général plein au rez-de-chaussée et persiennés dans les étages selon la

tradition). Ils doivent être de la même couleur que les menuiseries.

Au XIX^e et au XX^e siècle, des menuiseries et des volets persiennés métalliques ont été créés dès l'origine sur certaines architectures ; ils doivent être restaurés ou remplacés à l'identique.

Il est interdit de les supprimer sur les façades des constructions protégées de type **a** et de type **b** conçues à l'origine pour recevoir ces contrevents, car cela modifierait sensiblement la composition architecturale de la façade.

Dans le cas où les contrevents d'origine ont disparus, il peut être imposé de les restituer.

La suppression des contrevents extérieurs peut être imposée toutes les fois qu'ils sont visiblement rapportés sur l'architecture et que les immeubles n'en comportaient manifestement pas à l'origine (fenêtres à balconnets, baies à encadrements saillants, etc).

Les volets roulants sont interdits (sauf s'ils sont d'origine).

PORTES D'IMMEUBLES

Les portes d'immeubles d'origine sont protégées avec leur quincaillerie ancienne, les heurtoirs et les impostes en fer forgé. Il est formellement interdit de les reculer par rapport à leur emplacement d'origine.

Si les portes d'immeubles doivent être refaites, elles le sont en bois (les techniques de métal ou de PVC sont proscrites) suivant leur dessin d'origine. Elles sont généralement peintes de couleurs foncées (gris, vert, bleu, rouge sang) mais parfois aussi de couleur claire (blanc en général). Le bois ne peut pas rester naturel ou être verni (seules les vieilles portes de bois peuvent être traitées à l'huile de lin chaude ou à l'aide d'un produit similaire).



Couleurs des menuiseries : portes – Cette illustration n'a pas de valeur réglementaire.

PORTES DE GARAGE

Les portes de garage doivent être réalisées à l'aide de lames de bois verticales pleines peintes de couleur foncée. Les portes à sections horizontales, les portes de métal ou de plastique sont prohibées sur les constructions protégées. Les hublots pris dans les panneaux de bois sont interdits.

USS.11.2.1.5 Ferronneries

Les ferronneries sont assez répandues à Poitiers, et méritent d'être conservées (balcon, appui de fenêtre, garde-corps d'escalier, portail) ; leur dépose est interdite. Elles doivent être restaurées suivant les techniques traditionnelles, et elles doivent être repeintes régulièrement.

Les couleurs utilisées à Poitiers sont généralement foncées (1/2 de vert ou de marron ou de bleu, et 1/2 de noir), dans des cas exceptionnels elles sont de la couleur des maçonneries ; elles doivent être présentées dans le dossier de demande d'autorisation et être choisies en fonction de la coloration générale de l'immeuble. Les ferronneries qui recevaient à l'origine un traitement polychrome voire une dorure partielle doivent être restaurées dans leur esprit d'origine.

Les ferronneries où apparaissent des cassures doivent être réparées suivant les techniques traditionnelles (entaillage à mi-fer, colliers et/ou rivets). La technique d'assemblage par soudure est interdite.

Pour des raisons de sécurité, il peut être nécessaire de prévoir des garde-corps n'existant pas à l'origine ; la solution dans ce cas peut consister à mettre en place une simple barre d'appui en acier peinte complétée si nécessaire par un verre « invisible ». S'il existe un garde-corps d'origine, jugé aujourd'hui trop bas ; il doit être maintenu à sa place et être complété par une simple barre d'appui la plus discrète possible posée à hauteur réglementaire.

Sont interdites les barres d'appui formées de tubes ou autres fabrications modernes non conformes au style de l'immeuble ; ce ne sont que les immeubles de la Reconstruction qui ont été conçus pour avoir des barres d'appui en tubes qui doivent être évidemment conservés ou restaurés. La section et les dispositions de mise en œuvre des barres d'appui ajoutées sont à définir dans la demande d'autorisation.

Les occultations des ferronneries à l'aide de dispositifs opaques de type canisses sont interdits.



Couleurs des ferronneries – Cette illustration n'a pas de valeur réglementaire.

USS.11.2.1.6 Vérandas et marquises

Les vérandas et les marquises de fer ou d'acier doivent être conservées et restaurées suivant leurs dispositions d'origine, suivant les mêmes techniques que les ferronneries, car elles constituent un dispositif décoratif et fonctionnel essentiel de certaines constructions de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle.

USS.11.2.1.7 Zinguerie

Les pierres d'appui, les cordons et les bandeaux, réalisés en pierre calcaires, ne bénéficient en général d'aucune protection à la pluie.

Il peut cependant être souhaitable de prévoir des protections pour tous les points des façades dans lesquels l'eau peut s'infiltrer, à savoir les parties saillantes (*corniches**, cordons, frontons, appuis de fenêtres et de balcons, etc. ...). Cette protection peut être assurée par du plomb ou du zinc. Un soin tout particulier doit être pris pour réaliser un grand nombre de joints de dilatation (coulisseaux ou joints tasseaux) et pour réaliser les solins au contact des maçonneries.

Les tubes de buée des fenêtres doivent être raccordés à l'extérieur.

USS.11.2.1.8 Suppression des ajouts inesthétiques

D'une manière générale, à l'occasion des ravalements, les façades et les toitures sont débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans, sauf quand ils constituent un témoignage du passé à conserver :

- évacuations d'eaux usées,
- anciennes enseignes et potences diverses (sauf s'il s'agit d'éléments anciens de qualité),
- conduits de fumée extérieurs,
- constructions parasites (garde-manger, WC, ventouses, appareils à conditionnement d' air, etc. ...).

L'augmentation des niveaux lumineux dans les commerces et les bureaux et la multiplication des appareils informatiques augmentent les sources de chaleur dans ces locaux et entraînent l'installation d'appareils de conditionnement d'air. La pose en façade sur rue ou sur cour de ces appareils est strictement interdite pour des raisons esthétiques et de nuisances phoniques pour l'environnement. Ces appareils doivent être placés à l'intérieur des constructions derrière les ouvertures persiennées ; si cela s'avère impossible, ils doivent être intégrés dans des volumes architecturaux pouvant être situés dans les cours non visibles des espaces collectifs ou publics sous réserve que ces appareils respectent les normes acoustiques en vigueur.

USS.11.2.2. Toitures

USS.11.2.2.1 Les couvertures

Les couvertures sont entretenues ou restaurées à l'aide du matériau d'origine de la construction. Pour les pentes de toiture non adaptées aux matériaux imposés dans le règlement du PSMV, il sera prioritairement recherché une modification de la charpente pour l'adapter en fonction de l'époque de construction de l'immeuble soit à une couverture en ardoise, soit à une couverture en tuile courbe. En cas d'impossibilité légale, structurelle ou technique (matériaux d'origine de piètre qualité, mise en œuvre défailante...) justifiées par une étude architecturale complète, une solution de haute qualité constructive et structurelle sera proposée en alternative.

▪ La tuile canal

Le matériau dominant traditionnel est la tuile canal traditionnelle de couleurs nuancées. Les tuiles anciennes doivent être soigneusement conservées. Si elles sont en mauvais état, elles peuvent être partiellement remplacées par des tuiles rondes de terre cuite neuves présentant des teintes vieilles ayant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en cherchant à utiliser en recouvrement les tuiles anciennes qui peuvent être récupérées.

S'il faut remplacer les tuiles par les tuiles neuves, celles-ci doivent être de tons non uniformisés ou de tons mêlés, suivant une pose brouillée dans le rapport indicatif : 50% rouge engobé, 30% brun rustique clair, 20% rose engobé ou similaire. L'usage de la tuile à emboîtement de type « romane » est proscrit sur l'ensemble des constructions, ainsi que les tuiles en ciment teinté ou non.

Les faîtages sont réalisés à l'aide de la même tuile canal posée à bain de mortier de chaux, sans débordement. Les tuiles d'*égout** sont bloquées par ajout d'un rang de tuiles de calage ou posées à bain de mortier de chaux.

Les tuiles ne présentent en général pas de scellements apparents, sauf le faîtage et les tuiles de rives. Les arêtiers sont réalisés à l'aide de la même tuile ; des solutions en zinc ou en cuivre peuvent être utilisées pour les noues, sous réserve que le métal soit le moins visible possible. L'*égout** est traité de manière traditionnelle, à mouchettes.

Les eaux de pluie sont recueillies par des gouttières demi-rondes pendantes ou des chéneaux ; exceptionnellement l'eau peut rejoindre directement le sol, en cas de construction de grande qualité architecturale en particulier dans le cas où l'*égout** est coupé par des « lucarnes passantes ».

Les épis de faîtage en terre cuite doivent être restaurés et remis en place.

▪ La tuile plate

Dans les immeubles anciens qui ont comporté autrefois des tuiles plates, et qui sont aujourd'hui le plus souvent recouverts en ardoise, il peut être exigé de restituer leur couverture en tuiles plates de terre cuite.

Ces couvertures sont à exécuter à l'aide de petites tuiles plates de terre cuite traditionnelles (45 à 72 au m²) anciennes de récupération, ou si elles sont neuves, galbées, de finition sablée et de teintes nuancées (du rouge orangé au brun clair en passant par l'ocre sable), avec des pureaux légèrement décalés (les dimensions traditionnelles sont 17 x 27 cm ou 20 x 30 cm). Les arêtières sont constitués d'un cordon de mortier bâtard. L'*égout** est traité de manière traditionnelle par doublis.

▪ L'ardoise

L'ardoise naturelle ne doit être employée que lorsque la pente du toit ne permettra pas d'employer la tuile canal ou sur les immeubles qui ont visiblement été conçus dès l'origine pour recevoir ce matériau (bâtiments publics ou maisons bourgeoises des XIX^e et XX^e siècles).

Sur les immeubles d'un certain caractère (les plus anciens et antérieurs au XIX^e siècle), il convient d'employer des ardoises épaisses de 3 à 5 millimètres.

Les ardoises doivent être naturelles ; posées aux clous ou aux crochets teintés (les crochets brillants sont interdits) ou en cuivre. Les ardoises d'imitation sont proscrites. Il est nécessaire de reprendre les techniques d'origine, en sauvegardant les détails particuliers lorsqu'ils existent. L'ardoise posée en losange est interdite, sauf si elle remonte à l'origine des bâtiments.

Le brisis suivant la typologie architecturale doit être exécuté en ardoises naturelles ou en petites tuiles plates de terre cuite, voire en zinc dans certains cas.

Les faîtages sont réalisés à l'aide de tuiles faîtières rondes posées à bain de mortier de chaux sur une ou deux rangées de tuiles plates de terre cuite (à crêtes et embarrures sur bâtiments prestigieux). D'une manière générale, aucune partie métallique ne doit être visible (nœuds fermés, noquets cachés, arêtières en ardoise), sauf s'il s'agit de la technique d'origine.

Les descentes d'eaux pluviales sont en cuivre, zinc ou fonte (le PVC ou le fibrociment sont interdits). Le nombre de descentes doit être limité. Les éléments de zinc décoratifs doivent être restaurés à l'identique (épaves et frises de faîtage), ou remis en place s'ils ont été déposés.

Les eaux de pluie peuvent, suivant la présence éventuelle d'une *corniche**, être recueillies en bas de pente par un chéneau ou une dalle havraise ou nantaise réalisés en zinc (ou plus exceptionnellement en plomb) ou par une gouttière demi-ronde pendante dans le cas où existent des abouts de chevrons (ces derniers doivent rester visibles et être coupés de manière traditionnelle ou chantournés).

▪ **Autres matériaux**

Sont interdites les couvertures métalliques, en fibrociment, en asphalte bitumé, en tuiles mécaniques ou à emboîtement. Peuvent être acceptées des toitures en zinc ou des tuiles de terre cuite « mécaniques » si ces matériaux ont été utilisés à l'origine de la construction de l'immeuble.

En cas de réfection d'une toiture, le gabarit de la toiture antérieure doit être conservé à moins d'indication contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, qui peut éventuellement demander de retrouver le profil d'origine, si celui-ci a été modifié, ou qui peut autoriser des surélévations de la toiture d'une construction non protégée, si celles-ci sont conformes aux cotes de hauteur du Plan, afin d'assurer une continuité de couverture avec les constructions voisines.

USS.11.2.2 Les lucarnes et les châssis de toit

Les lucarnes anciennes sont protégées et doivent être soigneusement restaurées et restituées (si elles ont été supprimées) à l'identique.

Sur les constructions de moindre intérêt architectural (non protégées ou protégées de type b), si la pente de toiture le permet, il est possible de créer des lucarnes sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement dans la composition architecturale de l'immeuble.

La création de lucarnes sur les bâtiments de type a pourra être envisagée si elles sont non passantes avec l'égout et la corniche éventuelle conservée, la régularité de la trame observée et si le bâtiment et son contexte s'y prêtent. Elles seront de type adapté à la charpente et à la composition de la façade.

Les châssis de toit sont interdits sur les toitures de tuiles, pour lesquelles ne sont tolérés que les petits châssis tabatières traditionnels, représentant la hauteur de deux rangs de tuiles (dimensions maximales : 40 x 60 cm de haut). Cette taille est justifiée pour ce qui concerne leur largeur, par l'écartement des chevrons, dont l'entraxe est en général d'environ 50 à 60 cm, et pour ce qui concerne leur hauteur, par la volonté de conserver une proportion correcte et donc de la limiter à deux tuiles. Elle est à adapter aux dimensions constatées pour chaque charpente de façon à éviter tout chevêtre. Les combles des bâtiments couverts en tuiles bénéficient généralement de petites fenêtres situées sous l'égout de la toiture (les bouillottes ou oculi).

Il peut être exceptionnellement autorisé d'intégrer dans le rampant d'une toiture en tuile une verrière (de type atelier d'artiste) sous réserve qu'elle soit non visible de l'espace public, des espaces privés liés aux monuments historiques et du grand paysage de la ville.

Les châssis de toit sont autorisés pour les toitures d'ardoises à condition qu'ils soient de taille modeste (maximum 78 x 98 cm de haut), et axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs. Ils sont de proportions plus hautes que larges ; et ils sont encastrés dans la couverture y compris une éventuelle occultation extérieure pour ne former aucune saillie, à moins que la pente de la couverture soit notoirement insuffisante.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture, et celui-ci doit se situer en partie basse de la pente (les châssis de toit situés près des faîtages sont proscrits).

Les châssis de toit sont interdits sur les rampants des toits aspectant les Monuments Historiques.

Il peut être exceptionnellement autorisé d'intégrer dans le plan de versant d'ardoise une verrière (de type atelier d'artiste) sous réserve qu'elle soit traitée dans la teinte de l'ardoise.

Sont proscrits tous les dispositifs de ventilation, formant une saillie avec le plan de toiture.

USS.11.2.2.3 Les souches de cheminées

Les souches de cheminées doivent être refaites suivant leur technique d'origine : souche de maçonnerie enduite ou en briques de faible épaisseur, parfois couronnée de pots de terre cuite, tuiles canal. Les joints et les enduits éventuels doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle (de la couleur des enduits de la façade ou dans un ton plus soutenu).

La suppression d'une souche de cheminée est interdite ; elle peut cependant être autorisée à titre exceptionnel, sous réserve que cette destruction n'enlève pas de caractère architectural à l'immeuble.

Si les souches font l'objet d'un traitement architectural particulier ou ont recours à d'autres matériaux (pierre de taille en particulier), elles sont restaurées à l'identique.

Dans certains cas, la suppression de souches ajoutées après la construction peut être imposée pour des raisons esthétiques.

Si des mécanismes d'extraction de fumée ou de ventilation doivent être prévus en couverture, ils doivent être insonorisés et intégrés dans des massifs de maçonnerie de briques ou dans des volumes de châssis persiennés de couleur gris ardoise ou dans des volumes d'ardoises dans le cas des couvertures d'ardoises. Aucun élément technique ne doit en effet sortir en toiture ou en façade (ascenseur – VMC – climatiseur – etc.).

USS.11.2.3. Eléments techniques

USS.11.2.3.1 Les réseaux de distribution

L'objectif est de nettoyer les façades et toitures de tous les éléments techniques qui dégradent leur aspect architectural. Il convient toutefois de conserver ce qui peut constituer un témoignage du passé.

Toutes les alimentations anciennes inesthétiques des divers réseaux doivent être supprimées au fur et à mesure des travaux de réfection.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être dans la mesure du possible, au fur et à mesure des travaux de restructuration des réseaux, établies en souterrain et intégrées dans des gaines techniques pour alimenter les logements par l'intérieur des immeubles. Les nouvelles installations doivent respecter les éléments intéressants d'architecture intérieure et extérieure. Dans le cas où les réseaux restent en façade, leur organisation assurera une discrétion complète à l'égard de la présentation architecturale.

Les alimentations de gaz apparentes en façade doivent être supprimées au fur et à mesure des travaux de réfection au profit d'alimentation intérieure à l'immeuble.

Les alimentations de l'éclairage public doivent être dissimulées, par exemple derrière les descentes d'eaux pluviales et les coffrets doivent être intégrés au mieux à l'environnement.

Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries de manière à être le moins visibles possible (porte habillée de pierre ou d'enduit suivant la nature du mur, ou en acier peint de la couleur de la maçonnerie, ou en bois dans certains cas) à la condition de ne pas fragiliser la solidité de l'immeuble ou de ne pas dénaturer sa qualité architecturale. Afin de garantir la stabilité des maçonneries, la niche technique disposera de linteau, jambage et appui de baie, de même facture que ceux de la façade.

Dans le cas de maçonnerie de belle qualité ou d'architecture de bois, des solutions de coffrets en sol sont à rechercher pour ne pas dénaturer la façade (en particulier pour le gaz et l'eau potable).

Les portes de coffret en plastique de couleur beige sont interdites.

La réalisation de conduits de fumée extérieurs non intégrés dans l'architecture est proscrite. Les ventouses des chaudières pourront être admises en façade, sous réserve qu'il ne soit pas possible de les faire déboucher ailleurs ; le modèle choisi ne comportera pas d'émergence au-delà du nu de la façade ; la présentation architecturale sera finie par une grille en fonte peinte.

Si des transformateurs électriques doivent être créés, il convient de privilégier des solutions souterraines avant d'envisager de les intégrer dans un immeuble.

USS.11.2.3.2 Les antennes

Les antennes de grande hauteur sont interdites lorsqu'elles sont perceptibles d'un point quelconque de l'espace public, si leur présence n'est pas rendue nécessaire pour les fonctions

de sécurité, d'administration ou de santé publique nécessaires à la centralité urbaine ; dans ce cas, il convient de proposer une intégration paysagère optimale.

Le nombre d'antenne classique est limité à une par immeuble ou maison.

L'installation en façade des antennes satellites ou hertziennes est interdite (notamment sur les *corniches** et bandeaux, fenêtres et balcons), sauf, si par leur dimension, leur forme et leur situation, elles sont masquées et n'altèrent pas la composition architecturale.

Dans tous les cas, la notice présente dans la demande d'autorisation expose et justifie les choix faits en la matière.

USS.11.2.3.3 Les panneaux solaires

Ils peuvent être acceptés s'ils s'intègrent discrètement dans la silhouette de la ville et ne mettent pas en péril la qualité architecturale des constructions. Ils ne peuvent pas être fixés sur les toitures et façades des constructions protégées de type **a** et de type **b**.

Cependant si leur inclinaison et leur couleur sombre sont compatibles avec certaines pentes d'ardoises. Il est donc possible d'intégrer ces panneaux dans les versants de toitures d'ardoises des constructions de moindre intérêt architectural (non protégées ou protégées de type **b**), sous réserve que ces panneaux soient encastrés dans le plan de la toiture et qu'ils ne soient pas visibles de la rue.

En revanche, il est possible dans certaines cours ou jardins de réaliser des murs de panneaux solaires, adossés aux constructions ou aux murs de clôture sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de la rue.

USS.11.2.3.4 Les locaux poubelles

A l'occasion des opérations de réhabilitation globale d'un immeuble, le projet doit prévoir si possible l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles ; ce local ne doit pas remettre en cause la qualité architecturale de l'immeuble.

USS.11.2.3.5 Les boîtes aux lettres et les interphones

Les boîtes aux lettres doivent être placées à l'intérieur des constructions. Si, pour des raisons exceptionnelles, elles doivent être placées à l'extérieur ce doit être dans un endroit discret.

Les interphones et les appareils vidéo de surveillance doivent s'implanter le plus discrètement possible dans la construction.

Les caméras fixées sur consoles et débordant sur l'espace public sont interdites.

USS.11.2.4. Intérieurs d'immeubles

Les intérieurs d'immeubles contribuent en grande partie à la qualité architecturale des immeubles. Les règles du Secteur Sauvegardé permettent de protéger ces intérieurs (système de

distribution, structure constructive de l'immeuble, éléments de décoration, etc...) dans l'esprit des recommandations d'aménagement.

Les prescriptions sur les intérieurs concernent les immeubles répertoriés sous les deux légendes suivantes :

- Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial de type **a**
- Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial de type **b**

Dans le cas des immeubles non protégés, tous les travaux portant sur les intérieurs nécessitent une visite préalable de l'Architecte des Bâtiments de France pour identifier les éléments exceptionnels qu'il serait souhaitable de préserver.

USS11.2.4.1 Niveau de protection des intérieurs d'immeubles, en fonction de leur classification dans le Secteur Sauvegardé

Les protections concernant les intérieurs sont graduées en fonction du niveau de protection de l'immeuble.

▪ Immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial de type a

Pour ces immeubles, sont protégés :

- l'organisation fonctionnelle des locaux : la distribution, le plan des logements, etc. ...
- les structures des planchers : poutres, solives, parquets ou dallage, plafonds, qui doivent être restaurés suivant leurs techniques d'origine. En cas d'insuffisance structurelle, un renforcement peut être prévu sous réserve de ne pas dénaturer l'architecture de la construction.
- les murs de refends de structure de l'immeuble et les grosses cloisons qui assurent l'organisation des grandes pièces. Le percement d'ouvertures nouvelles ne doit pas altérer ou supprimer la décoration des pièces.
- les charpentes
Dans la mesure où elles présentent un intérêt architectural et n'ont pas été modifiées, elles doivent être restaurées dans leur état d'origine. La mise en place de matériaux isolants ne doit pas mettre en péril leur pérennité. Dans le cas de charpentes exceptionnelles, il peut être imposé de les laisser apparentes.
- les caves qui doivent conserver leur structure constructive et être ventilées.
Elles ne peuvent faire l'objet d'aménagements irréversibles. Elles peuvent accueillir des appareils et des locaux techniques. Elles ne peuvent faire l'objet de travaux de décaissement fragilisant les fondations de l'immeuble et donc de réalisation de locaux nouveaux creusés en sous-œuvre.
- les escaliers devant être restaurés suivant leurs dispositifs d'origine (marches, limons, garde-corps, etc.). En cas d'insuffisance structurelle, un renforcement peut être prévu sous réserve

de ne pas dénaturer l'architecture de la construction. Si les éléments constituant l'escalier sont très dégradés, un projet d'architecture intérieure global et cohérent avec l'histoire de l'édifice peut être accepté.

- les cheminées

L'architecture présente des cheminées de pierre (calcaire, marbre, etc. ...) et de fonte sculptées et moulurées de grande qualité. Elles doivent rester en place et être restaurées. Les cheminées simples des pièces de service des combles peuvent être démontées. Les conduits de fumée doivent être maintenus en état, ils peuvent être utilisés pour la ventilation.

- les plafonds

Les décors des plafonds des pièces principales (en général plafonds de plâtre avec moulures et rosaces) doivent être conservés et restaurés.

- les autres éléments de décor

Tous les éléments de décor des pièces (lambris, cimaises, volets intérieurs, portes de communication et de placards, poêles anciens etc...), ainsi que leur quincaillerie doivent être conservés lorsqu'ils appartiennent au décor d'origine ou aux décors mis en place lors des phases importantes de modification des intérieurs des immeubles.

Des recherches de polychromie doivent être effectuées pour rechercher les colorations adaptées à l'époque de réalisation de ce décor.

- **Immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial de type b**

Pour ces immeubles, sont protégés :

- les principes de distributions horizontales et verticales : les parties communes (hall d'entrée, escalier, ascenseurs, paliers d'étage, etc. ...)

Cependant, la redistribution des locaux et la division des logements peuvent être acceptées si elles ne suppriment pas d'éléments d'architecture exceptionnels (belle pièce, escaliers, etc. ...) et si elles sont cohérentes avec la structure de l'immeuble.

- les éléments de structure : planchers, murs porteurs, caves, charpente

Leur *restauration** est privilégiée ; mais ils peuvent être modifiés ou reconstruits s'ils ne correspondent plus aux fonctions de l'immeuble (solidité des planchers – organisation des conditions de distribution intérieure – création de nouvelles liaisons verticales – etc ...)

- les éléments de décor exceptionnels : escaliers – plafonds – cheminées – lambris – cimaises – volets intérieurs – portes de communication et de placards – poêles anciens – éviers – etc. Il s'agit de restaurer en place les belles pièces et leurs décors, ainsi que les escaliers d'honneur ou principaux.

Les décors de moindre qualité (certains escaliers de service, cheminées de pièces de service ou cheminées sans qualité, plafonds sans décor, planchers banals, etc. ...) peuvent être déposés afin de mettre en place un nouveau projet de décoration intérieure.

USS11.2.4.2 Aménagements concernant les intérieurs d'immeubles protégés au titre de leur intérêt patrimonial de type a et de type b

Les projets d'aménagement intérieurs des immeubles protégés doivent faire l'objet d'un état des lieux préalable permettant de distinguer et de hiérarchiser les éléments propres à chaque strate historique dignes d'intérêt et de définir les marges d'évolution des locaux.

Dans les immeubles protégés de type a, l'état des lieux doit permettre de définir les conditions d'adaptation des parties communes pour assurer la sécurité des locaux aux personnes à mobilité réduite ou pour intégrer les éléments techniques, et, de déterminer dans les parties privatives les pièces qui doivent être restaurées en l'état et pièces secondaires et de service qui peuvent être adaptées pour accueillir les éléments de confort.

Dans les immeubles protégés de type b, l'état des lieux doit permettre de définir les conditions d'adaptation des parties communes et de leur modification ou réfection si elles ne sont plus fonctionnelles, et, de déterminer quels sont les principes de distribution, les éléments de structure et les éléments de décors exceptionnels qu'il convient de conserver et de restaurer afin de définir les marges d'intervention dans les intérieurs.

Les aménagements apportés aux intérieurs des immeubles protégés doivent respecter les règles suivantes :

USS11.2.4.2.1 Parties communes : hall d'accès, cages d'escalier, paliers, ascenseurs, toilettes communes, loges de concierge, locaux communs, etc. ...

Dans les immeubles protégés de type a, les travaux de *restauration** doivent permettre de conserver les dispositions des parties communes (dallage – carrelage – planchers – sols en mosaïques – plafonds – éléments de décors tels que maçonneries, décors de staff, décors peints, panneaux de bois, sculptures, miroirs, mobiliers divers, ferronneries, grilles, menuiseries etc. ...), si elles sont d'origine ou si elles correspondent à une période significative de réaménagement de l'immeuble. A l'occasion des travaux, la suppression de tout volume adventice peut être exigée.

Toutefois, si les éléments en place sont très dégradés, un projet d'architecture intérieure global et cohérent avec l'histoire de l'édifice peut être accepté.

Dans les immeubles protégés de type b, ne doivent être conservés que les éléments exceptionnels, afin de laisser une souplesse plus grande dans la définition d'une nouvelle décoration intérieure.

Dans ces immeubles protégés de type **a** et de type **b**, les travaux sur les parties communes doivent donc respecter les règles suivantes :

- Menuiseries

- Une unité ou une cohérence du traitement de l'ensemble des menuiseries des parties communes doit être réalisée.

Les portes palières anciennes doivent être conservées et restaurées ou reconstituées. Si elles ne sont pas conformes aux règles de sécurité ou de performances énergétiques, elles peuvent être doublées côté intérieur de l'appartement ou, si ce n'est pas possible, elles doivent être remplacées par un modèle reprenant l'aspect et la finition de l'existante.

Les fenêtres anciennes des parties communes des immeubles constituant des témoignages de l'évolution de la menuiserie, doivent être conservées et restaurées, avec leur quincaillerie. Dans le cas où existent des vitrages décoratifs (vitraux style art déco, verre biseauté...), ces derniers doivent être conservés et restaurés.

○ Réseaux

Toute intervention d'ensemble sur la cage d'escalier doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants, qui doivent être soit encastrés, soit passés dans des gaines prévues à cet effet. L'insertion de ces éléments techniques doit respecter les décors existants.

Les toilettes communes situées dans les escaliers ou sur les paliers peuvent être utilisées, en particulier si c'est la condition du maintien des décors des autres parties communes, pour le passage des gaines techniques, voire, dans certains cas, d'un ascenseur.

○ Ascenseurs

Les ascenseurs d'origine doivent être restaurés dans leur ensemble, avec leurs grilles, boiseries, etc.... Leur adaptation technique doit être effectuée dans le respect de leur architecture.

Lorsqu'il n'existe pas d'ascenseur dans un immeuble, une solution d'intégration respectant l'architecture et les décors du bâtiment doit être recherchée.

Les solutions d'intégration des ascenseurs doivent être trouvées préférentiellement à l'intérieur du bâtiment sans dénaturer les escaliers principaux : à la place de colonnes de toilettes communes, avec ou à la place d'escaliers de service, ou encore, lors d'une réhabilitation d'ensemble de l'immeuble, dans des parties privatives rendues communes.

S'il n'existe pas de possibilité dans les bâtiments, il convient de rechercher une solution dans les puits de jour ou dans certaines cours secondaires (DM2 sur le document graphique) en se greffant sur les façades de moindre intérêt architectural. Les colonnes d'ascenseurs ainsi créés doivent s'inscrire de manière harmonieuse sur l'architecture de ces façades et privilégier la transparence.

Les machineries d'ascenseurs doivent être implantées dans les volumes de combles. En cas d'impossibilité technique, une émergence en toiture, peut être exceptionnellement admise, sous réserve d'être intégrée dans un volume architectural en harmonie avec la toiture.

USS11.2.4.2.2 Distributions intérieures des parties privatives

Les éléments de confort, et leurs dispositifs de ventilation doivent être situés de préférence dans

les pièces de service si les pièces principales présentent des éléments décoratifs (planchers, plafonds, cimaises, cheminées, trumeaux, menuiseries et leur quincaillerie d'origine, etc....).

Dans les immeubles protégés de type a, les distributions générales des locaux privatifs doivent être conservées si elles correspondent aux aménagements d'origine ou à une campagne de réaménagement cohérente de l'immeuble et présentant un intérêt patrimonial.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un bâtiment (travaux sur toutes les parties communes et privatives), ces distributions peuvent faire l'objet d'adaptations sans remettre en cause l'organisation globale propre à la typologie de l'immeuble et les éléments de décor.

Dans les immeubles protégés de type b, les projets de redistribution des intérieurs doivent tenir compte des éléments de structure (planchers, murs de façades et de refend, etc....) et des éléments de distributions des parties communes (halls, escaliers paliers, etc....), qu'ils ne doivent pas altérer à moins que ceux-ci ne présentent pas d'intérêt ou ne permettent pas une occupation ou une desserte satisfaisante de l'immeuble. Le percement de murs de refend et de plancher pour réaliser les nouvelles circulations horizontales et verticales peut être autorisé, s'il ne met pas en cause des pièces ou des éléments de décors exceptionnels.

USS11.2.4.2.3 Planchers et plafonds

Dans les immeubles protégés de type a, les planchers, parquets, dallages ou carrelages de pierre ou de terre cuite anciens doivent être conservés ou reposés à l'identique après remplacement des parties endommagées. Les moulurations (*corniches**, rosaces) des plafonds de staff et plâtre doivent être conservées. Les décors peints ou toiles marouflées doivent être restaurés à l'identique ou suivant un état antérieur.

Toutefois, si les éléments en place sont très dégradés, un projet de reconstruction global et cohérent peut être accepté.

Dans les immeubles protégés de type b, seuls les éléments de planchers et de plafonds exceptionnels doivent être conservés et restaurés suivant les techniques d'origine. Les éléments plus courants peuvent être conservés ou remplacés dans le cadre d'un projet de réhabilitation.

USS11.2.4.2.4 Décors intérieurs

Tous les éléments de décors protégés (voir l'article 11.2.4.1) doivent être restaurés suivant leurs techniques d'origine ou suivant des techniques contemporaines concourant au même résultat.

USS.11.2.5. Aspect des commerces

USS.11.2.5.1 L'intégration du commerce dans l'immeuble

L'architecture commerciale occupe une place importante au sein du Secteur Sauvegardé, mais elle ne doit pas mettre en cause la qualité générale du patrimoine et, plus particulièrement, celle des immeubles dans lesquels elle s'insère. Avant que ne soit conçu tout projet de vitrine commerciale, il convient de rechercher la position d'origine de la devanture (ou du moins celle qui correspond au caractère de l'immeuble) :

- **vitrine en tableau** de la baie définie par la structure de l'immeuble (immeuble généralement antérieur au premier quart du XIX^e siècle),
- **vitrine en applique** sur tout ou partie du rez-de-chaussée, masquant ainsi les contours des baies (immeuble de la deuxième partie du XIX^e et du XX^e siècle ou façade remaniée au XIX^e siècle d'immeubles plus anciens).

Dans tous les cas, les principes suivants doivent être respectés :

- a) les éléments de maçonnerie de rez-de-chaussée, destinés dès l'origine de la construction à rester apparents, sont dégagés (ce sont surtout des appareillages de maçonnerie). Dans le cas où le gros œuvre de l'immeuble a déjà été profondément modifié, il doit être envisagé une reconstitution des formes initiales, pierres de parement, rejointoiement, enduit à la chaux naturelle ou des formes compatibles avec la lecture architecturale de l'ensemble de la façade.
- b) La continuité entre rez-de-chaussée commercial et le reste de l'immeuble, mis à part le cas des devantures en applique, est recrée en supprimant les éléments formant un habillage opaque ou une coupure horizontale continue tels que stores et bavettes, bandeaux rapportés, etc. ... L'immeuble doit donner l'impression de reposer sur son socle.

Lorsque des percements ont déjà été réalisés sans tenir compte de la logique de dessin d'origine de la façade, les façades d'origine doivent être reconstituées ; à défaut d'indications précises sur celles-ci et, tout particulièrement, lorsqu'un commerce a remplacé un logement, les nouveaux percements doivent permettre de prolonger, jusqu'au sol, la composition des étages. Deux travées de fenêtres peuvent éventuellement correspondre à une seule baie au rez-de-chaussée dans des cas exceptionnels à justifier dans la notice de présentation comprise dans le dossier de demande d'autorisation. Des trumeaux de maçonnerie d'au moins 0,50 m de large doivent être rétablis de chaque côté des nouvelles baies.

En cas de nouveau percement, et ceci uniquement pour les immeubles non protégés qui n'auraient pas eu à l'origine d'activité commerciale au rez-de-chaussée et dans les rues où la création de garages dans les constructions existantes n'est pas interdite (se reporter à l'article USS 2), les mêmes règles doivent être respectées.

USS.11.2.5.2 Les devantures

Il existe schématiquement deux types de devantures : celles prises en tableau de baies de maçonnerie destinées à rester apparentes, et celles en applique venant habiller l'ensemble du rez-de-chaussée en dissimulant des piles de maçonneries non dressées et des linteaux de bois non destinés à rester apparents.

Le choix des matériaux est laissé libre dans la mesure où ces matériaux ne se heurtent pas. Il est nécessaire de rechercher une homogénéité dans chaque commerce. Cependant, il convient d'éviter les matériaux trop pauvres comme l'aluminium naturel ou les couleurs trop criardes comme les couleurs « fluo » par exemple ; il est préférable de privilégier les couleurs foncées dans les ensembles d'architecture homogène.

L'aménagement des devantures doit maintenir l'accès des escaliers conduisant aux étages ; le rétablissement de cet accès est imposé s'il a été supprimé dans le passé, dans l'hypothèse où les étages peuvent accueillir des logements ou des activités indépendantes. La boutique ne doit pas empiéter sur les parties communes de l'immeuble (couloir, porte d'entrée sur rue avec son encadrement).

- **Devantures en tableau**

Les maçonneries de l'immeuble doivent rester apparentes. Les vitrines sont ajustées rigoureusement au clair des baies de maçonnerie. Elles sont situées en retrait du nu des façades de façon à dégager des tableaux d'une épaisseur minimale de 16 centimètres (la position idéale est au départ de l'embrasement de la baie au contact du tableau).

Les menuiseries des devantures doivent être de préférence en bois et peuvent être réalisées à l'aide de métal coloré, si celui-ci est compatible avec le matériau d'encadrement des baies (calcaire, enduit, etc. ...). Les couleurs foncées sont souvent les plus adaptées, mais, si ces menuiseries sont de petites sections, des couleurs plus vives sont acceptées (les couleurs agressives, comme les couleurs fluorescentes, sont proscrites).

Sur les constructions les plus anciennes, il est souhaitable de reconstituer les dispositions d'origine, en particulier celles des échoppes lorsqu'il en existe des traces, ou lorsque le style et l'époque de l'immeuble correspondent à un type bien connu (arc, linteau droit, piliers moulurés, etc....).

Les vitrines saillantes, fixes ou mobiles, isolées ou en applique sur les trumeaux ne sont pas autorisées.

- **Devantures en habillage**

Dans le cas où des devantures datent de la construction de l'immeuble (deuxième partie du XIX^e, début XX^e siècle), et si elles présentent un caractère particulier, celles-ci doivent être conservées et restaurées suivant les dispositions d'origine.

Lorsque les devantures anciennes n'ont pas disparu mais ne peuvent être restaurées en l'état, il

est possible de les réhabiliter en maintenant l'ossature ancienne. Il peut être demandé de conserver les volets pliés dans les coffres en bois (vestiges en place).

Lorsque ces devantures ont disparu, des vitrines d'expression contemporaine peuvent prendre place, sous réserve qu'elles conservent le rythme général de composition des anciennes devantures (bandeau et *corniche** devant le linteau, habillage devant les piles, vitrage devant le clair des baies de maçonnerie). Elles sont réalisées à l'aide de matériaux aussi bien traditionnels (le bois) que modernes (le métal, le verre, etc. ...). Cependant, un soin particulier doit être pris pour donner une unité à chaque devanture et éviter la multiplication des matériaux et des couleurs : les couleurs foncées sont plus adaptées, les teintes agressives sont à proscrire (par exemple les couleurs fluorescentes), les teintes vives et le blanc ne sont à utiliser que sur de petites surfaces.

Si l'immeuble dans lequel s'insère la devanture présente une grande qualité architecturale, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer de reconstituer une devanture de l'écriture architecturale de l'époque de la construction de l'immeuble.

Il doit être réalisé des sondages préalables pour connaître la nature exacte de l'état du linteau et des piédroits pour arrêter définitivement le choix du type de devanture avec l'Architecte des Bâtiments de France.

▪ **Socles, soubassements, seuils de devanture**

Les socles, soubassements et seuils font l'objet d'un traitement en harmonie soit avec les devantures, soit avec le reste de la façade. Les matériaux trop clairs (peintures, carrelages par exemple) sont interdits. Le seuil en pierre calcaire (en granite ou plus exceptionnellement en grès) peut être imposé dans certains cas (en particulier pour assurer une continuité avec le sol de la chaussée ou le soubassement des piles de maçonnerie).

En cas de découverte de traitements de seuils anciens cohérents avec l'histoire de la construction, la conservation de ce traitement peut être imposée.

▪ **Cas particulier des maisons à pan de bois**

Ces constructions ont acquis une valeur patrimoniale et touristique qui devrait conduire à n'imaginer toute intervention nouvelle que comme un acte de *restauration*. En d'autres termes, le commerçant qui s'implante dans ce type d'immeuble a des devoirs envers la communauté poitevine et il sait qu'il doit reconstituer l'échoppe qui a vraisemblablement existé.

USS.11.2.5.3 Les bannes

Les bannes, outre leur conformité au règlement de voirie, doivent correspondre à chaque travée de vitrine, s'intégrer à l'intérieur des baies de maçonnerie lorsqu'elles existent ou être de la largeur des parties vitrées des devantures en habillage, mais en aucun cas ne créer des coupures visuelles continues entre le rez-de-chaussée et le reste de l'immeuble.

Les bannes doivent être à projection droite ; d'autres solutions peuvent exceptionnellement être

acceptées si la forme de la devanture le justifie. La banne, une fois repliée, doit s'intégrer harmonieusement dans l'architecture de la devanture ; les coffres en saillie sont proscrits. Les bannes ainsi que leur mécanisme doivent être cachés lorsqu'ils sont enroulés, seul le lambrequin peut rester apparent.

Les bannes fixes, auvents ou marquises sont interdits sur les devantures commerciales. Toutes les bannes doivent être repliables et leur partie basse doit être située à une hauteur supérieure à 2 mètres. La hauteur des lambrequins ne doit pas excéder 0,35 mètre. Les bannes ne doivent comporter aucune inscription, hormis le rappel du nom du magasin sur le lambrequin.

Les bannes formant saillies sont interdites dans les rues étroites lorsqu'elles sont incompatibles avec le fonctionnement ou le caractère de la rue. Un *espace libre** de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres entre les bordures extérieures des bannes déployées doit être maintenu, pour pouvoir laisser passer les véhicules de sécurité.

Les bannes sont limitées au rez-de-chaussée de l'immeuble. La pose de bannes ou lambrequins ou de tout élément à caractère d'enseigne dans les étages est interdite, à moins que la devanture ait été conçue à l'origine de manière à intégrer l'entresol, auquel cas ces éléments peuvent accéder à l'entresol.

Leurs teintes doivent être choisies de préférence claires et unies dans la gamme des couleurs chaudes (rouge, brun, orangé, jaune, blanc, écru, etc. ...), en évitant les nuances criardes ; le recours à des couleurs froides (bleu, vert, gris, etc. ...) ne peut être accepté que s'il est fondé sur la nécessité d'une harmonisation avec la devanture existante ou les couleurs des menuiseries. Des palettes de couleur peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas d'aménagement d'ensembles architecturaux, de places ou de rues.

Les bannes posées sur portique implantées sur l'espace public sont interdites.

USS.11.2.5.4 Les occultations

Sauf dispositif d'origine, les occultations doivent être placées de préférence à l'intérieur des magasins ; si elles sont placées à l'extérieur, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

Les éventuelles occultations métalliques des commerces doivent être à mailles articulées ouvertes de façon à laisser la vue sur les vitrines pendant les jours de fermeture. Les occultations à lames pleines peuvent être toutefois tolérées pour les établissements de négoce de matériaux précieux (bijouterie, etc. ...), sous réserve que le matériau utilisé présente un aspect satisfaisant (les grilles d'acier galvanisé doivent être peintes). Les coffres d'enroulement des rideaux roulants doivent être disposés à l'intérieur du volume commercial et ne pas créer de saillie incompatible avec l'architecture de la devanture.

Le principe du découpage par travée doit être respecté.

Les fermetures en volet de bois pleins peuvent aussi être acceptées en particulier au bas des

maisons à pan de bois et dans le cas de devantures en bois ; dans ce dernier cas, lorsque ces devantures existent, il est recommandé de conserver l'ancien système des volets repliables dans des coffres des deux côtés de la vitrine.

USS.11.2.5.5 Les enseignes, pré-enseignes et publicité

Les enseignes, pré-enseignes et publicité doivent respecter le règlement de publicité locale.

Ne sont autorisées que les enseignes dont le texte indique le nom de l'activité exercée, la nature de l'activité exercée, la raison sociale de l'établissement ou le nom de celui qui exerce cette activité, à l'exclusion de toute autre mention de caractère publicitaire.

Les pré-enseignes et la publicité sont interdites dans le Secteur Sauvegardé sauf si le règlement de publicité locale l'autorise explicitement.

Les enseignes se répartissent en deux catégories :

▪ Enseigne drapeau

Ces enseignes (ou sigles) désolidarisées des vitrines et placées perpendiculairement aux façades doivent être de petites dimensions (1/3 de m² au maximum dans les rues étroites et 1/2 dans les rues de plus de 8 mètres de large) lorsqu'elles sont opaques (c'est en particulier le cas des caissons lumineux) afin de ne pas occulter l'architecture des façades et de ne pas se masquer les unes les autres. Elles peuvent être d'une dimension supérieure, à étudier pour chaque cas, si elles sont constituées d'un simple graphisme faisant grille (qu'elles soient lumineuses ou non).

Dans tous les cas, elles doivent respecter le règlement de voirie : la partie inférieure de cette enseigne doit être placée à une hauteur supérieure à 2,50 mètres par rapport au sol. L'enseigne ne doit pas également créer une saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade (dans le cas de rue étroite, l'enseigne doit laisser un *espace libre** dans l'axe de la rue d'une largeur minimale de 3,50 mètres). Les enseignes sont placées exclusivement entre le rez-de-chaussée et le plancher du premier étage. Elles sont interdites sur les balcons, les étages supérieurs et les toitures.

Les caissons entièrement diffusants sont interdits.

Dans les rues les plus pittoresques (par exemple la rue de la Chaîne) ou à proximité d'une architecture remarquable, la pose d'un caisson lumineux est interdite et l'enseigne doit avoir dans ce cas un caractère graphique.

▪ Enseigne bandeau

Ces enseignes (ou sigles) placées parallèlement aux façades sont constituées d'un simple graphisme de lettres sans panneau de fond. Elles sont installées en saillie de 5 à 16 cm du nu de la façade et peuvent être opaques et éclairées par l'arrière, ou bien lumineuses ou encore au néon. Les caissons lumineux sont interdits. Dans le cas des vitrines en tableau, ces lettres peuvent être posées sur les maçonneries ou sur les éléments de structure de l'immeuble sous

réserve que leurs fixations n'endommagent pas les supports et que celles-ci soient posées entre le rez-de-chaussée et le plancher du premier étage. Elles peuvent également être posées dans le clair de la baie sous réserve de ne pas provoquer une fragmentation inesthétique du vitrage. Dans le cas des devantures en habillage, l'enseigne vient prendre place précisément dans le bandeau (ce peut être dans ce cas des lettres peintes) ; la couleur du fond du bandeau, sur lequel se détachent les lettres, doit être de préférence celle de l'ensemble de la devanture.

La hauteur du corps de lettres est limitée à 0,3 mètre.

Les enseignes (en bandeau et en drapeau) doivent correspondre aux besoins stricts de signalisation de l'activité commerciale correspondante. Un même commerce ne peut disposer que d'une enseigne de chacun des types précédents, à moins que le commerce dispose de plusieurs baies, auquel cas il peut placer une enseigne bandeau par baie, une enseigne supplémentaire peut être accordée pour les magasins donnant sur deux rues différentes.

La coloration des lettres lumineuses est laissée libre, de préférence avec une dominante de tons chauds, du jaune au rouge, en harmonie avec les couleurs des matériaux constituant la vitrine.

Néanmoins, certaines couleurs de néon agressives modifiant la coloration de l'espace public (bleu dans certains cas, par exemple) sont proscrites.

La dominante des éclairages intérieurs des vitrines doit se rapprocher de la couleur de la lumière du jour ; une plus grande liberté est laissée quant aux éclairages colorés des éléments d'animation des vitrines dans la mesure où ils sont de faible luminosité.

L'éclairage de façades d'immeuble par des projecteurs, en particulier des trumeaux, est soumis à autorisation ; il doit s'intégrer dans un plan d'ensemble d'éclairage du Secteur Sauvegardé qui définit les couleurs dominantes de chaque quartier en fonction de ses caractéristiques architecturales, conçu dans l'esprit des propositions du Cahier des recommandations et d'intentions architecturales, urbanistiques et paysagères.

La coloration de cet éclairage doit, dans sa dominante, s'accorder parfaitement avec celle des matériaux de l'immeuble, le plus souvent la pierre calcaire ou les enduits à la chaux. Des couleurs différentes sont admises dans les dominantes des différentes zones.

USS.11.2.5.6 *Étals et terrasses*

A l'exception des foires ou des marchés, les étals et les chevalets ne sont pas autorisés à l'extérieur des magasins. Cependant, dans le cadre d'un aménagement global de l'espace public, des étals et des chevalets (s'ils sont autorisés par le règlement de publicité locale) présentant entre eux une cohérence (même dessin de mobilier) peuvent être autorisés par l'Architecte des Bâtiments de France. Ils ne doivent comporter aucune publicité.

Les terrasses couvertes, constituant une extension de magasin sur le domaine public sont interdites, sauf dans le cas d'un projet global d'aménagement d'un espace public ayant reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et sous réserve qu'elles ne privent pas le

patrimoine architectural de ses rez-de-chaussée et qu'elles ne réduisent pas de manière significative l'espace dévolu aux piétons.

Les terrasses ouvertes, à savoir des tables de café ou restaurants éventuellement protégées par des parasols ou des bannes déployées devant le commerce sur l'espace public peuvent être autorisées sous réserve qu'elles ne conduisent pas à refermer l'espace public ; sont donc interdites toute cloison vitrée, toute toile opaque ou translucide, tout panneau ou bac à fleurs, limitant le passage et occultant les perspectives visuelles. Si un mobilier urbain peut accompagner ces terrasses ouvertes, il doit être conçu par la Collectivité locale responsable de l'espace, dans le cadre d'un projet global.

USS.11.2.6. Extensions, cabanes de jardin et piscines

USS.11.2.6.1 Les extensions des constructions

Les extensions de constructions ne sont possibles dans l'esprit des orientations d'aménagement que sur les constructions d'un moindre intérêt architectural : non protégées ou protégées de type **b** ou, très exceptionnellement protégées de type **a**, si l'Architecte des Bâtiments de France juge que la façade arrière ne présente pas d'intérêt architectural ou que des greffes contemporaines sont compatibles avec la mise en valeur de l'édifice. Elles doivent respecter l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement (dessin de façade, choix des matériaux de couverture et de façade).

Ces extensions correspondent souvent à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas ou extension du séjour ou cuisine) ; dans ces cas-là, il est possible d'introduire des percements d'une expression architecturale plus contemporaine (grand vitrage par exemple) d'autant que ces extensions se font en général sur la façade arrière et sur un espace plus intime. En pareille circonstance, le mariage des architectures contemporaines et anciennes doit se faire grâce à des matériaux de qualité et à un dessin aux proportions équilibrées. Ces extensions correspondent parfois à des besoins d'adaptation des constructions aux contraintes d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

La couverture en terrasse de ces extensions ne peut être autorisée que si la terrasse est accessible régulièrement ou si elle est végétalisée ; dans la plupart des cas, cette couverture doit être réalisée à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de verre.

Il est important que l'extension ne masque pas des fragments de façade intéressants, du point de vue architectural ou patrimonial.

USS.11.2.6.2 Les cabanes de jardin

Les cabanes de jardin doivent s'insérer avec modestie dans les jardins. Il est conseillé de les adosser aux murs de clôture en évitant de surélever ces murs.

Traditionnellement, ces cabanes de jardin sont faites de maçonneries de moellons de calcaire

enduites ou non et de toiture en tuiles ; aux XIX^e et XX^e siècles, beaucoup d'entre elles sont faites en maçonnerie bois-brique avec couverture d'ardoises. Ces solutions peuvent très bien être reconduites. Il est possible de recourir à des matériaux proches de la construction principale, ou choisir un parti plus naturel à l'aide de bois revêtu d'une lasure de teinte foncée ou traitée aux sels métalliques.

En revanche, les cabanes de jardin préfabriquées réalisées à l'aide de panneaux de tôles, de béton préfabriqués, de bois vernis ou de matériaux plastique sont prohibées. Ces cabanes doivent avant tout s'implanter avec discrétion et distinction dans le jardin.

USS.11.2.6.3 Les piscines

Les piscines extérieures sont possibles dans les *espaces libres** du Secteur Sauvegardé DM et DV, sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement dans la composition des jardins, qu'elles n'entraînent pas la suppression d'arbres protégés au titre du P.S.M.V. ou qu'elles ne suppriment pas de belles cours (DM1) et de beaux jardins (DV1).

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec les pierres de calcaire et de grès ; la couleur du fond du bassin doit être neutre (gris de préférence) pour privilégier le reflet de la couleur du ciel (le bleu est à éviter), la couleur des bâches de protection doit avoir la même discrétion.

La couverture de la piscine à l'aide de verrières mobiles ou fixes ne peut être autorisée que si elle s'insère avec discrétion dans l'aménagement paysager et qu'elle n'est pas visible des espaces publics.

Dans tous les cas, une étude d'insertion est à intégrer à la notice jointe à la demande d'autorisation. Cette étude doit présenter les différents matériels installés sur la piscine, ainsi que leur mode de stockage lorsqu'ils ne sont pas utilisés.

USS.11.2.7. Immeubles pouvant être remplacés

Certains immeubles situés sur rue et participant à la continuité urbaine appartenant à la catégorie « immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli », s'ils font l'objet d'un projet de démolition et s'il est nécessaire de maintenir une continuité urbaine, doivent être remplacés par un nouvel immeuble.

USS.11.3- SERVITUDES D'ARCHITECTURE CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS FUTURES

USS.11.3.1. Implantations et volumes

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager dans l'esprit des orientations d'aménagement.

USS.11.3.2. Façades

Dans le cas d'une construction nouvelle, la plus grande liberté de conception architecturale est laissée, dans le respect des divers articles du règlement, pour que l'architecture proposée ait

l'expression de son temps. Le principe de base est que l'architecture nouvelle doit être contemporaine et participer à la continuité urbaine.

Cependant, dans les ensembles de très grande qualité architecturale, l'architecture doit faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes, dans un souci de continuité affirmée, tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque.

La nouvelle construction doit respecter les caractéristiques du contexte dans lequel elle s'intègre (rythmes du parcellaire et d'architecture, percement, saillies de façades, matériaux, etc...) dans l'esprit des orientations d'aménagement. Dans tous les cas, la nouvelle construction doit faire appel à une qualité des matériaux et leur mise en œuvre dans un souci de pérennité et d'esthétique.

Les adjonctions ne doivent en aucun cas masquer des éléments d'architecture intéressants protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Elles ne doivent pas non plus créer une gêne aux riverains (ensoleillement, odeur, bruit, etc....).

USS.11.3.3. Toitures

Le souci de continuité doit s'exprimer avec force dans le choix du mode de couverture. La plupart des constructions du Secteur Sauvegardé ont un toit. Il convient donc de privilégier les toits et d'utiliser la tuile canal ou plate ou l'ardoise ou d'autres matériaux contemporains susceptibles de s'harmoniser, en fonction du contexte des toitures environnantes, afin d'assurer la continuité des volumétries bâties et s'intégrer au mieux dans la silhouette de la ville.

Les pentes des nouvelles toitures doivent se composer avec celles des toitures environnantes.

La réalisation de combles à la Mansart pour les constructions neuves n'est autorisée qu'exceptionnellement si l'environnement bâti comporte ce type de couverture de manière très majoritaire et si un traitement architectural contemporain de l'étage de comble ne s'intègre pas dans le volume de comble autorisé. Dans ce cas, l'expression architecturale doit être contemporaine tout en reprenant les proportions de volumétries traditionnelles, à moins de vouloir réaliser un véritable pastiche.

Dans le cas de bâtiments publics ou ouverts au public, des solutions de couverture réalisées avec d'autres matériaux de qualité (cuivre, plomb, zinc, verre, pierre naturelle, béton architectonique, bois, végétal) et suivant d'autres volumétries peuvent exceptionnellement être autorisées, sous la réserve expresse que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti et que cette intégration soit démontrée dans la notice à joindre à la demande d'autorisation.

Les toitures terrasses peuvent être acceptées, si elles sont accessibles et traitées à l'aide de matériaux nobles, ou si elles sont végétalisées, dans la mesure où elles s'articulent de manière satisfaisante avec les volumes bâtis environnants et qu'elles ne perturbent pas la silhouette de la ville. Elles peuvent être imposées dans des cas exceptionnels par l'Architecte des Bâtiments de

France pour dégager des perspectives et éviter ainsi le volume de comble. Ces terrasses accessibles doivent être traitées à l'aide de dallage de pierres naturelles (gris ardoise) ou de matériaux présentant le même aspect ou d'espaces verts suivant leur contexte. Aucun dispositif de ventilation (appareil d'extraction, canalisations, etc...) ou aucun conduit de fumée ne peut être accepté sur ces toitures terrasses ; s'il en faut, ils doivent être intégrés dans les volumes de toiture ou architecturaux.

Les lucarnes sont assez répandues. Elles peuvent être acceptées sur les toitures d'ardoises. Sur celles-ci, des combles largement vitrés sur les versants, peu exposés visuellement, peuvent être autorisés exceptionnellement par l'Architecte des Bâtiments de France en cas de nécessité d'éclairage important.

De petits volumes (tourelles, belvédères, etc...) peuvent venir « animer » les volumes de couverture dans le respect de l'article USS 10. Ces volumes peuvent prendre de l'importance dans le cas de bâtiments publics, en raison de leur importance symbolique (clocher, belvédère, campanile).

Les caractéristiques techniques des divers éléments constitutifs de ces toitures (modules dimensionnels des ardoises, lucarnes, souches de cheminées et autres ouvrages telles que ventilations ou encore les antennes de télévision) doivent suivre les mêmes prescriptions que celles touchant les constructions existantes. En particulier, les VMC doivent être intégrées dans les volumes de toiture, l'évacuation s'effectuant à l'aide de grilles de couleur ardoise posées dans le plan de la toiture.

USS.11.4- CURETAGES

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a identifié un certain nombre d'immeubles, parties d'immeubles ou constructions dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publiques ou privées. Ces immeubles sont pour la plupart des hangars, des garages, des petits ajouts de construction ou des constructions annexes. Dans certains cas, limités en nombre, le Plan prévoit à l'emplacement de ces constructions de dégager ou de planter l'espace, elles ne peuvent pas dans ce cas être reconstruites ; mais dans l'ensemble, il s'agit de constructions dont l'aspect architectural ou la volumétrie doit être modifié, afin qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le patrimoine architectural de Poitiers.

Les modifications ou reconstructions doivent obéir aux règles édictées dans le présent article USS 11 pour les *restaurations** ou les constructions neuves. La décision concernant l'avenir de la construction considérée doit être arrêtée en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France et respecter les prescriptions développées dans l'annexe « Liste des immeubles à démolir ».

USS.11.5- CLOTURES

Dès que l'on s'éloigne des ensembles bâtis du centre où les immeubles sont mitoyens et assurent la continuité urbaine, cette continuité est relayée par des murs de maçonnerie de clôture et de soutènement qui dissimulent les jardins. De cette manière, l'espace de la rue est

pratiquement toujours fermé par des maçonneries.

Les murs existants de moellons apparents, hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture, doivent donc être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique, les chaînes d'angle existantes et les harpes en pierre de taille doivent être conservées ou remployées ou restaurées. Doivent être tout particulièrement restaurés les porches anciens, éléments essentiels du patrimoine de Poitiers.

Les murs identifiés sur le Plan comme « à conserver » ne peuvent pas être démolis et doivent être restaurés selon leurs caractéristiques d'origine. S'ils sont trop dégradés, voire effondrés, ils doivent être reconstruits suivant les techniques d'origine. Il est possible de créer des ouvertures pour assurer des accès sous réserve que ces ouvertures soient compatibles avec le caractère des lieux et qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Si des portails sont à créer ou à modifier, ils doivent l'être en cohérence avec l'ensemble auxquels ils appartiennent et dans le respect de l'histoire des lieux.

Dans le cadre d'un projet global, sans modifier leur implantation, ces murs peuvent être en partie modifiés de façon à participer aux objectifs architecturaux, urbains et paysagers du nouvel ensemble. On doit alors faire en sorte que leur évolution soit lisible et que leur rapport à l'espace public et à l'espace privé reste cohérent avec ce que représente ce mur pour la rue ou la place concernée.

Les murs neufs doivent être réalisés de la même manière que les murs traditionnels (mur de pierres de calcaire appareillées ou de moellons enduits à la chaux naturelle). Ils peuvent exceptionnellement être réalisés à l'aide de parpaings de béton sous réserve que l'épaisseur du mur soit équivalente à celle d'un mur ancien, qu'il soit couronné d'un chaperon traditionnel et qu'il soit enduit sur ses deux faces d'un mortier de même aspect que les enduits à la chaux naturelle. La hauteur de ces murs doit être équivalente à celle des murs existants alentours (la hauteur maximale se situant à 2,5 mètres) sauf si l'intégration d'un mur de format différent s'avère possible.

Lorsqu'ils accompagnent un immeuble neuf, ils peuvent échapper à ces règles s'ils constituent le prolongement de l'architecture du nouvel immeuble.

Dans les lotissements, les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut en moellons enduit rehaussé d'une lisse de bois ou d'une grille suivant les modèles existants. Si le règlement initial du lotissement imposait un type de clôture, celui-ci doit être fidèlement respecté.

Des clôtures constituées de grilles ou de treilles sur un mur bahut peuvent être exceptionnellement acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France, s'il s'agit de présenter une construction de qualité située en arrière de l'*alignement*. Il convient de prendre soin de les accompagner de plantations, de lierres, voire de plantes grimpantes et même d'arbres, pour créer du pittoresque dans les alignements urbains minéraux du Secteur Sauvegardé.

Les clôtures entre mitoyens sont, soit des murs de pierres ou de maçonneries tels que décrits

précédemment dans les zones urbaines les plus denses ou dans les zones de jardins, soit des haies dans les zones à dominante pavillonnaire. La hauteur de ces clôtures doit être équivalente à celle des clôtures environnantes, avec un maximum de 2,5 mètres, sauf situation exceptionnelle à justifier dans la demande d'autorisation. Il est à noter que les jardins sont souvent séparés par des murs de soutènement de maçonneries qui doivent être protégés et restaurés.

Les grillages éventuels doivent être recouverts par les haies du côté du domaine public et être de couleur foncée.

Les murs de clôture réalisés à l'aide de matériaux préfabriqués (par exemple, panneaux en bois tressé, dalles et poteaux béton) sont interdits, sauf s'ils ont été conçus ainsi dès l'origine. Les pierres reconstituées et les bossages faussement rustiques sont interdits.

USS.11.6- CAVES TROGLODYTES

Il existe dans le sous-sol du Secteur Sauvegardé tout un réseau de caves troglodytes. Celles-ci doivent être conservées et rester accessibles à l'occasion des travaux de réhabilitation du bâti existant ou de travaux de constructions neuves. Elles doivent être régulièrement entretenues (en particulier, les cheminées de ventilation doivent rester libres) et consolidées si nécessaire.

Si pour des raisons de risques d'effondrement, elles devaient être condamnées, cette condamnation doit faire l'objet d'une demande d'autorisation spéciale, au même titre que toute modification, et d'un relevé précis du tracé de la cave qui doit être remis aux Services municipaux afin de compléter les archives des caves troglodytes.

ARTICLE USS.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le présent article ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

L'annexe 1 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports en commun). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus, ou à la démonstration des besoins générés.

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.

Pour les organismes justifiant d'un Plan de Déplacements d'Entreprises, le nombre de places de stationnement exigible doit être adapté au contenu du PDE.

Si l'application des normes de l'annexe à l'article USS12 conduit à la réalisation de trop

nombreuses places de stationnement et met ainsi en danger le paysage urbain ou l'architecture de la construction, le permis de construire peut être refusé.

Toutefois, le permis pourra être accordé dans les cas suivants :

- Le pétitionnaire réalise les places nécessaires sur un terrain proche
- Le pétitionnaire acquiert les places nécessaires sur un terrain proche
- Le pétitionnaire démontre qu'il existe des places de stationnement disponibles dans un parc public ou sur voie à proximité de l'opération, même si le pétitionnaire n'obtient pas de concession à long terme.

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements de surface doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Toutefois, pour les aires de stationnement de grande dimension dont une partie correspond à des besoins relativement ponctuels dans le temps, l'espace affecté à ces besoins peut être aménagé de façon à permettre plusieurs usages. On doit alors utiliser des matériaux moins « routiers » (stabilisé, gazon, stabilisé...) et structurer ces espaces avec des plantations. Il peut être imposé de limiter l'emprise de ces espaces de stationnement de surface au profit de plantations.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre, les stationnements doivent être agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur. Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière doit être apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements doivent être facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

La mutualisation des places de stationnements entre plusieurs opérations différentes est possible sous réserve qu'elles ne soient pas trop éloignées les unes des autres.

Une opération peut comporter plus de places de stationnements que les besoins propres à l'opération, dans un secteur jugé déficitaire en stationnement résidentiel.

ANNEXE A L'ARTICLE USS.12- Normes de Stationnement**Normes applicables aux véhicules motorisés**

TYPE DE CONSTRUCTION	Nombre minimal de places de stationnement	Nombre maximal de places de stationnement
Logements collectifs et individuels groupés :		
Jusqu'au T2	1 par logement	1 par logement
T3 et +	1 par logement	2 par logement
Logements individuels	0 par logement	2 par logement
Logements locatifs sociaux :		
Jusqu'au T2	0 par logement	1 par logement
T3 et +	0 par logement	2 par logement
Résidences personnes âgées	0 par logement	1 pour 2 logements
Résidences universitaires	Pas de norme	Pas de norme
Bureaux	Pas de norme	Pas de norme
Etablissements industriels et commerciaux	Pas de norme	Pas de norme
Commerces	Pas de norme	Pas de norme
Etablissements hospitaliers	Pas de norme	Pas de norme
Hôtels	Pas de norme	Pas de norme
Restaurants	Pas de norme	Pas de norme
Salles de spectacles et cinémas	Pas de norme	Pas de norme
Etablissements d'enseignement :		
Ecoles et collèges	Pas de norme	
Lycées	Pas de norme	
Post bac	Pas de norme	

ARTICLE USS.13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

Afin de préserver le paysage urbain du Secteur Sauvegardé, d'améliorer la qualité de vie de ses habitants et de renforcer la biodiversité, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des *espaces libres** de constructions et aux plantations.

Le traitement des *espaces libres** nécessite d'être adapté au caractère morphologique de l'*îlot** urbain dans lequel s'insère le nouveau projet.

Dans certains *îlots** dominant en effet les cours pavées ; dans d'autres, ce sont les jardins associés à des cours. Le traitement des *espaces libres** doit être cohérent avec cet environnement, lorsqu'il s'agit d'opérations de taille modeste réalisées soit à la place de constructions non protégées ou sur des espaces de petite taille en blanc sur le plan soit dans des Emprises maximales de construction.

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés d'essences variées. Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement portant sur la biodiversité. Les projets préserveront au maximum les *cœurs d'îlots**, qui sont nécessaires à la respiration du bâti en centre-ville.

Les systèmes de rétention d'eaux pluviales doivent être végétalisés et accessibles aux habitants ou au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne peut pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public. Dans certains cas de cohérence paysagère, un dispositif en souterrain peut être imposé.

USS.13.1- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES*

USS.13.1.1 Dispositions générales

Les dispositions qui suivent ne concernent pas les surfaces végétalisées réalisées au-dessus du sol (terrasses, toitures ou murs végétalisés). Les *espaces libres** sont définis par l'application des articles USS 6, USS 7, USS 8, USS 9. Ils doivent respecter les caractères morphologiques du tissu urbain de l'*îlot** ou de la partie d'*îlot** dans lesquels ils s'insèrent et les prescriptions portées sur le plan graphique du règlement.

Les *espaces libres** doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Leur aménagement en contiguïté des *espaces libres** existant sur les *terrains** voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Toutefois, dans le cas où l'usage du *terrain** (terrain d'éducation physique, cour d'école...) ou le caractère de l'*îlot** ou celui du bâti environnant (cours pavées ou minérales...) est incompatible avec la végétalisation des *espaces libres**, un revêtement de surface peut y être admis. Les

revêtements de surface et les systèmes auxquels ils contribuent doivent permettre une restitution la plus directe possible des eaux de ruissellement à la nappe, au besoin après traitement. Ils doivent également permettre une régulation de l'humidité du sol compatible avec le contexte. Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'*îlot**, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de *terrain** en relation avec les niveaux des *espaces libres** des *terrains** voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Dans les *espaces libres** sont admises les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours...), ainsi que les circulations de desserte.

Dans certains *espaces libres**, les Orientations d'aménagement et de programmation autorisent la réalisation de parcs de stationnement et de locaux enterrés.

USS.13.1.2 Normes d'espaces libres* et de pleine terre*

Il n'est pas prévu de normes pour les *espaces libres** et de *pleine terre**, compte tenu de l'importance des *espaces libres** protégés (DM1, DM2, DV1 et DV2, plantations à réaliser etc...). Cependant à l'occasion d'opérations nouvelles, l'importance des *espaces libres** et des espaces de *pleine terre** doit être définie en cohérence avec les orientations d'aménagement traitant de cette question pour des raisons de qualité de vie et environnementales.

USS.13.2- PLANTATIONS

USS.13.2.1 Dispositions générales

Les arbres existants situés dans le Secteur Sauvegardé doivent être maintenus ou remplacés dans les conditions énoncées à l'article USS.13.2.2. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

La végétalisation des toitures et terrasses existantes doit être maintenue ou reconstituée dans le cadre des travaux de réfection des bâtiments existants, sauf impossibilité technique motivée.

USS.13.2.2 Modalités de mise en œuvre des plantations

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement, dans l'esprit des orientations d'aménagement.

- a) Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'*espace libre** de 100 m², dont 20 m² de *pleine terre** répartis régulièrement autour du tronc.
- b) Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'*espace libre** de 50 m², dont 15 m² de *pleine terre** répartis régulièrement autour du tronc.

c) Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre* de 20 m² dont 10 m² de pleine terre* répartis régulièrement autour du tronc.

Les arbres plantés doivent avoir une force suffisante pour affirmer leur présence rapidement.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit être suffisante pour permettre le développement des arbres à grand développement, des arbres à moyen développement, des arbres à petit développement, et de la végétation arbustive et des aires gazonnées, non compris la couche drainante, dans l'esprit des orientations d'aménagement.

USS.13.3- ESPACES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur assure la protection de très nombreux jardins et cours, qui présentent une valeur patrimoniale et une valeur biologique et qui justifient non seulement leur protection mais surtout une gestion prudente et attentive à travers les prescriptions particulières qui suivent ou qui sont développées dans les orientations d'aménagement.

USS.13.3.1 Traitement des espaces libres* à dominante minérale (DM)

Ces espaces sont essentiellement les cours : très belles cours d'hôtels, cours sur lesquelles ouvrent les logements, petites cours ou puits de jour.

Leur hiérarchisation sur le plan graphique du règlement permet de leur faire jouer le rôle pour lequel elles ont été créées :

- **DM1** : ce sont les belles cours dont le respect de la qualité est essentiel,
- **DM2** : ce sont les cours/espaces de vie qui doivent continuer à jouer leur rôle en faveur des habitants et des usagers,

USS.13.3.1.1 Les cours de qualité : DM1

Ces cours doivent être traitées avec respect. Elles doivent rester libres de constructions pour révéler le volume de la cour et mettre en valeur l'architecture des hôtels, communs et beaux ensembles résidentiels.

Des greffes en extensions d'une construction peuvent être autorisées si celles-ci sont compatibles avec la mise en valeur du patrimoine architectural et de la cour.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous les réserves exprimées à l'article USS.11.2.6.3, la réalisation d'un bassin est possible s'il s'intègre de façon harmonieuse à la cour.

Dans ce cas, le bassin sera calibré par rapport à l'espace libre dans lequel il s'inscrit ; il tiendra compte du développement racinaire des sujets alentour et des vestiges archéologiques à inventorier ; il sera réalisé enterré, sans talutage ni plage, avec margelle de 30 à 40 centimètres de haut, en pierre de taille calcaire locale à rebords profilés de forme correspondant à l'architecture la jouxtant ; les parois et le fond du bassin seront de ton pierre ; le voile d'hivernage

éventuel sera dans le même plan que la margelle et de tonalité adaptée ; la couverture par un volume transparent gonflable ou sur ossature est interdite.

Ces cours doivent conserver ou retrouver leur dallage ou pavage d'origine, posés suivant les techniques traditionnelles directement sur *pleine terre** ou sur lit de sable. Le passage de réseaux enterrés peut être accepté sous les pavages s'ils sont réalisés avec les précautions nécessaires. Des adaptations peuvent être acceptées pour assurer l'accessibilité des locaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec la mise en valeur du patrimoine.

La réalisation de constructions souterraines est interdite sous ces cours (au même titre que les constructions protégées au titre du Secteur Sauvegardé qui les entourent) pour préserver l'authenticité de ces ensembles patrimoniaux, pour garder le contact avec la *pleine terre** et pour ne pas porter atteinte à l'organisation fonctionnelle des immeubles protégés qui les accompagnent.

Ces cours peuvent être agrémentées de plantes fleurissantes grimpantes plantées en *pleine terre**, si l'environnement architectural peut les accepter, et de plantes en caisses (dans l'esprit des caisses d'orangers). Les éléments de décors architecturaux, les sculptures, les puits, les pompes à eau, les bornes de protection etc. ... doivent être préservés, restaurés et mis en scène. Les cours accessibles par des porches doivent conserver ce dispositif d'accès. Si la cour est visible d'une *voie**, elle doit le demeurer.

Ces cours ne doivent pas être restructurées en espace de stationnement ; elles peuvent accepter la présence de véhicules si ceux-ci ne mettent pas en péril la qualité même de la cour et la mise en valeur du patrimoine bâti.

USS.13.3.1.2 Les cours et espaces de dégagement : DM2

Ces cours et espaces de dégagement doivent être maintenus, en tant qu'espace de respiration, restaurés et mis en valeur ; ils peuvent accepter la construction d'ascenseurs ou de colonnes de locaux techniques greffées aux façades aspectant cette cour, suivant une architecture se référant à celle des bow-windows et galeries vitrées greffées sur les façades sur cour au début du XX^e siècle, dans la mesure où des solutions d'ascenseurs ou de locaux techniques ne peuvent pas être trouvés à l'intérieur des immeubles ou dans les espaces « en blanc » du document graphique. Ils peuvent aussi accepter une extension de volume à rez-de-chaussée, si celle-ci est compatible avec la mise en valeur du patrimoine architectural et de la cour. Ces greffes ne sont possibles que si elles ne mettent pas en péril l'expression architecturale des façades et restent dans l'esprit des orientations d'aménagement.

Dans la cour peuvent être bâties des petites constructions d'un seul niveau destinées à accueillir des poubelles ou vélos, si l'immeuble ne dispose pas de locaux intérieurs appropriés, suivant une architecture discrète sous réserve que ces constructions trouvent une place harmonieuse dans la cour, ne masquent pas des façades d'intérêt architectural et restent d'une taille modeste

proportionnée à la cour (surface maximale 20 m²). Des constructions enterrées peuvent être autorisées sous réserve de ne pas mettre en péril le patrimoine bâti ou végétal existant.

Le dallage ou le pavage de la cour s'il est de qualité doit être conservé et restauré suivant son dessin d'origine, sans jointoiement étanche. Sinon, un nouveau dallage ou pavage ou un matériau plus simple cohérent avec l'époque de construction de l'immeuble doit être réalisé.

Ces cours peuvent faire l'objet d'une végétalisation (arbres et plantes buissonnantes en *pleine terre** – plantes grimpantes – plantes en bacs par exemple) si celle-ci est compatible avec le caractère de la cour et/ou s'il existe déjà des végétaux.

Les éléments de décors architecturaux et paysagers, les sculptures, les puits, les pompes à eau, les bornes de protection, etc. ... doivent être conservés, restaurés et mis en scène.

Ces cours peuvent accepter en souterrain la réalisation de réseaux et de locaux enterrés, sous réserve que leur réalisation ne mette pas en péril la fonctionnalité des immeubles et les plantations existantes et qu'ils soient destinés à l'accueil de locaux techniques ou d'activités complémentaires à l'habitat et aux activités occupant les immeubles et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exclusion de locaux d'habitation et de parc de stationnement enterré.

Ces cours ne peuvent pas être restructurées en parc de stationnement de surface même si peut être toléré le stationnement de véhicules, s'il ne nuit pas à la perception de cet espace depuis le domaine public. Si ces cours sont déjà structurées en parc de stationnement, elles doivent faire l'objet d'aménagements améliorant leur qualité (choix des matériaux compatibles avec l'architecture, solutions discrètes de marquage des emplacements, présence éventuelle de végétal, (re)perméabilisation, etc...).

Les cours de petite taille (surface inférieure à 100 m²) et dont les façades présentent une architecture modeste peuvent être couvertes par une verrière à l'ossature métallique très fine sous réserve que n'ouvrent pas sous cette verrière des fenêtres principales de locaux d'habitations, que cette verrière puisse être déposée sans dommage apporté aux façades et que soient prévues les conditions de ravalement des façades situées au-dessus de cette verrière.

Les cours accessibles par des porches doivent conserver ce dispositif d'accès. Si l'*espace libre** protégé est visible d'une *voie**, il doit le demeurer.

La réalisation de piscine est autorisée en DM2, sous réserve d'une implantation mettant en valeur l'espace, conformément à l'article USS11.2.6.3.

Lorsqu'un immeuble non protégé (légende -4-) ou un *espace libre** (légende -10-) sont intégrés dans un espace à dominante minérale de type DM2, en cas de construction ou de reconstruction, la superficie de ces espaces est à considérer comme un équivalent de droit à construire qui peut éventuellement être déplacé en partie ou en totalité à l'intérieur de l'espace DM2. Toutefois, ce déplacement ne doit pas occasionner une dégradation des conditions de mise en valeur des bâtiments et espaces situés autour. Les possibilités de greffes et de locaux poubelles et vélos

autorisées dans le présent article ne sont pas prises en compte dans le présent calcul.

USS.13.3.2 Traitement des *espaces libres** à dominante végétale (DV)

Ces espaces sont hiérarchisés en fonction de leur qualité patrimoniale et paysagère.

Leur hiérarchisation du plan graphique du règlement permet de leur faire jouer le rôle pour lequel elles ont été créées :

- **DV1** ce sont les jardins publics et les jardins et boisements privés de qualité pour la plupart liés aux hôtels aux belles maisons et à certaines résidences. Ils sont protégés et doivent être entretenus et restaurés avec soin.
- **DV2** ce sont les jardins plus courants et des espaces de dégagement végétalisés liés à des unités résidentielles. Ils sont protégés et doivent être constamment améliorés.

USS.13.3.2.1 Les jardins et boisements exceptionnels : DV1

▪ Jardins publics

Ces jardins doivent être mis en valeur dans l'esprit des Orientations d'aménagement. Leur modification ou leur *restauration*, doit se faire suivant **un projet d'aménagement paysager d'ensemble** qui définit le plan de composition, les arbres protégés, les essences à planter, et les éventuelles constructions utilitaires nécessaires à leur entretien et à l'accueil du public (kiosques de garde, toilettes publiques, locaux pour entreposer du matériel, équipements adaptés à la fréquentation du public, etc. ...).

Les grilles et murs de clôture qui les entourent sont protégés mais peuvent être modifiés, remplacés, voire, à l'extrême, supprimés si cela correspond à une volonté du projet paysager d'ensemble.

L'architecture des constructions doit être discrète et réalisée avec des matériaux de qualité de manière à s'insérer harmonieusement dans l'environnement végétal et urbain. Elles doivent être de taille modeste (surface inférieure à 100 m²), sauf s'il s'agit de réaliser des serres ou les locaux destinés à l'accueil de matériels d'entretien.

L'accès aux véhicules n'est autorisé que s'il correspond aux besoins de gestion de ces jardins publics.

▪ Jardins privés

Ces jardins doivent, sous réserve de ce qui suit, être totalement en *pleine terre**, ce qui exclut la réalisation de tout local enterré dans leur emprise. N'est autorisé que le passage de réseaux enterrés sous réserve que ces réseaux ne mettent pas en péril le développement des arbres.

Les jardins doivent être entretenus suivant leur plan existant. Les arbres sont protégés.

S'ils font l'objet d'un projet modificatif, ce ne peut être qu'un projet de restauration ou de « récréation » ou de « création », conformément à « un projet d'aménagement paysager

d'ensemble » répondant aux différentes problématiques de mise en valeur des lieux (historique, patrimoniale, écologique et paysagère). Ce « projet d'aménagement paysager » doit s'appuyer sur des recherches documentaires, un diagnostic botanique multicritères et pédologique et prendre la forme d'un plan de composition (dessins des allées, détail des boisements, strates arbustives, fleurissement, nivellement), accompagné d'un plan de gestion. Le projet doit privilégier l'hypothèse consistant à reconstituer le plan du jardin le plus intéressant qui a pu occuper l'espace ; mais il n'est pas exclu, si cela s'avère plus adapté, d'inventer un jardin contemporain reflétant les courants de création d'aujourd'hui, sous réserve que le projet proposé mette en valeur les bâtiments qui commandent ce jardin. Dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager d'ensemble et sous les réserves exprimées à l'article USS.11.2.6.3, la réalisation d'un bassin est possible s'il s'intègre de façon harmonieuse au jardin. Dans ce cas, le bassin de jardin sera calibré par rapport à l'espace libre dans lequel il s'inscrit ; il tiendra compte du développement racinaire des sujets alentour et des vestiges archéologiques à inventorier ; il sera réalisé enterré, sans talutage ni plage, avec margelle de 30 à 40 centimètres de haut, en pierre de taille calcaire locale à rebords profilés de forme correspondant à l'architecture la jouxtant ; les parois et le fond du bassin seront de ton pierre ; le voile d'hivernage éventuel sera dans le même plan que la margelle et de tonalité vert très foncé ; la couverture par un volume transparent gonflable ou sur ossature est interdite.

Le jardin peut être, comme cela est de tradition, animé à l'aide de kiosques ou pavillons (« fabriques »). Ces petites constructions doivent présenter une surface maximale limitée à 20 m², sauf *restauration** de serres historiques.

Tous les locaux destinés à l'habitation et aux activités et la réalisation de parcs de stationnement de véhicules sont interdits. Cependant, des greffes en extension d'une construction peuvent être autorisées si celles-ci sont compatibles avec la mise en valeur du patrimoine architectural et du patrimoine végétal. Si quelques véhicules peuvent accéder à ces jardins, aucun élément de marquage d'emplacement n'est accepté ; ils stationnent alors par exemple sur des espaces en stabilisé ou éventuellement pavés.

USS.13.3.2.2 Espaces de dégagement à dominante végétale : DV2

Ces jardins et espaces verts doivent, sous réserve de ce qui suit, rester en *pleine terre**, ce qui exclut la réalisation de tout local enterré dans leur emprise. N'est autorisé que le passage de réseaux enterrés, sous réserve que ces réseaux ne mettent pas en péril le développement des arbres. Le plan graphique du règlement identifie les arbres les plus importants qui font l'objet d'une protection particulière consistant à assurer leur pérennité et, en cas de fin de vie démontrée par une étude phytosanitaire du sujet existant, n'autoriser que leur remplacement par un arbre d'une essence équivalente et d'une taille suffisante. La gestion des autres arbres se fait dans le cadre du régime d'autorisation approprié ; s'il est souhaité de les supprimer, déplacer, modifier,

cela ne peut être autorisé que dans le cadre d'un projet d'ensemble pour le jardin.

Sont protégés les éléments de composition du jardin existant (tracé – nivellement – murs de soutènement – emmarchements – etc. ...) et les éléments de décoration (sculptures – bassins – fontaines – treillages – pergolas – pavillons de jardins – etc. ...). Leur modification peut être acceptée dans le cadre d'un « projet d'ensemble », qui consiste en un plan du jardin représentant le nivellement du sol, le tracé des allées, les murs et emmarchements, les arbres et les buissons en précisant leurs essences.

« De petites constructions d'une surface maximale limitée à 20 m², destinées à la gestion ou à son agrément (kiosque ou petit pavillon de repos), peuvent être autorisées dans le cadre du plan de composition d'ensemble. Peuvent être aussi acceptées, dans le cadre d'un projet architectural global portant sur l'ensemble de l'emprise foncière, des greffes et extensions de volumes à rez-de-chaussée ou en sous-sol et les locaux poubelles et vélos autorisés en DM2 sous réserve que ceux-ci ne mettent pas en péril la patrimoine architectural et végétal et trouvent une place équilibrée dans le jardin ou l'espace de dégagement.

Dans le cas d'une extension ou d'une greffe en sous-sol, la toiture principalement traitée en espace végétalisé, doit s'intégrer au jardin et son nivellement doit s'inscrire dans le prolongement de celui du jardin ».

Tous les autres locaux destinés à l'habitation et aux activités et la réalisation de parcs de stationnement de véhicules sont interdits. En revanche, quelques places de stationnement peuvent être admises dans les secteurs déficitaires en stationnement résidentiel, et sous réserve de préserver l'harmonie de composition du jardin. Lorsque le traitement actuel de ces espaces est à dominante minérale ou aménagé en parc de stationnement, leur protection en DV2 impose de les planter pour conforter le caractère végétal du *cœur d'îlot*. Si les besoins de maintien du stationnement résidentiel s'imposent, ils peuvent être maintenus en parc de stationnement sous réserve de les végétaliser (arbres, alignements plantés, pergolas, haies taillées, mélange terre-pierre, etc...).

Dans le cas de parkings existants en surface, la réalisation d'un parking souterrain de manière à revégétaliser cet espace peut être acceptée si celui-ci respecte les conditions suivantes :

- Le porche, la trémie ou l'ascenseur d'accès doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement architectural et paysager ;
- Une couche végétale d'une épaisseur minimale de 0,60 mètres doit recouvrir la totalité des parkings afin de réaliser en surface un jardin cohérent, celui-ci peut néanmoins comporter des allées en matériaux naturels sans liants ;
- Un système de traitement, de rétention et d'infiltration des eaux de surface doit être intégré au projet ;
- L'ensemble des extensions (sorties d'escaliers, ventilations, etc..) doit être intégré au jardin.

A partir de ces jardins, des plantes grimpantes peuvent venir coloniser les mitoyens en attente et

les façades de très faible qualité architecturale, sous réserve que les plantes choisies ne mettent pas en péril la pérennité du parement de la façade.

La réalisation de piscine est autorisée en DV2, sous réserve d'une implantation mettant en valeur l'espace conformément à l'article USS11.2.6.3.

« Lorsqu'un immeuble non protégé (légende -4) ou un espace libre (légende -10-) sont intégrés dans un espace à dominante végétale de type DV2, en cas de construction ou de reconstruction, la superficie de ces espaces est à considérer comme un équivalent de droit à construire qui peut éventuellement être déplacé en partie ou en totalité à l'intérieur de l'espace DV2. Toutefois, ce déplacement ne doit pas occasionner une dégradation des conditions de mise en valeur des bâtiments et espaces situés autour. »

USS.13.4 PLANTATIONS A REALISER

Les espaces concernés par cette légende, dessinés sur le plan graphique du règlement, doivent rester libres de construction en superstructure en limitant les constructions réalisées en infrastructure à 50% de l'emprise de ces espaces, à la condition qu'elles soient plantées en surface dans l'esprit des orientations d'aménagement.

Elles doivent être largement végétalisées et plantées pour compléter la réalisation de constructions neuves dans les emprises constructibles maximales limitrophes.

Ces espaces à planter doivent comporter selon l'espace disponible et la composition paysagère des arbres de grand ou moyen développement et être végétalisés de manière dominante suivant un plan de composition qui doit venir en complément du permis de construire des nouvelles constructions. Les espaces aménagés en *pleine terre** doivent représenter au moins 50% des espaces concernés par cette légende.

Les circulations de desserte et de sécurité y sont acceptées mais pas les surfaces de stationnement de véhicules en surface, à l'exception de quelques places réservées aux handicapés si elles ne peuvent pas être trouvées à l'intérieur des constructions.

Les espaces à planter doivent rester libres de constructions ou de superstructure à l'exception d'urgences (ventilations, sortie piétonne, éclairage naturel) d'éventuels locaux souterrains, qui peuvent être admises pour des motifs d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

La perméabilité du sol aux précipitations doit être privilégiée.

S'il est projeté de réaliser sous ces « plantations à réaliser » des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les *espaces libres** n'ont plus l'obligation d'être aménagés en *pleine terre** mais doivent être aménagés suivant une dominante végétale comportant une épaisseur de terre suffisante pour le développement des végétaux projetés conformément à l'article USS.13.2.2. Dans cet aménagement végétal peuvent être réalisés des verrières pour éclairer zénithalement les locaux enterrés et des kiosques pour réaliser les liaisons verticales.

USS.13.5 ORDONNANCE VEGETALE

Ces ordonnances végétales correspondent aux alignements d'arbres qui accompagnent plusieurs boulevards et qui structurent le paysage des *îlots** bâtis. Ils figurent sur le plan graphique du règlement.

Ces alignements d'arbres sont protégés et doivent être entretenus suivant leur configuration existante.

Si des sujets sont malades, ils peuvent être remplacés par de nouveaux sujets de la même essence et de grande taille.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un espace que ces alignements structurent, l'alignement d'arbres peut être repositionné et les essences végétales modifiées si le projet constitue une amélioration de l'espace considéré et une meilleure mise en valeur de l'environnement architectural.

Ils peuvent être exceptionnellement supprimés dans le cadre d'un tel projet pour mettre en œuvre une nouvelle occupation de l'espace au profit des circulations douces et des transports en commun.

USS.13.6 ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER

Ces arbres doivent jouer leur rôle de point de repère urbain et de respiration au cœur d'îlots bâtis denses. Ils sont de tailles très diverses et figurent sur le plan graphique du règlement.

Ces arbres remarquables sont protégés et aucuns travaux mettant en péril leur survie n'est autorisé.

S'ils sont malades, ils doivent être remplacés par des arbres de préférence de même essence et d'une taille significative. D'autres essences peuvent être acceptées si elles sont mieux adaptées à l'environnement et si elles sont susceptibles d'offrir une meilleure occupation de l'espace. Leur remplacement doit être justifié par une étude phytosanitaire du sujet existant.

Les plantations de sujets botaniques non rares, ni exceptionnels, ni malsains, mais répertoriés au PSMV, pourront être déplacés ou remplacés dès lors qu'ils ne constituent pas un élément important dans le grand paysage. De façon exceptionnelle, ils pourront être supprimés si le contexte ne se prête pas à leur remplacement (mise en péril d'un élément bâti dont l'intérêt patrimonial ou urbain est jugé supérieur à celui du sujet botanique par exemple).

Les sujets botaniques classés parmi les espèces envahissantes (par exemple les Ailantes [*Ailanthus altissima*]) en raison de leur capacité à coloniser rapidement des zones et à entraver la croissance des autres espèces pourront être supprimés même s'ils sont répertoriés au PSMV. Ils peuvent être remplacés par d'autres sujets si le contexte le permet.

USS.13.7 POSSIBILITE D'OUVERTURE VISUELLE

Ces possibilités d'ouvertures visuelles doivent permettre de continuer à percevoir à partir de l'espace public des jardins, des cours ou des immeubles remarquables situés en *cœur d'îlot** ou de maintenir à l'intérieur de la parcelle des ouvertures visuelles libres de constructions. Elles sont

repérées sur le plan graphique du règlement.

Au droit des « ouvertures visuelles » figurant au Plan, les vues vers les *cœurs d'îlots** doivent, si possible, rester libres pour permettre de voir le cœur de l'*îlot**.

Cela implique de laisser à claire-voie les dispositifs éventuels d'occultation des porches, grilles et murs. Si pour des raisons de préservation de l'intimité des habitants ou de sécurité ou de sauvegarde d'un beau portail, l'occultation est nécessaire, la vue sur une partie seulement du jardin ou de la construction doit être recherchée si possible ; si cela ne l'est pas, il est imposé de maintenir derrière cette occultation une perspective dégagée sur la profondeur de la parcelle.

En dehors de ces « ouvertures visuelles », à chaque fois que cela est possible en particulier à l'occasion des travaux d'aménagement paysager des jardins, ou de construction de nouveaux immeubles, ou de *restauration** ou reconstruction des murs et grilles aspectant l'espace public, doivent être mises en œuvre des solutions d'ouverture visuelle vers les jardins ou les immeubles protégés situés en *cœur d'îlot**.

USS.13.8 PASSAGE PIETONNIER A CONSERVER OU A CREER

Les passages piétonniers définis à l'article USS 3.3 sont des itinéraires permettant d'accéder au cœur des *îlots**. Leur tracé est indiqué à titre indicatif ; ils peuvent en effet :

- prendre l'allure de ruelle entre les façades de *cœur d'îlot** ou des murs de clôture, auquel cas leur tracé est figé,
- traverser des *espaces libres** ou être remis en œuvre à l'occasion d'opérations de construction ou de restructuration urbaine. Dans ce cas, leur tracé peut être modifié et adapté, tout en conservant sa fonction de liaison entre deux rues ou de desserte d'un *cœur d'îlot**.

Ces passages peuvent être traités comme des ruelles revêtues de matériaux traditionnels ou locaux comme les pavés ou dalles ou le béton balayé ou désactivé à base de granulats en calcaire ou l'enrobé à granulats clairs, ou comme des allées stabilisées, et être bordés d'éléments bâtis ou végétaux (haies buissonnantes, alignements d'arbres, etc. ...). Ils peuvent passer par des porches ou sous des immeubles sous réserve que le traitement architectural du sol, des murs et du plafond soit de qualité et pérenne.

Ils peuvent être sécurisés à l'aide de grilles (s'ils offrent des vues vers le *cœur d'îlot**) ou des portes s'ils ne sont pas ouverts au public.

USS.13.9 LES ESPACES LIBRES* EN « BLANC » SUR LE PLAN GRAPHIQUE DU REGLEMENT

USS.13.9.1 Espaces publics

Ce sont des *espaces libres** de construction : places, voies, espaces traités en pelouses, cours publiques, berges de rivière, etc. Ces espaces doivent être aménagés dans l'esprit des Orientations d'aménagement et de programmation (cf. Mise en valeur des espaces publics) qui en définissent le langage formel du traitement urbain et architectural.

Ils peuvent accueillir des éléments de mobilier urbain et des petites constructions nécessaires aux usages publics dans le respect du caractère patrimonial du site ; ils peuvent aussi recevoir des locaux enterrés sous réserve que ceux-ci fassent l'objet d'une intégration optimale et de qualité.

Certains espaces publics aux abords de Monuments majeurs du Secteur Sauvegardé font l'objet d'Orientations d'aménagement localisées (cf. Secteurs emblématiques).

USS.13.9.2 Espaces privés

Ces espaces regroupent des espaces de dégagement sans qualité pouvant être construits conformément au règlement et des puits de jour.

▪ Espaces de dégagement

Ces espaces lorsqu'ils sont de petite taille permettent de greffer des extensions sur les immeubles existants non protégés, sur des façades sans intérêt d'immeubles protégés de type **b**, ou de reconstruire suivant une emprise plus vaste les immeubles non protégés.

Ces espaces, lorsqu'ils sont vastes, sont compris dans des Emprises maximales de construction (EMC) qui définissent les conditions de leur construction.

▪ Puits de jour

Les puits de jour doivent jouer leur rôle d'aération des pièces de service. Ils peuvent cependant être protégés de la pluie par une verrière si celle-ci est conçue pour laisser passer l'air.

Ils peuvent accueillir, si leur taille est suffisante, une colonne d'ascenseur ou l'extension de pièces de service, tout en maintenant la ventilation des pièces ouvrant sur cette cour. Ils peuvent accueillir des gaines de ventilation et des conduits de fumée sous réserve que ceux-ci fassent l'objet d'un traitement architectural.

Ils peuvent être construits en totalité à rez-de-chaussée pour accueillir des locaux communs sous réserve de bénéficier d'une couverture soignée et que soient préservées les conditions d'accès permettant de ravalier les façades situées au-dessus de cette ouverture.

Ils peuvent enfin être végétalisés, pour améliorer les conditions de vie des habitants, et être ainsi traités en jardin d'hiver.

Ils peuvent être exceptionnellement construits en totalité dans le cadre d'un projet de restructuration global de l'immeuble, sous réserve que les façades ne soient pas d'un caractère exceptionnel.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE USS.14 - COEFFICIENTS D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Annexe : vocabulaire

LISTE DES MOTS

1. Voie
2. Terrain
3. Alignement
4. Limite séparative
5. Emprise maximale de construction EMC
6. Egout de toiture - corniche
7. Volume de toiture – gabarit-enveloppe
8. Restauration d'une construction
9. Ilot – Cœur d'îlot
10. Espaces libres
11. Pleine terre
12. Emplacement réservé

1. VOIE

Les espaces réservés à la circulation des piétons, des cycles ou des véhicules de transports ne sont qualifiés de « voies » que lorsque leur largeur en tout point est supérieure à 2 mètres. Cependant, dans le cas de certains passages (à savoir les ruelles piétonnières), cette largeur peut se réduire encore, tout en permettant le passage des piétons.

Sont considérées comme « voie » :

Toute voie publique ou privée identifiée dans le document graphique du règlement, à l'exception des emprises de voie publique dont le principe du déclassement a été retenu ;

Toute voie publique dont la création a été décidée par délibération du Conseil municipal ou communautaire ;

Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.

2. TERRAIN

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

3. ALIGNEMENT

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des *terrains** riverains.

4. LIMITE SEPARATIVE

La limite séparative latérale est le segment de droite de séparation de parcelles qui a une extrémité contigüe à l'*alignement** de la *voie**, ou à la limite en tenant lieu.

5. EMPRISE MAXIMALE DE CONSTRUCTION (EMC)

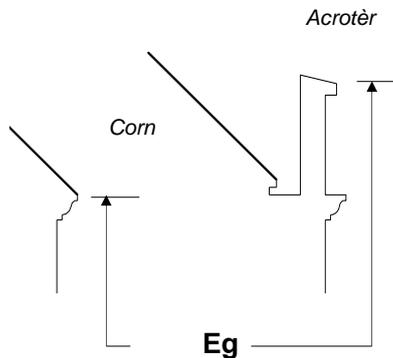
L'emprise au sol est la projection sur un plan horizontal du volume hors-cœuvre de la ou les constructions, après exclusion des volumes en saillie.

Le document graphique du règlement définit des Emprises Maximales de Construction, en application de l'article L.123-1 §7° du Code de l'Urbanisme, sur des *terrains** ou des parties de *terrains** dont la forme urbaine est à protéger en raison de l'intérêt qu'elle présente dans le paysage urbain. Ces prescriptions déterminent graphiquement les emprises dans les limites desquelles toute construction nouvelle doit être implantée.

Le Plan indique en outre la hauteur obligatoire pour les EMC sur rue et la hauteur maximale pour les EMC en *cœur d'îlot**. Il s'agit d'une cote NGF à l'*égout**.

6. EGOUT DE TOITURE - CORNICHE

La cote d'égout de toiture est la cote de référence qui a été choisie pour définir les hauteurs de constructions.



7. Volume de toiture – gabarit-enveloppe

Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire la construction sur rue, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie. Il comprend généralement une verticale et un couronnement. Le gabarit-enveloppe est tracé en bordure de *voie**, dans les plans perpendiculaires à l'*alignement** ou à la limite qui s'y substitue.

8. Restauration

La restauration d'une construction consiste à retrouver son état d'origine ou/et l'état témoignant de certaines étapes intéressantes de son évolution. L'analyse des éléments architecturaux encore en place, la prise en compte des documents d'archives ou la comparaison avec des constructions équivalentes permettent à l'Architecte des Bâtiments de France de définir les prescriptions à respecter. Celles-ci s'imposent lors de travaux de réaménagement ou de transformation de la construction ou encore lors de travaux d'entretien lorsque les éléments d'architecture en place ne peuvent pas être conservés en l'état car incompatibles avec la lecture de l'histoire de la construction.

9. Ilot - Cœur d'ilot

L'ilot étant un espace limité par des places ou des rues, les constructions, devant répondre aux règles concernant le cœur d'ilot, sont les immeubles ou les parties d'immeubles n'ayant pas ou ne pouvant pas avoir de façade sur rue ou place.

10. Espaces libres

Sauf indication contraire, cette expression désigne les espaces hors *voie** libres de construction en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

11. Pleine terre

Un espace est considéré comme « 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.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations,...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de la qualifier de pleine terre.

12. Emplacement réservé

En application de l'article L.123-1 §8° du Code de l'Urbanisme, le document graphique du règlement délimite des emplacements réservés sur des *terrains** sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des *terrains** concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

Lorsqu'ils sont inscrits sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

Les emplacements réservés sont recensés dans les annexes réglementaires, annexe 5.