

# 3 RÈGLEMENT

## 3.1. PIÈCE ÉCRITE

Ce document est indissociable du  
 document graphique  
 qui en constitue à la fois  
 la source et le prolongement

maîtrise d'oeuvre :  
 agence **paume**  
 28 rue du Calvaire 44000 NANTES  
 tél 02.40.20.15.47 - www.agencepaume.com



maîtrise d'ouvrage :  
 DRAC Nouvelle - Aquitaine  
 Direction Régionale des Affaires Culturelles  
 Nouvelle-Aquitaine - Site de Poitiers  
 Grand'Rue BP 553 86020 POITIERS CEDEX  
 tél 05.57.95.02.00



Site Patrimonial Remarquable  
**ROCHEFORT  
 PSMV**

**3  
 RÈGLEMENT**

3.1 PIÈCE GRAPHIQUE  
**PLAN  
 RÉGLEMENTAIRE**

Annexe n°19  
**PLAN GÉNÉRAL  
 D'ASSEMBLAGE**

09/2021

**paume**





# SOMMAIRE

## DISPOSITIONS GENERALES

---

1. Champ d'application, objet et portée du Règlement	7
2. Autorisations et suivi des projets	10
3. Classification des espaces bâtis et non bâtis (légende et mode d'emploi du Plan réglementaire)	12

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

CHAPITRE -1- Destination des constructions et usages des sols	15
Article 1. Usages, affectations des sols et activités interdites	17
Article 2. Usages, affectations des sols et activités soumises à conditions particulières	18
Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	19
3.1. Construction à destination d'habitation	19
3.1a. Mixité et surface minimale des logements	19
3.1b. Réhabilitation de logements	19
3.2. Construction à destination des commerces et activités de service	20
3.2a. Diversité commerciale et animation des rez-de-chaussée	20
3.2b. Continuités commerciales en hypercentre portées au Plan réglementaire	21
3.3. Construction à destination d'équipements et lieux d'intérêt collectif	21
CHAPITRE -2- Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	23
Article 4. Volumétrie & implantation des constructions	25
4.1. Objectifs d'insertion et application des dispositions graphiques du Plan réglementaire	25
4.1a. Objectifs d'insertion des nouvelles constructions en matière d'implantation et de hauteur	25
4.1b. Application des emprises constructibles portées au Plan réglementaire	25
4.1c. Hauteur des nouvelles constructions : application de l'altimétrie portée au Plan réglementaire	26
4.2. Implantation des nouvelles constructions	26
4.2a. Implantation des constructions principales en limite de voie	26
4.2b. Implantation des constructions principales sans contrainte d'alignement	27
4.2c. Implantation d'une extension	28
4.2d. Implantation d'une annexe	28
4.3. Volumétrie et forme de toiture des nouvelles constructions	29
4.3a. Objectifs d'insertion des nouvelles constructions en matière de volumétrie	29
4.3b. Pente de toiture des nouvelles constructions	29
4.3c. Toitures terrasses	29
4.4. Modification de volumétrie/hauteur d'un immeuble existant (dont tropézienne et surélévation)	30
4.4a. Modification de hauteur ou de volume portée au Plan	30
4.4b. Création de terrasse ou de tropézienne	30
4.4c. Création d'une surélévation	30

<b>Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions</b>	<b>31</b>
<b>5.1. Architecture des constructions neuves</b>	<b>31</b>
5.1a. Objectifs d'insertion des constructions neuves en matière d'architecture	31
5.1b. Façade des constructions neuves : matériaux et couleurs	32
5.1c. Toiture des constructions neuves : matériaux et détails	32
5.1d. Menuiseries des constructions neuves	33
5.1e. Architecture des extensions (dont verrières, surélévations et ajout de balcons ou coursives)	33
5.1f. Architecture des annexes	34
<b>5.2. Intervention sur un immeuble existant (quelle que soit sa classification)</b>	<b>35</b>
5.2a. Contenu de l'état des lieux initial et futur pour la demande d'autorisation	35
5.2b. Règles générales pour toute intervention sur un immeuble existant	35
5.2c. Dispositions graphiques du Plan réglementaire : classification du bâti	35
<b>5.3. Intervention sur la TOITURE d'un immeuble existant (quelle que soit sa classification)</b>	<b>37</b>
5.3a. Restauration de toiture existante d'un immeuble existant	37
5.3b. Percement ou ouvrage en toiture sur un immeuble existant	39
5.3c. Mise en place d'une isolation de toiture ou de capteurs solaires sur un immeuble existant	40
<b>5.4. Intervention sur la FAÇADE d'un immeuble existant (quelle que soit sa classification)</b>	<b>41</b>
5.4a. Restauration de façade existante d'un immeuble existant	41
5.4b. Modification de façade d'un immeuble existant	42
5.4c. Isolation par l'extérieur d'un immeuble existant	43
5.4d. Intervention sur les menuiseries d'un immeuble existant	43
5.4e. Intervention sur les ferronneries ou la serrurerie d'un immeuble existant	45
<b>5.5. Façade de COMMERCE ou d'immeuble recevant du public (immeubles existants et constructions neuves)</b>	<b>46</b>
5.5a. Composition de la façade commerciale	46
5.5b. Type de façade commerciale : devanture ou vitrine	47
5.5c. Enseigne de façade commerciale	47
5.5d. Store-banne et auvent de façade commerciale	48
<b>5.6. Intervention sur l'INTERIEUR d'un immeuble protégé (type A et B)</b>	<b>49</b>
5.6a. Portée de la protection sur les intérieurs	49
5.6b. Intervention sur cave, mur intérieur, plancher et charpente d'un immeuble protégé	49
5.6c. Intervention sur les espaces de distribution et l'escalier d'un immeuble protégé	51
5.6d. Mise en accessibilité en intérieur et création d'ascenseur dans un immeuble protégé	52
<b>5.7. Intégration des éléments TECHNIQUES et des dispositifs liés aux énergies renouvelables (immeubles existants et constructions neuves)</b>	<b>52</b>
5.7a. Intégration des éléments techniques en façade et en toiture	52
5.7b. Intégration d'équipements à énergie renouvelable en façade et en toiture	54
<b>Article 6. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<b>55</b>
<b>6.1. Espaces publics</b>	<b>55</b>
<b>6.2. Espaces libres protégés : cours et jardins patrimoniaux</b>	<b>55</b>
6.2a. Dispositions communes à tous les espaces libres protégés	56
6.2b. Dispositions particulières sur les cours patrimoniaux	56
6.2c. Dispositions particulières sur les jardins patrimoniaux	57
<b>6.3. Espaces libres à prescriptions spéciales : Dm et Dv</b>	<b>58</b>
6.3a. Dispositions communes à tous les espaces libres à prescriptions spéciales	58
6.3b. Dispositions particulières sur les espaces libres à dominante minérale Dm	58
6.3c. Dispositions particulières sur les espaces libres à dominante minérale Dv	59
<b>6.4. Végétation repérée au Plan réglementaire</b>	<b>59</b>
6.4a. Ordonnance végétale portée au Plan réglementaire	59
6.4b. Arbre remarquable porté au Plan réglementaire	59
<b>6.5. Clôtures</b>	<b>60</b>
6.5a. Clôture repérée au Plan réglementaire	60
6.5b. Clôture existante non repérée au Plan réglementaire	61
6.5c. Création de clôtures	61
<b>6.6. Piscines extérieures</b>	<b>62</b>

<b>Article 7. Stationnement des véhicules</b>	<b>63</b>
<b>7.1. Stationnement des véhicules motorisés</b>	<b>63</b>
7.1a. Création de garage en façade	63
7.1b. Obligations en matière de création de stationnement	63
<b>7.2. Stationnement des cycles non motorisés</b>	<b>64</b>
<b>Tableau récapitulatif sur le stationnement (article 7.1)</b>	<b>65</b>
<b>CHAPITRE -3- Les équipements et réseaux</b>	<b>67</b>
<b>Article 8. Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction</b>	<b>69</b>
<b>8.1. Accès des véhicules</b>	<b>69</b>
<b>8.2. Liaison piétonne ou porche figurés au Plan réglementaire</b>	<b>69</b>
<b>Article 9. Conditions de desserte par la voirie</b>	<b>69</b>
<b>Article 10. Desserte par les réseaux</b>	<b>70</b>
<b>10.1. Alimentation en eau potable</b>	<b>70</b>
<b>10.2. Assainissement : eaux usées et eaux pluviales</b>	<b>70</b>
10.2a. Eaux usées	70
10.2b. Eaux pluviales	70
<b>10.3. Réseaux : électricité, gaz et télécommunications</b>	<b>71</b>
<b>10.4. Locaux destinés à la collecte des déchets</b>	<b>71</b>
<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>74</b>
<b>LEXIQUE DU REGLEMENT</b> définitions des principaux termes employés	<b>75</b>

---





# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Champ d'application, objet et portée du Règlement
  2. Autorisations et suivi des projets
  3. Classification des espaces bâtis et non bâtis (légende et mode d'emploi du Plan réglementaire)





# 1. Champ d'application, objet et portée du Règlement

## a. Objet et champ d'application

Le présent Règlement détermine les règles d'aménagement qui s'appliquent à la partie du territoire de la ville de Rochefort inscrite dans le périmètre défini par l'arrêté préfectoral du 13 novembre 2009 portant création et délimitation du Secteur sauvegardé (en application de la Loi du 4 août 1962).

Le présent dossier a été élaboré dans le cadre des dispositions transitoires de la Loi LCAP du 7 juillet 2016 prévues par son article 112. L'appellation du Secteur sauvegardé évolue ainsi en Site patrimonial remarquable. Dès son approbation, les dispositions du présent Règlement annulent et remplacent le Règlement du PLU et de la ZPPAUP sur le périmètre concerné par le PSMV.

Les limites géographiques d'application du PSMV sont définies par cet arrêté et reprises dans le plan ci-joint dénommé « Plan réglementaire ». Le périmètre est caractérisé par sa valeur architecturale historique remarquable de son patrimoine bâti et de ses espaces libres, publics ou privés.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur peut être mis à jour, modifié ou révisé dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

## b. Compatibilité avec le PADD

Une fois approuvé, le PSMV se substitue au PLU et à la ZPPAUP sur le périmètre défini par l'arrêté du 13 novembre 2009 (date de création du Secteur sauvegardé). En tant que document d'urbanisme, le PSMV prévoit à la fois :

- l'encadrement des interventions sur le bâti et les espaces libres (constructions nouvelles et existantes) en poursuivant l'objectif –déjà inscrit dans la ZPPAUP– de qualité du paysage urbain, mais aussi de protection du patrimoine en profondeur (le PSMV ne se limitant pas à l'architecture extérieure comme la ZPPAUP),
- l'encadrement des destinations pour agir sur les fonctions urbaines, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Les objectifs du PADD sont :

- **en matière de centralité :**
  - l'objectif de revitalisation et d'affirmation du centre-ville par son offre d'espaces publics de qualité : ville pacifiée, mise en valeur du patrimoine, aménagement des glacis pour créer de nouveaux lieux de vie sociale ;
  - et une réflexion sur de nouveaux programmes : requalification des îlots dégradés, maintien et renforcement des commerces, reconversion de Saint-Charles par un pôle structurant, reconfiguration des thermes, reconquête du quartier Gare, retour des services publics au centre-ville, accompagnés par une offre de stationnement répartie aux portes du centre.
- **en matière d'attractivité résidentielle :**
  - agir directement sur l'offre d'habitat : part de logements sociaux sur les opérations d'ensemble, limitation maximale de petits logements, logements adaptés aux familles et au vieillissement ;
  - offrir une qualité de vie : apport de services liés à l'enfance et à la culture, aménagement d'espaces favorables à la vie urbaine (échelle, qualité), requalification de pieds d'immeubles en logements adaptés, intimité, accès individualisés, éclairage et ensoleillement, lieux communs (jardins, cours, locaux,...)
  - et une qualité environnementale en accord avec cette qualité urbaine et architecturale : performance énergétique, filière bois-énergie, potentiel énergétique des eaux thermales.
- **en matière d'attractivité économique et culturelle :**
  - garantir une continuité linéaire commerciale et en développant commerces et artisanat dans le centre,

- développer des équipements tous publics dans le cadre d'un marketing territorial qui s'appuie sur la valeur culturelle du site (Arsenal, thermes, patrimoine, Marine),
- revaloriser les glacis, avec le projet des thermes et autres nouveaux équipements disposés sur les contours de l'ancienne fortification urbaine.

o en matière de politique environnementale globale :

- préserver les boisements qualitatifs,
- préserver les continuités écologiques et en les créant quand elles manquent, en portant une attention particulière à la gestion de l'eau et à la valorisation des déchets,
- assurer un bon équilibre entre minéral et végétal dans tous les aménagements, en créant un réseau de promenades urbaines végétalisées,
- limiter les extensions et en prenant en compte les risques inondation/submersion.

### c. Composition du dossier réglementaire du PSMV

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

- Le Plan réglementaire polychrome, sous la forme d'un plan d'ensemble, dit Plan d'assemblage, et de six plans détaillé à l'échelle du 1/500<sup>e</sup>, dit Plan réglementaire par planche ;
- Le présent Règlement : Dispositions générales et dispositions particulières en trois sections, avec son lexique ;
- Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) accompagnées d'une pièce graphique intitulée « plan général des OAP » et d'un cahier thématique tiré à part intitulé « Cahier d'Orientations pour la restauration du patrimoine bâti ».
- Les annexes prévues par l'article R151-51.

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

### d. Articulation des pièces écrites et graphiques

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur s'applique à travers un équilibre entre les règles écrites (du présent Règlement) et les règles graphiques (du Plan réglementaire).

Le document graphique intitulé « Plan réglementaire » est opposable au même titre que le Règlement, il en est aussi indissociable. En matière de protection et de limites de constructibilité, le document graphique s'impose au document écrit.

Pour mémoire, certaines parcelles sont soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui encadrent l'intégration des projets, il convient de s'y reporter et de garantir une compatibilité du projet avec ces OAP.

### e. Visée pédagogique du document

Pour la meilleure compréhension du texte, le présent Règlement est accompagné d'un lexique disposé à la fin du document : il définit les termes principaux du Règlement (ceux-ci sont suivis d'un astérisque pour un meilleur repérage).

Le dossier du PSMV est par ailleurs complété d'une « charte du centre-ville » ayant pour objectif de synthétiser et expliquer les règles du PSMV. Celle-ci n'a pas de caractère réglementaire.

### f. Autres dispositions applicables

Le présent Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé. Les dispositions du Code de l'urbanisme portant sur le sursis à statuer et celles portant sur les conditions d'acceptation ou de refus de permis de construire restent applicables, ainsi que toute législation et réglementation affectant l'occupation et l'utilisation du sol, en particulier :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe au plan des servitudes d'utilité publique,
- les dispositions du Code civil,
- les dispositions du règlement sanitaire départemental (RSD),
- les dispositions du règlement de voirie de la Ville,
- les dispositions du règlement d'occupation du domaine public,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 avril 2005 portant délimitation de zones de saisine archéologique sur la commune de Rochefort (voir Article 2d des présentes Dispositions générales) ; la carte des zones de saisine archéologique figure dans les Annexes réglementaires du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ;
- les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) « Submersion marine de Rochefort ».

### **g. Adaptations mineures et dérogations**

En application des articles 7 et 13 du décret n°2017-456, les immeubles\* situés en Site patrimonial remarquable, a fortiori en PSMV, peuvent faire l'objet de dérogations vis-à-vis des normes définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation si l'application de ces normes venait en contradiction avec l'objectif de préservation du patrimoine protégé (en particulier en matière de performance énergétique et d'accessibilité).

Conformément au Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PSMV ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des immeubles\* avoisinants\*, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Si les conditions sont réunies pour que soient admises des adaptations mineures, il ne s'agira en aucun cas d'une dérogation totale aux règles, mais bien d'un ajustement des règles (chiffrées ou localisées) au contexte bien particulier du cas précis.

## 2. Autorisations et suivi des projets

### a. Conditions de délivrance des autorisations de travaux

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

- être accordée sans réserve,
- être assortie de prescriptions obligatoires,
- être refusée, lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur\* du Site patrimonial remarquable.

La conformité du projet au Règlement et sa compatibilité avec les OAP est jugée à travers une expertise sur l'architecture\*, le paysage urbain\*, la qualité des constructions et leur insertion dans le milieu environnant\*. Dans le cadre de cette expertise, une visite (y compris intérieure) des parcelles et immeubles\* faisant l'objet de travaux peut être imposée ; elle se fera par l'Architecte des Bâtiments de France ou un autre homme de l'art\* habilité (article R313-33 du Code de l'urbanisme).

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

- des documents graphiques d'insertion du projet par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain (article R431-10 du Code de l'urbanisme),
- deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur en justifie l'impossibilité, dans le paysage lointain ; les points et angles de vue sont à reporter sur le plan masse et le plan de situation (article R431-10 du Code de l'urbanisme),
- un état initial (ou état des lieux) et futur sur les parties touchées par les travaux décrit dans l'article 5.2a du présent Règlement. Dans le cadre de travaux intérieurs sur un immeuble\* protégé au titre du PSMV (immeubles de type A et de type B), cet état initial et futur doit également renseigner les parties intérieures de l'immeuble\* en particulier les volumes, éléments d'architecture\* et décors intérieurs (article R431-37 du Code de l'urbanisme),
- mention des matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux (article R431-14 du Code de l'urbanisme).

Les demandes de permis de démolir en Site patrimonial remarquable doivent être assorties d'une description des mesures compensatoires pour éviter une atteinte au patrimoine (article R451-4 du Code de l'urbanisme).

### b. Liste indicative des travaux soumis à autorisation ou à déclaration

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

L'autorisation préalable est également obligatoire pour tout aménagement de sols, implantation de mobilier urbain public ou privé, pour l'abattage, les plantations, les clôtures, l'éclairage, la signalisation et les enseignes.

Dans l'ensemble du périmètre d'application du PSMV, sont notamment soumis à autorisation ou à déclaration (liste indicative) :

- la construction et la démolition de bâtiments existants, quelle que soit sa classification (types A,B,C,D) ;
- la modification d'immeubles existants, en l'occurrence tous travaux ayant un impact sur les façades et, tous travaux ayant un impact sur les volumes ou décors intérieurs pour les immeubles de type A et B, dès lors que ces travaux

dépassent le simple entretien (à titre d'exemples : remplacement de menuiseries (fenêtres, portes, contrevents), suppression d'un cloisonnement, dépose de cheminée, de porte palière ou de boiserie)

- la suppression, la modification ou l'édification de clôtures ;
- l'aménagement de façades commerciales y compris la mise en place d'éléments fixés au sol et des enseignes ;
- la modification d'espaces et la mise en place de mobilier urbain, en particulier la réalisation d'installations pour les aires de jeux et de sport ;
- le changement d'affectation même partiel d'un immeuble ou d'un espace, et en particulier les changements d'activités des rez-de-chaussée commerciaux ou accueillant des services ;
- l'aménagement ou le réaménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- les défrichements, l'abattage et la plantation sur les espaces publics et dans les espaces libres patrimoniaux.

### c. Cas spécifique des éléments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques

La servitude la plus protectrice l'emportant sur les autres, les éléments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques sont soumis à leur régime d'autorisation spécifique, à savoir que tout projet de modification sur ces immeubles ou parties d'immeubles doit faire l'objet d'une autorisation du Ministre de la Culture ou de son représentant.

En outre, dans le cas spécifique d'un immeuble adossé à un élément classé Monument Historique, une autorisation spécifique doit être déposée (pour « adossé à un classé »).

### d. Présomption de prescriptions archéologiques

L'arrêté préfectoral du 7 avril 2005 délimitant les zones de saisine archéologique sur la commune de Rochefort porte l'ensemble du périmètre d'application du PSMV en zone de saisine A.

Ainsi, tout projet d'aménagement entrant dans le champ d'application de l'article 4 du décret n°2004-490 sur une surface de 20 m<sup>2</sup> ou plus doit faire l'objet d'une saisine du préfet de région (Direction des Affaires Culturelles de Nouvelle Aquitaine, Service Régional de l'Archéologie).

### e. Rôle de la Commission locale

La Commission locale du Site patrimonial remarquable prévue au II de l'article L.631-3 du Code du patrimoine est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PSMV et assure le suivi de sa mise en œuvre une fois le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur adopté. A ce titre, elle dispose d'un pouvoir de consultation sur les projets spécifiques dont l'enjeu urbain, architectural ou paysager nécessite un débat et un arbitrage.

## 3. Classification des espaces bâtis et non bâtis : légende et mode d'emploi du Plan réglementaire

### a. Limites

Le plan réglementaire figure les différentes limites administratives, dont les limites d'application du site classé de l'estuaire de la Charente qui se superpose partiellement au périmètre d'application du PSMV.

Le périmètre d'application du PSMV reprend le tracé défini dans l'arrêté préfectoral du 13 novembre 2009 portant sur la création du Secteur sauvegardé.

### b. Éléments soumis à la législation des Monuments Historiques (MH)

Cette couche du Plan réglementaire est ici à titre d'information, elle renseigne les immeubles ou partie(s) d'immeubles soumis à la législation des Monuments Historiques, sans distinction entre inscription et classement. Sur chacun de ces éléments est figuré le symbole officiel « Monument Historique » : blanc pour le bâti, rouge pour les espaces.

Le graphisme distingue les immeubles bâtis classés ou inscrits en totalité (logo sur aplat noir) ou seulement partiellement (logo sur trame grise). Dans ce dernier cas, le PSMV prend le relais des parties non classées ou inscrites au titre des MH.

Cette information est valable au moment de l'élaboration du plan, il convient de se reporter aux arrêtés de protection pour la précision des parties concernées et vérifier l'actualité de l'information.

Il convient également de se reporter au chapitre précédent qui rappelle les conditions d'autorisation de travaux sur ces immeubles soumis à la législation des MH.

### c. Éléments protégés au titre du PSMV : à conserver, restaurer et mettre en valeur\*

- **Immeubles bâtis dont les parties intérieures et extérieures sont protégées (démolition ou altération interdits) et la modification ou le réaménagement sont soumis aux conditions de l'article 5 du Règlement :**

Les immeubles bâtis protégés au titre du PSMV sont répertoriés selon deux catégories qui constituent une information sur l'état de conservation et/ou la qualité de l'architecture : gris foncé pour les immeubles bâtis qui ont conservé des dispositions d'origine lisibles et intéressantes (type A) et gris moyen pour les immeubles bâtis d'architecture modeste mais cohérente ou ayant subi une altération de leur architecture d'origine (type B).

*NB : La classification a été évaluée au moment de l'élaboration du PSMV d'après une connaissance partielle du bâti (selon la possibilité d'accéder ou non l'édifice) : une visite de l'Architecte des Bâtiments de France ou d'un homme de l'art habilité peut être imposée en cas de travaux ou de découverte fortuite.*

Les fragments ou éléments d'architecture (de type fontaines sur l'espace public principalement) sont répertoriés sous forme d'étoiles blanches à contour gris foncé et listés sur le Plan réglementaire détaillé par planche.

Les vestiges des ouvrages de fortifications, les murs de clôture (tracé indicatif ne faisant pas apparaître les interruptions existantes) et les puits en cœur d'îlot sont aussi repérés.

- **Espaces libres protégés, dont l'altération et le réaménagement sont soumis aux conditions de l'article 6 du Règlement :**

Le PSMV protège les espaces libres patrimoniaux, cours ou jardins, lorsque ceux-ci constituent un patrimoine en tant que tel et/ou un complément essentiel à la mise en valeur\* d'un ensemble architectural. La dominante minérale ou végétale est distinguée par la couleur pour donner lieu à des prescriptions distinctes dans le Règlement.

- **Végétation dont l'altération et le réaménagement sont soumis aux conditions de l'article 6 du Règlement :**

Le PSMV protège certains éléments de végétation, lorsque ceux-ci constituent un patrimoine en tant que tel (arbre remarquable notamment) et/ou un complément essentiel à la mise en valeur\* du paysage urbain (alignements d'arbres en particulier).

## d. Autres immeubles soumis au PSMV et à ses règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère du PSMV encadrées par l'article 5 du Règlement

Les immeubles bâtis qui ne présentent pas d'intérêt architectural et/ou urbain sont en gris clair, cette classification se superpose généralement avec un autre graphisme qui indique leurs possibilités d'évolution : soit une emprise constructible si l'immeuble peut être remplacé, soit une légende d'espace à prescriptions spéciales (dominante végétale ou minérale) si l'immeuble ne doit pas être reconstruit en place.

## e. Conditions particulières du PSMV pour l'intervention, l'aménagement ou la construction encadrées par les articles 4, 5 et 6 du Règlement

- **Prescriptions spéciales sur immeubles bâtis encadrées par les articles 4 et 5 du Règlement :**

Le Plan réglementaire indique des prescriptions spéciales sur certains immeubles bâtis.

Dans deux cas (démolition ou modification), il s'agit de prescriptions qui s'imposent dès lors qu'une opération d'aménagement est réalisée et dans un objectif d'amélioration du cadre bâti. La prescription est alors explicitement inscrite sur le Plan réglementaire détaillé par planche (liste récapitulative à la fin du présent document).

Dans le dernier cas (surélévation), il s'agit d'une possibilité offerte par le PSMV pour modifier les volumétries de toitures.

- **Prescriptions spéciales sur espaces libres encadrées par l'article 6 du Règlement :**

Le PSMV encadre l'évolution des espaces libres qui n'ont pas de qualité patrimoniale mais comportent un intérêt pour la respiration du cœur d'îlot et le dégagement de façades patrimoniales. Ces espaces sont indiqués « à dominante minérale » ou « dominante végétale » selon les possibilités d'évolution offertes.

Les espaces publics sont recouverts d'une trame beige clair pour une meilleure lisibilité du plan. Pour mémoire, ces espaces sont soumis aux trois Orientations d'aménagement et de programmation thématiques : « Écriture architecturale des espaces publics » - « Végétal et biodiversité » - « Restauration du patrimoine bâti ».

Les liaisons piétonnes (privées ou publiques) à conserver ou à créer sont représentées en bleu.

- **Emprises maximales de construction encadrées par les articles 4 et 5 du Règlement :**

Sous forme de pointillés rouges, le Plan réglementaire indique précisément les possibilités de construire. Il s'agit d'emprises maximales dont les conditions sont également figurées par la présence ou non d'un alignement imposé et une altimétrie projetée (dont la position indique si elle est maximale ou imposée).

Les différentes cotes sont des points altimétriques NGF et correspondent à l'altimétrie autorisée de l'égout de la future construction. Dans le cas d'une indication RDC, la hauteur maximale est un Rez-de-chaussée.

## f. Dispositions relatives aux destinations encadrées par l'article 3 du Règlement

Le PSMV, à travers l'article 3 du Règlement, contient des dispositions relatives aux destinations des constructions existantes et futures. Il s'agit des continuités commerciales en rez-de-chaussée et des localisations d'équipements.

## g. Légende graphique du Plan réglementaire détaillé par planches (1/500°)

- ■ ■ Périimètre d'application du PSMV (arrêté préfectoral du 13 novembre 2009)
- — — Limite du site classé de l'estuaire de Charente (arrêté ministériel du 22 août 2018)
- — — Limite communale
- 20-42 Altimétrie existante de sol (fond de géomètre TOPOGÉODIS 2017)
- 20-41 Altimétrie existante de toiture (fond de géomètre TOPOGÉODIS 2017)

### IMMEUBLES SOUMIS A LA LEGISLATION DES MONUMENTS HISTORIQUES

A titre d'Information (se reporter aux arrêtés de protection pour précision et actualité)

#### Immeubles bâtis protégés au titre des Monuments Historiques :

- 🏠 Immeuble bâti protégé en totalité au titre des Monuments Historiques
- 🏠 Immeuble bâti protégé partiellement au titre des Monuments Historiques

#### Espaces protégés au titre des Monuments Historiques :

- 📍 Espace libre ou parcelle protégée au titre des Monuments Historiques

### ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU PSMV à conserver, restaurer et mettre en valeur

Immeubles bâtis dont les parties extérieures et intérieures sont protégées (démolition ou altération interdits) et la modification ou le réaménagement sont soumis à conditions :

- Immeuble de type A (dispositions d'origine lisibles et intéressantes)
- Immeuble de type B (architecture modeste mais cohérente ou ayant subi une altération de son architecture d'origine)
- Ouvrages de fortifications (ou vestiges) à mettre en valeur
- ☆ Fragment ou élément d'architecture à conserver (voir liste)
- Mur ou élément de clôture à conserver ou à reconstituer
- 🕒 Puits à conserver

#### Espaces libres protégés dont l'altération et le réaménagement sont soumis à conditions :

- 🏡 Cour patrimoniale à conserver ou à recomposer
- 🌿 Jardin patrimonial à conserver ou à recomposer

#### Végétation dont l'altération ou la replantation sont soumis à conditions :

- 🌳 Ordonnance végétale (alignement d'arbres) à conserver, à remplacer ou à créer
- 🌳 Arbre remarquable à préserver

### ÉLÉMENTS SOUMIS AUX RÈGLES GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Immeuble de type C pouvant être conservé, amélioré ou supprimé et/ou remplacé
- Espace libre constructible

### CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION, D'AMÉNAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

#### Immeubles bâtis soumis à prescriptions spéciales

- Immeuble de type D dont la démolition ou la modification (voir liste) peut être imposée à l'occasion d'une opération d'aménagement
- Ⓜ Prescription localisée de Modification sur un immeuble protégé (voir liste)
- Ⓢ Possibilité de Surélévation sur un immeuble protégé, dans la limite de l'altimétrie indiquée (cote NGF d'égout)

#### Espaces libres soumis à prescriptions spéciales

- Voirie et emprise d'espace public existantes soumises aux Orientations d'aménagement et de Programmation thématiques
- /// Dm : espace à Dominante minérale à améliorer ou à créer (couverture possible)
- /// Dv : espace à Dominante végétale à améliorer ou à créer (potentiel de biodiversité)
- /// Dv(bis) : espace à Dominante végétale spécifique encadré par l'OAP particulière n°10
- /// Ancien glacis de la fortification à valoriser par un traitement paysager
- ■ ■ Tracé connu des anciennes fortifications, à révéler
- ● ● Liaison piétonne (privée ou publique) ou/et porche à conserver ou à créer
- ⊠ Emplacement réservé destiné à recevoir une voie publique ou un espace vert (cf liste Règlement)
- ⊠ Limite des secteurs soumis à Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### Emprises maximales de construction

- 📏 Emprise maximale de construction avec une hauteur d'égout maximale (cote NGF d'égout ou rez-de-chaussée dans le cas de l'indication RDC)
- 📏 Emprise maximale de construction avec alignement et hauteur d'égout imposés sur rue (cote NGF d'égout ou rez-de-chaussée dans le cas de l'indication RDC)
- 📏 Emprise non constructible mais pouvant recevoir des installations ou structures légères et démontables encadrées par les OAP particulières n°4 et n°6

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS (cf article 3 du Règlement)

- ~ Continuités commerciales à maintenir ou à renforcer (hypercentre)
- E Equipement et lieu d'intérêt public structurant, dont la destination est à préserver





# DISPOSITIONS PARTICULIERES

## chapitre 1 Destination\* des constructions et usages des sols

---



## ARTICLE 1.

# Usages, affectations des sols & activités interdites

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

- 1) **tout projet de démolition, de construction ou d'aménagement non conforme** aux dispositions du présent Règlement et non compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- 2) **toute suppression ou dénaturation d'éléments ou espaces protégés** au titre du PSMV, y compris la division excessive de volumes intérieurs de nature patrimoniale ;
- 3) **toute création, agrandissement ou transformation d'établissements** qui par leur destination\*, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et le caractère architectural\* de l'ensemble urbain de la ville et de ses glacis, en particulier tout commerce ou établissement nécessitant une surface, des accès ou stationnements de véhicules engendrant une dégradation de la qualité de vie des habitants et/ou du paysage urbain ;
- 4) **toute carrière et dépôt de ferrailles, matériaux, combustibles, déchets, véhicules désaffectés** ;
- 5) **tout aménagement de terrains de camping, de caravaning ou de parc de loisirs résidentiel** ;
- 6) **tout stand et champ de tir permanent** ;
- 7) **tout affouillement et exhaussement du sol tendant à modifier sensiblement le relief général du terrain**, sauf s'ils contribuent à la mise en valeur\* d'espaces publics ou privés ;
- 8) **toute construction de locaux souterrains dans les espaces libres protégés (cours et jardins patrimoniaux).**

## ARTICLE 2.

# Usages, affectations des sols & activités soumises à conditions particulières

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

*Une liste indicative des travaux soumis à autorisation figure au chapitre 2b des Dispositions générales.*

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

- 1) **toute construction à usage d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif ou de service public collectif, de bureaux**, sous réserve de ne pas générer de nuisance phonique ou olfactive et à condition d'une insertion cohérente dans le contexte urbain et architectural ;
- 2) **toute création ou modification de surfaces commerciales, de bureaux ou de services**, à condition de ne pas supprimer un accès indépendant aux étages, et dans le respect des dispositions relatives à la mixité fonctionnelle ;
- 3) **toute modification de façades** dans le cadre des dispositions du présent Règlement ;
- 4) **tout changement de destination** dans le cadre des dispositions du présent Règlement ;
- 5) **toute modification de sol rendue nécessaire pour les opérations d'aménagement**, à condition qu'elle ne soit pas de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur\* d'un site ou de vestiges archéologiques, et qu'elle soit compatible avec la stratification historique du tissu urbain et des espaces naturels et avec la sauvegarde du patrimoine bâti protégé ;
- 6) **toute création de constructions souterraines sous les espaces publics et les éventuelles émergences en surface (sorties piétonnes, verrières) et sous les espaces libres soumis à prescriptions particulières (Dm et Dv)** repérés au Plan réglementaire, sous réserve du respect des dispositions du présent Règlement et d'éventuelles prescriptions archéologiques et à condition de ne pas altérer gravement l'équilibre hydraulique du sol ;
- 7) **toute implantation de construction/installation/mobilier liée à l'usage et l'animation de l'espace public ou aux transports**, dans la mesure où ces constructions restent compatibles avec la mise en valeur\* du cadre architectural et urbain, d'éventuels vestiges archéologiques et avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- 8) **tout abattage d'arbres**, sous réserve, dans le cas où l'élément est identifié par le Plan réglementaire, de remplacer le ou les sujet(s) dans les conditions du présent Règlement ;
- 9) **toute création ou agrandissement d'aires de stationnement, de sports et de jeux**, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et du respect des dispositions du présent Règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- 10) **tout aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement existantes** (sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale), à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances, à améliorer l'aspect des installations, et à garantir -en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux- aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## ARTICLE 3.

# Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

*Pour la bonne interprétation des dispositions qui suivent, il convient de se référer au Lexique du Règlement annexé à la fin du présent document, qui définit notamment les Destinations\* et Sous-destinations\*, ainsi qu'aux éléments graphiques correspondant à la légende « Dispositions relatives aux Destinations » figurée au Plan réglementaire.*

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

### Article 3.1. Construction à destination\* d'habitation

*Pour mémoire, la destination « Habitation » inclut les deux sous-destinations suivantes :*

- *Le logement, qu'il s'agisse de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, quel que soit le statut d'occupation, ainsi que les chambres d'hôtes jusqu'à 5 chambres et meublés de tourisme sans prestations hôtelières (moins de 3 prestations parmi : petit-déjeuner, réception, nettoyage des chambres, fourniture de linge) ;*
- *L'hébergement, qui recouvre les constructions principalement à vocation sociale et destinées à un public spécifique : foyers travailleurs, résidences étudiantes, maisons de retraite, centres d'hébergement d'urgence, centres d'accueil des demandeurs d'asile, d'hébergement et de réinsertion sociale.*

#### 3.1a. Mixité et surface minimale des logements

Les dispositions qui suivent s'appliquent tant à la construction neuve qu'à la réhabilitation, exclusion faite du quartier existant dit « Salaneuve » ayant une configuration urbaine et une occupation spécifique.

Dans l'objectif d'éviter la concentration d'un type de logements (petits logements et meublés de tourisme en particulier) dans un secteur, les programmes immobiliers doivent présenter une diversité de typologies de logements ; cette mixité sera appréciée à l'échelle de l'immeuble et/ou du secteur (rue, îlot, îlots voisins).

Pour toute opération de 3 logements ou plus (en incluant les logements existants et créés ou réhabilités), les conditions suivantes encadrent la surface des logements pour chaque immeuble :

- 25 % maximum de petits logements (< ou = à 30 m<sup>2</sup>) ;
- 30 % minimum de grands logements (> ou = à 60 m<sup>2</sup>).

La répartition doit être arrondie à l'entier supérieur.

#### 3.1b. Réhabilitation de logements

Toute division excessive d'un immeuble (quelle que soit sa classification) est interdite. La division sera considérée comme excessive en particulier :

- si elle conduit à créer un accès ou une distribution supplémentaire sans conditions optimales (commodité de la distribution et exigüité des parties communes),
- si elle conduit à diminuer ou altérer les conditions d'éclairage de chacun des logements,
- si elle entre en contradiction avec les dispositions de l'article 5 du présent Règlement (par exemple, si elle conduit à dénaturer voire supprimer un escalier patrimonial ou un volume particulièrement significatif d'un immeuble de type A ou de type B).

Tout projet de réhabilitation d'un immeuble doit conserver les bonnes conditions d'habitabilité des logements existants, y compris l'accès. Si les conditions d'habitabilité ne sont pas satisfaisantes, le projet doit permettre de les retrouver.

Toute création ou réhabilitation de logement(s) doit en outre se conformer aux critères de décence de l'habitat définis par les décret(s) ou article(s) du Code qui font référence aux normes d'habitabilité en vigueur, notamment : l'absence de tout risque pour la sécurité et la santé de l'occupant, une surface et un volume habitable minimal, des équipements conformes à un usage d'habitation, une aération et un éclairage naturel suffisant pour les pièces principales d'habitation.

## Article 3.2. Construction à destination\* de commerces et activités de service

Pour mémoire, la destination « Commerces et activités de service » inclut les six sous-destinations suivantes :

- L'artisanat et commerce de détail, qui recouvre l'artisanat ayant une activité commerciale, comme les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries, les cordonneries, les salons de coiffure, etc. ainsi que tous les commerces de détail, notamment épiceries, supermarchés, hypermarchés, points permanents de retrait par la clientèle d'achats en ligne ;
- Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (restauration collective non incluse donc) ;
- Les commerces de gros, destinés à la vente entre professionnels ;
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, telles que les activités libérales (y compris maisons de santé), les assurances, les banques, les agences immobilières, les locations de matériel ou de véhicules, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa et instituts de beauté ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques : hôtels et tout établissement réunissant au moins 3 prestations hôtelières (petit-déjeuner, réception, nettoyage des chambres, fourniture de linge), les résidences de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances ;
- Les cinémas dont l'exploitation nécessite une autorisation d'exploitation, une homologation de la salle et des équipements de projection.

Certains commerces n'entrent dans aucune de ces sous-destinations : vente de vêtements, vente d'électroménager.

### 3.2a. Diversité commerciale et animation des rez-de-chaussée

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

Au titre de cet objectif, le type d'activité peut ainsi faire l'objet de restrictions.

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

### 3.2b. Continuités commerciales en hypercentre\* portées au Plan réglementaire

Voir Plan réglementaire

Dans l'hypercentre\* et les façades concernées par la légende « Continuités commerciales à maintenir ou renforcer » au Plan réglementaire,

les rez-de-chaussée des constructions nouvelles ou existantes (dans le cadre d'un changement de destination) sont soumis aux dispositions suivantes :

- Le maintien de la destination\* de commerce / service (ou l'implantation d'un tel programme dans le cas d'une construction neuve) doit être une priorité ;
- Le maintien ou l'implantation d'un équipement public y est admis dans la mesure où le traitement du rez-de-chaussée garantit l'animation de la séquence urbaine\* par la conservation (ou création) d'un accès sur rue et une lisibilité de cette destination en façade (vitrine) ;
- Le maintien ou l'implantation de bureaux peut être admis si le traitement de la façade garantit l'animation de la séquence urbaine\* (notamment par l'existence d'une vitrine laissant voir l'intérieur) et si son implantation n'induit pas une rupture dans l'usage des rez-de-chaussée à l'échelle de la séquence urbaine\* ;

- Les logements existants peuvent être maintenus sans obligation de changement de destination. Le changement de destination d'un logement vers un commerce, activité de service, bureau ou équipement public est à privilégier dans le cadre d'une réhabilitation si ce changement d'affectation est compatible avec le respect du patrimoine bâti.
- Le changement de destination\* d'un commerce ou activité de service en logement ne peut être admis qu'à titre exceptionnel et ponctuel, s'il est notamment démontré que l'animation des rez-de-chaussée à l'échelle de la rue n'est pas compromise.

Ces dispositions s'appliquent sous réserve de compatibilité avec l'objectif de diversité commerciale et avec les autres dispositions du présent Règlement, en particulier l'article 5 qui définit les modalités d'intervention sur les immeubles existants.

### Article 3.3. Construction à destination\* d'équipements et lieux d'intérêt collectif

Le Plan réglementaire, dans ses Dispositions relatives aux destinations, définit des immeubles\* dont la destination\* d'équipements d'intérêt collectif et services publics est à préserver.

> Voir localisation géographique sur le Plan réglementaire

**Dans un objectif de maintien des équipements structurants pour le centre-ville, le programme de ces immeubles ne peut évoluer que dans la limite des sous-destinations\* suivantes :**

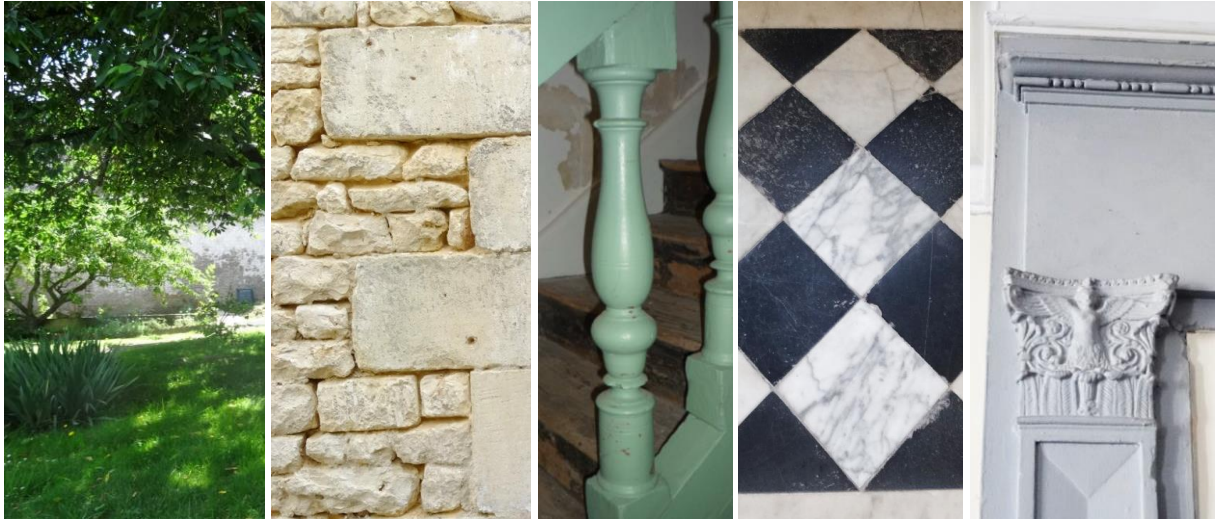
- salles d'art et de spectacles : théâtres, opéras, salles de concert, etc.
- équipements sportifs qu'ils permettent ou non d'accueillir du public lors d'événements,
- autres équipements recevant du public : lieux de culte, salles de fêtes, salles de réunions publiques, maisons de quartier, maison syndicale ou associative,
- locaux accueillant du public des administrations publiques et bureaux d'organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (URSSAF, ACOSS), ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transport).
- établissements d'enseignements et de formation, de santé et d'action sociale.

**La destination\* doit être maintenue sur au moins 75 % de la surface de plancher existante dédiée à l'équipement.**

**L'implantation de bureaux ou d'hôtels structurants peut être autorisée, si le projet garantit l'animation des rez-de-chaussée et des espaces libres traversés par le public.**







# DISPOSITIONS PARTICULIERES

## chapitre 2

### Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

---



## ARTICLE 4.

# Volumétrie et implantation des constructions

## Article 4.1. Objectifs d'insertion et application des dispositions graphiques du Plan réglementaire

### 4.1a. Objectifs d'insertion des nouvelles constructions en matière d'implantation et de hauteur

Les nouvelles constructions doivent respecter la trame parcellaire et être cohérentes avec la densité et les formes urbaines traditionnelles\* de l'îlot ou des îlots voisins\* dans le cas de secteurs plus hétérogènes. Cette cohérence s'appuie sur l'échelle, les volumétries, le mode d'implantation des constructions environnantes\* mais aussi sur le principe de continuité urbaine sur rue et d'intégration dans le paysage urbain\*. Dans le cas d'une reconstruction, le maintien de l'ancienne implantation peut être imposé si cette disposition participe du caractère et de la qualité urbaine du secteur.

Le regroupement ou la division parcellaire ne peuvent être admis que si le projet répond à ces principes.

Les objectifs sont :

- une qualité urbaine et une qualité d'usages,
- la respiration du tissu urbain (existant et créé) qui doit permettre les meilleures conditions d'éclairage et de mise en valeur\* des constructions principales et des espaces libres,
- une continuité visuelle du bâti sur rue, soit par les façades\* elles-mêmes, soit par des éléments de clôture,
- une articulation cohérente avec l'existant et avec la mise en valeur\* du patrimoine architectural, urbain et paysager.

### 4.1b. Application des emprises constructibles portées au Plan réglementaire

*Le Plan réglementaire définit les emprises constructibles maximales par des contours sous la forme de traits discontinus rouges, renforcés ponctuellement par des traits continus (sur rue), qui figurent les alignements\* imposés. Ces contours sont toujours renseignés d'une altimétrie projetée.*

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des limites d'emprise constructible délimitée graphiquement au Plan réglementaire et dans le respect des dispositions qui suivent :

- Article 4.2. pour l'implantation en limite de voie,
- Article 4.3. pour l'implantation des constructions sans contrainte d'alignement et les distances de vue\* entre constructions,
- Articles 4.4 et 4.5 pour les hauteurs et volumétries.

Ces emprises peuvent faire l'objet d'adaptations spatiales (sans augmentation de surface) si le projet démontre une plus grande qualité d'insertion, en particulier vis-à-vis de la configuration particulière d'un terrain. Ces adaptations peuvent amener à une meilleure répartition des masses bâties dans l'espace libre ou une meilleure articulation avec les volumes bâtis existants ou créés, sous réserve du respect des objectifs d'insertion énoncés dans l'article 4.1a. du présent Règlement.

De même, des dispositions différentes peuvent être admises voire imposées dans un objectif de mise en valeur\* spécifique.

## 4.1c. Hauteur des nouvelles constructions : application de l'altimétrie portée au Plan réglementaire

### Définition de la hauteur :

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

L'altimétrie, figurant en rouge au Plan, correspond à la hauteur projetée de la nouvelle construction ; cette hauteur est mesurée à l'égout\* de toiture tel que défini dans le lexique du présent Règlement. La cote d'égout de toiture est la cote de référence qui a été choisie pour définir les hauteurs des constructions. Le point haut du plan vertical de la façade doit s'arrêter physiquement à la cote indiquée au Plan réglementaire (cf. étage en retrait à l'article 4.2.a).

Les volumes techniques (machinerie d'ascenseur, chaufferie, armoire relais d'émission ou de diffusion) et/ou édifices d'accès et dispositifs de sécurité nécessaires en toiture sont à inclure dans la cote altimétrique réglementaire.

Dans quelques cas, la cote altimétrique est remplacée par les lettres RDC qui indiquent que la hauteur de construction est limitée à un seul niveau à rez-de-chaussée, soit un faitage\* limité à 4,50 mètres par rapport au terrain naturel ou au trottoir pour les constructions sur rue. Si elle est adossée à un mur de clôture, le faitage\* ne doit pas dépasser la hauteur du mur (même si celui-ci est en-deçà des 4,50 mètres).

### Positionnement de la cote altimétrique sur le Plan :

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

- Si la cote est localisée sur le trait marquant l'alignement\* obligatoire sur rue, elle correspond à une altimétrie imposée pour l'égout\* de toiture sur rue de la construction projetée.
- Si la cote est placée à l'intérieur du polygone de l'emprise constructible, elle correspond à une altimétrie maximale autorisée pour l'égout\* de toiture de la construction projetée.
- Si aucune cote altimétrique n'apparaît sur le Plan, l'altimétrie existante doit servir de référence.

Des raccords entre les volumétries de différentes hauteurs doivent être trouvés et peuvent être imposés. Ainsi, l'adaptation de plus ou moins 1 mètres peut être admise, voire imposée, si elle se justifie par l'insertion du projet dans le paysage urbain\*.

Dans certaines configurations particulières et si l'application de la hauteur réglementaire s'avère incompatible avec une séquence urbaine, une hauteur plus faible peut être imposée pour garantir une insertion satisfaisante dans le paysage urbain\*. La profondeur des constructions peut également faire l'objet de prescriptions pour régler la volumétrie de toiture.

## 4.2. Implantation des nouvelles constructions

Cf. Plan réglementaire pour les dispositions graphiques et l'article 4.1 pour leurs modalités d'application  
Cf. article 5.1. pour le traitement architectural des constructions neuves

### 4.2a. Implantation des constructions principales en limite de voie

#### Alignement\* imposé par le Plan réglementaire :

Lorsque le Plan réglementaire définit un alignement\* imposé sur rue,

les nouvelles constructions doivent s'implanter en limite de voie\* qu'elle soit publique ou privée, y compris sur les deux voies quand il s'agit d'un angle de rues.

Cette disposition concerne le nu de façades depuis le sol jusqu'à l'égout\* de toiture (hors saillies admises) et peut être adaptée dans les cas suivants :

- traitement architectural d'un angle d'îlot (pan coupé ou traitement arrondi),
- création de cour avant, sous réserve que l'interruption d'alignement\* soit inférieure à la moitié du linéaire sur rue de la parcelle, que l'aile en retour soit positionnée sur le mitoyen le plus élevé, et qu'un élément de clôture crée la continuité visuelle sur rue.

Un retrait partiel peut être admis voire imposé dans les cas suivants, sous réserve de respect des objectifs énoncés à l'article 4.1. du présent Règlement :

- linéaire sur rue important, justifiant des ruptures d'alignement pour créer des passages ou des percées ponctuelles sur le cœur d'îlot,
- cas particulier d'une vaste parcelle et/ou d'un programme spécifique (autre que la maison de ville) justifiant un autre type d'implantation.

L'acceptation d'un éventuel retrait impose toutefois d'assurer une continuité visuelle sur rue par un élément de clôture.

#### Retraits et saillies sur rue des constructions neuves :

Les éventuels dispositifs architecturaux d'angles (encorbellement, pan coupé,...) pour les immeubles donnant sur deux voies doivent présenter une cohérence de forme et de dimensions avec l'architecture des bâtiments environnants. Des dispositifs peuvent être imposés si les trois autres angles environnants sont traités d'une manière spécifique (traitement légèrement arrondi en particulier).

La création d'un étage en retrait d'une façade disposée en limite d'espace public est soumise aux conditions suivantes :

- cet étage en retrait ne peut concerner que le dernier niveau de l'immeuble\*,
- la hauteur de ce dernier niveau doit être inférieure aux autres niveaux (pour respecter une hiérarchie des étages dans la composition de façade).
- le retrait doit être limité à 1 mètre (afin que la ligne d'égout\* reste perceptible depuis la rue).

La création de saillies ou de creux en limite d'espace public n'est admise que :

- sous forme de modénatures dans une limite de 8 cm,
- sous forme d'appuis avec garde-corps (balconnets) dans une limite de 20 cm,
- sous forme d'un balcon filant, dans une limite de 80 cm.

Leur principe même peut être refusé ou leurs dimensions peuvent être imposées, de manière à préserver la continuité des façades et la qualité des séquences urbaines.

## 4.2b. Implantation des constructions principales sans contrainte d'alignement

### Adossement à un mitoyen existant :

En présence d'un mitoyen aveugle ou sans intérêt patrimonial permettant de s'adosser,  
l'adossement en mitoyenneté est imposé en assurant une bonne articulation avec l'existant.  
Le dégagement d'un grand pan de mitoyen aveugle peut être refusé.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées voire imposées pour la cohérence urbaine et/ou la mise en valeur\* du bâti et des espaces libres.

En l'absence d'un mitoyen aveugle ou si ce mitoyen présente un intérêt patrimonial,  
l'implantation de la nouvelle construction doit respecter les objectifs d'insertion énoncés à l'article 4.1. du présent Règlement et les distances entre constructions énoncées ci-après.

### Distance entre constructions :

*Cette distance est mesurée suivant une ligne horizontale perpendiculaire aux façades ou pignons des constructions projetées ou à l'alignement\* ou à la limite en tenant lieu.*

*Cette disposition ne concerne pas les extensions et les annexes.*

Si les façades voisines\* (en limite séparative\* ou sur la même parcelle) ouvrent des vues ou si la construction projetée prévoit d'ouvrir des vues, y compris sur une cour commune, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à ces façades pour en assurer l'éclairage. Cette distance de vue peut être réduite à 1,90 mètre dans le cas de puits de jour éclairant des pièces de service.

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

En fonction de la densité de l'îlot et de l'usage des locaux, il peut être imposé d'augmenter ces distances pour assurer la mise en valeur\* d'un élément existant.

#### 4.2c. Implantation d'une extension\*

*Cf. article 5.1e. pour le traitement architectural des extensions.*

*La distance minimale entre constructions ne s'applique pas aux extensions.*

Seules les extensions dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent éventuellement être admises dans les espaces libres légendés au Plan sous réserve du respect des dispositions de l'article 6 du présent Règlement. Les extensions dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être réalisées à l'intérieur des emprises constructibles portées au Plan réglementaire.

Tout projet d'extension\* doit s'insérer dans le paysage urbain sans altérer la respiration des espaces libres. L'extension\* ne doit pas nuire à la logique de distribution de la construction existante et garantir la meilleure articulation entre les volumes de la construction d'origine et de l'extension\*.

D'une manière générale, l'extension\* est à privilégier sur une façade arrière ou secondaire\*. Les extensions en surépaisseur peuvent être refusées.

#### 4.2d. Implantation d'une annexe\*

*Cf. article 5.1f. pour le traitement architectural des annexes.*

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

Seuls les locaux annexes dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent éventuellement être admis dans les espaces libres légendés au Plan sous réserve du respect des dispositions de l'article 6 du présent Règlement. Les annexes dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être réalisées à l'intérieur des emprises constructibles portées au Plan réglementaire.

Les petits locaux utilitaires (local vélo ou poubelles, abri de jardin, etc.) doivent s'inscrire discrètement dans les cours et les jardins, ce qui signifie que leurs dimensions, volumétrie et implantation doivent être adaptées et proportionnées à leur environnement et en particulier à l'échelle des espaces libres et bâtis existants.

Leur visibilité depuis l'espace public doit être minimisée, ainsi l'adossement à un élément bâti (construction ou mur de clôture) doit être privilégié.

## 4.3. Volumétrie et forme de toiture des nouvelles constructions

### 4.3a. Objectifs d'insertion des nouvelles constructions en matière de volumétrie

La géométrie de toiture de la nouvelle construction doit garantir l'ensoleillement des façades\* sur rue comme des cœurs d'îlots\* et s'intégrer dans le paysage urbain par :

- sa cohérence avec les volumétries de toiture des immeubles environnants\*,
- l'articulation avec les héberges voisines,
- le respect d'une ligne d'orientation de faitage traditionnelle (sauf projet architectural innovant) qui consiste en une ligne parallèle à la rue pour les bâtiments principaux et perpendiculaires à la rue pour les ailes en retour,

A ce titre, peut donc être refusée toute construction dont la volumétrie extérieure serait en rupture avec les immeubles\* avoisinants\* et/ou compromettrait la mise en valeur\* du paysage urbain\* ou la qualité de vie des cœurs d'îlots.

### 4.3b. Pente de toiture des nouvelles constructions

Le gabarit\* maximal de toiture est défini par le tracé d'un triangle prenant pour base le niveau de l'égout\* de toiture et pour pointe le faitage\* selon une pente de 25 à 35%, soit, par exemple :

*Cf. illustrations présentées dans le Lexique.*

- Pour les immeubles\* dont le ou les versant(s) de toiture n'excède(nt) pas 4,50 mètres en profondeur, la hauteur de faitage\* est limitée à 1,60 mètre au-dessus de la cote d'égout\* ;
- Pour les immeubles\* dont le ou les versant(s) de toiture se situe(nt) entre 4,50 et 6 mètres en profondeur, la hauteur de faitage\* est limitée à 2,20 mètres au-dessus de la cote d'égout\* ;
- Pour les immeubles\* dont le ou les versant(s) de toiture se situe(nt) entre 6 et 15 mètres en profondeur, la hauteur de faitage\* est limitée à 2,70 mètre au-dessus de la cote d'égout\*.

Dans certaines configurations particulières, une pente plus faible voire un toit terrasse peut être imposée pour garantir une insertion satisfaisante dans le paysage urbain\*. La profondeur des constructions peut également faire l'objet de prescriptions pour régler la volumétrie de toiture.

D'autres volumes ou pentes de toitures peuvent être admis s'ils sont justifiés par un parti architectural contemporain et garantissent une articulation cohérente avec le bâti environnant. Toutefois, le gabarit\* maximal énoncé ci-dessus reste la référence pour définir la hauteur de faitage\* maximale, limité à 3,50 mètres (au-dessus de l'égout) dans le cas de combles à brisis.

### 4.3c. Toitures terrasses

*Cf. article 4.3c. pour l'application de la cote altimétrique portée au Plan dans le cas de toiture-terrasse,*

*Cf. article 5.1c. pour le traitement architectural de ces toitures terrasses.*

Les toitures terrasses peuvent être envisagées dans les cas suivants :

- extensions\* ou volumes de liaison,
- ailes en retour ou bâtiments en cœur d'îlot,
- annexes\* et bâtiments de petites dimensions,
- projets d'ensemble,
- dans le cas de perspectives majeures (dans ce cas, elles pourraient être imposées).

Les toitures terrasses ne peuvent être admises sur la bande\* de construction principale sur rue que si elles sont non visibles depuis l'espace public (sauf projet d'ensemble et programme spécifique).

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

## 4.4. Modification de volumétrie / hauteur d'un immeuble existant

### 4.4a. Modification d'une hauteur ou d'un volume portée au Plan

*Cf. article 5.1e. pour le traitement architectural des surélévations*

*Cf. article 5.3b. pour le traitement des ouvrages en toiture sur immeubles existants*

D'une manière générale, toute modification de hauteur ou de volumétrie ne doit pas porter atteinte à la qualité du paysage urbain ; le projet sera donc apprécié à deux échelles, celle de l'architecture de l'immeuble concerné et celle de l'environnement urbain (et notamment la visibilité de la toiture depuis des points hauts).

Dans le cas des immeubles protégés (immeubles de type A ou B), les modifications de toiture ou de volumétrie sont limitées aux cas suivants :

- si la modification est imposée par le Plan réglementaire (légende M),
- si la surélévation est permise par le Plan réglementaire (légende S),
- s'il s'agit de rétablir un volume de toiture cohérent ou de conserver/restituer un élément ou un volume d'origine, sous réserve de la présence de vestiges et/ou de documentation ainsi que de la faisabilité technique de l'opération et de son intégration dans le paysage urbain\*,
- quelques exceptions décrites aux articles 4.4b. et 4.4c. pour les immeubles donnant sur cour ou jardin (cf. article 4.6b.).

Très ponctuellement, et à titre exceptionnel, une reprise de pente ou du volume peut être admise si elle assure une continuité de couverture et un épannelage urbain\* plus cohérent.

### 4.4b. Création de terrasse ou de tropéziennes\*

*Cf. article 5.3b. pour le traitement des ouvrages en toiture sur immeubles existants*

En raison de leur impact dans le paysage des toits, la création de tropéziennes\* est interdite dans les cas suivants :

- tous les versants des immeubles de la bande\* de construction sur rue (toute classification confondue),
- ensembles architecturaux remarquables (par exemple hôtels particuliers ou équipements remarquables) et immeubles d'intérêt patrimonial de type A,
- en présence d'une toiture particulièrement intéressante par sa volumétrie (bris mansart d'origine par exemple), la qualité de sa couverture ou les éléments d'architecture qui y sont associées (lucarnes\* par exemple).

Ces dispositifs peuvent être autorisés sur les ailes en retour (sauf sur rue) ou sur les immeubles en second rang\* ; la localisation, les dimensions et proportions doivent permettre la meilleure intégration et peuvent à ce titre être imposées.

### 4.4c. Création d'une surélévation

*Cf. article 5.1e. pour le traitement architectural des surélévations*

La surélévation d'un immeuble\* existant peut être envisagée dans deux cas de figure :

- sur un immeuble\* de type C pour lequel le Plan réglementaire définit une emprise constructible associée à une altimétrie supérieure à l'existant,
- sur un immeuble\* protégé (type A ou B) portant l'indication S au Plan réglementaire.

Dans les deux cas, le projet de surélévation doit généralement se limiter à l'immeuble\* sur rue (aile en retour exclus sauf s'il s'agit d'un rez-de-chaussée et que la présence d'un mur mitoyen plus haut le justifie) et garantir une bonne insertion dans la séquence urbaine, en particulier une bonne articulation avec l'existant.

Sur les immeubles protégés dont la surélévation est admise par le Plan réglementaire (S),

le volume de surélévation doit respecter strictement la cote indiquée au Plan dans une marge maximum de plus ou moins 50 centimètres et ne présenter ni étage en retrait, ni comble à brisis.



## ARTICLE 5.

# Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Article 5.1. Architecture des constructions neuves

#### 5.1a. Objectifs d'insertion des constructions neuves en matière d'architecture

*Les pièces fournies pour la demande d'autorisation doivent démontrer l'intégration du projet et la qualité architecturale.*

*Cf. article 5.5 pour l'intégration des façades commerciales*

*Cf. article 5.7 pour l'intégration des éléments techniques et des dispositifs d'énergies renouvelables*

Tout nouveau projet de construction doit s'inscrire dans une démarche de cohérence globale avec son environnement immédiat, et respecter un principe d'intégration et/ou de compatibilité dans le paysage urbain\*. Cette adéquation au contexte s'apprécie en fonction de l'échelle et des volumétries avec celles des constructions voisines, donc par une cohérence des matériaux et/ou de composition avec les immeubles voisins.

Le projet doit développer une architecture contemporaine\* qui témoigne de son époque de construction ; toute architecture visant à reproduire un modèle ancien (pastiche) est à proscrire.

D'une manière générale, le projet doit proposer une réinterprétation contemporaine\* des volumes et des principes de composition du bâti traditionnel, notamment en respectant le principe de partition en travées verticales et le découpage parcellaire d'origine.

Dans le cas d'une parcelle ou d'un programme spécifique, un parti architectural plus éloigné de la composition traditionnelle peut être admis sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.

**Le traitement des hauteurs de niveaux doit respecter les caractéristiques de composition traditionnelle :**

- la hauteur de rez-de-chaussée doit être soit égale soit supérieure aux autres étages,
- la hauteur du dernier niveau doit être inférieure aux autres étages.

L'architecture doit présenter une composition cohérente, une simplicité de volumes et une sobriété de matériaux accompagnée de détails soignés. La cohérence de la composition passe par un travail sur les dimensions, les proportions globales, le rapport entre verticales et horizontales ainsi que la disposition des percements en lien avec l'organisation intérieure. Le dessin, les détails et les finitions doivent contribuer à la qualité constructive.

La toiture doit être étudiée comme une cinquième façade, en proposant une composition, en choisissant les matériaux en fonction de leur intégration, et en traitant tout éventuel volume saillant.

La création de garage en façades est soumise à conditions et fait l'objet d'une exigence d'intégration dans la composition architecturale et dans la séquence urbaine. Elle est interdite dans les angles de rues et les rues étroites.

#### 5.1b. Façades des constructions neuves : matériaux et couleur

*Les matériaux et couleurs de façade doivent être présentés dans la demande d'autorisation de travaux.*

Les matériaux employés en façade doivent être qualitatifs et pérennes (stabilité de la matière dans le temps). Le projet doit notamment prévoir la protection des éléments saillants contre les infiltrations de l'eau pour éviter la dégradation des matériaux.

Les matériaux et couleurs des constructions neuves ne doivent pas être multipliés. Ils doivent en outre s'inscrire dans les tonalités du contexte urbain. Dans certains contextes particulièrement sensibles, le recours à un matériau spécifique peut être imposé, en particulier la Pierre de taille locale qui constitue un véritable marqueur du paysage urbain\*.

L'éventuel recours à un matériau traditionnel doit en respecter l'aspect et les modalités de mise en œuvre (par exemple, dans le cas de maçonnerie traditionnelle, les joints de parements et enduits doivent être à la chaux et de coloration naturelle par des sables locaux).

Les habillages ou calepinages d'éléments préfabriqués peuvent être refusés dès lors qu'ils s'inscrivent en contradiction avec l'architecture\* des façades patrimoniales.

Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, les revêtements doivent répondre aux mêmes objectifs de qualité et de pérennité et le dispositif ne doit pas conduire à une surépaisseur en façade.

➤ Sont interdits :

- les matériaux précaires et/ou impactants,
- les finitions « brillantes » et aspects réfléchissant,
- les associations de couleurs criardes,
- les détails de finition inadaptés à l'environnement urbain, tels que baguettes d'angles en plastique ou métal, enduits grattés, ...

### 5.1.c. Toiture des constructions neuves : matériaux et détails

*Les matériaux et détails de toiture doivent être présentés dans la demande d'autorisation de travaux.*

*Cf. article 5.7b. sur la mise en place des capteurs solaires (dispositions communes avec les constructions existantes)*

Les matériaux employés en toiture doivent répondre à deux critères : pérennité de la matière et qualité d'insertion architecturale.

Ainsi :

- Le choix du matériau et de sa mise en œuvre peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques.
- Le projet doit porter une attention particulière à son insertion dans les toitures environnantes\* et sa visibilité depuis l'espace public et les éventuels points de vue hauts proches.
- L'intégration des détails techniques comme la solution d'écoulement des eaux de pluie doit être prévue en amont du projet et faire l'objet de détails qualitatifs.

Le matériau de référence est la tuile de terre cuite, dont les teintes doivent s'harmoniser avec celles environnantes. D'autres matériaux comme le zinc peuvent être admis s'ils répondent aux points précités et garantissent une insertion satisfaisante du volume dans le paysage urbain\*.

Les verrières\* sont autorisées si leur intégration dans le paysage des toits est assurée.

Sont interdits :

- les matériaux précaires et/ou impactants tels que le fibro-ciment, la tôle onduline, les tuiles béton,
- les détails de finition inadaptés à l'environnement urbain, tels que tuiles d'about, closoirs, ...

### Traitement des toits terrasses en construction neuve

*Cf. article 4.3c. pour les conditions de création de toitures terrasses,*

*Cf. OAP « Végétal et biodiversité » pour le traitement végétalisé des toits-terrasses.*

Dans les cas où les toits terrasses sont admis, ils sont soumis aux exigences suivantes :

- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans la volumétrie et l'architecture\* ou, s'ils sont de dimensions réduites, dans de petits éléments à disposer et à traiter de manière à les rendre les moins visibles.
- Les dispositifs de sécurité (garde-corps, etc.) doivent être dessinés dès la conception, pour garantir discrétion et cohérence avec l'architecture\*, ils sont à inclure dans la hauteur globale de la construction.
- Les terrasses doivent recevoir un traitement dont l'aspect permet d'offrir une surface non impactante dans le paysage urbain\*. En particulier, s'il s'agit de surfaces importantes et/ou particulièrement visibles dans le paysage des toits, la végétalisation doit être privilégiée, en se référant aux préconisations des OAP.

## 5.1d. Menuiseries des constructions neuves

Les menuiseries des constructions neuves doivent être cohérentes sur l'ensemble de la façade, et s'intégrer dans l'architecture comme dans le paysage urbain\*. Le matériau et/ou la forme des menuiseries peuvent être imposés.

- Sont interdits :
  - les matériaux impactants dans le paysage urbain\*,
  - les finitions brillantes et les effets plastifiés.

### Portes et fenêtres des constructions neuves

Le découpage des parties pleines et vitrées ainsi que l'épaisseur des profils doivent être proportionnés dans la composition de l'architecture\* de façade. Les menuiseries doivent présenter un profil d'épaisseur réduit permettant de maximiser la luminosité et les apports solaires.

Le dessin des nouvelles menuiseries doit être sobre et en accord avec l'architecture : toute incohérence de forme ou de style entre les menuiseries et la façade est à proscrire.

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

Les menuiseries doivent être réalisées dans un matériau recevant une finition qui garantit le maintien de leur aspect dans le temps. En particulier, le recours au bois peint peut être imposé.

Les portes d'entrée et les portes de garage (lorsqu'elles sont autorisées) doivent être d'un dessin sobre, pleines et sans motif (y compris dans la forme d'éventuels vitrages) et d'un matériau assurant leur plus grande discrétion.

- Sont interdits :
  - les portes sectionnelles horizontales de garage sur l'espace public,
  - les oculi sur les portes et portes de garages.

### Contrevents et volets des constructions neuves

La mise en place de volets extérieurs peut être imposée pour assurer l'animation de façades. Elle doit alors se faire soit selon le modèle traditionnel à battant, soit selon un modèle contemporain sous forme de panneaux coulissants. Dans les deux cas, il convient de privilégier les modèles persiennés ou pleins à lames verticales.

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

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

## 5.1e. Architecture des extensions (dont verrières\*, surélévations et ajout de balcons ou de coursives)

*Cf. article 5.1a. à 5.1d. pour le traitement architectural des constructions neuves.*

L'extension\* doit être lisible comme telle. Elle ne doit pas compromettre la lecture de la construction principale dont on doit comprendre la volumétrie et le programme d'origine.

Par sa forme et/ou sa disposition, l'extension doit se composer dans le respect de l'architecture\* du bâtiment dont elle constitue le prolongement ou le complément. L'extension doit présenter une simplicité de volume et de traitement architectural, notamment en ne multipliant pas les matériaux et les couleurs et en leur réservant un traitement sobre. Le volume doit être proportionné de manière à ne pas « écraser » la construction principale.

Et comme toute construction neuve, elle doit présenter une architecture soignée (composition, détails techniques et matériaux de qualité). L'accroche à l'existant doit être particulièrement soignée et être détaillée dans la demande d'autorisation.

### Cas particulier de la surélévation

*Cf. article 4.4c. pour les conditions de création d'une surélévation.*

#### Dans les cas où la surélévation est admise,

L'implantation doit se faire sur l'ensemble de l'épaisseur du bâti et au nu des façades existantes.

La compréhension de l'architecture et du programme initial doit être conservée : le volume de surélévation doit présenter des proportions équilibrées de manière à ne pas « écraser » la construction principale. Le traitement sous forme d'un étage de couronnement prolongeant la composition d'origine doit donc être privilégié. La hauteur du niveau de surélévation doit être obligatoirement inférieure aux niveaux d'origine ; une hauteur minimale peut cependant être imposée.

La surélévation doit être composée de façon à dialoguer avec l'existant en reprenant les matériaux de façade ou employant des matériaux contemporains sous réserve de qualité. Le traitement architectural doit privilégier la sobriété avec une simplicité de volume et ne pas multiplier les matériaux et couleurs.

### Ajout de balcons et coursives

Ces ouvrages en saillie ne peuvent être admis que sous réserve de bonne adéquation avec la structure et la composition de l'immeuble existant.

### Création de verrières\*

La mise en place d'une verrière\* sur un espace libre existant doit garantir la mise en valeur\* des façades et de l'ancienne cour (transparence maximale, simplicité du dessin et finesse de la structure) et mettre en œuvre un dispositif d'accroche aux façades non destructif. Il doit, en outre, intégrer un dispositif de gestion de l'écoulement des eaux de pluie et un dispositif de protection solaire intégré.

## 5.1f. Architecture\* des annexes\*

Les annexes doivent être réalisées dans des matériaux et des couleurs cohérents avec ceux de la construction principale, des murs de clôture ou de la séquence urbaine\*.

Le recours aux maçonneries traditionnelles ou au bois (naturel ou peint de couleur sombre) peut être imposé.

La discrétion et la simplicité dans les volumes comme les matériaux doivent être recherchées.

#### ➤ Sont interdits :

- les abris préfabriqués,
- et tout matériau impactant dans le paysage urbain\*.

## Article 5.2. Intervention sur un immeuble existant

### 5.2a. Contenu de l'état des lieux initial et futur pour la demande d'autorisation

*Cf. Dispositions générales 2a pour le contenu des pièces de la demande d'autorisation et le Plan réglementaire qui définit la classification de chaque immeuble.*

Toute demande d'autorisation doit présenter les éléments de connaissance nécessaires à l'appréciation du projet, à l'échelle de la parcelle et de la séquence urbaine (pour les interventions sur façades).

- ❖ **Dans le cadre de travaux sur un immeuble\* de type C,**  
l'état des lieux initial et futur doit renseigner l'ensemble de la parcelle : façades avant et arrière et espace libre.
- ❖ **Dans le cadre de travaux sur un immeuble\* de type A et B,**  
cet état initial et futur doit préciser et renseigner l'immeuble élément par élément (y compris intérieurs si les travaux portent sur l'intérieur), il s'agit des :
  - **façades et volumétrie(s)** afin de déterminer la qualité de la composition architecturale,
  - **structure constructive (gros œuvre)** afin de déterminer la qualité structurelle,
  - **escalier(s) et parties communes**, afin de déterminer la spécificité du système de distribution,
  - **volumes intérieurs et éventuels décors**, afin de déterminer la qualité de l'intérieur,
  - **détails de façades (menuiseries et serrureries)** afin de déterminer la présence d'éléments remarquables,
  - **espace(s) libre(s)** (*cf. article 6 du Règlement*).

Cet état des lieux doit présenter :

- les dispositions en place, notamment l'éventuelle présence d'un ensemble architectural, les caractéristiques structurelles (gros œuvre), la nature des matériaux, et ce qu'il reste de l'architecture d'origine ;
- l'impact du projet en termes architectural et structurel.

### 5.2b. Règles générales pour toute intervention sur un immeuble existant

Les possibilités d'intervention diffèrent selon la classification de l'immeuble (*cf. Plan réglementaire*) et selon l'intérêt patrimonial de chacun des éléments listés dans l'état des lieux. L'appréciation du caractère patrimonial se fera au regard de l'analyse architecturale contenue dans le Rapport de présentation, sachant que :

- Les éléments remarquables sont à conserver obligatoirement.
- La préservation des éléments intéressants et/ou cohérents avec l'ensemble doit être une priorité ; leur éventuelle modification ou suppression est soumise à une appréciation au cas par cas selon la qualité des dispositions en place et la qualité du projet.
- Les éléments qui sont altérés ou sans intérêt peuvent évoluer dans le respect des éléments à conserver.

Tous les travaux d'intervention doivent s'inscrire dans la démarche de mise en valeur du PSMV, notamment par un souci de respect de l'architecture et d'intégration dans les spécificités du paysage urbain\*. Même si l'intervention ne porte que sur un élément, le projet sera apprécié à l'échelle de l'immeuble et de la séquence urbaine\*.

### 5.2c. Dispositions graphiques du Plan réglementaire : classification du bâti

*Cf. Plan réglementaire qui définit la classification de chaque immeuble*

#### **Les immeubles\* avec une classification en type A ou en type B dits « immeubles protégés » :**

*Les immeubles\* protégés sont identifiés en fonction de leur intérêt patrimonial, selon deux nuances de gris sur le Plan réglementaire : type A (gris foncé) pour les plus remarquables, et type B (gris moyen) pour ceux dont la qualité architecturale est moindre (altérée ou plus modeste) mais qui présentent un intérêt patrimonial d'un point de vue archéologique, typologique, historique ou urbain. Les règles sont les mêmes pour les immeubles classifiés en type A ou en type B ; cette classification constitue toutefois une information précieuse pour bien identifier les immeubles remarquables (type A) et évaluer rapidement le potentiel d'intervention (généralement plus important sur les immeubles de type B).*

La protection concerne façades, toitures, volumétries et intérieurs. La protection des intérieurs porte sur le système de distribution, la structure constructive\*, les volumes intérieurs\* et leurs éléments de décor (escalier, cheminées, boiseries, parquets, etc.) ainsi que les éventuels vestiges anciens.

Le Rapport de Présentation décrivant les spécificités de l'architecture\* rochefortaise et ses particularités par époque doit servir d'appui pour élaborer un projet respectueux du patrimoine bâti.

Toute intervention sur ces immeubles\* doit permettre de conserver ou retrouver la lisibilité de l'architecture\* d'origine et des éventuelles campagnes de construction significatives qu'ils ont connues. Les éléments d'architecture\* et de décoration intérieure (cf. article 5.6a) appartenant à ces immeubles\* par nature ou par destination ne doivent pas être supprimés ; de même, la division excessive des volumes existants est interdite.

En outre, toute intervention doit répondre à un objectif de lisibilité et d'authenticité.

### Les fragments ou éléments d'architecture à conserver :

*Les étoiles permettent d'identifier sur le Plan réglementaire les fragments ou éléments d'architecture à conserver pour leur participation à la qualité de l'espace urbain et/ou pour le témoignage architectural et historique qu'ils représentent. Il s'agit majoritairement de fontaines publiques adossées à des façades, ou d'éléments d'intérêt patrimonial trop fragmentaires pour justifier la protection complète de l'immeuble auquel ils sont associés. Une description de l'élément à conserver est systématiquement ajoutée (liste annexée au Plan).*

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

Leur déplacement ne peut être admis que si l'élément ne peut être intégré dans un environnement de qualité et si le projet répond aux objectifs de sauvegarde et de mise en valeur du PSMV.

### Les immeubles\* avec une classification en type C :

*Le Plan réglementaire identifie par un aplat gris clair les immeubles\* de moindre intérêt patrimonial, leur qualité urbaine et architecturale ne justifiant pas une conservation. Généralement, ces immeubles\* nécessitent une amélioration de leur aspect voire de leur composition et/ou volumétrie.*

PRINCIPE DE PRECAUTION : La classification des immeubles\* a été évaluée d'après une connaissance partielle du bâti (selon la possibilité de visiter ou non l'édifice), ainsi tout immeuble\* identifié avec une classification de type C susceptible d'être modifié par des travaux peut faire l'objet d'une demande de visite (cf. Dispositions générales 2a.).

En cas de découverte fortuite d'éléments patrimoniaux, leur conservation peut être imposée.

Sous réserve de cette évaluation patrimoniale, les façades, toitures et intérieurs de ces immeubles\* peuvent être conservés et réhabilités ou détruits. S'ils sont démolis, leur remplacement doit se faire dans le respect des dispositions graphiques du Plan réglementaire et des dispositions sur les constructions neuves (cf. article 5.8).

Les travaux sur ces immeubles\* sont soumis aux règles de restauration\* de l'existant sachant que des adaptations peuvent être admises si le projet ne porte pas atteinte à des éléments patrimoniaux et garantit la qualité urbaine.

### Les immeubles avec une classification en type D :

*Le Plan réglementaire comporte, en jaune, l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.*

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

L'objectif de cette légende est de voir à terme disparaître ces constructions, ce qui veut dire que, dans un premier temps, elles peuvent être maintenues et améliorées mais ne pourront pas être étendues ou confortées (précisions ci-après).

Une liste associée au Plan réglementaire permet de préciser au cas par cas à la fois l'objectif recherché et ce qui peut être imposé, à savoir la démolition ou la modification quand cette alternative est donnée (voir liste).

L'évolution de ces constructions n'est encadrée que dans le cas où une intervention significative sur la parcelle ou sur les bâtiments attenants est envisagée.

**- Dans le cas où aucune intervention significative n'est envisagée :**

> maintien en l'état avec une recherche d'amélioration de l'aspect (simple entretien).

Exemples d'intervention pouvant être admise : restauration/remplacement de menuiseries, réfection de la couverture, ravalement, peinture, mise aux normes de locaux techniques ou de service.

Seront en particulier interdit :

- la création de surface de plancher, y compris à l'intérieur du volume (aménagement de combles en particulier),
- la création d'une nouvelle construction (principale, secondaire ou annexe) sur la même parcelle et/ou le même espace libre,
- l'extension, y compris par surélévation.

**- Dans le cas où une intervention significative sur la parcelle ou les bâtiments attenants est envisagée :**

> modification (de volume et/ou d'architecture) permettant de diminuer l'impact de la construction sur son contexte, cette possibilité est généralement précisée dans la liste,

> suppression ; dans quelques cas, c'est l'unique alternative.

Exemples d'intervention (considérée comme confortement) impliquant la mise en œuvre de la prescription du « jaune » : extension, aménagement de combles, modification de volumétrie (sauf si indiquée dans la prescription), mise en place d'une isolation par l'extérieur, création d'une ouverture en toiture ou en façade.

### Les prescriptions spéciales sur immeubles\* protégés, lettre M ou S :

Certains immeubles\* protégés sont accompagnés d'une prescription spéciale figurée au Plan réglementaire par une lettre bleue dans un rond blanc. Cette prescription peut être :

- Lettre M : une modification nécessaire pour la mise en valeur\* du bâti ;
- Lettre S : une possibilité de surélévation offerte par le Plan dans le respect strict de la cote de hauteur indiquée.

Pour les modifications nécessaires (lettre M), toute intervention significative (extension, réhabilitation) doit être l'occasion de mettre en œuvre les prescriptions imposées. Une intervention peut être interdite si elle vient conforter la situation existante.

Pour les secondes (lettre S), s'agissant uniquement d'une possibilité offerte par le Plan, il n'y a pas d'injonction à réaliser ladite surélévation. L'immeuble peut évoluer dans les conditions du présent Règlement.

## Article 5.3.

### Intervention sur la TOITURE d'un immeuble existant

Cf. « Cahier d'Orientations sur la restauration du patrimoine bâti » pour les modalités de restauration des toitures.

La Charte pour la préservation du patrimoine bâti et du paysage urbain dans le centre historique (non réglementaire) explicite et illustre les possibilités d'intervention sur les immeubles protégés.

#### 5.3a. Restauration de TOITURE d'un immeuble existant (quelle que soit sa classification)

La règle générale est l'emploi de la tuile à tige de bottes, particulièrement sur les édifices dont la pente varie entre 25% et 35%. La réfection d'une toiture ne doit pas entraîner de changement de matériau, à moins de rétablir des dispositions d'origine\*.

Sur des bâtiments secondaires\* non visibles du domaine public, les petites surfaces et les géométries de toitures spécifiques, d'autres types de matériaux peuvent être admis sous réserve de bonne intégration dans le paysage urbain\*. Par exemple, le zinc peut être employé sur les toitures à très faible pente, et la tuile plate peut être mise en œuvre sur les fortes pentes.

Tous les versants d'un même immeuble doivent recevoir le même matériau, modèle et procédé de mise en œuvre.

➤ **Sont interdits :**

- les modèles de tuiles dont l'aspect (par exemple grands formats) et/ou les matériaux (par exemple tuiles en béton) dénotent dans le paysage des toits,
- les matériaux précaires ou sans finition, tels que le fibro-ciment, le bac acier, la tôle onduline, etc.

**TUILES sur immeuble existant :**

Les tuiles anciennes doivent être conservées, triées, et réemployées, de préférence sur le couvert\*.

Les éventuelles nouvelles tuiles, y compris pour les faitages, noues, rives et égouts, doivent être en terre cuite naturelle et de facture traditionnelle. Leur forme et taille doivent être similaires à celles d'origine ou de dispositions analogues (modèles à tenons, par exemple) de façon à faciliter le réemploi des tuiles anciennes.

Le mélange des tons nuancés est à privilégier, toutefois, ces teintes doivent être très proches pour éviter un effet de crénelage ou de contraste disgracieux dans le paysage des toits.

Les tuiles doivent être mises en œuvre selon les techniques de pose traditionnelles, avec un recouvrement suffisant et un scellement au mortier de chaux pour les ouvrages de jonction (Cf. « Cahier d'Orientations sur la restauration du patrimoine bâti »). Les tuiles de courant et de couvrant doivent être visuellement séparées.

➤ **Sont interdits :**

- les dispositifs impactants dans le paysage urbain tels que closoirs, tuiles d'about, tuiles à emboîtement, tuiles à rabat et planches de rives en débord.

**COMBLES BRISES en tuiles et ardoises sur immeuble existant :**

Les objectifs de conservation et d'aspect sont identiques à ceux précédemment décrits pour les toitures en tuiles à tiges de bottes, les terrassons (originellement en tuiles) sont donc soumis aux mêmes règles. A titre exceptionnel sur des bâtiments secondaires de type C, le zinc peut être autorisé sur le terrasson si cela correspond à des dispositions d'origine\* ou si la géométrie de toit le permet (sous réserve de bonne intégration dans le paysage des toits).

Les brisis\* doivent être recouverts d'ardoises naturelles, mises en œuvre selon les techniques d'origine et dans le respect du caractère architectural\* de l'immeuble\*. Le plus grand soin doit être apporté dans la jonction des versants de couverture, qui doit être la plus discrète possible, notamment dans la mise en œuvre des parties métalliques (noquets\*, etc.). Les éléments de décors (épis de faitage ou de lucarne\*, membrons\* à frise, etc.) doivent être conservés et restaurés ; leur restitution peut être imposée.

➤ **Sont interdits :**

- tout matériau et procédé de mise en œuvre impactant tels que le fibrociment, asphalte, ardoise d'imitation.

**TUILES MECANIKES LARGES DITES « DE MARSEILLE » sur immeuble existant :**

*Il s'agit généralement d'édifice du début du XX<sup>e</sup> siècle à forte pente de toiture. Ce type de couverture se caractérise par une grande rectitude dans la mise en œuvre, donnant une unité et homogénéité d'aspect.*

Seules les constructions couvertes dès l'origine\* avec ce matériau peuvent employer la tuile mécanique.

Les éventuelles tuiles remplacées doivent présenter les mêmes forme, taille et couleur que celles d'origine.

Les éléments de jonction décoratifs associés (tuiles faïtières, crêtes, tuiles de rives, lambrequins, etc.) sont à conserver et restaurer ou à restituer à l'identique dans le même matériau (terre cuite, bois).

**AUTRE TYPE DE COUVERTURE sur un immeuble existant :**

Les autres types de toitures doivent être entretenus ou restaurés avec le matériau d'origine et le même mode de mise en œuvre. En plus des objectifs d'aspect et de bonne intégration au paysage urbain, le souci de pérennité doit guider les travaux de restauration.

En particulier, les toits-terrasses doivent présenter un revêtement non impactant dans le paysage des toits, et les ouvrages d'étanchéité doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

Si le matériau de couverture ne correspond pas au caractère architectural\* de l'immeuble ou à la géométrie de toiture, le matériau doit être déposé et remplacé dans le respect des dispositions d'origine\* et des règles précédentes.



### **OUVRAGE PONCTUEL de type verrière\* sur immeuble existant :**

*Cf. article 5.3 du Règlement pour la restauration des structures métalliques de ces ouvrages.*

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

- Sont interdits :
  - l'épaississement excessif des profils,
  - la mise en place de vitrages non transparents,
  - la suppression d'éléments de décor.

### **SOUCHE DE CHEMINÉE d'un immeuble existant :**

Les souches de cheminées anciennes doivent être conservées même si la cheminée n'est plus en usage. La suppression d'une souche de cheminée ne peut être admise que si cette destruction n'altère ni le caractère architectural\* de l'immeuble\* ni le paysage des toits.

Elles doivent être restaurées, en reprenant le profil d'origine et les dimensions conformes à leur époque de construction.

Des modifications mineures peuvent être admises dans le cas d'intégration de dispositifs d'évacuation par la souche de cheminée.

La suppression de souches récentes (notamment éléments en béton ou en métal récemment ajoutés) peut être imposée, pour retrouver le caractère architectural\* de l'immeuble\* ou améliorer l'intégration de la toiture dans le paysage urbain.

### **ZINGUERIE, collecte des eaux en toiture sur immeuble existant :**

Les éléments décoratifs existants (dauphins, etc.) des immeubles protégés sont à conserver et restaurer.

Les systèmes de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sont à prévoir en amont du projet. Le dispositif retenu doit être en cohérence avec la géométrie de la toiture, le matériau et l'architecture\*. Ils doivent être limités en nombre et leur positionnement dans la façade doit permettre de les rendre les plus discrets possible.

- Sont interdits :
  - la zinguerie en PVC ou en fibrociment ou tout autre matériau ne garantissant pas un aspect pérenne.

## **5.3b. PERCEMENT OU OUVRAGE EN TOITURE sur immeuble existant (quelle que soit sa classification)**

Le projet doit répondre à un objectif de discrétion et de qualité architecturale. Pour cela, le positionnement et les dimensions doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble et peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.

Le principe même de création d'un tel ouvrage peut être refusé dans le cas d'un immeuble identifié en type A ou B, ou si le dispositif est trop visible.

L'incidence du projet doit également être étudiée en termes structurels et de gestion des eaux pluviales pour s'assurer que les solutions apportées respectent et s'intègrent dans la composition architecturale.

### **TROPEZIENNE OU TERRASSE :**

*Cf. article 4.6. pour les conditions de création de tropéziennes ou de terrasses*

La création de l'accès à la terrasse doit faire l'objet d'une jonction qualitative avec le bâti.

Le dessin des garde-corps, le traitement de l'étanchéité et la protection des façades contre les infiltrations doivent faire l'objet d'un dessin adapté permettant de répondre à l'objectif général de discrétion et de qualité de l'ouvrage.

### LUCARNE, CHASSIS DE TOIT\* ET VERRIERE\* :

#### ▪ OUVRAGES PLANS : VERRIERE\* ET CHASSIS DE TOITS\*

Ces ouvrages doivent faire l'objet d'une composition dans l'ensemble de la ou des toiture(s). Les verrières\* sont à privilégier plutôt que les châssis de toits\*.

Ces ouvrages doivent être encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie, de même que les éventuels volets roulants extérieurs qui doivent être intégrés au dessin général de la menuiserie dès la conception. La jonction d'étanchéité doit être assurée de manière à créer une liaison entre couverture et menuiserie. Le vitrage doit être transparent et les profils de menuiseries les plus fins possibles.

La création de châssis de toits\* doit être limitée en nombre, en privilégiant une implantation dans la partie médiane du versant de toitures. Une implantation en partie basse ne peut être envisagée que si elle se compose en alignement des travées.

##### ➤ Sont interdits :

- les éléments rapportés, tels que coffrets de volets extérieurs et tout autre élément en saillie.

#### ▪ OUVRAGES EN SAILLIE : VERRIERE\* PYRAMIDALE, LANTERNON\* TRADITIONNEL, LANTERNEAU\* ET LUCARNE\*

Les ouvrages en saillie ne peuvent être admis que si leur architecture garantit la meilleure intégration architecturale possible dans la toiture et le paysage des toits.

La réinterprétation de formes traditionnelles est à privilégier, telles que verrières\* pyramidales en faitage et lanternons traditionnels\* au-dessus des cages d'escalier.

##### ➤ Sont interdits :

- les ouvrages tels que lanterneaux\* standard en relief ou au vitrage bombé,
- la création de lucarnes (sauf rétablissement de dispositions d'origine).

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

#### ▪ AUTRES SOLUTIONS D'ECLAIREMENT DES COMBLES

Les éléments ponctuels de tuiles de verres et autres dispositifs peuvent être admis dans une limite de surface d'1 m<sup>2</sup> et s'ils sont intégrés dans le plan de toiture, transparents et avec une structure porteuse la plus discrète.

##### ➤ Sont interdits :

- les dispositifs dénaturants ou matériaux précaires tels que la tôle onduline.

### 5.3c. Mise en place d'une isolation de toiture ou de capteurs solaires sur un immeuble existant (quelle que soit sa classification)

*Cf. article 5.7b. sur la mise en place des capteurs solaires (dispositions communes avec les constructions neuves)*

Les travaux d'isolation en toiture ne doivent pas conduire à une modification significative de la volumétrie, tels qu'un rehaussement de la couverture au-dessus de la corniche. Ils sont soumis aux règles de restauration de couverture du présent article 5.3.

## Article 5.4.

### Intervention sur la FAÇADE d'un immeuble existant (quelle que soit sa classification)

Cf. « Cahier d'Orientations sur la restauration du patrimoine bâti » pour plus de détails sur la restauration des façades.  
La Charte pour la préservation du patrimoine bâti et du paysage urbain dans le centre historique (non réglementaire) explicite et illustre les possibilités d'intervention sur les immeubles protégés.

#### 5.4a. Restauration de FAÇADE d'un immeuble existant

##### Façade en PAREMENT\* DE PIERRE DE TAILLE d'un immeuble existant :

Sont considérées comme parements\* de pierre de taille toutes les maçonneries de pierres appareillées à assises régulières\*, y compris les encadrements de baies\*, chaînages\* et harpages\*.

##### ▪ TRAITEMENT & NETTOYAGE DE SURFACE DES PAREMENTS\* DE PIERRE DE TAILLE

Les parements\* de pierre de taille sont destinés à rester apparents. L'application de peinture ou le dressage d'un enduit sur un parement\* de pierre de taille est rigoureusement interdit.

En présence d'un enduit ou d'une peinture recouvrant le parement\* et dans le cas d'une restauration complète de façade, le parement\* est impérativement à dégager et à restaurer. A titre exceptionnel, si l'enduit ou la peinture est en bon état (absence de fissures ou de défauts d'adhérence) ou si son enlèvement imposerait une retaille trop importante du parement\*, sa conservation peut être autorisée, sous réserve d'une amélioration de son aspect (par exemple, par l'application d'une peinture minérale la plus respirante possible).

La technique de nettoyage employée doit être adaptée à la nature de la pierre et son état de conservation, en prenant soin de conserver les éléments de modénatures\* et sculptures.

##### ➤ Sont interdits :

- les procédés abrasifs tels que projections par percussion ou à haute pression sur les parements\* de calcaires tendres et/ou fragilisés, ainsi que sur les sculptures,
- les méthodes de nettoyage par retaille ou resurfaçage (à l'exception de travaux d'élimination de peinture et/ou d'enduit),
- l'application de produit (type algicide) détruisant le calcin\* de la pierre.

##### ▪ RESTAURATION DE PAREMENTS\* EN PIERRE DE TAILLE

Toute reprise de parement\* doit se faire en adéquation avec les dispositions d'origine\*, notamment : la nature des matériaux employés et leur mise en œuvre, le dessin du calepin\* d'appareil\* et la méthode de pose qui doit s'inscrire dans le même système constructif (cf. « Cahier d'Orientations sur la restauration du patrimoine bâti »). Les pierres remplacées doivent être de nature identique à l'origine ou présenter les mêmes caractéristiques physiques et techniques.

Les éventuelles reprises ne s'inscrivant pas dans le calepinage\* d'origine doivent être limitées à des cas ponctuels aux dimensions restreintes et doivent se faire oublier dans le parement\*. Les éventuels bouchons\* doivent être de dimensions restreintes (10 cm au maximum), et mis en œuvre avec un joint marbrier\*. Les pierres jouant un rôle structurel dans le parement\* (pierres d'encadrement portant des gonds, par exemple) doivent impérativement être remplacées en entier, par blocs en tiroir\*.

A titre exceptionnel, le recours à d'autres techniques (ragréages\*, placage\*,...) peut être autorisé pour de petits raccords, jamais structurels, si les modalités garantissent la pérennité de l'intervention.

Les joints doivent être réalisés au nu du parement\*, sans saillie ni creux, et dans une teinte très proche de celle de la pierre, selon un principe de régularité sur l'ensemble de la façade et de discrétion du joint. Leur mise en œuvre ne doit pas conduire à l'altération du parement, en particulier le dégarnissement doit être mené avec le plus grand soin et ils doivent être réalisés strictement au mortier de chaux.

L'ensemble des moulurations et sculptures sont à conserver et à restaurer ou à restituer dans leurs dispositions d'origine. La stylistique ainsi que les profils et volumes de la modénature d'origine doivent être respectés.

➤ **Sont interdits :**

- les joints ciment ou à base de ciment,
- tous matériaux incompatibles avec la pierre (résine, ciment, ...),
- les techniques agressives altérant l'aspect et la solidité de la pierre (disque, sablage, acide, ponceuse, ...).

**Façade en MOELLONS\* ENDUITS d'un immeuble existant :**

*En plus de son rôle structurel et son rôle de protection des intempéries, l'enduit répond à un objectif d'aspect qui participe du caractère architectural\* de l'immeuble\*. Dans le centre-ville de Rochefort, les enduits sont couvrants.*

La mise en œuvre de l'enduit doit être couvrante et affleurante (au nu\* des pierres d'encadrement) et réalisé strictement à base de chaux, en plusieurs couches. La mise en œuvre à « pierres vues » doit être limitée aux pignons, dépendances et murs de clôtures ou bien si ces dispositions d'origine sont avérées.

Les teintes doivent être obtenues dans la masse de l'enduit à l'aide de sables locaux. La finition doit être lissée, talochée, lavée à l'éponge ou brossée.

➤ **Sont interdits :**

- les mises en œuvre et finitions contrevenant à l'objectif d'aspect (rejointoiement en retrait, balèbres,...),
- la peinture des enduits traditionnels,
- les matériaux incompatibles avec la bonne conservation des maçonneries (mortier bâtard, ciment,...).

**Façade à STRUCTURE EN BOIS et remplissage de plâtre d'un immeuble existant :**

Toute intervention doit garantir la bonne cohésion de la structure en bois et l'aspect architectural.

Les matériaux et assemblages doivent s'accorder avec les dispositions d'origine\* (bois de même essence à privilégier). Les raccords d'autres natures (broches, goujons\*, moilage\*) et matériaux de remplissage différents (isolants performants par exemple) sont possibles sous réserve de compatibilité et de cohésion structurelle avec les éléments en place.

**AUTRES TYPES de façade sur immeuble existant :**

Tout type de façade non cité (revêtement de brique, enduit tyrolien, ...) est à conserver s'il correspond aux dispositions d'origines\* de l'immeuble. Les façades doivent être restaurées en conformité avec le caractère architectural\* d'origine, et donc en respectant les matériaux, finitions, couleurs et joints.

**ZINGUERIE, protection des éléments en saillie sur immeuble existant :**

Les éléments en saillie doivent être protégés contre les infiltrations d'eau pour éviter la dégradation des maçonneries, notamment les corniches, bandeaux, appuis de fenêtre et balcons.

Ces protections doivent faire l'objet d'un dessin soigné permettant de remplir leur rôle de protection tout en se faisant discrètes sur la façade. Elles doivent être conçues de manière à éviter toute stagnation d'eau, notamment au contact des menuiseries. Les matériaux employés doivent garantir le maintien de leur aspect dans le temps et n'occasionner aucune altération de l'architecture.

➤ **Sont interdits :**

- tout matériau ou mise en œuvre susceptible d'altérer le caractère architectural\* et/ou le paysage urbain\*.

**5.4b. Modification de FAÇADE d'un immeuble existant**

Les modifications de façade ne doivent pas compromettre la mise en valeur\* du paysage urbain\*, en particulier dans le cas d'une séquence urbaine\* intéressante. Dans cet objectif de qualité de séquence urbaine, ces modifications peuvent être refusées, en particulier les larges ouvertures de rez-de-chaussée en façade sur rue.

Dans le cas d'un immeuble protégé, le projet d'intervention doit respecter la composition de façade héritée de l'époque de construction et du type de programme. L'intervention doit donc se limiter à des modifications mineures et répondre aux exigences qui suivent.

### **MODIFICATION DE VOLUMETRIE en façade (retrait ou saillie) d'un immeuble protégé (type A et B) :**

La création de loggia\* ou toute autre aménagement prenant la forme d'un creux dans la façade est strictement interdit sur un immeuble protégé.

Les éléments rapportés en débord sur la façade (par exemple balcon, ou coursive) peuvent être admis sur des façades secondaires\*, sous réserve de bonne intégration à la composition d'ensemble du bâti et si ces éléments ne mettent pas en péril la stabilité structurelle de l'édifice.

### **MODIFICATION OU AJOUT DE PERCEMENTS sur un immeuble protégé (type A et B) :**

Les modifications de baies\* existantes ou la création de nouveaux percements sont limitées aux cas de figure suivants :

- rétablissement de tout ou partie des dispositions d'origine\* (vestige ou connaissance documentaire\* à l'appui),
- recomposition d'un Rdc remanié, sous réserve de conservation des éléments remarquables et d'intégration dans l'architecture\*,
- création de devanture commerciale sur une façade déjà remaniée en rez-de-chaussée (cf. article 5.5).

Des recompositions contemporaines de façades peuvent être admises sur des façades secondaires\* ou sans intérêt si les percements créés s'intègrent dans la composition architecturale (disposition, proportion, rythme).

## **5.4c. Isolation par l'extérieur d'un immeuble existant**

*L'arrêté du 3 mai 2017 précise que les objectifs de performances énergétiques peuvent être dérogés si les modifications entraînées par les travaux d'amélioration entrent en contradiction avec les prescriptions et orientations au titre du PSMV.*

*Cf. article 5.4d pour l'intervention sur les menuiseries*

En façade, l'isolation par l'extérieur est interdite :

- sur toutes les façades des immeubles en maçonnerie traditionnelle (parement de pierre et maçonneries de moellons),
- sur les façades avant et arrière des immeubles protégés (à l'exception d'éventuelles façades secondaires\* sans intérêt architectural).

En dehors de ces immeubles, et sous réserve de compatibilité avec la structure constructive, le projet d'isolation thermique par l'extérieur sera examiné au cas par cas en fonction de son impact sur l'architecture et le paysage urbain.

Le projet doit faire l'objet d'une composition architecturale et d'une parfaite intégration dans le paysage urbain. Les dispositifs créant des saillies par rapport aux façades existantes sont interdits dès lors que la façade est alignée avec une autre rendant visible la surépaisseur. Les finitions doivent être soignées, notamment dans les raccords de changement de plans (arêtes, tableaux, égout). Les matériaux doivent garantir un aspect pérenne et s'harmoniser avec les façades environnantes.

## **5.4d. Intervention sur les menuiseries d'un immeuble existant**

Toute intervention sur une façade doit engager une réflexion sur les menuiseries. L'unité et/ou l'harmonie des éléments entre eux doit être trouvée à l'échelle de la façade, de l'ensemble bâti voire de la séquence urbaine. Le projet sera évalué à cette échelle, même si l'intervention ne porte que sur une partie.

Les fenêtres anciennes avec leur quincaillerie (targettes, verrou, espagnolettes, crémones, etc.), les portes d'entrée anciennes et leur heurtoir, portes-barreaux, fermetures de porches et d'arcades constituent une spécificité remarquable du patrimoine rochefortais.

Les interventions doivent donner la priorité à la conservation en place et à la restauration de ces ouvrages. Les techniques de restauration doivent être adaptées aux matériaux et assemblages d'origine, de façon à garantir leur pérennité.

De même, les volets intérieurs, contrevents et battants extérieurs doivent être entretenus et maintenus en place. S'ils ont disparu, leur restitution peut être imposée pour retrouver l'animation de façade.

### Restauration et conditions de remplacement des portes, fenêtres et volets :

La conservation et la restauration des menuiseries anciennes doit être une priorité et peuvent être imposées.

Si ces menuiseries sont remarquables par leur ancienneté et/ou leurs dispositions patrimoniales, la conservation (en place) et la restauration s'impose. Cette restauration peut s'accompagner, lorsque la menuiserie le permet, d'améliorations des performances thermiques par des procédés non destructifs comme le remplacement du vitrage ou la mise en place d'une double fenêtre intérieure. Toute adaptation technique doit prendre en compte la qualité patrimoniale des menuiseries et respecter le caractère architectural\* de la façade en usant de procédés aussi discrets que possible. Les survitrages extérieurs, verres non transparents, doubles fenêtres extérieures dissociées de la menuiserie d'origine et menuiseries dites de rénovation qui s'intègrent à l'intérieur des anciens dormants ou châssis sont interdites.

*Cf. Cahier d'Orientations pour les possibilités d'adaptations techniques (amélioration thermique notamment)*

Dans le cas de menuiseries sans intérêt patrimonial remarquable, le remplacement peut être admis sous réserve de compatibilité avec l'architecture et une cohérence à l'échelle de toute la façade (voire de l'ensemble de façades), dans le respect des dispositions ci-après.

### Remplacement des portes et fenêtres

*Cf. conditions de remplacement de portes ou de fenêtres ci-avant*

#### ▪ TYPE ET DESSIN DES MENUISERIES

Qu'il s'agisse de portes ou de fenêtres, le projet doit privilégier le dessin des menuiseries correspondant à l'époque de construction de l'immeuble (*se reporter au Cahier d'Orientations*) et/ou la compatibilité avec l'architecture existante :

- S'il est décidé ou imposé de reproduire un modèle ancien, cette reproduction doit reprendre fidèlement les dimensions, proportions et méthodes d'assemblage traditionnels sans épaississement.
- Si un dessin différent de la menuiserie d'origine est proposé, il doit alors s'inscrire dans une expression contemporaine\* et démontrer son insertion dans l'architecture à l'échelle de la façade. Le projet doit mettre en œuvre une qualité de matériaux, de dessin et de détails.

Le plus grand soin doit être apporté au dessin des portes d'entrées et éventuelles portes de garages, qui doivent s'inscrire avec sobriété dans l'architecture\* comme dans le paysage urbain\*. Les portes doivent être pleines (hors imposte vitrée) et s'intégrer dans l'encadrement d'origine (dimensions traditionnelles à respecter).

La mise en place de volets extérieurs doit se faire soit selon le modèle traditionnel à battant sur les constructions traditionnelles, et peuvent prendre une forme contemporaine sur les constructions récentes (panneaux coulissants par exemple). Dans les deux cas, il convient de privilégier les modèles persiennés ou pleins à lames verticales. Sauf dispositions d'origine, la mise en place de volets roulants est interdite sur les constructions traditionnelles.

#### ➤ Sont interdits :

- portes sectionnelles horizontales de garage,
- les oculi sur les portes et portes de garages, sauf dispositions d'origine,
- les volets à écharpes.
- les portes d'entrée vitrées (verre transparent, translucide ou opaque), sauf si elles comportent une ferronnerie,
- le vitrage translucide ou opaque en menuiserie, à l'exception des fenêtres de rez-de-chaussée.

#### ▪ MATERIAU, ASPECT ET DIMENSIONS DES PROFILS

*Cf. « Cahier d'Orientations sur la restauration du patrimoine bâti » pour la couleur des menuiseries (nuancier).*

Les matériaux doivent être cohérents à l'échelle de la façade.

Le bois peint est le matériau de référence et peut être imposé. Les autres matériaux peuvent être admis s'il s'agit de dispositions d'origine ou sur des façades secondaires\* ou encore dans le cadre d'une expression contemporaine\*. Ils doivent alors présenter des profils de menuiseries de largeur similaire ou inférieure (jamais plus épais) que les menuiseries traditionnelles. Quel que soit le matériau, les finitions doivent être mates. Dans le cas du bois et du métal, ces matériaux doivent être traités et peints.

#### ■ INTEGRATION ET POSITIONNEMENT DE LA MENUISERIE DANS LA BAIE

Les nouvelles menuiseries de portes et de fenêtres doivent être adaptées à la forme du percement, posées en retrait du nu\* de la façade et dans les feuillures\* existantes, directement au contact du tableau\* de la baie\*.

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

➤ **Sont interdits :**

- les raccords visant à intégrer des menuiseries non dimensionnées à la forme de la baie,
- les menuiseries de rénovation (s'intégrant dans les dormants ou dans les châssis),
- les coffres de volets roulants en façade.

#### 5.4e. Intervention sur les ferronneries et la serrurerie d'un immeuble existant

Sont notamment concernés les éléments en fer forgé ou autre métal (dont la fonte) des :

- balcons, appuis de fenêtres, soupiraux, grilles et impostes,
- rampe et garde-corps d'escalier,
- marquises, enseignes et autres éléments de serrurerie.

Toute intervention sur une façade doit engager une réflexion sur les ferronneries et la serrurerie. L'unité et/ou l'harmonie des éléments entre eux doit être trouvée à l'échelle de la façade, de l'ensemble bâti voire de la séquence urbaine. Le projet sera évalué à cette échelle, même si l'intervention ne porte que sur une partie.

Les interventions doivent donner la priorité à la conservation en place et à la restauration des ouvrages. Les techniques de restauration doivent être adaptées aux matériaux et assemblages d'origine, de façon à garantir leur pérennité.

En présence d'un élément remarquable, sa conservation-restauration en place peut être imposée.

#### Restauration et conditions de remplacement des ferronneries ou de serrurerie

Les éléments présentant une cohérence avec l'architecture ou d'intérêt patrimonial (par leur rareté ou ancienneté) doivent être conservés dans leurs dispositions d'origine sur l'ensemble de l'immeuble. En particulier, les ferronneries d'imposte ou ouvrages en fonte des jours de portes d'entrée sont à préserver soigneusement.

Les techniques de restauration\* et d'assemblage sont à adapter en fonction des matériaux et de leur époque de réalisation.

➤ **Sont interdits :**

- techniques de nettoyage agressives (grenailage, sablage),
- scellements facilitant la corrosion (ciment, plâtre ou autre chimique),
- assemblages ne correspondant pas aux techniques traditionnels (soudures, ...),
- toute autre intervention mettant en péril la solidité ou aspect de l'ouvrage.

#### Remplacement et/ou création des ferronneries ou de serrurerie

*Cf. conditions de remplacement de portes ou de fenêtres ci-avant*

Pour des raisons de cohérence dans la façade ou du paysage urbain\*, la restitution à l'identique peut être imposée, en reprenant les mêmes dessins, sections de profils / assemblages et matériaux que les éléments toujours en place.

En l'absence de fragments restant sur l'immeuble, une réinterprétation ou une création contemporaine peut être envisagée, sous réserve de bien s'insérer dans l'architecture de l'immeuble.

Les techniques de reproduction qui ne garantissent pas la finesse d'exécution des modèles traditionnels (type laser) sont interdites.

#### Mise aux normes de garde-corps

Les aménagements visant à la mise aux normes des garde-corps doivent garantir la plus grande discrétion de façon à ne pas altérer la mise en valeur\* des éléments conservés. Ces dispositifs peuvent prendre la forme de simples barres d'appuis en complément. Les éléments en désaccord avec l'architecture de l'immeuble (fermetures opaques et tubes de section importante entre autres) sont interdits.

## Article 5.5. Façade de commerce ou d'immeuble recevant du public (immeubles existants et constructions neuves)

### 5.5a. Composition de la façade commerciale

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

#### Présence d'une façade commerciale ancienne et qualitative ou de percements d'origine

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

Sont notamment concernés :

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

Le projet doit s'insérer au mieux dans la composition d'origine, en respectant la qualité architecturale de l'immeuble, que les percements soient liés ou non à une fonction commerciale.

#### Cas d'un immeuble de type C ou d'un rez-de-chaussée déjà remanié

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

- soit de restituer le percement d'origine (peut être imposé, particulièrement sur un immeuble protégé)
- soit de proposer une recomposition soumise aux règles suivantes.

Le dessin du commerce doit respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel ils s'insère, et notamment :

- le découpage parcellaire existant, qui doit être pris en compte dans le dessin de la façade commerciale si elle s'étend sur plusieurs immeubles contigus,
- les hauteurs de niveaux qui doivent être respectées,
- les principes de travées qui doivent être repris dans la mesure du possible.

Les rez-de-chaussée ne doivent pas être exagérément évidés ou frangés\*. Les entraxes de travées et les angles d'immeubles doivent conserver un aspect « plein » pour assurer correctement la descente de charges et asseoir visuellement les niveaux.

Sur un même immeuble ou dans le cas d'un ensemble urbain cohérent (immeubles jumelés en particulier), le traitement architectural des façades commerciales doit être harmonisé en respectant en particulier une même composition générale (hauteur des vitrines en particulier) et un aspect similaire (matériau, couleur).

#### Emprise de la façade commerciale (hors enseignes)

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

Dans le cas d'une recomposition d'ensemble sur un immeuble déjà remanié et en présence d'un commerce occupant aussi l'étage, il peut être envisagé d'agrandir l'emprise de la façade commerciale, sous réserve de bonne intégration dans le paysage urbain\* et de qualité d'intégration dans la façade.

L'accès aux étages doit généralement être traité de façon distincte de la façade commerciale, particulièrement en cas de traitement spécifique de la porte d'entrée. Toutefois, si un parti architectural le justifie, ou dans le cas de façades de faible largeur, l'intégration de l'accès aux étages au dessin général de la façade commerciale pourra être envisagé.



## 5.5b. Type de façade commerciale : devanture ou vitrine

Le projet doit être en cohérence avec l'architecture de l'immeuble et de la séquence urbaine, dans un souci de mise en valeur\* globale et d'unité. Le projet doit ainsi tenir compte des spécificités de la façade dans laquelle il s'insère, l'intervention ne doit pas conduire à supprimer ou à camoufler des décors ou éléments d'architecture remarquables.

### Vitrines en tableau

Les vitrines doivent être disposées entre les tableaux\* des baies\* maçonnées, en s'adaptant à la forme des percements. Elles doivent être situées en observant le même retrait des nus intérieur et extérieur de la façade que les autres ouvertures en place (hors dispositif de sécurité spécifique).

### Devantures en applique

Les devantures doivent être composées en habillage de façade, sans excéder 10cm de saillie (hors élément architectural de type corniche) et sans jamais masquer d'éléments de décor architectural.

### Matériaux, couleurs et éclairage (hors enseignes)

La façade commerciale dans l'immeuble doit se composer avec les matériaux et couleurs dans un objectif de sobriété pour s'harmoniser au mieux dans l'architecture existante. Les couleurs doivent être cohérentes à l'échelle de la façade commerciale et avec l'environnement immédiat (l'immeuble lui-même et les autres façades commerciales environnantes).

Les devantures doivent être menuisées en bois peint. D'autres matériaux (par exemple, le métal) peuvent être admis s'ils garantissent une bonne intégration à la façade et au paysage urbain.

Les percements doivent présenter une transparence maximale qui doit se traduire dans la finesse des profils de menuiserie et la qualité de verre. Les dispositifs de fermeture doivent également offrir une transparence de la vitrine (sauf dispositif de sécurité spécifique ou en présence d'un ensemble menuisé participant au dessin de la devanture).

#### ➤ Sont interdits :

- l'emploi de matériaux précaires ou dénaturants,
- les associations de couleurs criardes,
- l'emploi de matériau d'aspect ou de finition brillante,
- les dispositifs ne garantissant pas la transparence des vitrines tels que matériaux réfléchissants ou translucides, films occultants et vitrophanie sur d'importantes surfaces.

Les dispositifs d'éclairage doivent être intégrés au dessin des devantures ou se faire les plus discrets possible dans l'architecture.

## 5.5c. Enseigne de façade commerciale

*L'ensemble des caractéristiques de l'enseigne (emplacement, dimension, matériau, forme et couleur) doit être présenté dès la demande d'autorisation.*

*Le périmètre d'application du PSMV fait l'objet d'une zone de publicité restreinte régie par un Règlement Local de Publicité. Les dispositions qui suivent le complètent sur l'aspect de mise en valeur\* des façades.*

### Positionnement sur la façade

Les enseignes doivent être dessinées en cohérence avec l'architecture de la façade, dans leur positionnement comme leur dimensionnement. Elles doivent être composées entre elles et avec le dessin de la façade commerciale pour former un ensemble cohérent. Elles ne doivent pas compromettre la composition et la lisibilité de la façade, et notamment ne doivent pas recouvrir ou interférer avec des éléments ornementaux ou architecturaux.

Les enseignes doivent être implantées dans les limites de la façade commerciale de l'établissement. Elles ne doivent jamais prendre place au-dessus des appuis de baies du premier étage (sauf si des dispositions spécifiques l'imposent).

Le mode de fixation doit être étudié et mis en œuvre de manière à ne pas altérer la façade support, notamment dans le cas de parements de pierres appareillées destinés à rester apparents.

### Enseigne de vitrine

L'enseigne de vitrine doit être positionnée en respectant la composition de façade et le rythme des pleins et des vides. Elle doit être intégrée soit en bandeau dans le clair de la baie, soit entre la vitrine et le bandeau de plancher (ou appuis) du premier étage sous la forme de lettres découpées.

### Enseigne de devanture

L'enseigne doit être intégrée dans l'architecture de la façade, soit en prenant place sur le bandeau de la devanture, soit au-dessus du bandeau de plancher ou entre le double-bandeau.

A titre exceptionnel, elle peut prendre la forme d'un panneau rapporté de faible épaisseur intégré à la devanture, sous réserve de bonne adéquation en termes de couleurs et de finitions.

### Enseigne perpendiculaire

Les enseignes perpendiculaires ne sont admises qu'en rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas prendre place dans les angles d'immeuble, ni masquer d'éléments de décor.

### Matériaux et couleurs

Les nouvelles enseignes doivent présenter une qualité de dessin et de matériaux, dont la finition doit garantir une stabilité dans le temps. Les matériaux et couleurs choisis doivent être en harmonie avec le traitement de la façade commerciale. Ils doivent être limités en nombre et rester sobres.

Sont interdits :

- les matériaux précaires,
- les enseignes sous forme d'écran numérique,
- les associations de couleurs criardes,
- les finitions « brillantes ».

## 5.5d. Store-banne et auvent de façade commerciale

Les dispositifs tels que store-banne et auvent doivent présenter une composition cohérente avec la trame architecturale de la façade et refléter une qualité de conception, dans un souci de mise en valeur\* du paysage urbain\*.

Sont interdits : tous les dispositifs contrevenant à cet objectif tels que les associations de couleurs criardes et matériaux précaires.

### Store-banne

Les store-bannes ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée, et limités à l'emprise du commerce. Les store-bannes doivent être rétractables : les coffres doivent être intégrés dans les tableaux des baies\*, ou, le cas échéant, correspondre à l'habillage de la devanture pour les rendre les plus discrets possible.

Ils doivent être composés dans une toile unie de couleur sobre.

### Auvent et casquette

Les éventuels auvents et casquettes doivent s'accorder avec le caractère architectural de la façade et s'intégrer dans le paysage urbain. Ils doivent être limités au rez-de-chaussée et placés entre les tableaux des baies\* avec une largeur correspondante, à moins d'une réinterprétation d'un dispositif de marquise.

Ils peuvent être réalisés en métal, ou en verre sur ossature métallique.

## Article 5.6. Intervention sur L'INTERIEUR d'un immeuble protégé (type A et B)

---

### 5.6a. Portée de la protection sur les intérieurs

L'état des lieux initial doit présenter les éléments caractéristiques de la structure constructive (gros œuvre), les escaliers, les pièces significatives et leurs éventuels décors. Cela peut ainsi concerner :

- les caves, murs intérieurs, planchers et charpentes,
- les escaliers et les espaces de distribution (couloirs depuis la rue, volume de la cage d'escalier, paliers, coursives),
- les systèmes de distribution remarquables (pièces en enfilade),
- le volume des pièces significatives (salons et espaces de réception, alcôves), le cloisonnement de ces pièces,
- les revêtements de sol patrimoniaux (planchers, dallages...), murs (éléments menuisés tels que portes, boiseries, lambris, ...) et plafonds (lattis, baculas\*, ...)
- les quincailleries correspondantes (ferrures, poignées,...) et éléments de décors associés (décors peints, frises, plafonniers et autres éléments en plâtreries, gypseries,...)
- le mobilier intégré tels que les cheminées (conduit, manteau, trumeau, miroir,...), poêles et niches de poêles, four potager, etc.

Toute intervention sur l'intérieur d'un immeuble protégé (type A et B) ne doit pas mettre en péril la solidité de la construction ; il convient donc d'adapter le programme à l'immeuble (et non l'inverse).

Les intérieurs formant un ensemble remarquable ainsi que les éléments d'intérêt patrimonial doivent être conservés en place et restaurés. Des modifications mineures peuvent être admises, si le projet s'inscrit dans une démarche globale de mise en valeur\* des intérieurs, et sous réserve de qualité du projet. En particulier, les partitions mineures de volumes (n'entravant pas la lisibilité des espaces) sont admises sous conditions d'intégration architecturale et de dimensions proportionnées à l'espace.

La conservation d'éléments plus modestes mais particulièrement cohérents peut être imposée.

Les aménagements doivent être réversibles et contribuer à la pérennité des éléments remarquables soit par leur mise en valeur\*, soit par leur protection (doublage, coffrage ou ajout de planchers). Les aménagements conduisant à des installations techniques (cuisine aménagée, sanitaires, local technique, etc.) doivent être implantées de préférence dans les pièces secondaires du programme, ne comprenant pas de décors.

Les travaux visant l'amélioration thermique, et notamment les travaux d'isolation, ne doivent pas conduire à la suppression ou l'altération d'éléments d'intérêt patrimonial.

Les conduits de cheminée doivent être maintenus en état (leur destruction fragilise les souches en toiture), ils peuvent être utilisés pour la ventilation.

### 5.6b. Intervention sur cave, mur intérieur, plancher et charpente d'un immeuble protégé

Cf. « Cahier d'Orientations sur la restauration du patrimoine bâti » pour les modalités de restauration de ces ouvrages.

L'impact du projet sur l'ensemble de la structure doit être évalué, de façon à réaliser les consolidations nécessaires lors de la restauration. In fine, l'intervention doit garantir la cohésion structurelle de l'immeuble.

Toute intervention sur un immeuble protégé doit conserver les éléments constitutifs de la structure tels que les planchers, charpentes, murs de refends, sous-sols voûtés et cloisons structurelles. L'éventuelle consolidation de ces éléments ne doit pas altérer ou dénaturer l'architecture ni compromettre la solidité (donc la pérennité) de l'immeuble.

Des modifications mineures (ouverture ponctuelle d'un plancher ou d'un mur par exemple) peuvent être admises dans la mesure où elles ne compromettent pas la solidité de l'ouvrage et ne dénaturent pas les éléments concernés.

Si l'état sanitaire le justifie, le remplacement total d'un élément peut être envisagé si le projet ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble de l'immeuble et à la cohésion structurelle.

### Mur intérieur en pierre, arcade, cave et autre élément maçonné

Les murs maçonnés intérieurs et leurs percements (arcades) ainsi que les murs et voûtes des caves doivent être restaurés en respectant les matériaux et la mise en œuvre traditionnelle.

Les parements de pierre de taille doivent rester apparents, particulièrement lorsque leur calepinage\* a fait l'objet d'un dessin soigné. Les éventuels éléments décoratifs ou vestiges doivent être conservés.

Les travaux de restauration doivent permettre de maintenir ou retrouver l'aération naturelle des caves.

Le projet d'isolation par l'intérieur ne doit pas compromettre la mise en valeur\* de l'architecture et en particulier s'il ne supprime pas des décors. Les matériaux et le procédé de mise en œuvre ne doivent pas contrevenir à la nécessaire respiration des maçonneries. Il convient également d'adapter l'épaisseur de l'isolant en fonction des dispositions en place, notamment au contact des ébrasements de baies.

➤ Sont interdits :

- tout cloisonnement étanche sur maçonnerie traditionnelle, et notamment les dalles béton sur cave ancienne,
- la suppression ou le comblement de soupiraux des caves,
- les enduits ou revêtements de sol perméables (ciment en particulier).

### Cloison, plancher, charpente et autre élément d'ossature bois

Les bois, moulurations et assemblages d'origine doivent être conservés, en favorisant les méthodes de restauration permettant leur préservation (moisage\*, ferrures, greffe). Si des éléments ne sont pas réparables, ils doivent être remplacés par un bois de même nature en prenant soin des assemblages d'origine.

Les méthodes de consolidation doivent garantir une bonne cohésion structurelle et offrir un aspect similaire ou compatible avec le caractère architectural\* de l'ouvrage.

Les travaux d'isolation des planchers ou des combles sont à adapter en fonction de la qualité des dispositions en place (cf. *Cahier d'Orientations*). La pose d'isolant ou de tout élément au contact d'un plancher existant ou d'une charpente ne doit pas nuire à sa bonne conservation. Les matériaux employés dans les combles doivent permettre le maintien de l'aération en toiture.

➤ Sont interdits :

- toute suppression ou altération d'élément nécessaire à la stabilité structurelle de l'ensemble,
- tout changement de matériaux conduisant à une mauvaise cohésion structurelle (tels que le lamellé collé),
- tout traitement non compatible avec la bonne conservation de l'ouvrage.

### Colonne, charpente, support de verrière\* ou de lanteron\* traditionnel et autre élément à structure métallique

Le maintien en place de la structure métallique est préférable lors de la restauration.

Si une dépose s'avère nécessaire, la repose doit respecter les assemblages d'origine.

Les éléments ornementaux comme les rivets décoratifs doivent être conservés, leur restitution peut être imposée.

Les éventuels éléments ou assemblages de substitution doivent garantir la cohésion structurelle de l'ensemble et présenter un aspect similaire ou compatible avec le caractère architectural de l'ouvrage.

➤ Sont interdits :

- toute suppression ou altération d'élément nécessaire à la stabilité structurelle de l'ensemble,
- tout changement de matériaux conduisant à une mauvaise cohésion structurelle,
- le nettoyage du métal par une technique de type sablage ou grenailage qui fragiliserait l'ouvrage.

### Mise en accessibilité des immeubles protégés

Les interventions de mise en accessibilité doivent être cohérents avec le caractère architectural\* de l'immeuble ou s'inscrire en toute discrétion dans l'architecture et ne pas mettre en péril la solidité structurelle. La modification de niveau d'un plancher ne peut être admise que si l'intervention ne conduit pas à supprimer d'élément d'intérêt patrimonial. Dès lors que les travaux interviennent sur des éléments remarquables (notamment planchers et seuils), les aménagements doivent avoir un caractère réversible. Une dépose en conservation et repose à l'identique peut être imposée si le revêtement présente un intérêt patrimonial.

### 5.6c. Intervention sur les espaces de distribution et l'escalier d'un immeuble protégé

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

Les espaces de distribution doivent faire l'objet d'un traitement cohérent à l'échelle d'un même immeuble et sur l'ensemble des niveaux. Au-delà des éléments construits (escaliers notamment), les volumes intérieurs (couloirs, cages d'escalier) et la logique de distribution doivent être préservés et mis en valeur\*.

Toute intervention sur ces éléments doit s'assurer de ne pas compromettre la cohésion structurelle de l'immeuble.

Le système de distribution fait partie du caractère architectural de l'immeuble ; à ce titre, il doit être conservé et mis en valeur\*, ce qui implique :

- de ne pas partitionner ou d'encombrer excessivement le volume des parties communes,
- de ne pas privatiser l'escalier, à moins qu'il soit démontré que cette privatisation n'induit pas la création d'un nouvel accès ou d'un nouvel escalier.

#### Corridor principal et accès depuis la rue

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

L'aménagement doit mettre en valeur\* les spécificités de la composition architecturale, comme les arcades successives. Les sols anciens et aménagements spécifiques d'intérêt patrimonial tels que fil d'eau et trappes à charbon doivent être conservés et restaurés.

Les éléments de décors (plafonds), boiseries (bas lambris) et menuiseries de franchissement (portes-barreau, fermeture d'arcades, etc.) doivent être restaurés et maintenus en place. L'éventuelle mise en place d'un sas clos doit être réalisée avec la plus grande transparence et disposée de manière à ne pas réduire significativement le volume principal de l'espace de distribution d'origine.

#### Escaliers, paliers et coursives des immeubles protégés

Les escaliers principaux doivent être conservés et restaurés dans leurs dispositions d'origine (sauf éléments récents et/ou sans intérêt patrimonial). Pour mémoire, la privatisation de l'escalier ne peut être admise que si elle n'induit pas la création d'un nouvel accès ou d'un nouvel escalier.

La mise en sécurité des rampes doit être réversible, et prendre une forme non dénaturante et visuellement discrète.

Les éventuels doublages de portes palières doivent être réalisés à l'intérieur des logements.

La pose d'un revêtement récent sur les marches et paliers ne peut être admise que si entièrement réversible et non impactante. Pour ces raisons, la pose de carrelage est interdite sur les escaliers anciens.

#### Création d'une nouvelle distribution dans un immeuble protégé

Exceptionnellement, s'il est démontré qu'aucune autre solution ne peut être retenue, une nouvelle distribution peut être créée :

- prioritairement à l'intérieur du volume bâti selon configuration intérieure et caractère architectural de l'immeuble
- exceptionnellement, sous forme de greffe extérieure si un espace libre et une façade arrière ou secondaire\* le permettent, sous réserve du respect des dispositions architecturales du Règlement (articles 5.8 et 6).

## 5.6d. Mise en accessibilité en intérieur et création d'ascenseur dans un immeuble protégé

La mise en œuvre de dispositifs intérieurs permettant de répondre aux normes d'accessibilité (PMR et ERP) ne doit pas compromettre le caractère architectural de l'immeuble, ni conduire à la suppression ou à l'altération d'éléments d'intérêt patrimonial.

La mise en place d'un ascenseur doit être privilégiée :

- dans un espace intérieur (hors cage d'escalier principale),
- en remplacement d'une cage d'escalier secondaire,
- ou à l'extérieur sous forme de greffe, si un espace libre et une façade arrière ou secondaire\* le permettent.

L'implantation dans le jour d'une cage d'escalier existante doit être un dernier recours ; elle sera généralement interdite dans les cages d'escalier monumentaux.

Dans les cas où l'ascenseur sera visible, le dispositif doit alors présenter une transparence optimale, une accroche parfaite avec l'existant et une qualité de finitions. Les rampes patrimoniales ne doivent pas être supprimées. Les volumes techniques annexes doivent être intégrés aux volumétries existantes ou faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

## Article 5.7. Intégration des éléments techniques et des dispositifs liés aux énergies renouvelables (immeubles existants et constructions neuves)

### 5.7a. Intégration d'éléments techniques en façade et toiture

Tout projet de construction neuve ou de restauration\* doit intégrer les dispositifs techniques dans l'architecture (de préférence à l'intérieur) et, le cas échéant, améliorer l'insertion des dispositifs existants. Les éléments techniques sans cohérence avec l'architecture doivent être supprimés.

*Cela concerne les évacuations d'eaux usées, les anciennes enseignes et potences sans intérêt patrimonial, les conduits de fumée extérieurs, alimentations de gaz apparentes, ou autres installations dites « parasites » (volumes en saillie, ventouses, appareils à conditionnement d'air, etc.).*

#### Réseaux de distribution (eau, gaz, électricité, téléphone, fibre)

##### ▪ CONSTRUCTION NEUVE

La création de réseaux techniques (eaux usées, eaux vannes, gaz, électricité, téléphone) en façade est interdite.

Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries de manière à les rendre les moins visibles possible. Le positionnement mais aussi les matériaux et leurs dimensions peuvent être imposés (par exemple sous la forme de volets en bois peint).

##### ▪ INSTALLATIONS EXISTANTES

Au fur et à mesure des travaux de restructuration des réseaux, les lignes électriques et téléphoniques doivent être autant que possible établies en souterrain pour alimenter les immeubles par l'intérieur.

De même, les alimentations extérieures de gaz en façade\* et évacuations d'eaux usées doivent être supprimées au fur et à mesure des travaux de réfection au profit d'alimentation intérieure à l'immeuble\*.

##### ▪ NOUVELLES INSTALLATIONS SUR IMMEUBLE EXISTANT

La création de réseaux techniques (eaux usées, eaux vannes, gaz, électricité, téléphone) en façade est interdite.

Les nouvelles installations ne doivent pas perturber une belle composition architecturale, ni altérer ou camoufler des éléments d'architecture\* (extérieure et/ou intérieure) présentant un intérêt patrimonial. Les alimentations de l'éclairage public doivent être dissimulées (par exemple derrière les descentes d'eaux pluviales).

Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries et doivent recevoir un traitement architectural qui les rendent les moins visibles possible (porte en bois ou habillée de pierre ou d'enduit suivant la nature du mur). Ils ne doivent pas fragiliser la solidité de l'immeuble\*.

Le positionnement mais aussi les matériaux et leurs dimensions peuvent être imposés.

### Evacuations des dispositifs tels que chaudières, appareils de climatisation, etc.

Les appareils de climatisation ou de ventilation doivent être placés à l'intérieur des constructions : la pose sur façade (sur rue ou sur cour) ou en toiture est interdite.

Ces éléments peuvent être intégrés derrière des baies\* existantes et masqués par des châssis persiennés (ou autre dispositif du même ordre) posés en arrière des tableaux des baies ou dans des volumes architecturaux situés dans les espaces les moins visibles, dont la forme et les matériaux doivent assurer leur intégration dans le paysage des toits (comme les souches de cheminées). S'ils émergent en façade\* ou en toiture, ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et leur positionnement doit être étudié de manière à les rendre les plus discrets possible.

#### ▪ CAS D'UNE REHABILITATION

Les souches de cheminées existantes doivent être réutilisées pour les dispositifs d'évacuation (il peut être admis des modifications du profil sous réserve d'un traitement satisfaisant de la souche).

S'il n'est pas possible de les intégrer à l'intérieur de l'immeuble, un conduit de fumée extérieur peut être admis s'il est implanté sur une façade\* non visible de l'espace public et s'il fait l'objet d'une intégration architecturale (matériau peu impactant visuellement et positionnement respectant la composition des façades existantes).

#### ➤ Sont interdits :

- tous les dispositifs de ventilation formant une saillie avec le plan de toiture ou la façade\*,
- les ventouses de chaudières murales au gaz sur toutes les façades\* sur rue des immeubles existants ou neufs et sur toutes les façades\* d'immeubles\* protégés.

### Volumes techniques : machineries d'ascenseur, chaufferie, etc.

Les volumes techniques (machinerie d'ascenseur, chaufferie, armoire relais d'émission ou de diffusion) ainsi que les édicules d'accès et dispositifs de sécurité nécessaires en toiture doivent recevoir un traitement architectural permettant de réduire leur impact visuel dans le paysage des toits.

Généralement ils doivent être intégrés à la volumétrie de l'immeuble ou de la toiture (dans la cote portée au Plan réglementaire). A défaut, ils doivent prendre la forme de volumes maçonnés avec un revêtement permettant de les intégrer à l'architecture de l'immeuble.

### Antennes

L'installation en façade\* et en toiture des antennes satellites ou hertziennes est interdite sur rue ; ailleurs, elles peuvent être tolérées si, par leur dimension, leur forme et leur situation, elles sont discrètes dans la composition architecturale et le paysage des toits\*. Dans le cas de logements collectifs, les antennes doivent être regroupées et disposées de façon à être les moins visibles possibles.

Sont interdites : les antennes au-delà de 2 mètres de hauteur et les paraboles.

### Boîtes aux lettres et interphones

En règle générale, les boîtes aux lettres doivent être intégrées à l'intérieur de l'immeuble. A défaut, elles doivent être regroupées et implantées en façade\* en assurant la meilleure intégration possible.

Les éventuels interphones et appareils de vidéo-surveillance doivent s'inscrire dans le calepinage des pierres et dans la tonalité des matériaux pour s'insérer le plus discrètement possible.

## 5.7b. Intégration d'équipements à énergie renouvelable en façade et toiture

### Mise en place de PANNEAUX SOLAIRES et CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES en toiture

*En raison de leur couleur et de leur surface réfléchissante, l'intégration des panneaux solaires ou photovoltaïques est particulièrement délicate dans l'ensemble du paysage des toits de tuiles du centre-ville. Ainsi, les dispositions ne diffèrent pas qu'il s'agisse d'un immeuble existant ou d'une construction neuve.*

L'implantation de ces éléments ne peut être envisagée que sur un versant non visible depuis un point haut remarquable ou depuis le domaine public.

Le choix de l'équipement doit être arrêté en fonction de son intégration dans le paysage urbain et son adéquation aux configurations du bâti. En fonction de leur impact, l'installation de tels équipements peut être refusée. Le positionnement, les dimensions, couleurs et autres dispositions peuvent être imposées pour leur meilleure intégration.

Ces dispositifs doivent être intégrés dans le prolongement de l'architecture et dans le plan des toitures. Ils doivent être proportionnés et dimensionnés de manière équilibrée par rapport au bâtiment, et employer des matériaux et couleurs s'harmonisant avec les façades et/ou couvertures environnantes\*. Ils sont particulièrement interdits sur les toits terrasses s'ils conduisent à un positionnement autre que le plan horizontal de la terrasse.

Dans certaines cours et jardins bien orientés, il peut être possible de placer ces dispositifs sur des constructions basses (en rez-de-chaussée seulement), à condition que les éléments s'adaptent à l'architecture\*.

#### ➤ Sont interdits :

- les teintes contrastées, effets de surbrillance et de reflet,
- les inclinaisons différentes des plans de toitures.

### Autres équipements à énergie renouvelable : éoliennes, aérothermie, géothermie (pompes à chaleur)

Toute installation de ce type d'équipement technique doit répondre aux objectifs d'intégration et de discrétion dans le paysage urbain.

L'implantation d'éoliennes domestiques est interdite sur l'ensemble du périmètre du PSMV.

Les éventuels systèmes de géothermie ne doivent pas impacter des arbres remarquables et leur système racinaire. Ils ne doivent pas non plus conduire à des remblais importants de terrain ou des modifications de sol à caractère historique (sols pavés en particulier) ou archéologique. Les dispositifs verticaux sont, le plus souvent, à privilégier aux dispositifs horizontaux qui stérilisent une vaste surface au sol.



## ARTICLE 6.

# Traitement des espaces non bâtis & abords des constructions

*La demande d'autorisation doit comporter l'état des lieux initial et des aménagements envisagés pour tous les espaces libres : composition générale, éventuels éléments patrimoniaux (mur, puits), revêtement(s) de sols, plantations, ...*

*Les espaces libres existants et ceux générés par une construction n'occupant pas toute la surface constructible (donc non renseignés sur le Plan) sont soumis aux dispositions des espaces à prescriptions spéciales.*

### Article 6.1. Espaces publics

*Le traitement des espaces publics est soumis aux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) générales qui définissent les objectifs de composition, de qualité de sols, de mobilier, d'éclairage urbain et de palette végétale. Certains espaces publics font, en outre, l'objet d'OAP particulières. Il convient donc de s'y reporter pour s'assurer que le projet est compatible avec ces Orientations.*

Les espaces publics ne sont pas destinés à recevoir des constructions au-delà des emprises constructibles dessinées au Plan réglementaire et de celles qui ne sont pas interdites par l'article 1 du présent Règlement et précisées comme suit :

- des locaux enterrés (bacs de traitement des déchets, parcs de stationnement, installations liées aux réseaux et aux transports publics) et leurs éventuelles émergences (sorties piétonnes, aération) à intégrer et à composer avec l'espace public,
- des constructions ou installations liées à l'usage et l'animation de l'espace public (kiosques de marché ou autres, fontaines, bassins, etc.) ou aux transports (abris de voyageurs et locaux techniques).

Tout projet d'aménagement et d'éventuelle construction sur l'espace public peut être refusé s'il compromet la mise en valeur\* du paysage urbain, ou met en péril l'architecture ou des vestiges archéologiques, ni leur mise en valeur\*.

### Article 6.2. Espaces libres protégés : cours et jardins patrimoniaux

*Cf. Plan réglementaire pour la classification de chaque espace libre,*

*Cf. OAP thématique « Végétal & biodiversité » + OAP par secteur (notamment les jardins publics).*

*Le Plan réglementaire protège certains espaces libres en les distinguant par une couleur désignant leur traitement de surface actuel ou à projeter :*

- La légende en hachure bise épaisse beige correspond à des espaces protégés avec une dominante minérale existante : il s'agit de belles cours ou/et espace de mise en valeur\* de façade(s) de qualité, faisant généralement partie d'un ensemble architectural.
- La légende en hachure bise épaisse verte correspond à des espaces protégés ayant une dominante végétale (parfois à retrouver complètement) : il s'agit de jardins de grande qualité et de belles dimensions (en l'état actuel ou dans leurs dispositions d'origine) très souvent liés à des immeubles\* protégés.

## 6.2a. Dispositions communes à tous les espaces libres protégés

Toute intervention doit porter un regard global sur la composition de la parcelle. Même si l'intervention ne porte que sur une partie des espaces, le projet sera ainsi apprécié à l'échelle de l'ensemble de l'espace et de l'architecture qui le borde.

Toute intervention sur un espace libre doit être respectueuse de la stratification du patrimoine.

Par conséquent, les éléments nécessaires à la connaissance patrimoniale des espaces sur lesquels porte l'intervention doivent être fournis lors de la demande d'autorisation. Cet état des lieux permettra ainsi de qualifier la cohérence des dispositions existantes et d'apprécier l'impact de l'intervention. Dans certains cas justifiés par la sensibilité patrimoniale, des pièces complémentaires peuvent être demandées.

Le projet doit également garantir le maintien ou le renforcement du rôle de la cour ou du jardin à la biodiversité urbaine ; en particulier, une attention doit être portée sur les continuités biologiques et sur la perméabilité des sols.

## 6.2b. Dispositions particulières sur les cours patrimoniales

*Cours pavées ou espaces minéraux de grande qualité, la protection est fondée sur leur intérêt patrimonial intrinsèque, dans la mise en scène de l'architecture et éventuellement dans un dispositif spatial spécifique (séquence d'entrée...).*

### Traitement et éventuel aménagement des cours patrimoniales :

Ces espaces doivent être conservés comme cours et mis en valeur\* en s'appuyant sur les dispositions d'origine et en recherchant l'aménagement qui permettra d'assurer :

- Une lisibilité de l'espace, de sa composition et de son organisation,
- Un nivellement mettant en valeur les façades patrimoniales,
- Un revêtement de sol qualitatif en privilégiant le pavage ou le dallage, selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles, et en garantissant une perméabilité maximale des sols (pose sur lit de sable),
- Une mise en valeur\* des éléments patrimoniaux (puits, pompes, perrons, dallages, pavés, murs, etc.).

La végétalisation partielle de ces espaces est possible dans le respect des revêtements de sol anciens.

Le passage des réseaux enterrés est possible sous réserve de ne pas mettre en péril le revêtement de sol patrimonial (à déposer et reposer avec soin) ni la perméabilité des sols.

Le dimensionnement et le positionnement d'éventuels points d'eau (fontaines, bassins, miroir d'eau) doivent être arrêtés en fonction de leur insertion dans la composition générale. Les piscines y sont interdites.

Les adaptations de sols sur des dénivelés supérieurs à une marche, notamment pour l'accessibilité PMR, doivent prioritairement répondre à la composition de l'espace ou être réalisées sous forme d'intervention amovible.

L'aménagement de surface de stationnement y est interdit. Aucun élément de marquage d'emplacement ni aménagement routier n'y est admis.

### Constructibilité des cours patrimoniales :

Ces espaces ne sont pas constructibles y compris en souterrain. En revanche, quelques évolutions peuvent être admises sous réserve de respect des dispositions de l'article 5. Le projet ne doit alors pas perturber la lecture des éléments majeurs de la composition générale (espace unitaire, séquence d'entrée, dégagement des façades les plus remarquables notamment). Ces éventuels aménagements ne sont admis que sous les formes suivantes :

- VERRIERE : A titre exceptionnel et si la configuration de la cour patrimoniale rend leur insertion possible (simplicité du volume de la cour, possibilité d'accroche sans dénaturation), la couverture de l'espace par une verrière\* peut être admise, sous réserve de respect des dispositions de l'article 5.1.

*Cf. article 5.1e. pour le traitement architectural des verrières\* (dans Extensions).*

- EXTENSION / GREFFE : La création d'une extension n'est pas admise. Toutefois un projet de greffe contemporaine très limitée en emprise (distribution verticale notamment ou intégration d'un local utilitaire) peut l'être s'il s'insère avec une grande qualité dans l'ensemble architectural.

*Cf. articles 4.2c. et 5.1e. pour l'implantation et le traitement architectural des extensions.*

- ABRI UTILITAIRE : S'il est inférieur à 20 m<sup>2</sup>, un petit abri utilitaire (type abri vélo ou poubelle) peut être admis ; il doit alors prendre une forme réversible ou s'apparenter à une serre ou à du mobilier.

*Cf. articles 4.2d. et 5.1f. pour l'implantation et le traitement architectural des annexes.*

## 6.2c. Dispositions particulières sur les jardins patrimoniaux

*Jardins historiques ou espaces verts particulièrement boisés, leur intérêt réside dans leur qualité patrimoniale intrinsèque, dans la mise en scène de l'architecture\* et éventuellement dans un dispositif spatial spécifique (prolongement de perspective, séquence d'entrée...).*

*Cf. OAP par secteur, notamment pour les jardins publics.*

### Traitement et éventuel aménagement des jardins patrimoniaux :

Ces espaces doivent être conservés en jardins et mis en valeur\* en renforçant leur richesse paysagère et écologique. L'état des lieux initial doit mettre en lumière toutes les composantes patrimoniales du lieu (historique, naturelle, paysagère et écologique) en s'appuyant sur l'éventuelle documentation historique et sur la qualité paysagère et environnementale actuelle du jardin. Le projet peut consister à restituer des dispositions d'origine sur la base d'éléments existants ou documentés, ou il peut aussi proposer un jardin inspiré de modèle historique ou un jardin contemporain\*.

Dans tous les cas, le projet doit assurer :

- la conservation et la mise en valeur\* du jardin en lui-même et des éléments d'intérêt patrimonial qui l'animent,
- la mise en valeur\* des immeubles protégés et leur bonne conservation,
- une qualité paysagère particulièrement développée.

Pour le choix des plantations, il convient de se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et notamment la liste d'essences associée.

Ces espaces doivent rester en pleine terre\*, l'imperméabilisation de leur surface est donc interdite. Le passage des réseaux enterrés est possible sous réserve de ne pas mettre en péril le développement des arbres et la perméabilité des sols.

Les éventuelles nouvelles plantations doivent s'appuyer sur la composition d'ensemble ou, dans le cas où la composition actuelle n'est pas remarquable, permettre de recréer une composition paysagère adaptée au lieu et aux façades qui aspectent l'espace.

Le dimensionnement et le positionnement d'éventuels points d'eau (fontaines, bassins, miroir d'eau) doivent être arrêtés en fonction de leur insertion dans la composition générale. La création de piscines est soumise à conditions (*cf. Constructibilité des jardins patrimoniaux ci-après*).

### Constructibilité des jardins patrimoniaux :

Ces espaces ne doivent pas être construits, y compris en souterrain. La couverture totale de ces espaces est interdite, y compris par une verrière\*. Quelques éléments bâtis peuvent toutefois être admis sous réserve de respect des dispositions de l'article 5 et sous réserve de ne pas perturber la lecture des éléments majeurs de la composition générale (espace unitaire, séquence d'entrée, dégagement des façades les plus remarquables notamment) ; ils sont limités aux éléments suivants :

- **ELEMENT BÂTI PONCTUEL** : Comme c'était le cas dans les jardins historiques, de petits édicules ouverts ou transparents (de type serres, orangeries ou kiosques) peuvent être intégrés à la composition paysagère. Les dimensions et le positionnement de ces édicules doivent être arrêtés en fonction de la capacité du projet à intégrer l'élément dans la composition générale du jardin, généralement soit en adossement à une façade ou un mur de clôture, soit sous forme de bâtiments isolés.

*Cf. articles 5.1. pour le traitement architectural de ces constructions.*

- **EXTENSION** : Limitée en emprise au sol à 20 m<sup>2</sup>, une extension\* d'immeuble existant peut être admise dans un jardin patrimonial, si les proportions et le positionnement permettent d'intégrer l'élément dans la composition à la fois architecturale et paysagère.

*Cf. articles 4.2c. et 5.1e. pour l'implantation et le traitement architectural des extensions.*

- **ABRI UTILITAIRE** : S'il est inférieur à 20 m<sup>2</sup>, un petit abri utilitaire (type abri vélo ou poubelle) peut être admis ; il doit alors prendre une forme réversible ou s'apparenter à une serre ou à du mobilier.

*Cf. articles 4.2d. et 5.1f. pour l'implantation et le traitement architectural des annexes.*

- **PISCINES** : Les piscines peuvent y être admises sous réserve d'une mise en valeur\* de l'ensemble paysager et d'une parfaite intégration de cette installation.

*Cf. article 6.6. pour le traitement des piscines.*

## Article 6.3. Espaces libres à prescriptions spéciales

*Cf. Plan réglementaire pour la classification de chaque espace libre,*

*Cf. OAP thématique « Végétal & biodiversité » + OAP par secteur (notamment les jardins publics).*

Le Plan réglementaire définit des espaces libres dont les dimensions et la qualité leur confèrent un véritable intérêt pour la qualité de vie (respiration) et la qualité du paysage urbain. D'un graphisme plus léger, ils sont, comme les précédents, distingués par une lettre désignant leur traitement de surface actuel ou à projeter :

- La légende Dm correspond à des espaces à dominante minérale : 'simples' cours, venelles, puits de jour\* ou espaces libres.
- La légende Dv correspond à des espaces à dominante végétale : jardins courants ou espaces verts.

### 6.3a. Dispositions communes à tous les espaces libres à prescriptions spéciales

Ces espaces doivent être conservés libres pour assurer le dégagement des façades patrimoniales et/ou assurer la respiration du tissu urbain. Les dispositions d'origine sont à conserver si elles assurent la mise en valeur\* du cadre architectural et urbain, elles ne peuvent être repensées que s'il s'agit d'améliorer l'aspect et les usages.

Leur traitement doit permettre de valoriser à la fois l'espace lui-même et les façades qui l'entourent.

Il peut parfois s'agir d'espaces actuellement bâtis partiellement (plus rarement totalement), qu'il convient de ne pas reconstruire dans le cas d'une opération d'aménagement.

Dans ces espaces, peuvent être admis sous réserve du respect des dispositions de l'article 5 :

- **EXTENSIONS** : d'emprise au sol limitée à moins de 20 m<sup>2</sup>

*Cf. articles 4.2c. et 5.1e. pour l'implantation et le traitement architectural des extensions.*

- **PETITS LOCAUX UTILITAIRES** : d'emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et limités à un rez-de-chaussée, à implanter dans la continuité du bâti existant, en adossement aux clôtures ou en mitoyenneté.

*Cf. articles 4.2d. et 5.1f. pour l'implantation et le traitement architectural des annexes.*

Le positionnement (en particulier, l'adossement en limite séparative ou en mitoyenneté) et le dimensionnement du ou des volumes peuvent faire l'objet de restrictions et/ou prescriptions pour assurer une mise en valeur\* des espaces et des façades des immeubles protégés (notamment un encombrement minimum des espaces).

Les piscines peuvent y être admises si la configuration des espaces le permet et sous réserve d'une mise en valeur\* de l'ensemble.

*Cf. article 6.6. pour le traitement des piscines.*

### 6.3b. Dispositions particulières sur les espaces libres à dominante minérale Dm

Dans ces espaces, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- La perméabilité des sols doit être assurée autant que possible par la mise en œuvre de revêtements percolants\* ;
- Les revêtements et matériaux naturels sont à privilégier (enrobé, béton, carrelage, ciment à éviter ou limiter) ;
- La végétalisation est possible tant qu'elle est proportionnée à l'espace et ne remet pas en cause l'ensoleillement et la visibilité des façades patrimoniales ;
- La conservation / restitution du nivellement et du revêtement de sol anciens (bande pavée par exemple) peut être imposée.

Si ces espaces sont déjà aménagés en stationnement, la qualité de ces espaces est à améliorer en proposant un traitement qualitatif du sol et, éventuellement, un apport de plantations pour atténuer l'impact de la présence des voitures. Les solutions de marquage doivent être discrètes.

En plus des possibilités de construire détaillées au chapitre 6.3a., ces espaces peuvent faire l'objet d'une couverture garantissant la lisibilité de l'espace en creux en développant une architecture de verrière\* (objectif de transparence).

*Cf. article 5.1e. pour le traitement architectural des verrières\* (dans Extensions).*

### 6.3c. Dispositions particulières sur les espaces libres à dominante végétale Dv

Ces espaces de jardin plus courants, doivent être maintenus en espace libre (donc non bâti) et doivent conserver ou faire l'objet d'un traitement végétal qui leur confèrent un rôle écologique dans la biodiversité urbaine.

Dans ces espaces, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- La pleine terre est obligatoire sur les  $\frac{2}{3}$  de la surface du jardin ;
- La perméabilité des sols doit être assurée autant que possible par la mise en œuvre de revêtements percolants\* ;
- Les revêtements et matériaux naturels sont à privilégier (enrobé, béton, carrelage, ciment à éviter ou limiter) ;
- La végétalisation est à développer autant que possible tout en portant attention à l'ensoleillement des façades ;
- La conservation / restitution du nivellement et des revêtements de sol anciens (bande pavée par exemple) peut être imposée.

Si ces espaces comprennent une partie déjà aménagée en stationnement, la qualité de ces espaces est à améliorer en proposant un aménagement paysager ou des plantations permettant d'atténuer la présence des voitures. Les solutions de marquage doivent être discrètes.

En dehors des possibilités de construire détaillées au chapitre 6.3a., la couverture (totale ou partielle) de ces espaces est interdite.

## Article 6.4. Végétation repérée au Plan réglementaire

*L'OAP thématique « Végétal & Biodiversité » développe les questions relatives à la gestion et au renouvellement des plantations et propose une liste d'essences qui doit servir de guide au projet.*

### 6.4a. Ordonnance végétale portée au Plan réglementaire

Ces alignements d'arbres sont à maintenir pour leur rôle structurant et historique dans la composition paysagère ou le paysage urbain. Leur entretien et leur renouvellement doivent répondre aux conditions suivantes :

- Conservation du principe d'alignement d'arbres ;
- Renouvellement de l'alignement (périodicité à évaluer en fonction de l'espèce) à chaque fois en privilégiant la replantation de l'intégralité des sujets (la replantation ponctuelle conduit à une hétérogénéité des sujets qui disqualifie l'ordonnance végétale) ;
- Traitement global de l'alignement en évitant la multiplication des essences au sein d'un même alignement.

### 6.4b. Arbre remarquable porté au Plan réglementaire

Les arbres remarquables repérés au Plan sont des sujets à entretenir et à conserver pour leur intérêt patrimonial justifié par la rareté de leur essence, leur présence dans l'espace urbain ou leur ancienneté.

Leur protection vise à préserver les composantes majeures du patrimoine végétal et naturel rochefortais, ainsi que la biodiversité. Ces sujets sont donc à maintenir (mesures de conservation à mettre en place) à moins qu'ils ne compromettent la sécurité ou la pérennité d'une maçonnerie.

Dans le cas des espaces publics, si l'abattage se révélait nécessaire pour des raisons de fin de vie, de maladie, de destruction naturelle, de sécurité, le remplacement du sujet est obligatoire et doit être assuré soit par un arbre adapté au milieu et susceptible, à terme, de retrouver un port et une présence similaire dans l'épannelage de la ville (arbre remarquable de demain).

## Article 6.5. Clôtures

### 6.5a. Clôture repérée au Plan réglementaire

Pour toute modification, l'architecture et les matériaux doivent être présentés dès la demande d'autorisation.

#### Obligation de conservation / restitution :

Les piles, murs et/ou grilles de clôture repérés au Plan réglementaire sont protégés pour leur qualité de mise en œuvre, leur présence dans le paysage urbain\* ou/et leur rôle structurant pour un espace.

S'ils s'avèrent en mauvais état, ils doivent être restaurés.

S'ils ne présentent pas un aspect satisfaisant (discontinuité, matériaux sans qualité, par exemple), ils doivent être reconstitués, en respectant les dimensions des maçonneries traditionnelles (hauteur, épaisseur).

Les éléments de marquage de l'entrée, tels que les porches, piles et portes, doivent être conservés en place. La dépose de ces éléments ne peut être admise que pour des raisons d'intérêt public.

#### Possibilité de percements :

Des ouvertures nouvelles peuvent être créées dans ces clôtures si elles restent ponctuelles et n'altèrent pas la continuité visuelle du mur. Le traitement architectural doit être soigné et les dimensions sont à arrêter en fonction de l'espace libre clôturé. Les éventuelles ouvertures sur rue doivent être fermées par un portail plein ou par une grille d'une hauteur en rapport avec celle du mur. Le dispositif d'ouverture/fermeture et son aspect doivent figurer à la demande d'autorisation en démontrant leur insertion dans la clôture et dans le paysage urbain\*.

Une ouverture peut toutefois être refusée si la clôture concernée présente un intérêt remarquable et si le percement envisagé vient perturber la continuité visuelle de la limite de clôture.

#### Possibilité de remplacement partiel :

Dans le cas d'une emprise constructible délimitée par une clôture repérée au Plan réglementaire :

- La nouvelle construction peut se substituer en partie à cette clôture si cette implantation permet de garantir la continuité visuelle sur rue. Des dispositions particulières peuvent toutefois être imposées pour favoriser la conservation maximale du mur. La conservation de la clôture peut toutefois être exigée.
- Les annexes\* et abris de jardins peuvent s'adosser aux clôtures, sans s'y substituer.

#### Traitement architectural et matériaux :

La restauration de ces clôtures doit être réalisée selon des techniques adaptées à la mise en œuvre des matériaux d'origine et notamment des maçonneries traditionnelles. La maçonnerie traditionnelle\* doit conserver ses aspérités propices à l'accueil et au développement de la biodiversité.

Le caractère architectural doit également être pérennisé pour rester en accord avec la construction, tout en admettant que des éléments contemporains viennent s'y insérer (portails, menuiseries de portes, linteaux fins métalliques). Les linteaux béton ou sous forme d'éléments préfabriqués présentant une épaisseur incompatible avec le caractère architectural sont interdits.

Les grilles destinées à créer une transparence de vue vers les cœurs d'îlots ne doivent, en aucun cas, être remplacées par des panneaux pleins et opaques.

### 6.5b. Clôture existante non repérée au Plan réglementaire

#### Objectif de conservation du principe de clôture :

Dans la mesure où elle structure toute la trame parcellaire et la forme urbaine caractéristique des îlots rochefortais, la matérialisation des limites de parcelles en limite d'espace public ou en limite séparative est à préserver avec des éléments qualitatifs de murs, murets ou grilles.

### Possibilité de modification :

Les clôtures existantes peuvent être :

- percées de nouvelles ouvertures, sous réserve d'un traitement architectural de l'ouverture et de dimensions raisonnables par rapport à leur usage et par rapport à l'espace libre. Les éventuelles ouvertures sur rue doivent être fermées par un portail plein ou par une grille d'une hauteur en rapport avec celle du mur. Le dispositif d'ouverture/fermeture et son aspect doivent figurer à la demande d'autorisation en démontrant leur insertion dans la clôture et dans le paysage urbain\*.
- abaissées à une hauteur limite de 2 mètres (dans le cas de murs très élevés) pour permettre un meilleur ensoleillement des façades.
- supprimées à titre exceptionnel s'il s'agit de favoriser un usage mutualisé des jardins. Dans ce cas, des aménagements ou plantations sont à mettre en place pour conserver même partiellement la lisibilité de la structure parcellaire d'origine.

Dans le cas d'une emprise constructible délimitée par une clôture existante :

- La nouvelle construction peut se substituer à cette clôture, sous réserve de qualité d'intégration.
- Les annexes\* et abris de jardins peuvent s'adosser aux clôtures, sans s'y substituer.

Dans tous les cas, une modification de ces clôtures peut être refusée, si elle vient perturber la continuité visuelle de la limite entre l'espace public et privé ou si la clôture concernée présente un intérêt.

### Traitement architectural et matériaux :

L'architecture et les matériaux doivent être présentés dès la demande d'autorisation. Les finitions (peinture, couleur, etc.) peuvent faire l'objet de préconisations particulières pour mieux s'inscrire dans le paysage urbain.

La restauration ou restitution de ces clôtures doit être réalisée avec des matériaux naturels, en privilégiant l'emploi de maçonneries traditionnelles. Les grilles destinées à créer une transparence de vue vers les cœurs d'îlots ne doivent, en aucun cas, être remplacées par des panneaux pleins et opaques.

## 6.5c. Création de clôtures

Les nouvelles clôtures (y compris portails et portillons) doivent être traitées en cohérence avec les éléments déjà existants, en particulier avec l'architecture de l'immeuble qu'elles accompagnent et avec les clôtures environnantes\* (si celles-ci sont de qualité).

### Traitement architectural et matériaux :

L'architecture et les matériaux doivent être présentés dès la demande d'autorisation. Les finitions (peinture, couleur, etc.) peuvent faire l'objet de préconisations particulières pour mieux s'inscrire dans le paysage urbain.

Les clôtures doivent être traitées comme une prolongation de l'architecture des constructions qu'elles accompagnent, en accord avec le contexte et son caractère patrimonial.

Comme cela est de tradition, les clôtures constituées de grilles doivent assurer une transparence tout en pouvant être complétées de végétation. Les maçonneries traditionnelles de moellons sont à préférer aux maçonneries modernes. Dans le cas de maçonneries modernes, celles-ci doivent être enduites dans un aspect proche du traitement des façades.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, un modèle de clôture doit être développé pour assurer la cohérence de toute l'opération.

Les grillages ne peuvent être admis que s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ou un espace de jardin ou de cour remarquable, ils doivent alors être les plus fins possibles (maille et potelets) et doublés de végétation de façon à les rendre non visibles.

Sont interdits :

- les matériaux préfabriqués (palplanches, poteaux béton, grillages visibles depuis l'espace public, panneaux en bois pleins, grillage rigide mécanosoudé),
- les finitions d'esprit rustique (pierres reconstituées, appareillage en plaquettes),

- les essences de haies au feuillage dense et persistant de type Thuya, Cyprès ou encore Laurier palme.

## Article 6.6. Piscines extérieures

---

*Cf. articles 6.2. et 6.3. pour les conditions de création de piscines extérieures.*

Sous réserve d'acceptabilité de leur implantation dans les espaces libres, les piscines doivent être implantées au niveau du sol naturel, sans que ne soit créé de talus ou mur de soutènement. La machinerie doit être soit enterrée, soit intégrée aux bâtiments existants ou à un abri s'insérant discrètement dans le paysage.

La teinte du bassin doit être choisie de façon à assurer une bonne intégration au site : gris, grège et vert d'eau très pâle, qui confèrent à l'eau une teinte allant du vert transparent au bleu profond. Les bleus « californiens » ou turquoise sont interdits.

La couverture en élévation ne peut être admise que si elle est adossée à un mur existant ou, à titre exceptionnel, si le projet démontre une bonne intégration dans la composition paysagère. Elle doit alors être traitée sous forme de serre, assurant une transparence maximale et une structure de faible section qui peut reposer sur un mur bahut de faible hauteur. A titre exceptionnel, la couverture peut être en zinc, si les parois verticales sont en verre clair.

Les bâches et les rideaux de sécurité, de protection ou encore les clôtures réglementaires doivent être réalisées dans des teintes s'intégrant discrètement dans le paysage, en fonction des abords : beige, gris chaud, gris vert, vert foncé...



## ARTICLE 7.

# Stationnement

### Article 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

#### 7.1a. Création de garage en façade

La création d'entrée de garage en façades est soumise à conditions et fait l'objet d'une exigence d'intégration dans la composition architecturale et dans la séquence urbaine :

- Pour tous les immeubles, elle est interdite dans les angles de rues et les rues étroites (qui impliquent une grande largeur d'ouverture) ;
- Pour les immeubles concernés par la légende Continuités commerciales au Plan réglementaire (article 3.2b), l'utilisation ou la transformation de rez-de-chaussée commerciaux ou de logements existants à des fins de stationnement est interdite ;
- Pour les immeubles protégés, la création d'une ouverture pour le stationnement est interdite en dehors des porches existants (ou disparus et qui peuvent être restitués).

Pour mémoire, les accès aux stationnements (garages individuel, collectif ou aires de stationnement en surface) ne doivent pas être situés en angle d'îlot.

#### 7.1b. Obligations en matière de création de stationnement

Pour toute création de surface de plancher, les obligations listées ci-dessous doivent être remplies par le propriétaire sur l'emprise de la parcelle ou sur un autre terrain à une distance maximale de 200 mètres. A défaut, elles ne peuvent être dérogées que si le propriétaire justifie d'une concession dans un parc de stationnement public ou privé.

La création d'aires de stationnement ou de garages sur une parcelle peut toutefois être refusée si elle compromet l'accessibilité des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie ou si elle compromet la mise en valeur\* d'un élément de patrimoine (architecture, séquence urbaine).

*Cf. Tableau récapitulatif à la fin de l'article.*

#### Mode de calcul :

Dans l'ensemble du périmètre d'application du PSMV, les obligations en matière de stationnement s'appliquent dès lors qu'il y a un changement de sous-destination ou/et une création de surface de plancher égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup>. Le calcul se fait sur la base de la seule surface de plancher créée ; il ne sera tenu compte que de la surface de plancher supplémentaire en cas de démolition-reconstruction.

Les normes définies ci-après peuvent être réduites en cas de mutualisation des places de stationnement par la réalisation ou l'existence d'aires de stationnement collectives dans un rayon de 200 mètres. Le pétitionnaire doit alors démontrer qu'il répond aux objectifs de création de stationnement au regard de la destination de l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement (taux, rythme de fréquentation, éventuelle convention de mise à disposition).

#### Locaux destinés aux commerces & aux activités de service :

Pour tout projet de construction ou de réhabilitation de locaux destinés aux commerces et aux activités de service, il n'est pas imposé d'obligations en matière de création de stationnement, à l'exception des trois sous-destinations suivantes qui font l'objet des mêmes dispositions que les équipements : activités de services accueillant une clientèle, hébergements hôteliers et touristiques, cinémas.

### Locaux destinés aux équipements et bureaux :

Pour les locaux destinés aux équipements et activités de services accueillant une clientèle, pour les hébergements hôteliers ou touristiques, les cinémas et les bureaux, le projet doit prévoir une évaluation chiffrée de ces besoins en stationnement en intégrant les possibilités de mutualisation avec l'existant en fonction notamment du programme et des usages associés.

Si le stationnement généré par l'activité est de nature à impacter sensiblement le stationnement résidentiel, la création de places de stationnement peut alors être imposée.

### Locaux destinés à l'habitation :

*Cf. article 3. pour les obligations en matière de mixité de programmes, de surface minimale de logements et de rez-de-chaussée commerciaux.*

*Les obligations en matière de stationnement dépendent de la localisation géographique du projet, du nombre de logements (à l'échelle de l'opération) et de la création ou non d'une surface de plancher. L'éventuel changement de destination n'entre pas en ligne de compte dans ces critères.*

Pour tout projet de réhabilitation ou de construction neuve impliquant éventuellement une création de surface de plancher de moins de 80 m<sup>2</sup>:

- Quel que soit le nombre de logements et la localisation géographique de l'opération, il n'est pas imposé de création de stationnement.

Pour tout projet de réhabilitation ou de construction neuve impliquant une création de surface de plancher de 80 m<sup>2</sup> ou plus :

- Si l'opération est située EN HYPERCENTRE,
  - il n'est pas imposé de création de stationnement pour toute opération de moins de 10 logements.
  - à partir du 10<sup>e</sup> logement (inclus), il est imposé de créer 0,5 place / logement (le résultat sera arrondi à l'entier inférieur).
- Si l'opération est située HORS HYPERCENTRE,
  - il n'est pas imposé de création de stationnement pour toute opération de moins de 3 logements.
  - à partir du 3<sup>e</sup> logement (inclus), il est imposé de créer 0,5 place / logement (le résultat sera arrondi à l'entier inférieur).
  - à partir du 10<sup>e</sup> logement (inclus), il est imposé de créer 1 place / logement.

## Article 7.2. Stationnement des cycles non motorisés

---

### Cas d'une construction neuve :

Tout projet de construction neuve destiné à l'habitation, aux bureaux ou à l'accueil du public doit prévoir le stationnement des vélos sur la parcelle et à l'intérieur du bâtiment.

### Cas d'une réhabilitation :

Tout projet de réhabilitation impliquant la création de logements ou de bureaux doit prévoir le stationnement des vélos sur la parcelle.

S'il est démontré que l'implantation à l'intérieur des locaux est impossible ou incompatible avec la qualité des volumes intérieurs, ce stationnement peut être implanté en extérieur sous forme de mobilier ou de local, sous réserve de respect des autres dispositions du présent Règlement, en particulier l'article 6 sur la constructibilité des cours et l'article 5 sur l'architecture des volumes d'annexes.

Dans le cas d'une réhabilitation sans modification de la situation existante (surface de plancher et/ou nombre de logements), il n'est pas imposé de réaliser ce type d'équipements.

TABLEAU RECAPITULATIF DES OBLIGATIONS

EN MATIERE DE STATIONNEMENT VOITURES & MOBILITES DOUCES (Article 7.1)

LA DELIMITATION DU SECTEUR HYPERCENTRE\* EST PRECISEE DANS LE LEXIQUE DU PRESENT REGLEMENT

DESTINATION		OBLIGATION DE CREATION DE PLACES DE STATIONNEMENT (article 7.1 du Règlement du PSMV)		
HABITATION		en hypercentre	hors hypercentre	
REHABILITATION ET PETITES OPERATIONS NEUVES (-80m <sup>2</sup> )	<i>Changement de sous-destination OU création de surface de plancher entre 0 et 80 m<sup>2</sup></i>	Quel que soit le nombre de logements	PAS D'OBLIGATION	PAS D'OBLIGATION
REHABILITATION AVEC EXTENSION ET/OU OPERATION NEUVE (+80m <sup>2</sup> )	<i>Création de surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup></i>	1 à 2 logements	PAS D'OBLIGATION	PAS D'OBLIGATION
		entre 3 et 9 logements	PAS D'OBLIGATION	0,5 place / logement arrondi à l'entier inférieur à partir du 3 <sup>e</sup> logement
		à partir du 10 <sup>e</sup> logement	0,5 place / logement arrondi à l'entier inférieur à partir du 10 <sup>e</sup> logement	1 place / logement à partir du 10 <sup>e</sup> logement
<b>COMMERCES</b> Sauf activités de services accueillant une clientèle, hébergements hôteliers et touristiques, cinémas		PAS D'OBLIGATION		
<b>EQUIPEMENTS &amp; BUREAUX</b> + Activités de services accueillant une clientèle + Hébergements hôteliers et touristiques + Cinémas		Le projet doit prévoir une évaluation chiffrée de ces besoins en stationnement en intégrant les possibilités de mutualisation avec l'existant en fonction notamment du programme et des usages associés. Si le stationnement généré par l'activité est de nature à impacter sensiblement le stationnement résidentiel, la création de places de stationnement peut alors être imposée.		





# DISPOSITIONS PARTICULIERES

## chapitre 3 Desserte, équipements et réseaux

---



## ARTICLE 8.

# Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

### Article 8.1. Accès des véhicules

Tout projet sur des terrains non desservis par des voies\* publiques ou privées (soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin\*) peut être refusé si la sécurité et la commodité de la circulation et des accès ne sont pas assurées. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies\*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie\* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le nombre d'accès sur les voies\* publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité et dans l'objectif de mise en valeur\* patrimoniale. Ces accès doivent en outre :

- assurer la sécurité des usagers (appréciée en fonction de la localisation de l'accès de la configuration des lieux, et la nature et l'intensité du trafic) ;
- être compatibles avec la protection et la mise en valeur\* d'un élément patrimonial protégé (bâti, non bâti ou végétal) ;
- présenter des dimensions adaptées à la topographie du terrain et à la trame de voirie environnante\*.

Les accès aux stationnements (garages individuel, collectif ou aires de stationnement en surface) ne doivent pas être situés en angle d'îlot.

### Article 8.2. Liaison piétonne ou porche figurés au Plan réglementaire

Les porches existants sont à conserver dans leur accès et leur volume.

Concernant les liaisons piétonnes (à conserver ou à créer), le projet doit permettre d'assurer la continuité de principe d'une circulation piétonne. Le tracé porté au Plan réglementaire est indicatif, il peut ainsi faire l'objet d'adaptations tant que le principe d'accès est respecté.

Dans les deux cas, ces passages peuvent être publics ou privés, ouverts ou non au public. La prescription ne préfigure pas l'usage, mais simplement la matérialité de l'accès.

Ils peuvent être ainsi sécurisés ; dans ce cas, le dispositif doit permettre de conserver une vue sur le passage (y compris vers les cœurs d'îlot\*), à l'exception des porches traditionnels qui peuvent être munis de menuiseries pleines.

## ARTICLE 9.

# Conditions de desserte par la voirie

Dans l'ensemble du périmètre d'application du PSMV, les créations de voies sont limitées aux secteurs concernés par des Orientations d'aménagement et de programmation, avec lesquelles elles doivent être compatibles.

Les raccords des voies\* privées aux voies\* publiques doivent être traités dans un esprit de continuité avec ces voies\* (dimension et matériaux) si celles-ci présentent une qualité de traitement et assurer l'écoulement des eaux de pluie.



## ARTICLE 10.

### Desserte par les réseaux

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après sont soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et doivent respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Pour mémoire, l'intégration de ces éléments techniques au patrimoine est encadrée par l'article 5 du présent Règlement.

#### Article 10.1. Alimentation en eau potable

Les dispositions concernant l'eau potable sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable joint en Annexes réglementaires.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet doit être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui doit alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

Il convient de privilégier l'installation de systèmes économes en eau.

#### Article 10.2. Assainissement : eaux usées et eaux pluviales

Les dispositions concernant les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales figurant dans les Annexes techniques jointes au Dossier du PSMV.

##### 10.2a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les réseaux privés existants doivent, sauf impossibilité technique à démontrer, être intégrés à l'intérieur de l'immeuble\*. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### 10.2b. Eaux pluviales

Pour rappel, les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet doivent être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire). En particulier, l'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite, en dehors des eaux de vidange déchlorées des piscines.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Pour toute construction (nouvelle ou extension\*) de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

La gestion doit se faire prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration, ...) et s'appuyer sur une étude de sols. Le dimensionnement et positionnement des éventuels ouvrages doit répondre aux besoins de rétention et de régulation. Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties est à rechercher.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

### Article 10.3. Réseaux : électricité, gaz et télécommunications

---

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures électriques, réseaux de gaz et et réseaux de communications électroniques existants.

Ces réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain ; s'il est démontré que le passage en aérien est la seule solution, la meilleure intégration doit être trouvée en particulier sur le positionnement et les couleurs ou matériaux.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau.

### Article 10.4. Locaux destinés à la collecte des déchets

---

*Cf. article 5.5. du présent Règlement pour les conditions de modification des intérieurs d'immeubles protégés*

*Cf. articles 4.2d. et 5.8g du présent Règlement pour l'implantation et l'architecture des éventuels bâtis annexes*

Le dispositif de gestion des déchets doit être adapté aux usages (volumes et accessibilité).

L'implantation de dispositif et matériel inhérent à la collecte des déchets doit garantir son insertion dans le paysage urbain, que ce soit sur l'espace public, aux abords et à l'intérieur de constructions.

La création de ce local à déchets est à prévoir prioritairement à l'intérieur des locaux, dans la construction principale ou dans les éventuelles annexes existantes. La construction d'une annexe pour le local poubelle doit être la dernière solution à envisager.

#### Cas d'une construction neuve

Pour toute opération de construction d'un immeuble contenant au moins 2 logements ou une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup> à usage d'activités (bureau, commerce, industrie, artisanat) ou de services publics ou d'intérêt collectif, un espace suffisamment dimensionné destiné à abriter des conteneurs de collecte et de tri des déchets ménagers doit être aménagé.

#### Cas d'une réhabilitation

Pour toute opération de réhabilitation d'un immeuble contenant au moins 3 logements ou une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup> à usage d'activités (bureau, commerce, industrie, artisanat) ou de services publics ou d'intérêt collectif, un espace suffisamment dimensionné destiné à abriter des conteneurs de collecte et de tri des déchets ménagers doit être aménagé.



# PIECES COMPLEMENTAIRES AU REGLEMENT

Liste des emplacements réservés  
Lexique

---

## Liste des emplacements réservés

(Cf. repérage sur le Plan réglementaire)

Nombre d'emplacements réservés : 2

A. **Destination** : Création d'un espace vert dans le cadre du prolongement de la perspective paysagère du cours d'Ablois

**Surface** : 1 148 m<sup>2</sup>

**Bénéficiaire** : Ville de Rochefort

B. **Destination** : Création d'une voie et place publique aux abords de la chapelle Saint-Charles

**Surface** : 3 899 m<sup>2</sup>

**Bénéficiaire** : Ville de Rochefort

## Lexique : définitions des principaux termes employés dans le présent Règlement (par ordre alphabétique)

« Lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le **Lexique national d'urbanisme** à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique. » (Article R151-15 du Code de l'urbanisme).

**Alignement** : L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier (ou les voies\* privées) et les propriétés privées riveraines.

**Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Arcade** : Baie libre dont l'ouverture est couverte d'un arc reposant sur des supports latéraux maçonnés (piédroits).

**Architecture** : L'architecture désigne tous les éléments extérieurs et intérieurs qui constituent un édifice : dessin de la composition, modénatures (corniches, bandeaux, sculptures), volumes, logique de distribution et procédé constructif\* ou technique (y compris les matériaux et leur mise en œuvre).

**Appareil à assises régulières** : L'appareil est une maçonnerie formée d'éléments posés et non jetés, chaque élément est donc taillé pour occuper une place déterminée. L'appareil est dit « à assises régulières » lorsqu'il est constitué d'éléments de longueur variable, disposés en assises de même hauteur.

**Arêtier** : Angle saillant déterminé par la rencontre de deux versants de toiture.

**Balèvre** : Saillie accidentelle d'un élément sur l'autre, bavure de mortier à un joint.

**Bacula** : Lattis souple de bois constituant autrefois l'armature des enduits de plâtre au plafond.

**Baie / jour de souffrance** : Une baie constitue l'éclaircissement premier d'une pièce principale si elle comporte une hauteur d'allège ne dépassant pas 1,20 mètre, et possède la plus importante superficie de clair de jour dans le cas où la pièce comporte d'autres baies. Les baies ne répondant pas à ces critères sont appelées jours de souffrance.

**Bande de construction sur rue** : Désigne la première rangée de constructions alignées sur la rue (et donc en premier rang).

**Battant (ou abattant ou contrevent)** : Panneau pivotant sur un de ses bords verticaux, servant à doubler extérieurement un châssis vitré. Souvent appelé volet extérieur.

**Bouchon** : Méthode de greffe consistant à incruster de petits éléments de pierre dans un parement\*.

**Boutisse (pose en)** : Élément dont la plus grande dimension est dans l'épaisseur de la construction et présentant un de ses bouts en parement\*.

**Brisis** : Partie inférieure d'un versant de comble brisé, au-dessous de la ligne de bris. Etage mansardé compris entre l'entablement d'un comble et la ligne de bris.

**Calcin (de la pierre) :** Croûte superficielle dure et protectrice de carbonate de chaux qui se forme à la surface des pierres calcaires.

**Calepinage ou calepin :** Organisation d'éléments de formes définies pour composer un assemblage ou un motif.

**Caractère architectural :** Ensemble de l'architecture d'un édifice : composition, modénatures, volumes, logique de distribution, qui en caractérise à la fois le programme d'origine et l'époque de réalisation de la construction.

**Carreau (pose en) :** Élément présentant sa plus grande dimension en parement\*.

**Chaînage ou chaîne :** Membre horizontal ou vertical formé de plusieurs assises ou d'une superposition d'éléments, construit avec un matériau différent ou des éléments plus gros que le reste de la maçonnerie sur le parement de laquelle il apparaît.

**Châssis de toit :** Fenêtre de toit prenant la forme d'un cadre ouvrant dans le pan de toiture.

**Courant (tuile de) :** Se dit des tuiles formant un canal, et composant la partie inférieure de la couverture.

**Couvert ou couvrant (tuile de) :** Se dit des tuiles posées en recouvrement, composant la partie supérieure de la couverture.

**Cœur d'îlot :** L'îlot étant un espace délimité par des voies\* ou places, le cœur d'îlot est la partie intérieure. Il rassemble les espaces libres et les constructions situées en arrière des immeubles\* construits en limite de l'espace public, y compris les ailes en retour de ces immeubles\*.

**Contemporaine (expression / architecture) :** Conception de l'architecture qui reflète le savoir-faire des architectes de l'époque d'intervention. L'expression contemporaine est à l'opposé du mimétisme cherchant à reconstruire des modèles anciens. Elle forge toute son identité dans une écriture soignée dans l'organisation des volumes, la composition des façades et toitures et dans le dessin du détail. Elle s'inscrit dans une recherche de qualité de matériaux et de mise en œuvre technique.

**Constructif(s) (principe/mode(s)) :** Le principe ou mode constructif désigne les matériaux et leur mise en œuvre dans la construction d'un édifice. Un principe ou mode constructif est donc lié à un procédé de mise en œuvre (assemblage des bois dans le cas du pan de bois, dosage du mortier dans le cas des joints et enduits, etc.) associé lui-même à toute une série de détails assurant la finition de l'architecture\*.

**Connaissance documentaire :** Désigne l'ensemble des connaissances écrites ou iconographiques relatives à un immeuble, peut également faire référence à une analogie par typologie.

**Destination et sous-destination :** Les destinations et sous-destinations évoquées dans le présent Règlement s'entendent d'après le décret n°2015-1783 et les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, dont voici la liste complétée des précisions apportées par une fiche technique du Ministère du Logement et de l'habitat durable dans le cadre de la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme :

#### 1- EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE (PSMV non concerné par cette destination)

#### 2- HABITATION :

- **Logement :** résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (quel que soit le statut d'occupation), chambres d'hôtes jusqu'à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, meublés de tourisme sans prestations hôtelières (moins de 3 prestations parmi : petit-déjeuner, réception, nettoyage des chambres, fourniture de linge) ;
- **Hébergement :** constructions principalement à vocation sociale et destinées à un public spécifique : foyers de travailleurs, résidences étudiantes, maisons de retraite, centres d'hébergement d'urgence, centres d'accueil des demandeurs d'asile, d'hébergement et de réinsertion sociale.

### 3- COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE :

- **Artisanat et commerce de détails** : artisanat ayant une activité commerciale, comme les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries, les cordonneries, les salons de coiffure, etc. ainsi que tous les commerces de détail, notamment épicerie, supermarchés, hypermarchés, points permanents de retrait par la clientèle d'achats en ligne ;
- **Restauration** : restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (restauration collective non incluse donc) ;
- **Commerces de gros** : destinés à la vente entre professionnels
- **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : activités libérales (y compris maisons de santé), assurances, banques, agences immobilières, locations de matériel ou de véhicules, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa et instituts de beauté ;
- **Hébergements hôteliers et touristiques** : hôtels et tout établissement réunissant au moins 3 prestations hôtelières (petit-déjeuner, réception, nettoyage des chambres, fourniture de linge), résidences de tourisme, villages et maisons familiales de vacances ;
- **Cinéma** : dont l'exploitation nécessite une autorisation d'exploitation, une homologation de la salle et des équipements de projection.

### 4- EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

- **Locaux accueillant du public des administrations publiques et bureaux d'organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (URSSAF, ACOSS), ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transport),**
- **Etablissements d'enseignement et de formation, de santé et d'action sociale,**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilées,**
- **Salles d'art et de spectacles** : théâtres, opéras, salles de concert, etc.,
- **Equipements sportifs** qu'ils permettent ou non d'accueillir du public lors d'événements,
- **Autres équipements recevant du public** : lieux de culte, salles de fêtes, salles de réunions publiques, maisons de quartier, maison syndicale ou associative.

### 5- AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE :

- **Industrie** : constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...) ; le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
- **Entrepôts** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ; cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- **Bureaux** : constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R421-17 s'effectue sur la base de ces 5 destinations et 20 sous-destinations. Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination. Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14, le contrôle porte sur les sous-destinations.



**Dispositions d'origine :** Les dispositions d'origine se définissent à travers le dessin de la composition, les volumes, la logique de distribution et le procédé constructif\* ou technique (y compris les matériaux et leur mise en œuvre) :

- Lorsque l'on parle d'un espace libre (cour ou jardin), il s'agit de la composition et des éléments que développait le projet dessiné à son origine ou l'état qui semble le mieux adapté à sa typologie particulière.
- Lorsque l'on parle d'une façade, il s'agit de l'architecture\* dans sa globalité incluant la composition des pleins et des vides, le détail de modénature et les matériaux.
- Lorsque l'on parle de menuiseries ou de ferronneries, il s'agit du matériau, du dessin, du profil, des techniques d'assemblage et des dimensions d'éléments d'origine ou d'éléments que l'on peut retrouver sur un immeuble\* de même époque et même programme.
- Lorsque l'on parle d'un volume intérieur\*, il s'agit de la logique de distribution, des escaliers et des éléments remarquables intérieurs.

Les dispositions d'origine sont celles qui correspondent à l'état initial (supposé ou établi) de l'élément à sa construction/création ou à un état significatif de son histoire. L'objectif est de conserver ou de retrouver une identification de l'époque de construction, de l'usage ou du programme initial ou significatif de l'histoire d'un immeuble\*.

**Egout (de toiture) :** L'égout de toiture est l'intersection entre le plan vertical et celui du volume du toit. Selon l'architecture et la volumétrie rencontrée, il peut s'agir de :

- la partie supérieure de la corniche, dans le cas d'une façade sans retrait,
- la partie supérieure de la corniche du volume le plus élevé, dans le cas d'une façade avec étage retrait,
- la dernière limite haute de la façade, à savoir l'acrotère (ou le garde-corps le cas échéant), dans le cas d'une toiture terrasse,
- la hauteur d'égout\* des murs gouttereaux dans le (rare) cas d'une façade à faitage perpendiculaire sur rue.

**Entrait :** Pièce horizontale qui compose la base d'une ferme de charpente.

**Environnant / avoisinant (adjectif) :** Le terme 'environnant' ou 'avoisinant' employé dans les articles du présent Règlement désigne les éléments constituant de l'îlot concerné par l'élément désigné ainsi que ceux des îlots à proximité directe.

**Epannelage urbain :** forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain

**Extension :** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Façade secondaire :** Façade arrière modeste ou ordinaire (présentant une simplicité de composition), façade non composée ou déjà très remaniée (notamment sur puits de jour ou cour).

**Faîtage :** Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, il constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Par extension, le Règlement parle aussi de faîtage pour désigner l'ouvrage de recouvrement étanche du faite d'une toiture (couverture).

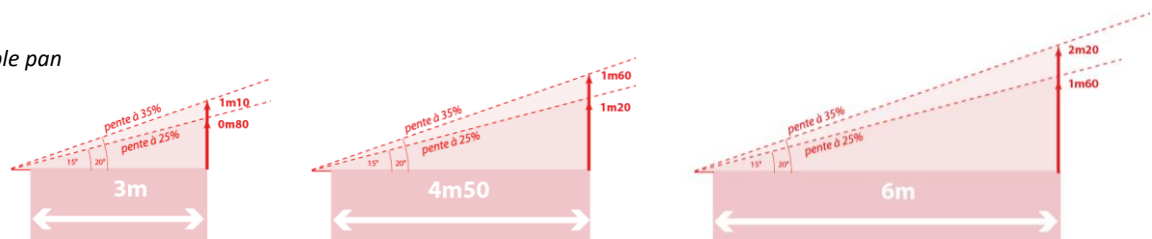
**Feuillure :** Ressaut pratiqué dans l'embrasure d'une baie pour recevoir les bords d'un dormant ou d'un vantail.

**Frangement :** Large ouverture consistant à supprimer la majeure partie des maçonneries sur la largeur de façade.

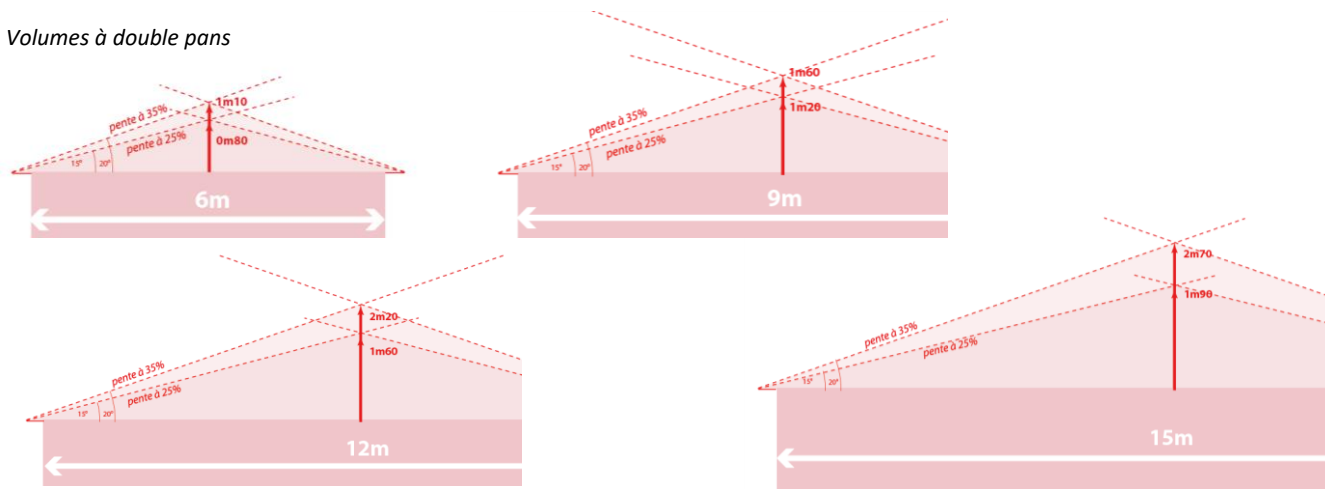
**Gabarit :** Le gabarit désigne le volume potentiellement constructible sur un terrain défini, incluant les équipements techniques et ouvrages d'aménagement en saillie admis par le Règlement. Le gabarit de toiture est le profil maximal extérieur dans lequel doit s'inscrire la surface de toiture. Lorsqu'il s'agit de constructions existantes, le gabarit correspond à l'enveloppe volumétrique dans laquelle s'inscrit ladite construction.

Pour le présent Règlement, la traduction du gabarit maximal de toiture peut ainsi être déterminé graphiquement :

Volumes à simple pan



Volumes à double pans

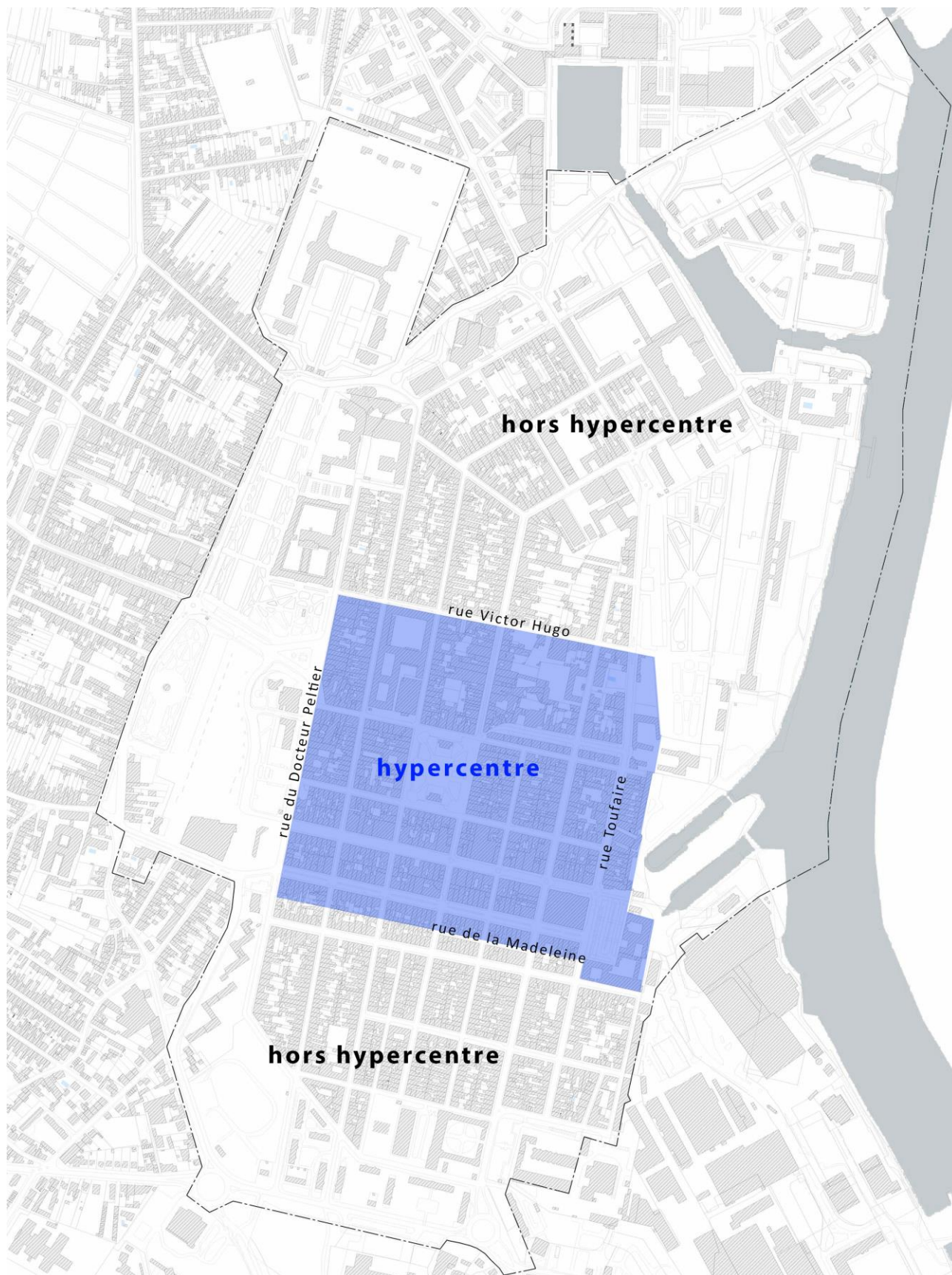


**Goujon :** Tige généralement en métal servant à assembler deux éléments.

**Harpage ou harpe :** Superposition d'éléments dont le milieu est au même aplomb et dont les têtes sont alternativement courtes et longues.

**Héberge :** L'héberge désigne à la fois la limite et la surface de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

**Hypercentre :** Secteur principal d'activité commerciale du centre-ville, s'étendant depuis la limite Sud de la rue Victor Hugo jusqu'aux parcelles (incluses) aspectant l'avenue Lafayette au Nord, la rue de la Madeleine est comprise. Le plan qui suit le délimite graphiquement (cf. page suivante)



**Homme de l'art :** Défini à l'article R313-34 du Code de l'urbanisme, l'homme de l'art peut être un fonctionnaire en activité ou en retraite des services techniques du Ministère des affaires culturelles (dont l'Architecte des Bâtiments de France) ou de l'urbanisme et des collectivités locales ou un(e) architecte ou ingénieur non fonctionnaire de ces services, membres de l'Ordre des architectes et de l'ordre des géomètres experts. Les conditions d'intervention de ces professionnels sont définies aux articles R313-35 à 37 du Code de l'urbanisme.

**Immeuble(s) :** Le terme générique 'immeuble' employé dans les articles du présent Règlement désigne toute construction existante et, par extension, l'ensemble d'une parcelle.

**Joint marbrier :** Joint très fin, presque invisible, dont la largeur ne peut excéder 1mm.

**Lanterneau :** Exutoire en toiture sous la forme d'une trappe translucide de désenfumage.

**Lanternon (traditionnel) :** Forme traditionnelle d'ouverture en toiture, petite lanterne d'éclairage zénithal par la lumière du jour au-dessus d'un comble, d'un escalier ou d'une coupole.

**Limite(s) séparative(s) :** Les limites séparatives d'un terrain correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constituées d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière sur les voies\* et emprises publiques.

**Limon :** Pièce d'appui rampante des extrémités des marches d'un escalier, du côté du jour. Le limon porte les balustres.

**Loggia :** Ouvrage prenant la forme d'un balcon couvert, dont le fond est au retrait par rapport au nu\* de la façade.

**Lucarne :** Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

**Membron :** Profil bombé recouvert de métal placé sur la ligne de bris horizontale d'un comble brisé.

**Mise en valeur :** Une mise en valeur consiste à prendre les mesures nécessaires à la lisibilité des atouts d'une construction, d'un espace ou d'un élément végétal. Cette mise en valeur peut être obtenue par la restauration du patrimoine (bâti ou végétal dans le cas d'un jardin), l'aménagement qualitatif des abords (sols), l'éclairage urbain, etc. En conséquence, toute intervention visant à ajouter un élément qui gêne la lecture, à altérer ou à dégrader le point d'intérêt visé est donc contradictoire avec la notion de mise en valeur. Par exemple, pour un bel ensemble architectural ou une cour, une construction implantée sans souci de composition ni de cohérence avec l'existant est contradictoire avec la notion de mise en valeur. Pour un arbre, une construction à proximité, un traitement routier de ces abords, une gestion inadaptée (par la taille notamment) est contradictoire avec la notion de mise en valeur.

**Modénature :** Effet obtenu par le choix tant des profils que des proportions de la mouluration.

**Moellons :** Pierre de petite dimension, non taillée ou partiellement taillée, utilisée pour la construction de murs en pierre maçonnés.

**Moisage (ou moise) :** Ouvrage formé par le dédoublement de pièces de triangulation qui enserrant des éléments pour les solidariser.

**Mortier bâtard :** Mortier réalisé avec deux liants (chaux et ciment par exemple), souvent utilisé pour les enduits.

**Noquet :** Pièce de couverture sous forme de bande métallique servant à l'étanchéité des jonctions de pans de toiture, mise en œuvre de façon à être invisible (recouvert par le principal matériau de couverture).

**Noue :** Angle rentrant formé par la rencontre de deux versants de toiture.

**Nu (de la façade, du parement) :** Plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage bâti, abstraction faite des moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur ce nu.

**OAP / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :** Conformément aux articles L 151-6 à 8 du Code de l'urbanisme, les OAP du PSMV « définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces ». Elles sont généralement précédées d'un rapide résumé de l'analyse et des objectifs et listent les préconisations spécifiques pour que le projet s'inscrive dans la philosophie du PSMV. Elles constituent ainsi un cadre, une ligne directrice pour la gestion et l'évolution à terme d'un espace sans pour autant arrêter un projet qu'il soit formel ou programmatique. Qu'il s'agisse d'une opération d'ensemble ou d'une opération ponctuelle, tout projet intervenant dans un site concerné par des OAP doit être compatible avec la vision à long terme du PSMV écrite dans les OAP.

**Panne :** Pièce horizontale d'une charpente servant de support aux chevrons ou au support rigide (voliges) de la couverture.

**Parement :** Partie visible d'un ouvrage en pierre, en terre ou en briques.

**Paysage urbain (et paysage des toits) :** Ensemble d'espaces et de bâtiments qui caractérise la ville ancienne, par les aménagements urbains, les formes architecturales, leur échelle, leur couleur, leur matériaux/texteure et l'articulation de tous ces éléments. Le paysage urbain n'est pas que morphologique ou esthétique, il reflète en partie, par la date de construction des bâtiments, les principales phases de la constitution des tissus urbains.

**Percolant (matériau / revêtement / sol) :** Un revêtement de sol percolant permet une migration des eaux vers le sous-sol. Synonyme de poreux. L'objectif est de conserver au sol une grande partie de ses fonctions d'origine, à savoir l'infiltration, la filtration et l'oxygénation. Par essence, les revêtements végétalisés sont donc percolants mais il existe aussi des solutions non végétalisées qui offre cette perméabilité. Pour les premiers, on peut citer à titre d'exemple le mélange terre-pierre, les dalles alvéolées ou engazonnées, les pavages ou dallages filtrants (joints non maçonnés). Pour les seconds, les principaux exemples sont le platelage bois, le stabilisé (gravier concassé), les gravillons, le gorrh et la terre battue, l'enrobé poreux et le bitume à liant végétal.

**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. En revanche, les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de qualifier l'espace de pleine terre.

**Puits de jour :** Petite courette, parfois absente en rez-de-chaussée, destinée principalement à l'ensoleillement et à l'aération des pièces de service des étages.

**Principal (bâti) :** Construction la plus importante de la parcelle, présentant le plus souvent un ou plusieurs linéaires de façades sur rue.

**Ragréage :** Finition d'un parement\* par bouchage des creux et masquage éventuel des défauts à l'aide d'un mortier.

**Remparts :** Le terme « rempart(s) » est utilisé ici dans son acception la plus courante auprès du grand public, apparue à partir du XIX<sup>e</sup> siècle avec le dictionnaire Littré et présent dans l'intitulé même du classement Monuments Historiques des « la porte de Martrou et les parties de remparts attenantes » (1930). Dans le domaine de l'architecture militaire, l'usage de ce terme est impropre. Il est issu de la fortification moderne (XVI-XVII<sup>e</sup>) et signifie alors une « levée de terre qui couvre et environne toute la place » (Henri Gautier, Traité de fortifications, 1685) et non le mur de fortification. Cette définition, qui désigne plutôt l'espace libre que l'ouvrage maçonné, se retrouve dans le vocabulaire de l'architecture par Pérouse de Montclos (1972) qui fait référence pour les initiés.

Pour garantir la meilleure compréhension du grand public et pour l'ensemble du dossier réglementaire du PSMV, le terme « Remparts » désigne donc (par vulgarisation) les murs de fortifications de l'enceinte urbaine.

**Restauration :** D'après J-M. Pérouse de Montclos, il s'agit de l'ensemble de travaux, consolidations, remontages ou réfections, tendant à conserver un édifice. La restauration d'un édifice consiste en une intervention destinée à assurer la pérennité de l'édifice en améliorant son état sanitaire et la lecture de son histoire.

Ainsi, en accord avec l'article 9 de la Charte de Venise, le parti de restauration doit consister à retrouver la lisibilité de son architecture\* d'origine et des interventions ultérieures marquantes de son histoire. La démarche peut ainsi conduire à sélectionner les étapes significatives de l'édifice mais en aucun cas, elle ne doit conduire à effacer totalement la mémoire d'une campagne de construction d'ampleur. En outre, le rétablissement d'une lacune ne doit pas se faire passer pour authentique. Toute la sensibilité du projet tient à l'équilibre entre architecture et mémoire des interventions successives (y compris contemporaines).

La restauration se distingue de :

- la restitution qui consiste en une construction souvent hypothétique d'un édifice ou d'une partie d'édifice disparu, ou encore le rétablissement d'un parti primitif présumé. Dans ce cas, il convient de rendre lisible l'intervention.
- la reconstitution qui, elle, consiste à rassembler ce qui est épars en réassociant, sur la base des données archéologiques et d'une documentation écrite ou iconographique, les éléments dispersés en les rattachant aux vestiges du monument d'origine restés en place (équivalent de l'anastylose en archéologie).

**Retaille (de pierre) :** Opération consistant à creuser le parement\* pour en ôter une épaisseur de façon uniforme.

**Rive (de toiture) :** Limite d'un versant de toiture, soit latérale (couvrant le pignon) ou dite en pénétration lorsqu'adossée contre une maçonnerie.

**Second-rang ou secondaire (bâti) :** Construction en cœur d'îlot ou en milieu de parcelle, souvent de moindre importance et ne présentant pas ou rarement un linéaire de façade sur rue.

**Séquence urbaine :** Ensemble d'espaces et de bâtiments dans l'environnement immédiat, dont les aménagements urbains, les formes architecturales, l'échelle, les couleurs, les matériaux/textures et l'articulation de tous ces éléments contribuent à constituer une mise en scène de la construction ou de l'espace concerné.

**Solive :** Pièce de bois dont les extrémités prennent appui sur les murs porteurs ou sur une poutre pour composer l'ossature rigide d'un plancher.

**Sous-destination :** voir Destination

**Tableau (d'une baie\*) :** Surface verticale des maçonneries comprises en retour entre le nu\* du parement de façade et le dormant\* de la menuiserie.

**Terrasson :** Partie peu inclinée d'un comble, pan supérieur entre la ligne de bris et le faîtage.

**Tiroir (pose ou remplacement en) :** Se dit d'une pierre entièrement remplacée, sur toute son épaisseur, selon un procédé de mise en œuvre par glissement.

**Traditionnel (adjectif) :** Le terme 'traditionnel' renvoie aux modèles et techniques employés localement dans les constructions avant l'ère industrielle (qui a diffusé de nombreux modèles et standardisé l'usage de certains matériaux). Les matériaux traditionnels de l'architecture rochefortaise sont la tuile de terre cuite dite tige de botte pour les couvertures et le calcaire sous forme de pierre de taille ou de maçonnerie de moellons enduite à la chaux aérienne naturelle. L'architecture traditionnelle rochefortaise et ses matériaux sont documentés par le chapitre Typologie du Rapport de présentation.

**Tropézienne :** terrasse aménagée en toiture par évidement d'une partie des combles.

**Verrière :** structure vitrée en toiture, pouvant s'étendre aux parois verticales.

**Voie(s)** : Les espaces sont qualifiés de « voies », lorsqu'ils sont réservés à la circulation des piétons, des cycles, ou des véhicules de transports et qu'ils desservent plusieurs propriétés, qu'elles soient publiques ou privées. Cela comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus bordant ces emprises.

**Voisin (adjectif)** : Le terme 'voisin' employé dans les articles du présent Règlement désigne les éléments situés sur la même unité foncière ou sur les terrains qui jouxtent l'unité foncière de l'élément désigné.

**Volume(s) intérieur(s)** : Les volumes intérieurs ayant une valeur patrimoniale sont définis à l'intérieur de l'enveloppe d'un immeuble et comprennent a minima une logique de distribution principale et des pièces principales qui contribuent au caractère historique du programme et de l'architecture de l'immeuble.

**Volige** : Planche légère de sapin ou de peuplier utilisée en support de couverture pour composer des platelages jointifs