

- 2 -

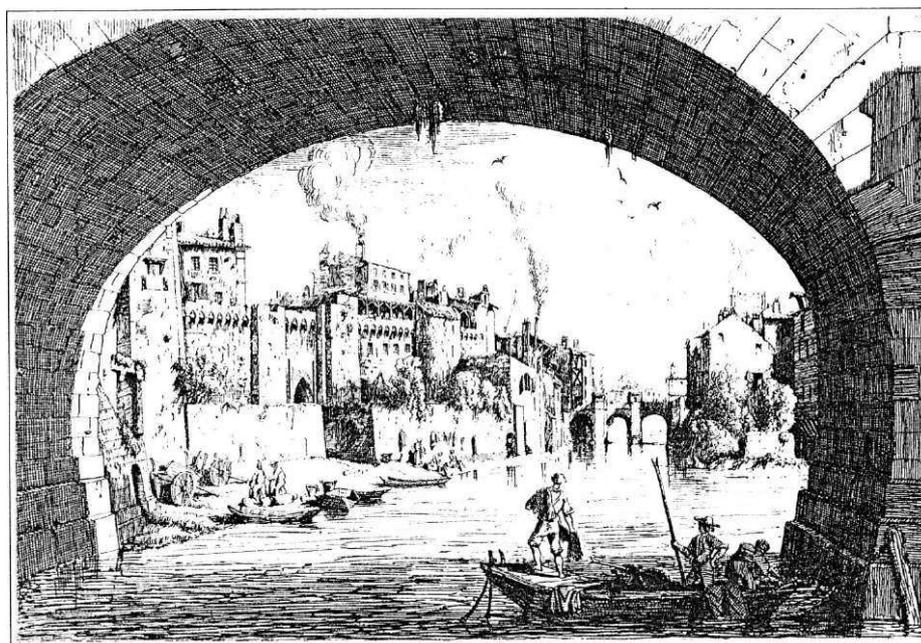
Règlement

Modification n°1

approuvée par la commission locale du secteur sauvegardé le 25 janvier 2012

En rouge : modifications apportées par le groupe de travail animé par M. STEFF

En rouge souligné : modifications apportées par la commission locale du secteur sauvegardé



MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS & DU LOGEMENT

Secrétariat d'Etat au Logement

MINISTERE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION

Equipe de conception :

Yves STEFF Architecte du Secteur Sauvegardé Jean LEMOINE Architecte urbaniste Bruno BERTHOME Collaborateur

SEPTEMBRE 1998

REGLEMENT

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS & DU LOGEMENT

Secrétariat d'Etat au Logement

MINISTERE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION

Equipe de conception :

Yves STEFF *Architecte du Secteur Sauvegardé* **Jean LEMOINE** *Architecte*
urbaniste **Bruno BERTHOME** *Collaborateur*

Illustration de la page de couverture : "**Anciens remparts de Fontenay en 1825 - Vue prise sous le Pont Neuf**"

Octave de ROCHEBRUNE inv. et fec. - 1 avril 1861 - Imp. Beillet à Paris

Extrait de "Poitou et Vendée, étude historique et artistique" de B. FILLON & O. DE ROCHEBRUNE (1887), Tome Premier NIORT, L. Clouzot, librairie-éditeur réimpression, Jeanne Lafitte, Marseille, 1981

SOMMAIRE

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES	6
<i>ARTICLE 1. Champ d'application territorial du plan</i>	7
<i>ARTICLE 2. Objet et portée du règlement</i>	7
<i>ARTICLE 3. Affectation et subdivision du Secteur Sauvegardé</i>	8
<i>ARTICLE 4. Adaptations mineures</i>	10
<i>ARTICLE 5. Définitions</i>	10
1 - Construction	10
2 - La restauration d'une construction	11
3 - l'égout de toiture, épannelage	11
4 - Plan vertical de façade	11
5 - Gabarit de toiture	12
6 - Le cœur d'îlot	13
7 - Emprise au sol	13
8 - Limite séparative latérale de l'unité foncière	13
9 - Les voies	13
10 - Mesure des distances	13
11 - Distance de vue	13
12 - Espace boisé classé	14
13 - SHON : Surface Hors Œuvre Nette	14
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONSTRUCTIBLES	 15
SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
<i>ARTICLE US 0. Définition de la légende du document graphique complémentaire :</i>	17
<i>Plan de Sauvegarde et de Mise en Vaieur</i>	17
1 - Limite du Secteur Sauvegardé	17
2 - Limite de zone réglementaire	17
3 - Immeuble ou partie d'immeuble protégé par la législation sur les monuments historiques	18
4 - Façade protégée par la Législation sur les Monuments Historiques	18
5 - Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre de son intérêt architectural, à conserver – démolition ou altération interdits et modification soumise à des conditions spéciales	18
5 bis - Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre de son intérêt urbain à conserver, réaménagement autorisé sous conditions	19
6 - Immeuble pouvant être conservé, remplacé ou amélioré	19
7 - Immeuble, partie d'immeuble ou construction dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publics ou privées	20
8 - Emprise imposée de construction	20
8bis - Limite variable d'emprise imposée	21
9 - Superposition des dispositions 7 et 8 : Immeuble dont la démolition est subordonnée à une reconstruction respectant l'économie générale de l'emprise pré-existante	21
10 - Mur de clôture à conserver, restaurer ou construire	21
11 - Espaces soumis à prescriptions particulières	21
12 - Espace boisé classé	23
13 - Plantations à réaliser	24
13 bis - Ordonnance végétale (alignement mail, etc.) à préserver et à créer dont il ne peut être porté atteinte à la composition d'ensemble	24
13 ter - Arbre isolé à préserver	24

14 - Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert	25
15 - Tracé de principe de voirie publique	25
16 - Alignement nouveau	25
17 - Modification / Ecrêtement	25
18 - Règle architecturale figurant au règlement	26
19 - Marge de reculement	26
20 - Passage piéton à conserver ou à créer par servitude de passage public	26
21 - Espace en "blanc" sur le plan	27
<i>ARTICLE US 1. Occupation et utilisations des sols admises</i>	27
1 - Rappels	27
2 - Sont notamment admises (sous réserve des conditions définies au paragraphe US I-III) dans ces zones les occupations et utilisations du sol suivantes :	28
3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent certaines conditions	28
<i>ARTICLE US 2. Occupations du sol interdites</i>	31
SECTION 2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL	32
<i>ARTICLE US 3. Accès et voirie</i>	32
<i>ARTICLE US 4. Desserte par les réseaux</i>	34
1 - Eau	34
2 - Assainissement	34
3 - Electricité - Télécommunications	34
4 - Déchets	34
<i>ARTICLE US 5. Caractéristiques des terrains</i>	36
<i>ARTICLE US 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	36
1 - Règle générale	36
2 - Saillies de façade	37
<i>ARTICLE US 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	38
1 - Dans la zone USa	38
2 - Dans la zone USb	40
<i>ARTICLE US 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle</i>	40
<i>ARTICLE US 9. Emprise au sol</i>	40
<i>ARTICLE US 10. Hauteur des constructions</i>	42
1 - Constructions existantes	42
2 - Constructions neuves	42

2.1. En USa	43
2.2. en USb	43
3 - Toiture	44

ARTICLE US 11. Architecture des constructions et qualité des espaces **45**

1 - Règles générales	45
2 - Servitudes d'architecture concernant les immeubles existants	46
2.1 - Réglementation commerciale	46
2.2 - Réglementation des travaux sur les immeubles conservés	55
2.3 - Les éléments techniques	70
2.4 - Les piscines	72
2.5 - Les vérandas et les marquises	73
2.6 - Les intérieurs	73
2.7 - Les ascenseurs	74
3 - Les constructions nouvelles	75
3.1 - Les bâtiments neufs et les façades	75
3.2 - Les toitures	76
3.3 - Les extensions, les surélévations et les annexes	78
4 - Curetages	78
5 - Clôtures	79

ARTICLE US 12. Stationnement **80**

1 - Calcul du nombre de places de stationnement	80
1.1 - Constructions à usage de logements	80
1.2 - Les hôtels	80
1.3 - Les commerces	80
1.4 - Les activités tertiaires	80
1.5 - Les dépôts et ateliers	80
1.6 - Les établissements culturels, scolaires, sociaux, hospitaliers ou sportifs	81
2 - Mode de réalisation	81
3 - Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation	81
4 - Impossibilité technique ou esthétique	81

ARTICLE US 13. Espaces libres, plantations et espaces boisés classés **82**

1 - Les espaces boisés classés	82
2 - Les espaces soumis à prescriptions particulières	82
3 - Les espaces de plantations à réaliser	83
4 - Les ordonnances végétales	83
5 - Les arbres isolés à préserver	83
6 - Les espaces libres en cœur d'îlot	83

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL **84**

ARTICLE US 14. Coefficient d'occupation du sol **84**

ARTICLE US 15. Dépassement de Coefficient d'occupation des sols **84**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

- article 1 - Champ d'application territorial du plan article
- 2 - Objet et portée du règlement article
- 3 - Affectation et subdivision du Secteur Sauvegardé article
- 4 - Adaptations mineures article
- 5 - Définitions

ARTICLE 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la ville de Fontenay-le-Comte classée Secteur Sauvegardé en application de la loi du 4 août 1962 par un Arrêté interministériel en date du 18 juin 1985 portant création et délimitation dudit Secteur Sauvegardé.

Les limites de ce secteur sont définies au plan annexé dénommé Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

ARTICLE 2. Objet et portée du règlement

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables, notamment :

- l'article L. 130-1 (espaces boisés classés) du Code de l'Urbanisme,
- les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-1-5, L. 123-7, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21, R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme.
- l'article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur situation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. A l'intérieur du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, les autorisations de lotir, de construire et de démolir, sont délivrées après avis du Préfet, qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Elles se cumulent avec les prescriptions prises au titre des législations relatives aux limitations administratives au droit de propriétés reportées à titre indicatif sur le document n°12 : "Liste des servitudes d'utilité publique".

Dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, les autorisations liées à l'utilisation des sols sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La publicité, en application de la loi du 29 Décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes est interdite dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.

Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent aux règles propres du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.), notamment :

- 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 de l'article L. 121.10 du Code de l'Urbanisme valant loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L. 111.1.1 dudit Code,
- les dispositions du Règlement sanitaire départemental,
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite Loi sur l'eau,
- les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages,
- les dispositions de l'article R. 123.18 II du Code de l'Urbanisme,
- les dispositions découlant de l'arrêté du 6 Octobre 1978 et modifié par arrêté du 23 février 1983 pour ce qui concerne l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- la loi du 19 juillet 1976 concernant les installations classées pour l'environnement, ainsi que l'arrêté ministériel du 20 août 1985 traitant du bruit émis par ces installations.

Pour ce qui concerne l'implantation, la conformité aux règles d'urbanisme s'impose ainsi que l'examen de la compatibilité de voisinage avec les usages de sol à des fins résidentielles notamment. La réalisation d'un diagnostic sonore préalable à une installation ou à une modification d'activité permettra de déterminer le niveau prévisible de gêne du voisinage et les mesures propres à y remédier.

Le règlement est illustré ou expliqué par des textes et des croquis insérés dans des cadres présentés en vis-à-vis du texte réglementaire proprement dit et intitulés "Recommandations". Ceux-ci ne peuvent en aucun cas se substituer aux textes réglementaires.

ARTICLE 3. Affectation et subdivision du Secteur Sauvegardé

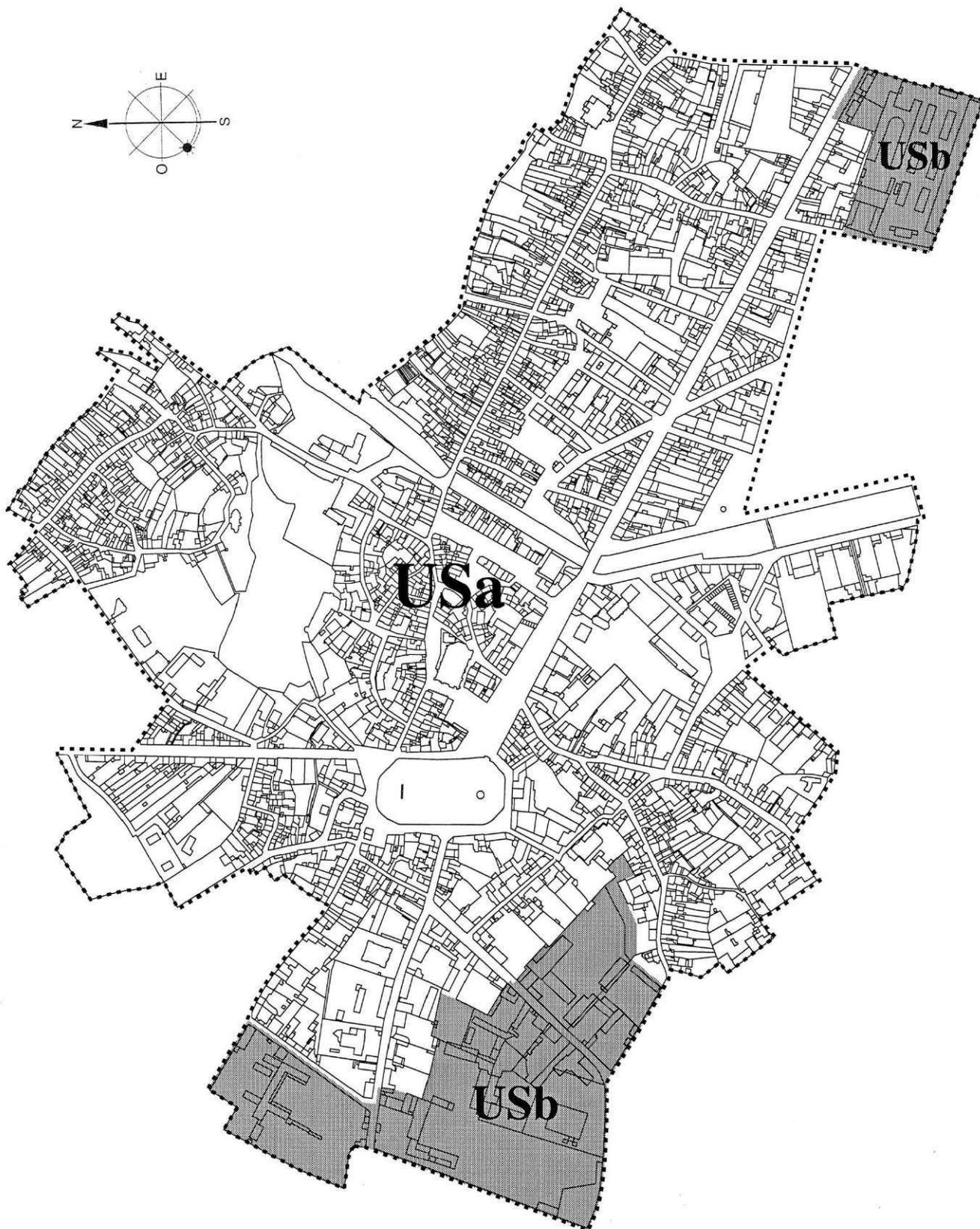
Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur prévoit la division du secteur en deux zones réglementaire limitées dans le document polychrome intitulé "Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur".

Ce sont les zones constructibles délimitées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, à l'intérieur desquelles sont portées les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure; elles sont dénommées :

- **USa.** Cette zone couvre tout l'ensemble urbain de la ville qui s'est constitué le long des voies et à l'alignement de celles -ci. Elle englobe le coeur de l'ancienne ville fortifiée, le faubourg des Loges, le faubourg du Marchoux et l'urbanisation qui s'est développée le long des voies d'accès à l'ouest de la ville.

Cette zone représente l'essentiel du patrimoine urbain de Fontenay-le-Comte.

Localisation des zones réglementaires



- USb.** Cette zone recouvre deux sites de la périphérie du Secteur Sauvegardé :
- à l'Est, le quartier de la "Remonte", aujourd'hui caserne Belliard. Il s'agit d'un quartier militaire.
 - à l'Ouest, le deuxième regroupe une partie de l'ancien enclos du couvent des Capucins et celui des Ursulines de Jésus, actuellement établissements scolaires.
- Ces sites sont occupés par de vastes constructions implantées suivant un trame orthogonale non directement liée aux voies.

ARTICLE 4. Adaptations mineures

(art. R 313-19-5 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions applicables aux zones constructibles font l'objet du titre II. Elles sont explicitées dans le document n° 1c intitulé "Cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques".

Les dispositions applicables aux emprises destinées aux équipements publics sont définies dans les documents n°8.

En cas de difficulté sur la portée exacte des dispositions contenues dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, l'Architecte des Bâtiments de France est consulté ainsi que le Directeur Départemental de l'Équipement.

Les adaptations mineures au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ne peuvent être décidées qu'après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutefois, ces dispositions ne font pas obstacle à l'exercice des pouvoirs de police du Maire dans les conditions définies à l'article R 313-16.

ARTICLE 5. Définitions

1 - Construction

Il est rappelé que les constructions sont définies par l'article L421-1 du Code de l'urbanisme.

En particulier, la liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de la S.H.O.B. (Surface Hors Oeuvre Brute) au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

De même, ne sont comptabilisées, en tant que places de stationnement réalisées dans un volume construit, que les places dont le système de construction crée de la S.H.O.B. (Surface Hors Oeuvre Brute) au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

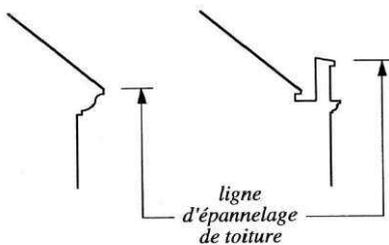
Dans une construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

2 - La restauration d'une construction

La restauration d'une construction consiste à retrouver son état d'origine ou/et l'état témoignant de certains stades intéressants de son évolution.

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

3 - l'égout de toiture, épannelage



L'épannelage correspond à la ligne supérieure du plan vertical de la façade : en général la ligne de départ de la pente de la toiture ou exceptionnellement la partie supérieure de l'acrotère qui masque la toiture.

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

Le plan vertical de la façade doit s'arrêter physiquement à la cote d'épannelage obligatoire.

4 - Plan vertical de façade

Le plan vertical de façade est dans le cas général celui qui s'appuie sur les parements :

- des structures,
- des murs rideaux,

à l'exclusion des éléments en saillie :

- balcons,
- oriels,
- corniches,
- appuis de fenêtre, etc.

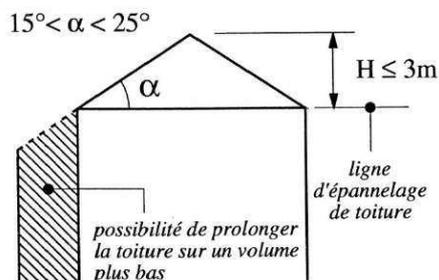
Dans le cas de plusieurs plans possibles, c'est celui qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenu.

5 - Gabarit de toiture

Ce gabarit de toiture est le profil maximal extérieur dans lequel doit s'inscrire la surface de toiture. Il existe deux types de gabarit, un premier qui s'applique aux toitures en ardoise et un second pour les toitures en tuile.

La surface de toiture est l'enveloppe assurant la couverture du bâtiment.

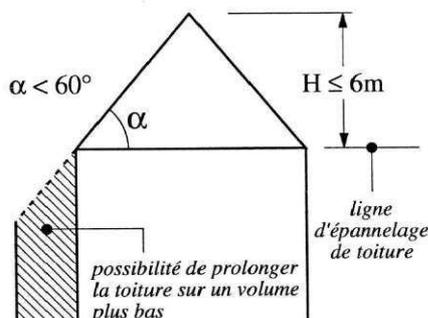
- Gabarit de toiture en tuile :



Ce gabarit est dicté par la mise en œuvre correcte de la tuile tige de botte.

Le gabarit de toiture est défini par une pente comprise entre 15° et 25° à partir des corniches, le faîtage ne pouvant excéder une hauteur de 3 m au dessus de l'altitude autorisée pour les corniches.

- Gabarit de toiture en ardoise :



Sur une coupe perpendiculaire aux façades, le volume de la construction (y compris les toitures) doit s'inscrire à l'intérieur des lignes inclinées à 60° partant des corniches.

Toutefois, la hauteur maximale au-dessus du plan passant par l'égout est limitée à 6 m.

Pour des cas très ponctuels, tels que la reconstruction de volume ayant existé, cette hauteur pourra être supérieure

6 - Le cœur d'îlot

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

7 - Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume hors oeuvre des bâtiments sur le sol à l'exclusion des saillies autorisées (balcons, corniches, etc.).

8 - Limite séparative latérale de l'unité foncière

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

9 - Les voies

Les espaces réservés à la circulation des piétons, des cycles ou des véhicules de transports ne sont qualifiés de "voies" que lorsque leur largeur en tout point est supérieure à 2 m.

Cependant, dans le cas des ruelles et rues débouchant par exemple sur la rue des Loges à l'aide de porches, cette largeur peut se réduire encore, tout en permettant le passage des piétons.

10 - Mesure des distances

Les distances décrites et réglementées par les articles 6, 7 et 8 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire soit aux façades ou pignons des constructions projetées, soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

11 - Distance de vue

La distance de vue (article 7 et 8) est la distance, non interrompue par un obstacle opaque, séparant tout point de la partie vitrée d'une fenêtre d'une pièce d'habitation ou d'activités, de tout point d'une fenêtre d'une pièce de même nature d'une construction faisant face à la construction projetée.

12 - Espace boisé classé

(art L. 130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

13 - SHON : Surface Hors Œuvre Nette

(art R. 112-2 du Code de l'urbanisme)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour les activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue de stationnement des véhicules;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériels agricoles ainsi que des surfaces des serres de production;
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias ou de surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONSTRUCTIBLES

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

article US-0 - Définition de la légende du document graphique complémentaire "Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur"

article US-1 - Occupation et utilisation des sols admises

article US-2 - Occupation des sols interdites

Section 2 : dispositions relatives aux conditions de l'occupation des sols

article US-3 - Accès et voirie

article US-4 - Desserte par les réseaux

article US-5 - Caractéristiques des terrains

article US-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

article US-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

article US-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
sur une même propriété

article US-9 - Emprise au sol

article US-10 - Hauteur des constructions

article US-11 - Aspect extérieur

article US-12 - Stationnement

article US-13 - Espaces libres et plantations

Section 3 : possibilité maximale d'occupation du sol

article US-14 - possibilité maximale d'occupation du sol

US-4 - Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Les zones constructibles USa et USb font l'objet d'un corps de règles commun, à l'intérieur duquel sont précisées les règles spécifiques à chaque zone.

Le caractère dominant de chaque zone réglementaire, repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, est le suivant :

- USa = cette zone couvre la plus grande partie du Secteur Sauvegardé. Elle regroupe le tissu urbain qui s'est constitué le long des voies : la vieille ville, les faubourgs, les abords de la Vendée.

- USb = Cette zone couvre un tissu urbain plus aéré, constitué de vastes bâtiments, articulés les uns par rapport aux autres suivant une trame orthogonale peu dépendante de la logique viaire. Elle couvre deux sites :

- à l'Est, l'ancien quartier de la "Remonte" aujourd'hui caserne militaire,
- à l'Ouest, deux anciens couvents (l'enclos des Capucins et le couvent des Ursulines de Jésus) abritant aujourd'hui deux établissements scolaires.

A ces zones s'applique le corps de règles suivants :

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

ARTICLE US 0. Définition de la légende du document graphique complémentaire :

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à l'échelle du 1/500° repère en effet graphiquement un certain nombre de protections et de prescriptions pour les immeubles et pour les espaces du Secteur Sauvegardé.

Il est lui-même accompagné d'un plan historique à l'échelle du 1/1000°, réalisé avec le concours du Service Régional de l'Inventaire, qui identifie les vestiges souterrains connus de constructions ayant totalement ou partiellement disparu. Ces éléments font l'objet pour certains de protections au titre des Monuments Historiques. D'autres vestiges non connus précisément ne figurent pas sur ce document. Cependant, toute découverte fortuite ou systématique est assujettie aux Lois du 27 septembre 1941 et du 5 février 1986.

1 - Limite du Secteur Sauvegardé

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



Cette limite reprend fidèlement le tracé de l'emprise du Secteur sauvegardé telle que définie dans l'arrêté interministériel du 18 juin 1985 portant création et délimitation du dit Secteur Sauvegardé.

2 - Limite de zone réglementaire

Cette limite est représentée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un tireté de couleur noire alternant un tiret long et une croix.



Cette limite sépare les zones réglementaires prévues au règlement USa et USb.

3 - Immeuble ou partie d'immeuble protégé par la législation sur les monuments historiques



Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat noir complet, s'il s'agit d'un immeuble inscrit ou classé en totalité au titre de la Législation sur les Monuments Historiques, ou par une étoile, s'il s'agit d'une protection portant sur un élément de la construction.

Tout projet de modification doit faire l'objet d'un accord du Ministre de la Culture après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le Ministre de la Culture doit aussi donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un monument historique.

4 - Façade protégée par la Législation sur les Monuments Historiques



Les façades sont représentées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un tireté noir interrompu, localisé sur la façade de la construction concernée par la protection.

Tout projet de modification doit faire l'objet d'un accord du Ministre de la Culture après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le Ministre de la Culture doit aussi donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un monument historique.

5 – Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre de son intérêt architectural, à conserver : démolition ou altération interdites et modification soumise à des conditions spéciales



Ces immeubles (ou façades d'immeubles) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un graphisme hachuré noir large (par une simple bande de ce graphisme en cas de seule façade protégée).

Les projets de restauration de l'extérieur comme de l'intérieur de ces immeubles doivent être soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, en s'appuyant sur les règles de restauration, définies à l'article US 11 du présent règlement.

Ces immeubles ne peuvent pas être démolis et doivent être restaurés suivant leurs dispositions d'origine.

Les mesures de conservation édictées par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur s'étendent aux éléments d'architecture intérieure, tels que les escaliers, rampes, limons, planchers, lambris, cimaises, portes, vantaux, cheminées, menuiseries de fenêtres, ainsi qu'aux motifs sculptés et tous éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature et par destination. Leur maintien sur place et leur restauration devront être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.

Les locaux peuvent cependant être adaptés et partiellement redistribués, afin d'intégrer les normes de confort contemporain, sans toutefois désorganiser les belles pièces et remettre en cause les éléments de décors évoqués ci-dessus.

5 bis - Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre de son intérêt urbain à conserver, réaménagement autorisé sous conditions



Les immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un graphique noir de hachures alternativement larges et fines.

Ces immeubles constituent le complément architectural et urbain indispensable aux monuments historiques et aux immeubles protégés.

Ils doivent être restaurés suivant leurs dispositions d'origine. Il s'agit d'immeubles, ou parties d'immeubles à conserver et à restaurer dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits, et dont l'intérêt ne relève pas nécessairement de leur qualité propre, mais de ce qu'ils participent de façon significative à l'homogénéité et à l'ambiance de la rue et de la ville (épannelage, rythme, matériaux).

Ces immeubles ne peuvent donc pas être démolis, néanmoins, ils peuvent faire l'objet de certaines adaptations, telles qu'extension sur l'arrière, modifications de percements de façades arrières, redistribution intérieure de pièces. Ces travaux sont réalisables s'ils ne remettent pas en cause l'harmonie de la ville ou ne font pas disparaître des éléments d'architecture intéressants; c'est l'Architecte des Bâtiments de France, qui apprécie la possibilité d'évolution laissée à ces immeubles.

6 - Immeuble pouvant être conservé, remplacé ou amélioré



Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures fines.

Ces immeubles sont d'un moindre intérêt architectural, mais assurent la continuité urbaine; ils peuvent donc être conservés, remplacés ou améliorés. L'Architecte des Bâtiments de France peut néanmoins refuser leur démolition si la visite préalable détaillée du bâtiment permet la découverte d'éléments architecturaux qui n'avaient pu être identifiés lors de la conception du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

S'ils sont conservés et améliorés, les travaux doivent respecter les principes architecturaux définis dans l'article US 11.

La reconstruction sur place peut être imposée pour des motifs d'urbanisme (en particulier le maintien de la continuité urbaine) ou d'architecture par l'Architecte des Bâtiments de France.

Si ces constructions se trouvent situées dans un secteur inconstructible (espace soumis à une protection particulière par exemple), elles peuvent faire l'objet de travaux d'entretien normaux (réfection de couverture, ravalement) voire de légères adaptations mais pas de travaux confortatifs ou modificatifs en changeant l'aspect général ou de travaux d'extension.

7 - Immeuble, partie d'immeuble ou construction dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publiques ou privées



Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat de couleur jaune.

Ces constructions, souvent de petites tailles ou constituant des ajouts aux immeubles, ont été réalisées de manière précaire et inesthétique ou créent des conditions d'hygiène insatisfaisantes.

C'est l'Architecte de Bâtiments de France qui apprécie la solution architecturale retenue en cas de projet de modification. Dans ce cas, trois solutions peuvent être arrêtées en fonction des difficultés rencontrées :

- la démolition sans reconstruction, (c'est en particulier le cas si la construction est située dans un espace inconstructible).
- la démolition avec reconstruction dans le respect du règlement,
- une simple modification de volumétrie ou de matériaux ou de dessin d'éléments architecturaux.

Un tel immeuble ne peut pas être conforté si les travaux ne respectent pas la prescription de démolition ou de modification.

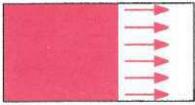
8 - Emprise imposée de construction



Cette emprise est repérée dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat de couleur rouge.

Dans le cas d'un projet de construction sur la parcelle, l'emprise du futur immeuble doit reprendre strictement celle imposée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur afin d'assurer en particulier les continuités urbaines et la couverture des murs mitoyens en attente.

8bis - Limite variable d'emprise imposée



Cette limite variable d'emprise imposée est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une ligne de petite flèches rouge.

Il est possible au futur immeuble d'avoir une ou plusieurs façades en deçà ou au delà d'une emprise de construction imposée le long de cette limite variable dans la limite de l'application du règlement. Il s'agit de limites latérales ou de limites arrières.

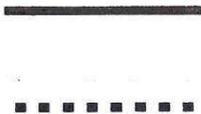
9 - Superposition des dispositions 7 et 8 : Immeuble dont la démolition est subordonnée à une reconstruction respectant l'économie générale de l'emprise préexistante



Cette superposition est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des bandes alternées de couleur jaune et rouge.

La présence de l'emprise de construction imposée sur celle d'un immeuble à démolir marque la volonté de substitution d'un bâtiment de médiocre qualité (à démolir) par un autre sur son emprise, pour conserver l'homogénéité du tissu urbain en particulier.

10 - Mur de clôture à conserver, restaurer ou construire



Le mur est identifié sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait gras noir continu pour les murs à conserver et/ou à restaurer ou tireté pour les murs à construire, situé en limite de séparation.

Certains murs de clôture ou de soutènement assurent le prolongement de l'architecture et contribuent à la qualité de l'espace urbain. Ces murs repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doivent être conservés ou restaurés selon leurs dispositifs d'origine ou créés lorsqu'ils ont été détruits ou lorsque l'ouverture sur certains espaces privatifs n'est pas acceptable.

Leur restauration ou leur reconstruction doit être conforme au règlement.

Ne sont identifiés sur le plan que les murs situés en façade des parcelles. Les murs localisés en limites séparatives entre lots privés présentent un intérêt équivalent et font l'objet de mesures de protection développées à l'article US 11.

11 - Espaces soumis à prescriptions particulières

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

Il convient de distinguer :

11 - a Les espaces à dominantes minérales soumis à prescriptions particulières (DM) parmi lesquels il est nécessaire de différencier :

- les espaces à dominante minérale soumis à prescriptions particulières à **conserver (DM 1)**



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur par des hachures doubles biaisées fines de couleur noire et par le code DM 1.

- les espaces à dominante minérale soumis à prescriptions particulières à **modifier ou à créer (DM 2)**



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées très fines de couleur noire, par le code DM 2 et par un numéro de repérage qui renvoie au document n° 7 intitulé "Liste des espaces soumis à prescriptions particulières".

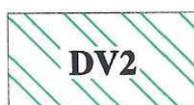
11 - b Les espaces à dominante végétale soumis à prescriptions particulières (DV) parmi lesquels il convient là encore de séparer :

- Les espaces à dominante végétale soumis à prescriptions particulières à **conserver (DV 1)**



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées fines de couleur verte et par le code DV 1.

- Les espaces à dominante végétale soumis à prescriptions particulières à **modifier ou à créer (DV 2)**



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées très fines de couleur verte, par le code DV 2 et par un numéro de repérage qui renvoie au document n° 7 intitulé " Liste des espaces soumis à prescriptions particulières".

Cette protection couvre deux types d'espaces : des espaces à conserver (**DM 1** et **DV 1**) et des espaces à modifier ou à créer (**DM 2** et **DV 2**).

Les espaces à conserver doivent être maintenus voire entretenus selon leurs dispositions actuelles (qu'elles soient à dominantes minérales ou végétales). Cela implique la conservation des alignements d'arbres, des boisements, des plantations diverses, des dallages ou pavages de pierre, des sols stabilisés, des murs de clôture ou de soutènement, ou leur restauration dans l'esprit des orientations contenues dans le document n°1c.

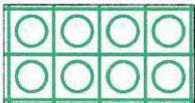
Les espaces à modifier ou à créer les plus importants font l'objet de prescriptions particulières détaillées dans le document n° 7 intitulé "Liste des espaces soumis à prescriptions particulières". Ces espaces doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble, conforme aux prescriptions particulières et s'inspirant des recommandations contenues dans le document n° le inclus dans le rapport de présentation. L'esprit des recommandations de ce Cahier doit également être suivi pour la réalisation des espaces plus modestes.

Ces espaces soumis à prescriptions particulières sont destinés à être aménagés en cours, jardins, places, lieux de promenade, etc. Les possibilités de constructions sont limitées à de petits volumes (surface hors oeuvre nette maximale limitée à 9 m²), nécessaires à leur mise en valeur et à leur gestion et constituant des éléments de composition pour l'aménagement d'ensemble de ces espaces. Des conditions de constructibilité plus importantes ne peuvent être acceptées que si elles sont explicitement prévues dans les prescriptions particulières.

S'il existe une construction non protégée dans l'emprise de ces espaces, celle-ci peut être conservée en l'état mais ne peut pas faire l'objet de travaux modificatifs.

Ces espaces peuvent accueillir en souterrain des activités (réunions, stationnements, transports en communs, commerces, etc.), si celles-ci ne sont pas contradictoires avec le développement des végétaux définis par les prescriptions.

12 - Espace boisé classé

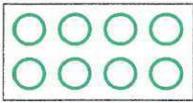


Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des ronds vert inscrits dans un quadrillage vert.

Il s'agit d'un espace soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations ou aménagements paysagers existants doivent être conservés, voire restaurés.

13 - Plantations à réaliser



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

L'objectif est de créer des espaces libres d'immeubles et aménagés en espaces verts. Les possibilités de construire limitées à de petits volumes compatibles avec l'esprit d'un jardin, d'une surface hors oeuvre nette inférieure à 9 m². Il est possible de prévoir sous le sol de ces espaces des constructions enterrées (stationnement ou salles) sous réserve qu'un aménagement vert, compatible avec l'esprit du lieu, soit aménagé en surface.

Ces espaces doivent être aménagés en s'inspirant des orientations contenues dans le document n° 1c, et faire l'objet d'un plan paysager.

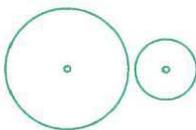
13 bis - Ordonnance végétale (alignement mail, etc.) à préserver et à créer dont il ne peut être porté atteinte à la composition d'ensemble



Cet ensemble est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur par une ligne de cercles évidés verts reliée par un trait continu de faible épaisseur et de même couleur.

La qualité de certains espaces urbains tient explicitement à la qualité d'alignements d'arbres qu'il convient de conserver, ou de remplacer si ceux-ci sont atteints de vieillissement ou de maladies, voire à la nécessité d'en créer de nouveaux pour compléter des alignements d'arbres existants à proximité ou pour structurer les espaces libres.

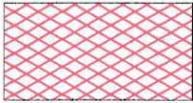
13 ter - Arbre isolé à préserver



Cet ensemble est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur par un cercle vert évidé.

Certains arbres particulièrement développés tiennent une place importante dans les cœurs d'îlots et complètent les ensembles bâtis. Ils sont protégés et peuvent être exceptionnellement remplacés par de grands sujets, avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, s'ils ont dépassé le stade de la maturité ou s'ils sont atteints de maladies.

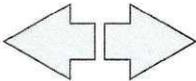
14 - Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert



Cet emplacement est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des croisillons en losange rouge sur fond blanc (si le fond est rouge, ces croisillons sont noir).

Ces espaces sont destinés à devenir publics. Une liste annexée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur définit leurs futurs usages (document n°8 : "liste des emplacements réservés pour voie, passage ou équipements publics, installation d'intérêt général ou espace vert").

15 - Tracé de principe de voirie publique



Ce tracé est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une flèche grisée placée à chaque extrémité de la voie.

Ce tracé, repéré par des flèches sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, indique l'obligation de créer une rue entre deux voies existantes; cette future voie peut avoir un tracé variable et être située en décalage léger si nécessaire par rapport aux flèches.

16 - Alignement nouveau

28

Cet alignement est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait rouge continu et un numéro de repérage qui renvoie à une liste présentée dans le document n°1c.

Lorsqu'il est nécessaire d'implanter un nouvel immeuble à un alignement nouveau qui n'est pas explicitement celui imposé dans la zone réglementaire concernée, cet alignement est figuré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

La masse principale du bâtiment doit s'y accrocher; des retraits ou des avancées partielles compatibles avec le règlement peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de logique architecturale ou urbaine.

17 - Modification / Ecrêtement



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

Certains immeubles font l'objet de prescriptions particulières, telles qu'écèlement (E) ou modification (M) qui imposent la modification du volume de la construction ou la suppression de modifications apportées à cette construction. Elles sont décrites dans le document n°6, intitulé : "liste des modifications et des écètements " et repérées sur les plans d'Épannelage et de Sauvegarde à l'échelle du 1/500°.

La réalisation de ces prescriptions est imposée à l'occasion des projets. Les travaux de simple entretien (couverture, zinguerie, peinture) peuvent cependant être effectués normalement.

18 - règle architecturale figurant au règlement

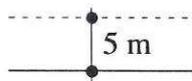


Cette règle est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un alignement de triangles rouge cernés de noir.

Les façades des constructions ont subi des modifications de percement ou d'enduit qui ont changé leur caractère architectural.

Ces façades doivent être restaurées conformément aux prescriptions de l'article 11 du règlement, dans l'esprit des recommandations contenues dans le document n°1c.

19 - Marge de reculement



Cette marge est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un pointillé noir.

Cette marge est destinée à assurer un recul minimal par rapport à l'espace public ou à une limite latérale. La nouvelle construction n'est pas obligée de s'y accrocher et peut se situer librement dans la parcelle dans le respect du règlement.

En avant de cette marge peuvent cependant être réalisés des escaliers ou des terrasses extérieurs. Des parcs de stationnement souterrains peuvent être réalisés sous cette marge de reculement sous réserve qu'ils laissent libre le sol en avant de la construction.

20 - Passage piéton à conserver ou à créer par servitude de passage public



Ces passages sont repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des points rouge.

Cette légende permet de maintenir, de créer, ou de restaurer des passages piétonniers à travers des îlots bâtis ou non à l'occasion d'opérations de constructions d'immeubles ou de restructuration de ces îlots.

Certains passages ont un caractère privé; ils ne peuvent devenir publics que si la Collectivité crée par convention une servitude de passage public ultérieurement.

21 - Espace en "blanc" sur le plan



Ce sont les espaces restés en blanc sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur au 1/500°, qui ne comportent aucune indication de graphisme.

Il existe deux catégories de "blanc" :

- les "blancs" situés dans les îlots privés, à savoir en dehors du domaine public. Ils sont constructibles dans le respect du règlement.
- les "blancs" situés sur le domaine public, à savoir les places et rues existantes. Ces espaces sont réservés à l'accueil de la circulation automobile, de deux roues et piétonne. A ce titre, ils ne sont pas constructibles, hormis l'accueil du mobilier urbain nécessaire au fonctionnement de cette circulation, des transports en commun et à l'embellissement de la ville.

Cependant, ils peuvent accueillir en souterrain des constructions pour des activités (réunions, stationnement, transports en communs, commerces, etc.); dans ce cas, il est possible d'aménager en surface les édifices éventuels nécessaires à leur fonctionnement.

Au même titre que les particuliers, les services publics et aménageurs de l'espace public, dans leur généralité, s'imposeront de la même façon une démarche de qualité répondant aux orientations du présent PSMV pour la mise en œuvre de leurs projets.

ARTICLE US 1. Occupation et utilisations des sols admises

1 - Rappels

Tout projet de modification ou de création d'une construction doit faire l'objet d'une autorisation :

- permis de construire pour la création de nouvelle surface de plancher,
- déclaration préalable de travaux pour la modification d'aspect des constructions et pour la création de petites surfaces nouvelles de plancher,
- autorisation spéciale pour les modifications intérieures des constructions protégées.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

La réalisation d'installations ou de travaux est soumise à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois, dans les cas ci-après énumérés :

- parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- aires de stationnement ouvertes au public, lorsqu'elles sont susceptibles de contenir au moins dix unités.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Tout projet de construction ou d'aménagement d'un espace public ou privé modifiant la situation existante doit obtenir au préalable l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

2 - Sont notamment admises (sous réserve des conditions définies au paragraphe US I-III) dans ces zones les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, industriel, d'entrepôts commerciaux, de parcs de stationnement, qui ne génèrent pas de nuisances phoniques ou olfactives.
- les aires de sports, de jeux et de stationnement.
- les lotissements d'habitation et d'activités.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent certaines conditions

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, 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.

- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans le secteur, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

- les affouillements ou exhaussements de sol rendus nécessaires pour les opérations de voirie ou la restauration et la construction d'immeubles, à la condition qu'ils ne soient pas de nature, par leur situation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et à la condition qu'ils soient compatibles avec la logique de formation du tissu urbain et des espaces naturels passés et à venir, tels que définis dans le rapport de présentation. Un soin tout particulier doit être pris pour retrouver si possible les niveaux de sols d'origine au contact des seuils des constructions.

- la démolition de murs de clôture de maçonnerie existants en limite du domaine public, à la condition que cette démolition soit suivie de la construction d'un immeuble ou d'un porche, ou de la reconstruction de murs de maçonnerie similaire ou présentant le même aspect (sous réserve que la technique utilisée reprenne les principes développés dans le document n° 1c), de manière à éviter de produire une interruption dans la continuité de la façade de l'îlot.
- la démolition des murs de clôture de maçonnerie existants en limite séparative à la condition que celle-ci soit justifiée par une meilleure organisation de la parcelle et ne mette pas en péril l'organisation du parcellaire voisin et le nivellement général des sols. D'une manière générale, elle doit être suivie d'une reconstruction du mur, reprenant les principes développés dans le document n°1c.
- la démolition de constructions existantes non protégées, à la condition que cette démolition n'entraîne pas de discontinuité urbaine dans les secteurs bâtis continus.
- les activités de restaurant sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances phoniques ou olfactives.
- les petites constructions d'une surface hors oeuvre nette inférieure à 9 m² dans les "espaces soumis à prescriptions particulières", ou faisant l'objet de "plantations à réaliser", à la condition de s'inspirer des recommandations contenues dans le rapport de présentation (document n° 1c).
- les constructions à rez-de-chaussée d'une surface supérieure à 9 m² dans les espaces soumis à prescriptions particulières n°4, 7, 10, 11, et 19 sous réserve de respecter un projet d'ensemble conforme à ces prescriptions.
- les constructions et les terrassements situés dans la zone inondable de la rivière la Vendée (identifiée dans le document n° 1 1b) devront être conçus de manière à intégrer parfaitement les risques d'inondations et à veiller à ne pas aggraver le risque par une réduction de la capacité du lit de la rivière.

En conséquence, dans le cas de constructions nouvelles, le niveau de plancher des pièces d'habitation principales sera situé au-dessus de la cote inondable de référence. En revanche, le niveau des locaux commerciaux ou de services recevant du public pourra être positionné au niveau de l'espace public ou privé à partir duquel il est desservi (seules les réserves seront situées au-dessus de la cote inondable). Les installations électriques seront situées au-dessus de la cote inondable.

Dans le cas de travaux de réhabilitation des constructions existantes, les dispositions architecturales de ces constructions n'auront pas à être modifiées en raison du risque d'inondation; la seule préoccupation consistera à prévoir un dispositif de coupure de l'installation électrique situé au-dessus de la cote inondable (un tel dispositif ne pourra défigurer les façades des constructions). De la même manière, les murs de clôture seront conservés ou complétés conformément aux prescriptions de l'article US 11 et du plan réglementaire au 1/500°.

Dans le cas de travaux d'extension limitée des constructions, les cotes de plancher des extensions pourront se situer au niveau des cotes des planchers de la construction existante.

A l'occasion des travaux de réhabilitation ou d'extension, seront interdits, en dessous de la cote inondable de référence, les matériaux modernes présentant des risques de dégradation irréversibles sous l'effet de l'eau des crues.

D'une manière générale, la création de logements ou de locaux d'activités dans les combles n'est autorisée que si le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut desservir le local sur des réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble (il est interdit de réaliser des réseaux d'eaux usées en façades avant et arrière), et s'il peut s'éclairer naturellement.

ARTICLE US 2. Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- la création, l'agrandissement ou la transformation d'établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue et le caractère architectural du Secteur Sauvegardé,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de matériaux, de ferrailles, de combustibles et de déchets,
- les lotissements industriels,
- les installations classées par la protection de l'environnement non prévues à l'article US 1 - 3,
- le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de campings,
- la transformation de local à usage commercial ou d'habitation en restaurant, si le local ne dispose pas d'un conduit de fumée intérieur à l'immeuble, débouchant en couverture par une souche de cheminée en maçonnerie existante ou à créer, conformément aux prescriptions de l'article US 11,
- la suppression du débouché sur rue des niveaux supérieurs des immeubles à conserver et à restaurer, afin de permettre le maintien d'un usage autonome de ces étages; lorsqu'un tel accès est supprimé, son rétablissement est imposé,
- la transformation en garage de locaux existants dans les rues, ruelles et impasses suivantes : Gaston Guillemet, Pierre Brissot, du Puits de La Vau, Mouillebert, Goupilleau, de la Harpe, de la Fontaine, des Lombards, René Moreau, du Pont aux Chèvres, Notre-Dame, des Orfèvres, du Minage, des Drapiers, des Halles, du Grimouard, de la Rochefoucault, du Marchoux, du Château, des Loges, des Pelletiers, de la Poêle, des Horts, des Chapeliers, des Tanneurs, Petite Rue, du Dauphin, de l'Ancien Hôpital, de la Lamproie, de la Grue, de la Pie et Lecomte; ainsi que sur les places suivantes : 137° RI, Soeur Saint-Pierre, Belliard, du Commerce, du Dauphin, de l'Ancien Hôpital, Saint-Jean, Grignon de Montfort, Marché aux Herbes et Thiverçay, compte tenu de l'exiguïté de ces espaces publics et de la qualité architecturale des constructions qui les bordent,
- la construction de caves enterrées dans la zone inondable.

SECTION 2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

ARTICLE US 3. Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les raccords des voies privées aux voies publiques doivent être traités dans le même esprit que ces dernières (dimension et matériaux), en s'inspirant des recommandations contenues dans le document n°1c.

Pour certains espaces libres ayant fait l'objet de remblaiements ou de décaissements inappropriés, il peut être imposé de retrouver un nivellement compatible avec la position des seuils des constructions qui les bordent.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur comporte des indications de passages piétonniers à conserver ou à créer par servitude de passage public. Cela signifie qu'à l'occasion de projets de construction sur la parcelle concernée, un passage piétonnier doit être aménagé; celui-ci a un caractère privé et ne peut être rendu public qu'après la création d'une servitude de passage public par la Commune.

Dans la zone USB, les voies de desserte nouvelles doivent se référer aux schémas de principes proposés dans le document n°1c.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur présente deux tracés de principe de voies publiques :

- entre les rues du Marchoux et du Pinier, le passage a deux fonctions :
 - désenclaver la rue du Pinier actuellement en cul de sac en la raccordant à la rue du Marchoux,
 - desservir à partir de ces deux rues un parc de stationnement automobile, réalisé en coeur d'îlot et destiné à assurer les besoins des résidents du quartier du Marchoux.

- entre les rues du Château et Sainte Catherine des Loges. Cette voie nouvelle ouverte à destination des piétons et si nécessaire des véhicules permet un franchissement de la rivière la Vendée grâce à un ouvrage d'art à créer, afin de soulager le Pont des Sardines et d'assurer une meilleure accessibilité du Nord du Secteur Sauvegardé.

ARTICLE US 4. Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être raccordables au réseau de distribution d'eau potable de la Ville.

2 - Assainissement

Les eaux usées sont raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement dans le respect des règlements en vigueur. Les réseaux privés d'évacuation existant extérieurement en façade doivent être réintégrés à l'intérieur de l'immeuble à l'occasion de travaux confortatifs.

Les réseaux privés d'eaux pluviales placés extérieurement en façade seront réduits au strict nécessaire dans le cas de travaux confortatifs.

3 - Electricité - Télécommunications

D'une manière générale, dans le cas de la réfection des voiries et dans les îlots de rénovation où des ensembles immobiliers sont édifiés, les réseaux sont réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur le domaine privé. Toutes les lignes aériennes, ou placées contre les façades, déjà existantes sont mises en souterrain dès les premiers travaux réalisés dans le secteur.

Les consoles supports d'alimentation électrique ou de distribution téléphonique sont interdites sur l'ensemble du secteur.

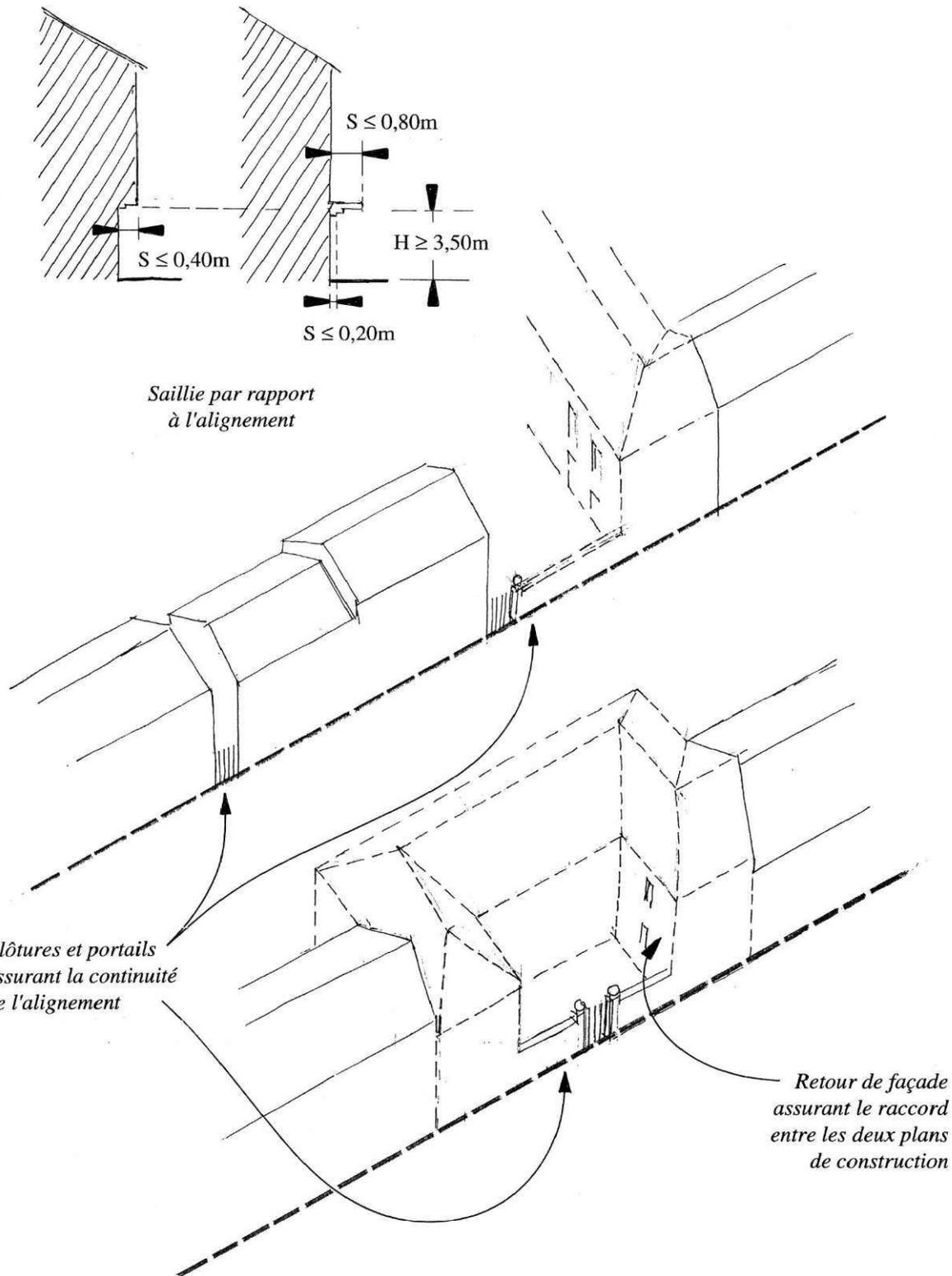
L'aspect et l'emplacement des réseaux, des coffrets de branchement et de coupure, et des divers organes techniques, sont étudiés de manière à les rendre les plus discrets possible et à respecter l'architecture dans laquelle ils s'insèrent.

Si des transformateurs EDF-GDF moyenne tension / basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les règles architecturales des constructions annexes telles que définies à l'article US 11.

4 - Déchets

Toute construction nouvelle ou toute réhabilitation de construction existante doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées à cet effet, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

Cas particulier d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques



illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

ARTICLE US 5. Caractéristiques des terrains

Si la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect et l'économie des constructions à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Lorsque des conventions entre voisins tendent à un aménagement ou à un réaménagement rationnel de leur parcelle, les dispositions du présent règlement sont appliquées à l'ensemble constitué par les parcelles concernées.

Dans la zone USb les schémas d'aménagements proposés dans le document n° le servent de références à l'application de cet article.

Des parcelles peuvent ne pas être constructibles, ou ne l'être qu'à certaines conditions qui sont fixées par la Direction Régionale des Antiquités Historiques s'il existe des vestiges archéologiques; le Plan historique (document n° 5) présente l'implantation des constructions anciennes dont beaucoup ont disparu et constitue à ce titre une indication précieuse sur la probabilité d'existence de vestiges archéologiques.

Les parcelles de terrains touchées par des espaces boisés classés sont inconstructibles.

Les "espaces soumis à prescriptions particulières" ne sont constructibles que dans des conditions très restrictives, définies dans le document n° 7 intitulé "Liste des espaces soumis à prescriptions particulières", et dans l'article US 13.

Les "espaces à planter" ne sont constructibles que dans des conditions très restrictives définies dans l'article US 13.

ARTICLE US 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Règle générale

Dans la zone USa, l'implantation doit respecter le principe de la continuité des volumes bâtis à l'alignement des voies.

Les constructions neuves doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, ou à l'alignement nouveau, lorsque celui-ci est figuré au plan par un trait rouge continu, ou à partir de la marge de reculement éventuelle repérée au plan par un trait discontinu (les anciens plans d'alignement sont tous supprimés).

Si, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France, la construction n'occupe pas toute la largeur de la parcelle, le reste sera clos d'un mur ou d'un portail conformément aux dispositions de l'article 11.

Exceptionnellement, une implantation en recul de l'alignement, en fonction du caractère du lieu, peut être acceptée par l'Architecte des Bâtiments de France sous réserve qu'une aile en retour vienne recouvrir le mitoyen en attente de la construction située sur la parcelle voisine s'il en existe un (un mur de clôture refermera à l'alignement l'espace libre privatif).

Lorsqu'un alignement nouveau ne concerne qu'une portion de voie, le raccord devra être assuré par un retour de façade (si la distance entre les deux alignements est supérieur à 2 m).

Lorsqu'il existe, le long de la rue, une indication de plantation à réaliser, d'espace boisé classé ou d'espace soumis à prescriptions particulières, les constructions doivent s'édifier en retrait de celle-ci.

Dans les surfaces de plantations à réaliser et dans les espaces soumis à prescriptions particulières, il est cependant possible d'édifier des pavillons d'une surface inférieure à 9 m² et d'un seul niveau.

Dans la zone USb, les constructions peuvent s'implanter en retrait de l'alignement des voies, si le parti architectural le justifie, dans l'esprit des dispositions du rapport de présentation (document n° 1c).

2 - Saillies de façade

En avant de l'alignement, des saillies de façade peuvent être construites, en particulier pour une meilleure intégration au cadre architectural existant. Elles sont donc autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France, toutefois :

- en-dessous de 3,50 m de haut à partir du niveau de la chaussée, elles sont limitées à 0,20 m,
- au-dessus, elles sont limitées à 0,80 m pour les balcons et à 0,40 m pour d'éventuels volumes de façades en encorbellement, si le contexte architectural et urbain autorise des balcons ou des volumes partiels en saillie (voir illustrations page 35).

ARTICLE US 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Dans la zone USa

Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement sur rue ou du recul défini dans l'article précédent, les constructions doivent s'édifier d'une limite latérale à l'autre, afin de recouvrir précisément les mitoyens en attente des constructions voisines dans un souci de continuité urbaine. Dans cette bande, un recul par rapport à ces mêmes limites peut être autorisé, par l'Architecte des Bâtiments de France, si le parti architectural le justifie. Ce recul est imposé en cas d'indication d'une emprise d'un espace non constructible sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Cette bande de 15m peut voir sa profondeur allongée ou réduite d'une distance de 5 m par l'Architecte des Bâtiments de France pour assurer la meilleur raccord avec les constructions voisines existantes.

Au delà de cette profondeur de 15 m, les constructions doivent se reculer d'au moins 3 m des limites séparatives, sauf pour des constructions de moins de 3,5 m de hauteur au droit de la limite (une tolérance de hauteur allant jusqu'à 5 m peut être accordée en cas de pignon).

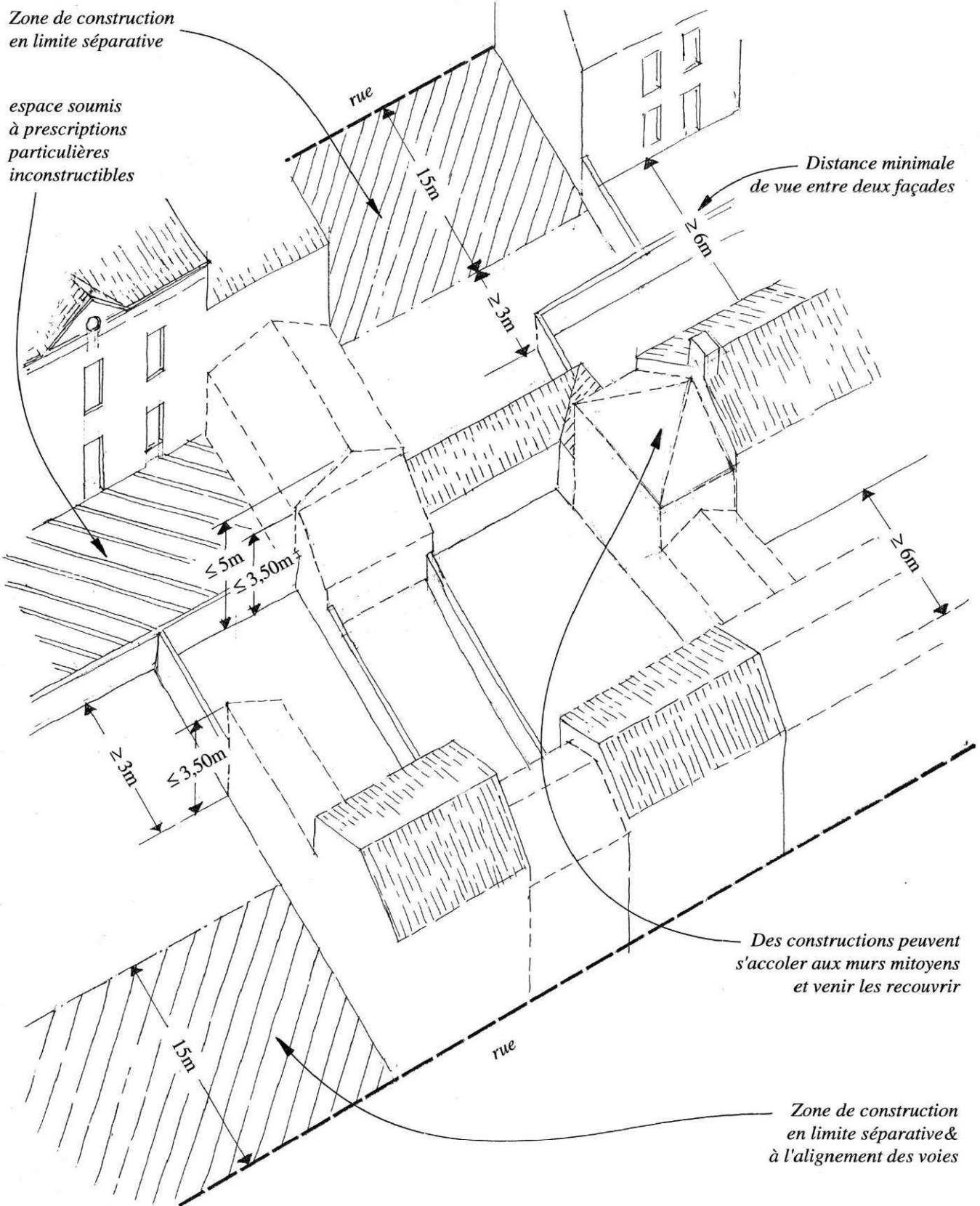
Toujours au delà de cette profondeur de 15 m, les constructions peuvent s'accoler aux murs mitoyens en attente des immeubles déjà édifiés en limite séparative, et venir les recouvrir, sauf si ces immeubles sont indiqués à démolir et dans la limite des écrêtements éventuellement demandés. En cas de mur de clôture, existant, de grande hauteur, des constructions adossées de même hauteur peuvent être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsque la construction borde des surfaces de *plantation à réaliser, d'espace boisé classé ou d'espace soumis à prescriptions particulières*, elle doit lui présenter une façade à part entière (et non un pignon aveugle).

Des voisins peuvent s'entendre pour édifier des constructions adossées en dehors de la bande de 15 m, si celles-ci sont compatibles avec l'esprit des implantations proposées dans le rapport de présentation (*document n° 1c*). De même, la distance par rapport aux limites peut être réduite en cas de convention de cour commune, sous réserve que la nouvelle construction respecte une distance de vue minimale de 6 m par rapport aux constructions existantes ou projetées sur les parcelles voisines, conformément aux dispositions de l'article US 8.

Dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne et donc échapper aux règles de distance minimale précédentes. Cette solution peut même être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons touchant à la logique du tissu urbain existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

2 - Dans la zone USb

Les constructions sont organisées au sein de vastes parcelles, dont les limites correspondent à celles de la zone.

Par rapport à ces limites et sur une profondeur de 15 m, les règles à appliquer sont les mêmes que pour la zone USa; au-delà, indépendamment des limites de cadastre, les vides à respecter sont indiqués au plan sous forme "d'espaces soumis à prescriptions particulières". Les constructions s'implantent conformément aux orientations proposées dans le rapport de présentation (document n° Ic).

ARTICLE US 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les vues directes entre deux ouvertures de pièces principales d'habitation (séjour et chambres) ou de locaux occupés de manière continue, ne sont pas inférieures à 6 m afin de respecter l'intimité des occupants.

Cependant, dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne et également échapper aux règles de distance de vues directes, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'implantation de nouvelles constructions doit s'inspirer des règles de composition urbaine propres à chaque zone présentées dans le document n° Ic.

ARTICLE US 9. Emprise au sol

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

En cas d'indication *d'emprise de construction imposée* portée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, la future construction doit reprendre strictement cette emprise, sauf en cas d'indication de *limite variable d'emprise imposée* (sur les façades arrière ou latérale); dans ce cas, l'emprise du bâtiment peut se développer en deçà et au delà de cette limite en fonction de la logique de la construction des îlots telle que décrite dans le rapport de présentation et dans le respect des autres articles du règlement, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent se tenir en dehors des surfaces indiquées comme plantation à réaliser, espace boisé classé ou espace soumis à prescriptions particulières qui sont inconstructibles.

Des pavillons d'une surface de moins de 9 m² peuvent cependant être édifiés dans les surfaces de *plantation à réaliser* et *d'espace soumis à prescriptions particulières*, sachant que dans le premier cas il s'agit de commodités de jardin et que dans le deuxième cas il s'agit des petites constructions, appelées "fabriques", qu'il est courant de voir dans les parcs et les jardins et qui sont là pour les agrémenter et qui peuvent répondre aux besoins de gestion de ces espaces naturels. Toujours dans ce deuxième cas, il est possible de restaurer de tels pavillons qui ont existé et qui sont à l'état de ruines sur l'emprise ancienne.

Il est possible de construire des pavillons à rez-de-chaussée d'une surface supérieure à 9 m² dans les espaces soumis à prescriptions particulières disposés sur le domaine public en tenant compte des réserves suivantes : respecter un projet d'ensemble conforme aux prescriptions développées dans le document n°7 et obligation que ces pavillons répondent à une fonction d'intérêt général.

Il est possible de construire des surfaces totalement enterrées sous les espaces libres sous réserve que des jardins ou des dallages soient aménagés en surface conformément à l'article US 13.

ARTICLE US 10. Hauteur des constructions

1 - Constructions existantes

Les immeubles protégés (*immeubles protégés par la législation sur les monuments historiques, immeubles à conserver et à restaurer, immeubles appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter*) sont maintenus dans leur hauteur et leur volume; toutefois :

- les bâtiments portant, au plan, la lettre E sont destinés à être écrêtés, afin de restituer leurs dispositions architecturales d'origine. La liste annexée au présent règlement (document n°6) fixe la nature des écrêtements à apporter à chacun d'entre eux.
- les bâtiments portant, au plan, la lettre M, peuvent être modifiés ou surélevés pour des motifs de composition architecturale, dans les conditions prévues pour chacun d'entre eux dans le document n°6.

2 - Constructions neuves

Les nouvelles constructions ne peuvent excéder en hauteur les cotes, mesurées à l'égout des toitures, fixées par le Plan d'Epannelage (document n° 4). Ce plan se lit de la manière suivante :

2.1. En USa

En périphérie de l'îlot, l'égout de la toiture de la nouvelle construction doit se conformer à la cote NGF définie par section de façade sur le plan avec une tolérance de plus ou moins un mètre qui peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour respecter les principes suivants : la hauteur des nouveaux immeubles au niveau des limites séparatives ne peut excéder celle des immeubles voisins s'ils sont protégés à moins de cas exceptionnel où l'immeuble protégé est notoirement plus bas que les autres immeubles protégés situés à proximité; le raccordement des hauteurs doit se faire sur une distance significative (si l'immeuble contigu doit être écrêté, le raccord se fait au niveau de la cote après écrêtement). Ces ajustements doivent avoir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier peut également imposer des dispositifs particuliers de raccordement.

Les cotes NGF en petits chiffres portées sur les immeubles à conserver et à restaurer ainsi que sur l'architecture d'accompagnement, repérés sur le Plan d'Épannelage pour mémoire, sont les cotes de l'égout de toiture au moment de l'établissement du plan (sauf erreur du relevé stéréophotographique). Des constructions plus basses peuvent exceptionnellement être acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France pour permettre d'éventuels volumes de liaison, sachant que le principe général qui doit être appliqué dans la zone USa est celui de la continuité du bâti en périphérie d'îlot.

En coeur d'îlot (à savoir en retrait de la bande constructible de 15 m de profondeur prévue à partir de l'alignement sur rue ou de recul), des volumes peuvent être construits à la cote maximale repérée au plan sous la forme de hachures obliques, il s'agit de possibilités et non d'obligations comme pour la périphérie de l'îlot. Il s'agit soit d'une cote NGF qui définit la cote de l'égout de toiture, soit d'une hauteur à rez-de-chaussée (3,5 m de hauteur pour l'égout et 5 m pour le faîtage). L'exiguïté des parcelles rend nécessaire l'accord entre voisins pour échapper à la règle des distances de vues entre façades, sauf en cas de reconstruction sur une parcelle de petite taille lorsque l'Architecte des Bâtiments de France impose la reprise d'une ancienne emprise.

2.2. en USb

La hauteur de l'égout de toiture est repérée sous la forme d'une cote NGF pour chaque ensemble ou partie d'ensemble constructible de la zone. Il s'agit d'une cote maximale, cependant cette cote représente la hauteur qui permet d'assurer une homogénéité des volumes de l'îlot considéré; c'est ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer que tout ou partie des futures constructions de l'ensemble à bâtir respecte cette cote pour s'harmoniser aux constructions existantes, en particulier aux immeubles à conserver et à restaurer. Les raccords avec les constructions à conserver et à restaurer doivent s'effectuer dans les mêmes conditions que dans la zone USa.

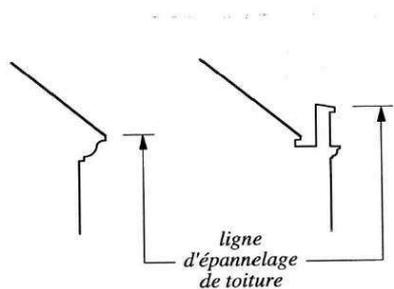
Si des marges de recul sont prévues le long de la limite de la zone USb, il est possible d'y construire des bâtiments dont la hauteur ne pourra excéder 3,5 m.

3 - Toiture

Conformément à l'article US 11, il convient de prévoir des toits et d'utiliser de manière préférentielle la tuile canal.

Le gabarit de toiture de tuile est défini par une pente comprise entre 15° et 25° à partir de l'égout de toiture; le faîtage ne peut excéder une hauteur de 3 m au dessus de l'altitude autorisée pour les égouts de toiture.

En cas de toiture de tuiles canal existantes sur les immeubles mitoyens, la nouvelle construction devra reprendre la même pente de toiture.



Dans le cas où les toitures d'ardoises sont acceptées, celles-ci doivent s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne faisant un angle inférieur ou égal à 60° avec l'horizontale, au niveau de la corniche; ce gabarit doit, de plus, être compatible avec celui des toitures voisines. Le faîtage ne peut pas excéder une hauteur de 6 m par rapport à la corniche. Dans le cas d'un "bris Mansard", le gabarit peut être élevé de 2 m. Des dispositions particulières, en fonction des immeubles voisins, peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Le gabarit maximal peut être percé dans la limite de 2 m de hauteur par des volumes de cheminée, de lucarne, clocheton, belvédère, cage d'ascenseur, etc. Des éléments plus importants (beffroi, clocher, tour, etc.) émergeant du gabarit peuvent être envisagés en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas de programmes exceptionnels pour marquer une fonction symbolique.

En cas de bâtiment très épais, le volume de toiture devra être maintenu dans le gabarit décrit ci-dessus, des solutions de couverture partielle en terrasse de zinc peuvent alors exceptionnellement être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Des toitures terrasses peuvent être imposées dans des cas exceptionnels par l'Architecte des Bâtiments de France pour respecter des perspectives visuelles dans les sites à fortes déclivités et pour éviter que la construction ne soit trop haute (dans ce cas, la cote de l'acrotère doit respecter celle de l'égout de toiture du Plan d'Epannelage).

ARTICLE US 11. **Architecture des constructions et qualité des espaces**

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

1 - Règles générales

Article R. 111-21 du code de l'urbanisme:

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les constructions protégées (au titre de l'intérêt architectural et de l'intérêt urbain), définies dans l'article US 0, doivent à l'occasion de leur restauration ou transformation retrouver leur aspect d'origine ou conserver certaines modifications apportées au cours des siècles si l'Architecte des Bâtiments de France juge qu'elles font partie intégrante de l'histoire de la construction, conformément à l'article US 0. **Cela impose une visite préalable de l'Architecte des Bâtiments de France et un suivi du chantier pour compléter ses prescriptions en cas de découvertes.**

Ces constructions protégées pourront toutefois faire l'objet d'adaptations définies avec l'Architecte des Bâtiments de France pour assurer l'accessibilité durable des personnes à mobilité réduite sous réserve de ne pas dénaturer l'architecture de la construction et de donner un caractère réversible à ces adaptations.

Les relevés réalisés à l'occasion des travaux seront transmis au Service de l'Inventaire Général (ce Service est localisé à la Direction Régionale des Affaires Culturelles située à Nantes 44) et au Service Départemental de l'Architecture.

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

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

Les immeubles dont la démolition ou la modification **peut** être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées **doivent** donc être soit démolis pour des raisons de salubrité ou de mise en valeur (et non reconstruits au cas où ils seraient couverts d'une emprise d'espaces soumis à prescriptions particulières ou de plantations à réaliser), soit reconstruits ou seulement modifiés suivant les instructions de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'intégration des volumes construits est le critère fondamental; cela implique la continuité des volumes avec les immeubles avoisinants, et l'observation des orientations contenues dans le document n°lc.

Les terrasses couvertes sur l'espace public (à savoir les extensions fermées de magasin, comme par exemple les cafés et restaurants) sont interdites, sauf dans le cas d'un projet global d'aménagement d'un espace public ayant reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs doivent respecter les couleurs générales de leur environnement et s'inspirer des recommandations contenues dans le document n° lc et rappelées à la fin de ce présent règlement (feuillet recto-verso indépendant).

2 - Servitudes d'architecture concernant les immeubles existants

2.1 - Réglementation commerciale

2.1.1. *Intégration du commerce dans l'immeuble.*

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

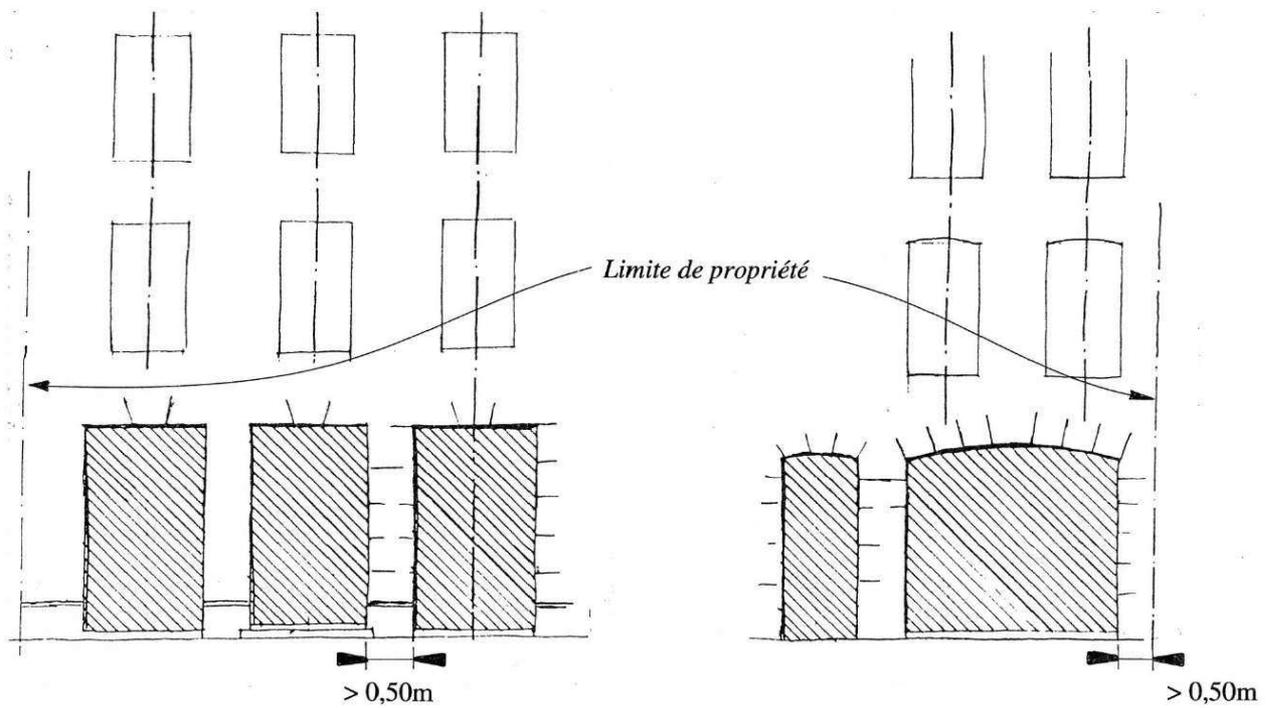
- **vitrine en tableau** de la baie définie par la structure de l'immeuble (immeuble généralement antérieur au premier quart du XIX^e siècle),

- **vitrine en applique** sur tout ou partie du rez-de-chaussée, masquant ainsi les contours des baies (immeuble de la deuxième partie du XIX^e et du XX^e siècle ou façade remaniée au XIX^e siècle d'immeubles plus anciens). Dans les deux cas, les principes suivants **doivent** être respectés :

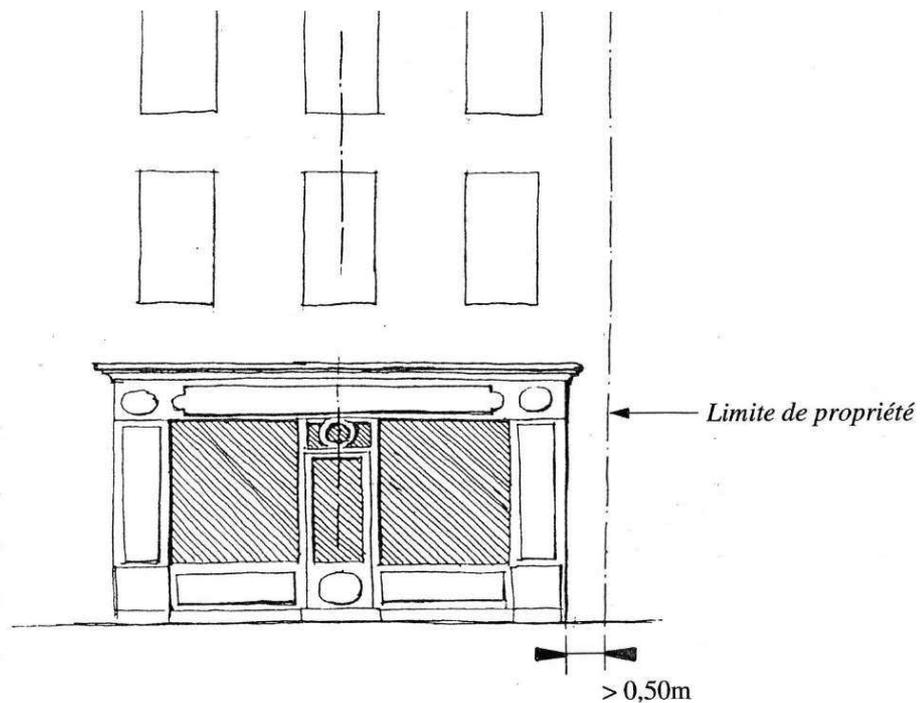
- a) les éléments de maçonnerie de rez-de-chaussée, destinés dès l'origine de la construction à rester apparents, sont dégagés (ce sont surtout des appareillages de maçonnerie). Dans le cas où le gros oeuvre de l'immeuble a déjà été profondément modifié, il doit être envisagé une reconstitution des formes initiales, pierres de parement, rejointoiement, enduit à la chaux naturelle ou des formes compatibles avec la lecture architecturale de l'ensemble de la façade.

- b) la continuité entre rez-de-chaussée commercial et le reste de l'immeuble, mis à part le cas des devantures en applique, **doit être** recréée en supprimant les éléments formant un habillage opaque ou une coupure horizontale continue tels que stores et bavettes, bandeaux rapportés, etc. L'immeuble doit donner l'impression de reposer sur ses pieds.

Principes de devantures commerciales



Vitrine en "tableau" dans les baies du rez-de-chaussée composée avec les ouvertures des étages



Devanture en applique du type XIX^e siècle

illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

2.1.2. Nature des percements

L'installation ou la transformation d'un commerce doit être l'occasion de restaurer aussi le soubassement de l'immeuble dans lequel il se trouve (voire l'ensemble de la façade), et cela tout particulièrement pour les immeubles protégés. Les maçonneries **sont alors** restaurées selon les règles précisées dans le paragraphe concernant la restauration des façades.

La légende "règle architecturale figurant au règlement" identifie sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur les constructions dont les façades ont fait l'objet de percements **ou des modifications de parement** incohérents avec l'architecture d'origine.

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

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

2.1.3. Les vitrines

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

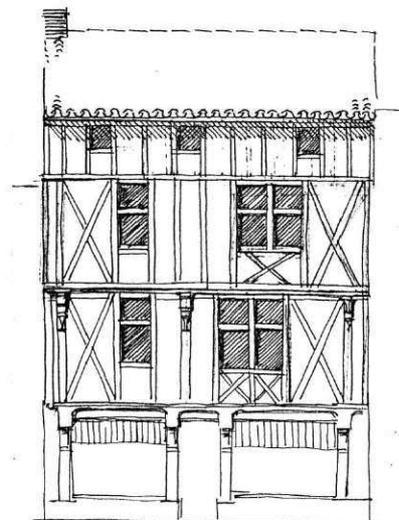
L'aménagement des devantures doit maintenir l'accès des escaliers conduisant aux étages; le rétablissement de cet accès est imposé s'il a été supprimé dans le passé, dans l'hypothèse où les étages peuvent accueillir des logements ou des activités indépendantes.

• 2.1.3.a Les vitrines en tableau

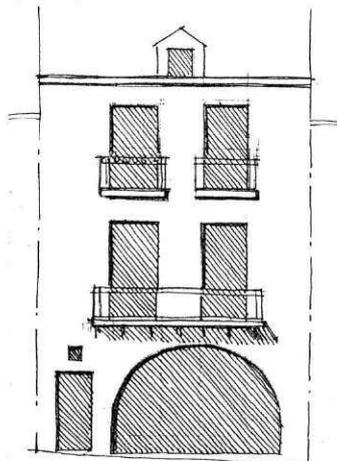
Les maçonneries de l'immeuble doivent rester apparentes. Les vitrines **doivent être** ajustées rigoureusement au clair des baies de maçonnerie.

Elles sont situées en retrait du nu des façades de façon à dégager des tableaux d'une épaisseur minimale de 16 centimètres (la position idéale est au départ de l'embrasure de la baie au contact du tableau).

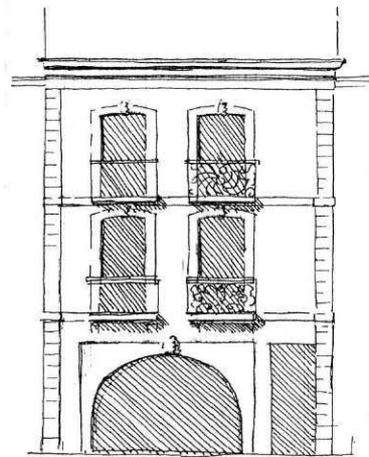
Devantures commerciales



94, rue des Loges



2, rue Gaston Guillemet



26, rue des Loges

Période médiévale

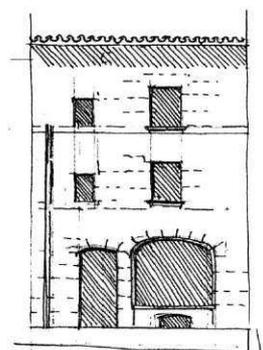
Renaissance et XVIII^e siècle



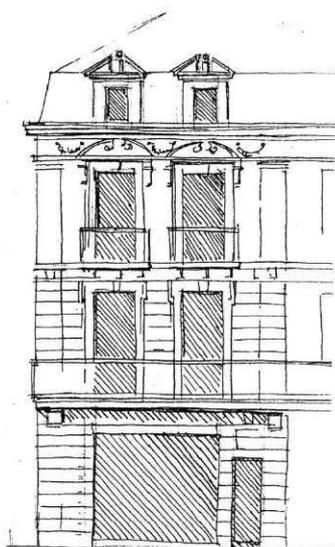
102, rue des Loges

17 & 19, rue des Loges

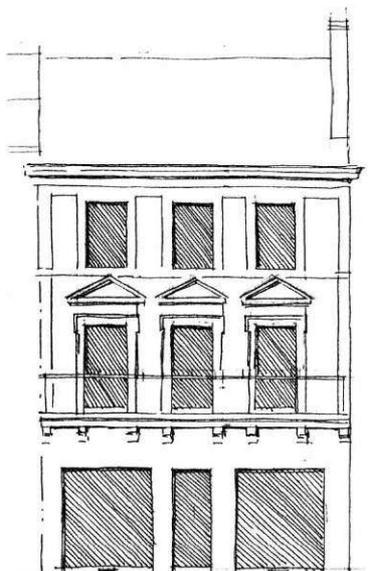
XIX^e siècle & début XX^e siècle



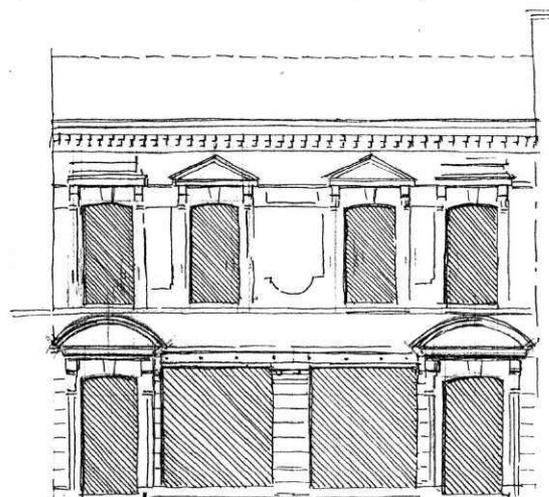
9, rue Lanoué "Bras de Fer"



60bis, rue de la République



54, rue de la République



4, rue du Docteur Audé

illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

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

• 2.1.3.b *Les devantures en habillage*

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

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

2.1.4. *Les socles - soubassements • seuils des vitrines*

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

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

2.1.5. *Cas particulier des maisons à pan de bois*

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

2.1.6. *Les bannes*

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

Il est recommandé, si la surface d'espace public à couvrir est importante de recourir préférentiellement à des parasols; en effet, la banne ne doit pas se projeter à plus de 2 m de la façade.

Les bannes fixes sont interdites. Toutes les bannes doivent être repliables et leur partie basse doit être située à une hauteur supérieure à 2 m.

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

Les bannes doivent être constituées de toile de teinte unie (les toiles rayées sont proscrites). Les lambrequins sont limités à une hauteur de 20 centimètres maximum et ne peuvent comporter que l'indication du nom de commerces.

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

2.1.7. Les occultations

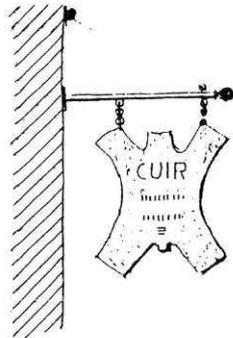
Les occultations doivent être placées à l'intérieur du volume commercial ou intégrées à l'agencement des vitrines commerciale. Si elles sont placées à l'extérieur, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

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

Le principe du découpage par travée doit être respecté.

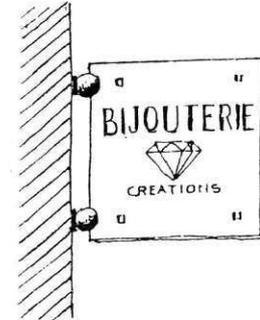
Les fermetures en volet de bois pleins peuvent aussi être acceptées en particulier au bas des maisons à pan de bois et dans le cas de devantures en bois.

Enseignes commerciales

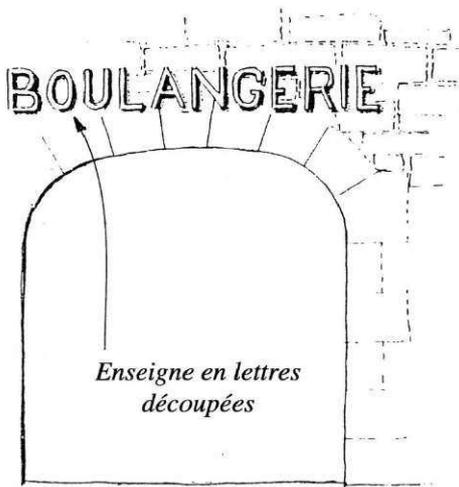


Enseigne découpée

Enseignes drapeaux

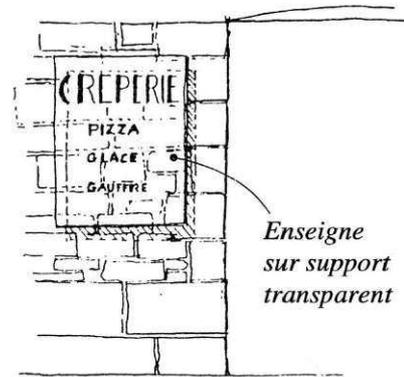


Enseigne sur support transparent

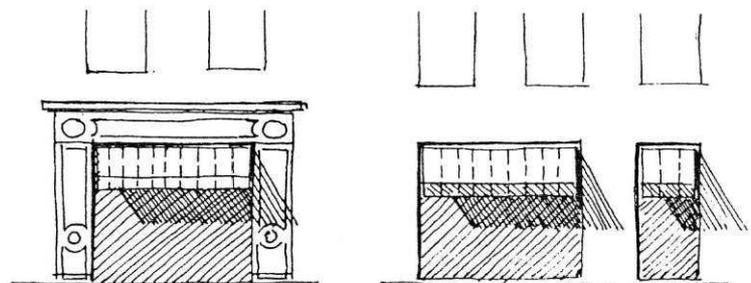
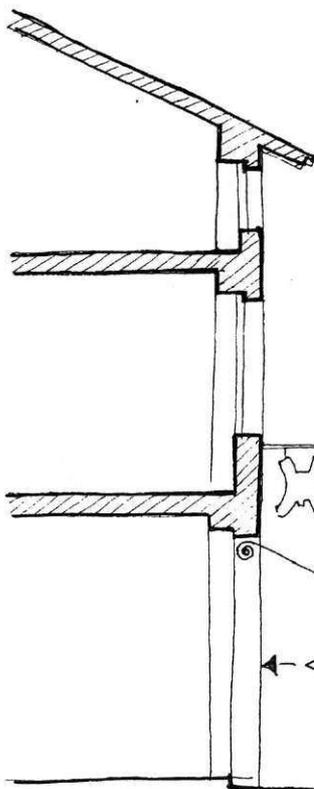


Enseigne en lettres découpées

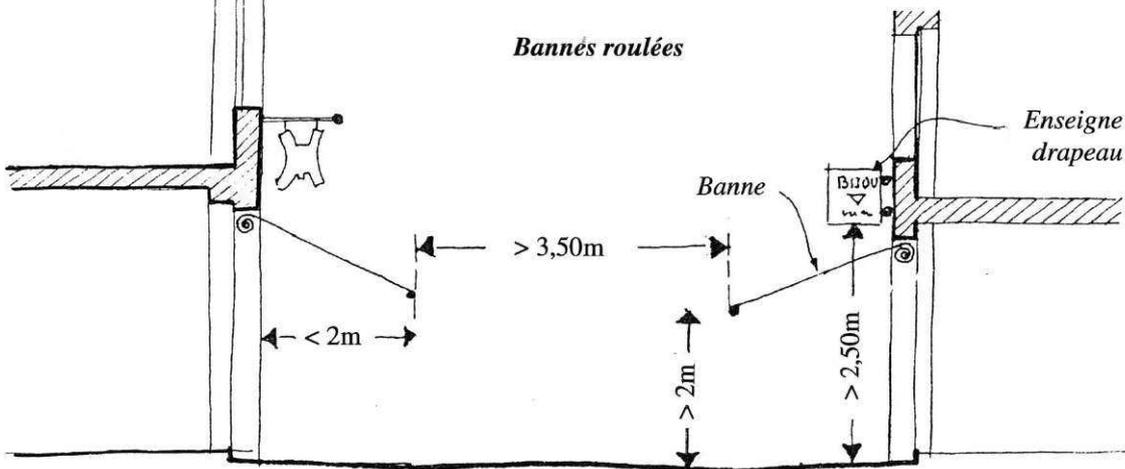
Enseignes bandeaux



Enseigne sur support transparent



Bannes roulées



illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

2.1.8. Les enseignes et pré-enseignes

Les pré-enseignes et la publicité sont interdites dans le Secteur Sauvegardé.

- l'enseigne drapeau et la bannière

Ces enseignes (ou sigles) désolidarisées des vitrines et placées perpendiculairement aux façades **doivent être** de petites dimensions (1/3 de m² au maximum) lorsqu'elles sont opaques. Elles peuvent être d'une dimension supérieure, à étudier pour chaque cas, si elles sont constituées d'un simple graphisme faisant grille (qu'elles soient lumineuses ou non). Dans tous les cas, elles doivent respecter le règlement de voirie : la partie inférieure de cette enseigne doit être placée à une hauteur supérieure à 2,50 m par rapport au sol. L'enseigne ne doit pas également créer une saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade (dans le cas de rue étroite, l'enseigne doit laisser un espace libre dans l'axe de la rue d'une largeur minimale de 3,50 m). Les enseignes **doivent être** placées exclusivement entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Elles sont interdites sur les balcons, les étages supérieurs et les toitures.

Les caissons lumineux sont interdits, à l'exception des croix de pharmacie qui ne pourront pas proposer d'éclairage clignotant.

- l'enseigne bandeau

Ces enseignes (ou sigles) placées parallèlement aux façades **doivent être** constituées d'un simple graphisme de lettres, **et être** installées en saillie de 5 à 16 cm du nu de la façade. **Elles** peuvent être opaques et éclairées par l'arrière, ou bien lumineuses. Les caissons lumineux sont interdits. Dans le cas des vitrines en tableau, ces lettres peuvent être posées sur les maçonneries ou sur les éléments de structure de l'immeuble sous réserve que leurs fixations n'endommagent pas les supports et que celles-ci soient posées entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Elles peuvent également être posées dans le clair de la baie sous réserve de ne pas provoquer une fragmentation inesthétique du vitrage. Dans le cas des devantures en habillage, l'enseigne vient prendre place précisément dans le bandeau (ce peut être dans ce cas des lettres peintes); la couleur du fond du bandeau, sur lequel se détachent les lettres, doit être de préférence celle de l'ensemble de la devanture.

Les unes et les autres doivent correspondre aux besoins stricts de signalisation de l'activité commerciale correspondante. Les enseignes de marque à caractère publicitaire sont refusées. Un même commerce ne peut disposer que d'une enseigne de chacun des types précédents; une enseigne supplémentaire peut être accordée par l'Architecte des Bâtiments de France pour les magasins donnant sur deux rues différentes.

Les enseignes peuvent être lumineuses; cependant il est souhaitable, dans les quartier les plus pittoresques (les Loges, les petites rues du quartier Notre-Dame, etc.), de recourir à des enseignes constituées d'éléments découpés, éclairés par de petits **spots**. **Les enseignes à base de néon ou similaires sont interdites.**

2.1.9. Les éclairages des enseignes et des vitrines

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

La dominante des éclairages intérieurs des vitrines doit être le blanc Champagne; une plus grande liberté est laissée quant aux éclairages colorés des éléments d'animation des vitrines dans la mesure où ils sont de faible luminosité.

L'éclairage de façades d'immeuble par des projecteurs, en particulier des trumeaux, est soumis à autorisation; il doit s'intégrer dans un plan d'ensemble d'éclairage du Secteur Sauvegardé qui définit les couleurs dominantes de chaque quartier en fonction de ses caractéristiques architecturales, conçu dans l'esprit des propositions du document n° 1c (Cahier des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques).

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

2.1.10 Etals et terrasses

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

Les terrasses couvertes, constituant une extension de magasin sur le domaine public sont interdites, sauf dans le cas d'un projet global d'aménagement d'un espace public d'initiative publique, ayant reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et sous réserve qu'elles ne privent pas le patrimoine architectural de ses rez-de-chaussée et qu'elles ne réduisent pas de manière significative l'espace dévolu aux piétons.

Les terrasses ouvertes, à savoir des tables de café ou restaurants éventuellement protégées par des parasols, des bannes ou des voiles d'ombrage déployées devant le commerce sur l'espace public peuvent être autorisées sous réserve qu'elles ne conduisent pas à refermer l'espace public; sont donc interdites toute cloison vitrée, toute toile opaque ou translucide, tout panneau ou bac à fleurs, limitant le passage et occultant les perspectives visuelles. Si un mobilier peut accompagner ces terrasses ouvertes, il doit être conçu par la Collectivité Locale responsable de l'espace dans le cadre d'un projet global. Les solutions de protection solaire de type voile d'ombrage peuvent être acceptées si elles n'occulent pas de perspective urbaine et si elles se situent au dessus de terrasses aménagées.

2.1.11. Les matériaux

Le choix des matériaux est laissé libre dans la mesure où ces matériaux ne se heurtent pas. Il est nécessaire de rechercher une homogénéité dans chaque commerce. Cependant, il convient d'éviter les matériaux trop pauvres comme l'aluminium naturel.

Une rigueur plus grande est de règle pour les ensembles architecturaux les plus homogènes (la réfection à l'identique de devantures ayant été supprimées peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France sur des immeubles d'une grande qualité architecturale).

Dans le cas d'immeubles protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, des matériaux comme le bois peuvent être imposés par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs des vitrines et devantures peuvent donc être très variables, néanmoins sont proscrites les couleurs fluorescentes et les couleurs agressives.

2.2 - Réglementation des travaux sur les immeubles conservés

La remise en état des immeubles anciens doit respecter les principes suivants :

2.2.1. Façade d'immeuble

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

• 2.2.1.a.. Pans de bois

Les constructions à pan de bois sont peu répandues à Fontenay-le-Comte et ont une valeur de vestige. Leur maintien et leur entretien, voire leur restauration, doivent donc être particulièrement surveillés.

C'est ainsi que tout travail de restauration doit être précédé d'une analyse historique, complétée par des sondages sous l'enduit éventuel et menée en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France. Les résultats de l'étude permettront de décider la conservation ou la restitution de la structure architecturale.

Lors des restaurations, les éléments de bois endommagés et non réparables **doivent être** remplacés par des pièces de même essence, comportant les mêmes moulurations et assemblées selon les techniques d'origine. L'ensemble des bois est nettoyé et traité à l'huile de lin sur toutes les faces, y compris lorsque les pièces sont destinées à être cachées. Toutes les moulurations **doivent être** conservées, voire refaites à l'identique.

Lorsqu'ils existent, les remplissages de briques minces (briquots), hourdés à la chaux, doivent être maintenus. Lorsqu'ils ont disparu, ils sont reconstitués en faisant appel à des briques de même nature que les anciennes. Il est souvent nécessaire de les nettoyer : pour ce faire les techniques agressives comme le sablage sont interdites; il est préférable de se contenter d'un brossage et de remplacer une par une les briques défectueuses; le parement peut être unifié à l'aide d'un lait de chaux (cette technique permet d'assurer la pérennité de la brique).

- Coloration

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

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

• 2.2.1. b. *Les maçonneries*

- La pierre

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

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

Le nettoyage des parements de pierre calcaire, lorsque la pierre est saine, peut se faire par des techniques douces de brossage ou de lavage à faible pression. Les techniques de sablage sont interdites.

Le nettoyage doit s'accompagner dans la majorité des cas d'une réfection des joints réalisés à la chaux naturelle grasse et au sablon, et lavés à fleur de parement. La couleur du joint doit être voisine de celle de la pierre.

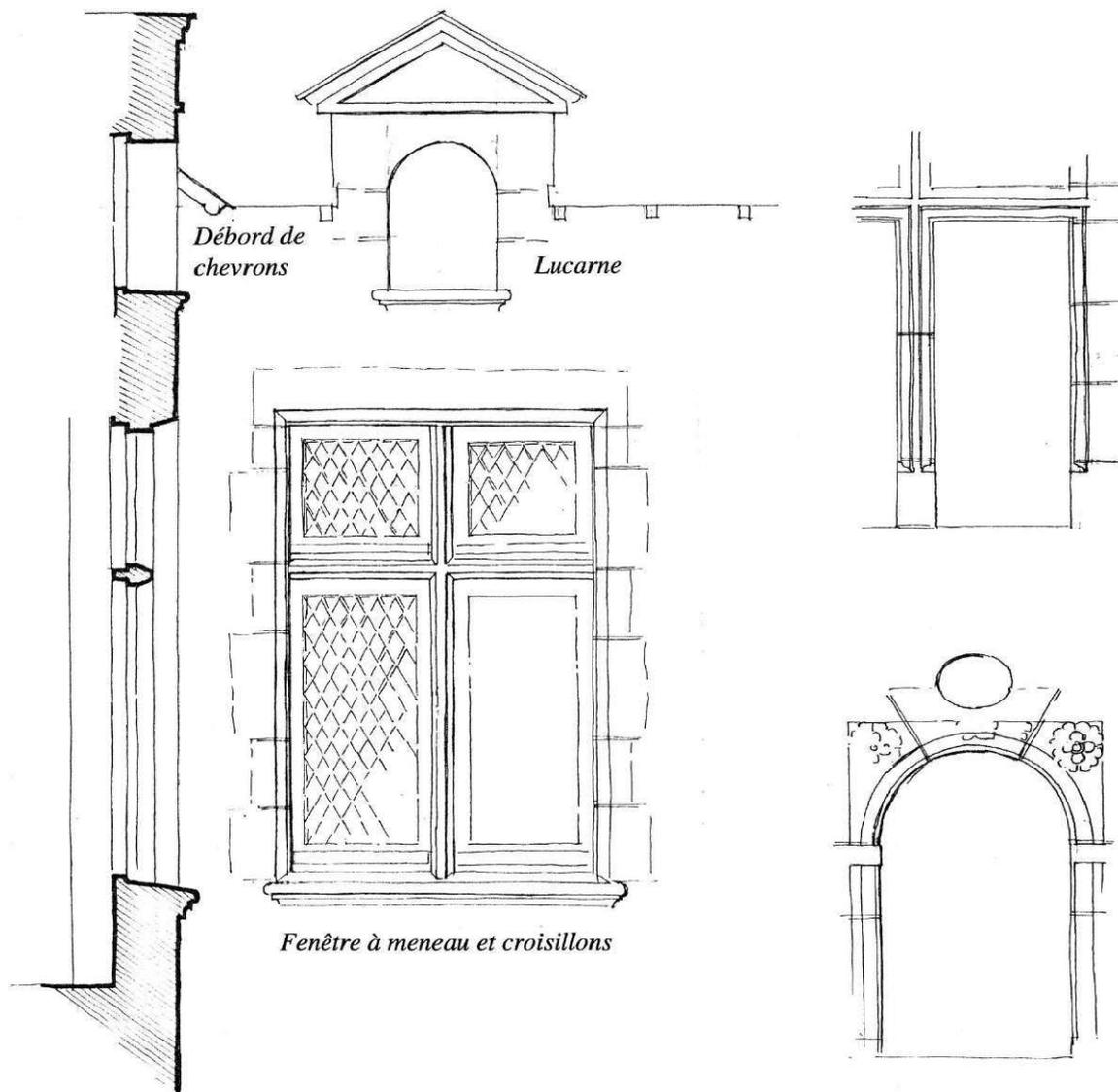
Pour toutes les pierres calcaires, lorsque les parements sont dégradés, il convient de changer les pierres endommagées en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le recours à des matériaux de ragréage ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel et pour de petits raccords. Lorsqu'il existe des épaufrures de petite taille et que la pierre est particulièrement saine, l'utilisation de "bouchons" de la même pierre (posés à joint marbrier) est la solution **sous réserve que ces bouchons n'excèdent pas 8 cm dans leur plus grande dimension**. Cependant, il peut fort bien être toléré le maintien de quelques blessures dans le parement, témoignages du temps passé.

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

Toutes les moulurations **doivent être** conservées selon leur profil d'origine ou restaurées si elles ont disparu. Le dessin précis des profils des moulures avant et après travaux doit être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Eléments de façade type Renaissance



Recommandation pour la réalisation des enduits

*Il est conseillé de recourir pour le **dégrossi** la chaux de Saint-Astier ou de préférence à un bâtard de chaux aérienne et de chaux de Saint-Astier, et d'utiliser pour la finition de la chaux de Naux ou de la chaux grasse en pâte (type Batidol). Les ajouts de ciment doivent être limités à 5%. Le sable ne doit être ni trop lavé ni trop tamisé" (des grains de l'ordre de 8 mm doivent être maintenus); le sable de rivière sera toujours mélangé avec du sable de carrière pour éviter les enduits trop gris et assurer une bonne cohésion du mortier. Le choix entre des sables de diverses carrières et le mélange éventuel permettra de varier le grain et la couleur de l'enduit.*

illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

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

Les produits de substitution (à l'exclusion des mortiers à base de liant hydraulique qui sont proscrits) ne sont utilisés qu'à titre exceptionnel et pour remplacer des fragments manquants de sculpture ; dans la majorité des cas, il convient de changer la pierre en toute épaisseur (ou du moins sur une épaisseur minimale de 15 cm; les plaquettes de pierre étant proscrites). Une patine d'harmonisation avec les parements anciens **doit être** appliquée sur les pierres neuves.

- Les enduits

Les enduits sur les maçonneries de tout-venant, afin de les protéger et de les laisser respirer, **doivent être** réalisés à la chaux naturelle aérienne mêlée de sable de rivière et de carrière, à granulométrie variable.

Un certain nombre de façades (identifiées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par la légende "règle architecturale figurant au règlement) comportant des maçonneries de moellons de tout-venant ont perdu leur enduit; celui-ci doit être rétabli à l'occasion des travaux de restauration.

La granulométrie et la coloration dépendent de la nature de l'architecture de l'immeuble. Elles font l'objet d'échantillons réalisés sur place qui sont soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France. Ainsi, elles doivent être plus grossières pour les constructions les plus anciennes et plus fines pour les constructions construites à partir du XIX^e siècle.

La finition des enduits peut être talochée, lavée à l'éponge, ou encore brossée suivant les effets esthétiques recherchés. Sur les immeubles les plus rustiques et sur les constructions annexes, la finition peut être à pierres vues, ne laissant apparaître que les pierres les plus intéressantes. Dans tous les cas, le choix de la finition **doit être** arrêté en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, en cohérence avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble.

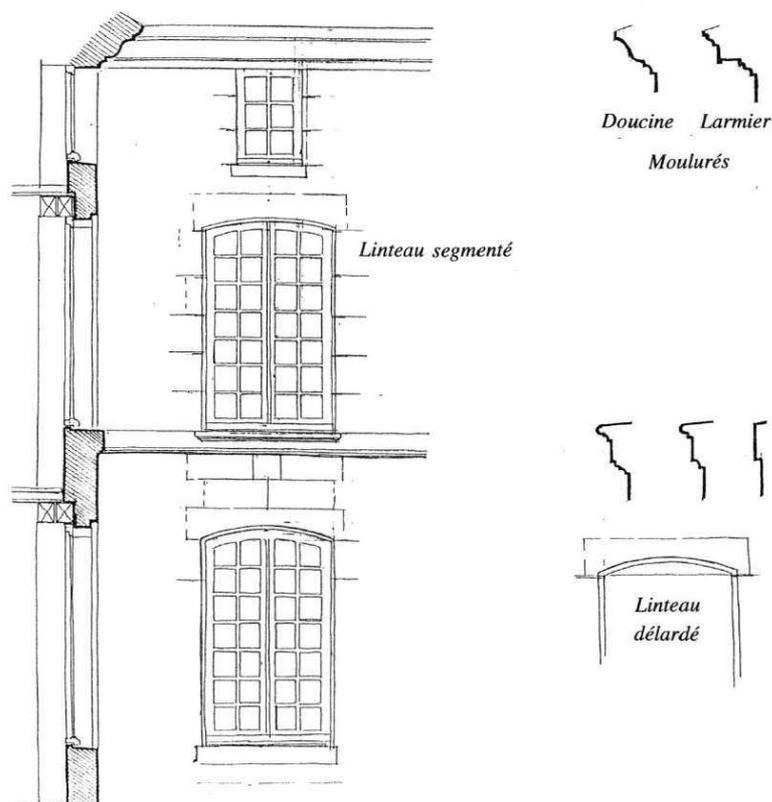
Les soubassements de murs enduit peuvent être talochés sur une faible hauteur et coupés du reste de l'enduit de la façade par un coup de fer à joint, suivant les caractéristiques architecturales de l'immeuble, afin de permettre une reprise ultérieure de l'enduit du pied d'immeuble en cas de remontés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

L'enduit doit être arrêté au nu (**ou en retrait en cas d'encadrement de pierre saillante**) des pierres de taille d'encadrement des baies et des chaînes d'angles (les surépaisseurs sont proscrites).

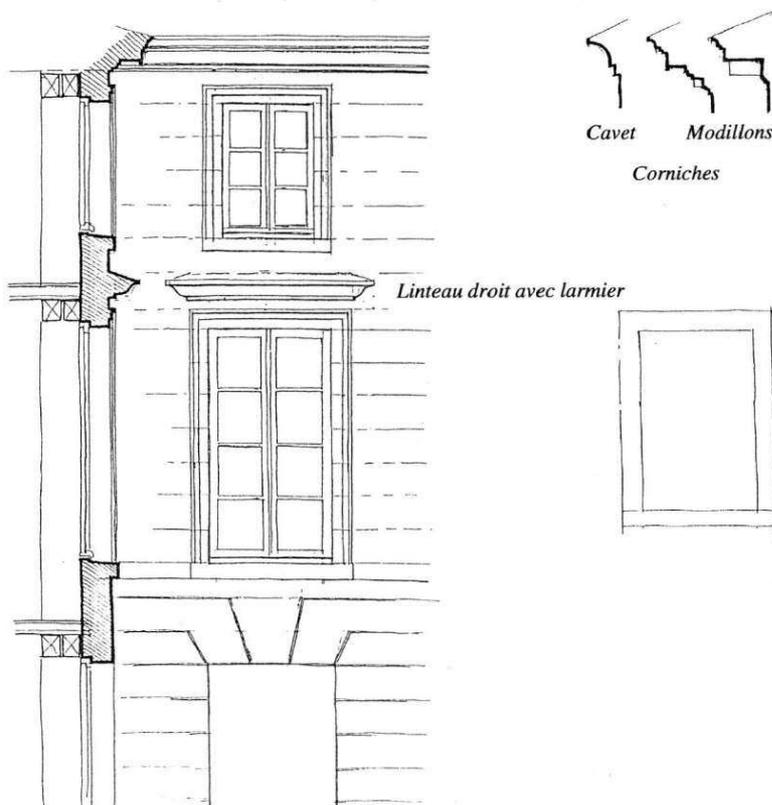
- Les joints

Le rejointoiement des pierres de calcaire doit être effectué au mortier de chaux grasse (additionné de sablon de la couleur de la pierre) lissé à la truelle à fleur des parements. Sa couleur doit être très proche de celle de la pierre.

Eléments de façade type XVIII^e siècle



Eléments de façade type XIX^e siècle



illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

• *2.2.1.c. La zinguerie*

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

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

Les eaux d'égout de toiture **doivent être** recueillies à l'aide de dalles demi-rondes pour la tuile et de dalles nantaises pour l'ardoise.

Sur les immeubles protégés, des chéneaux cachés peuvent être imposés par l'Architecte des Bâtiments de France pour laisser visibles les tuiles d'égout.

Les éléments de zinc décoratif doivent être restaurés à l'identique.

Les dalles et descentes d'eaux pluviales, usées et vannes en PVC sont interdites.

• *2.2.1.d. Les ferronneries*

Les ferronneries sont excessivement rares à Fontenay-le-Comte, mais celles qui existent méritent d'être conservées (balcon, appui de fenêtre, garde-corps d'escalier).

Elles sont en fonte ou en acier. La technique pour restaurer les ferronneries endommagées consiste à les sabler (après décapage si elles sont peintes), à les schooper, à prévoir une couche de peinture antirouille et deux couches de finition. Si elles ne sont pas attaquées par la rouille, seule une peinture est nécessaire. Les couleurs utilisées à Fontenay-le-Comte sont foncées (1/2 de vert ou de marron ou de bleu, et 1/2 de noir); elles doivent être soumises à l'Architecte des Bâtiments de France qui arrête son choix en fonction de la coloration générale de l'immeuble.

Les ferronneries où apparaissent des cassures doivent être restaurées suivant les techniques traditionnelles (recourir en particulier à l'entaillage à mi-fer). La technique d'assemblage par soudure est interdite.

Pour des raisons de sécurité, il peut être nécessaire de prévoir des garde-corps n'existant pas à l'origine; la solution dans ce cas peut consister à mettre en place une simple barre d'appui en acier peinte complétée si nécessaire par un verre sécurit "invisible".

• *2.2. 1.e. Les menuiseries*

- Pour les immeubles ou parties d'immeubles, ainsi que pour les façades protégés par la législation sur les monuments historiques (§3 et 4 de l'article US0 du présent règlement), toutes les prescriptions relèvent de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Pour les immeubles ou parties d'immeubles conservés et relevant des § 5, 5 bis et 6 de l'article US 0 du présent règlement, les prescriptions sont les suivantes :

- 2.2. 1.e.1. Les fenêtres

- Généralités pour les immeubles relatifs aux § 5, 5 bis et 6 de l'article US0

A l'occasion des restaurations des fenêtres anciennes à l'identique, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être réutilisés si leur état le permet.

Si les changements de fenêtre nécessitent le changement des dormants, les cochonnets ne peuvent être supérieurs à 1 cm.

Pour les menuiseries neuves, les pièces d'appui sont posées au plus près de l'appui de la maçonnerie et en suivent son profil. Les jets d'eau et les appuis sont arrondis.

Les doubles-fenêtres extérieures sont interdites.

Les menuiseries PVC sont interdites.

- Prescriptions pour les immeubles protégés au titre de leur intérêt architectural (§ 5 de l'article US 0) et de leur intérêt urbain (§ 5bis de l'article US 0)

a - Les fenêtres restaurées le sont suivant leur dessin d'origine. Il peut être imposé de retrouver des vitrages sertis au plomb pour les constructions les plus anciennes (en particulier les constructions Renaissance) ou des petits bois mortaisés sur certains immeubles des XVII^e, XVIII^e ou XIX^e siècle, afin de leur redonner leur échelle.

b - Pour les façades côté rue ou vues de l'espace public ainsi que pour les façades non vues de l'espace public mais présentant un intérêt architectural :

Si les fenêtres sont refaites :

b1 - pour les façades des immeubles d'aspect antérieur à l'architecture du XIX^e siècle, les menuiseries sont en bois, à simple vitrage posé avec un mastic extérieur, et doivent être conformes au dessin d'origine (petits bois, profils, etc.).

b2 - pour les façades des immeubles d'aspect postérieur à l'architecture du XVIII^e siècle les menuiseries sont en bois. Les doubles-vitrages sont autorisés (voir généralités doubles-vitrages). Le dessin des menuiseries doit se rapprocher du dessin d'origine (petits bois, profils, etc.).

a et b - Les menuiseries sont peintes de couleur blanc cassé (légèrement beige, brun ou gris suivant l'environnement) ou éventuellement plus soutenue (gris, vert ou bleu pour les constructions des XVII^e, XVIII^e et XIX^e siècle, rouge sang, ocre jaune ou ombre naturelle pour les constructions Renaissance par exemple). Le bois ne peut pas rester naturel ou être verni.

c - Pour les façades non vues de l'espace public et présentant un intérêt architectural moindre :

Si les fenêtres sont refaites, elles peuvent l'être en bois, mais également en métal. La couleur des menuiseries sera définie en fonction de la palette de couleurs du secteur sauvegardé.

Les doubles-vitrages sont autorisés (voir généralités doubles-vitrages).

Le calepinage des vitrages doit rappeler le dessin d'origine si celui-ci est remarquable. Dans les autres cas, il est possible d'introduire des menuiseries d'une expression architecturale plus contemporaine (grands vitrages par exemple).

- Prescriptions pour les immeubles conservés répertoriés au § 6 de l'article US 0.

a - Pour les façades côté rue ou vues de l'espace public :

Si les fenêtres sont refaites, elles le sont en bois pour les façades en pierre ; elles peuvent l'être en métal pour les autres types de façades. La couleur des menuiseries sera définie en fonction de la palette de couleurs du secteur sauvegardé.

Les doubles-vitrages sont autorisés (voir généralités doubles-vitrages).

Le calepinage des vitrages doit se rapprocher ou s'inspirer du dessin d'origine.

b - Pour les autres façades de ces immeubles, façades non vues de l'espace public, si les fenêtres doivent être refaites, elles peuvent l'être en bois, mais également en métal. La couleur des menuiseries sera définie en fonction de la palette de couleurs du secteur sauvegardé.

Les doubles-vitrages sont autorisés (voir généralités doubles-vitrages).

Le calepinage des vitrages doit rappeler le dessin d'origine si celui-ci est remarquable. Dans les autres cas il est possible d'introduire des menuiseries d'une expression architecturale plus contemporaine (grands vitrages par exemple).

- Prescriptions générales, applicables à tous les immeubles, pour la réalisation des menuiseries à double-vitrage :

Les doubles-vitrages doivent être avec joint métallique de couleur noire.

Les petits bois, s'ils sont réalisés, peuvent être rapportés et collés aux deux faces de la menuiserie. Ils doivent avoir un aspect mortaisé et à profil 'joint de mastic ' côté extérieur.

Les 'petits bois décoratifs' insérés dans les doubles-vitrages sont proscrits.

- 2.2.1.e.2. Les portes, les occultations, les portes de garage, les portails.

Les portes

Les portes restaurées ou refaites le sont suivant le dessin et le matériau d'origine.

Ces menuiseries doivent être peintes, le bois ne peut pas rester naturel ou être verni, (seules les portes anciennes en bois peuvent être traitées à l'huile de lin chaude). La couleur est définie selon la palette de couleurs du secteur sauvegardé.

Les occultations

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

Les volets roulants sont interdits. Des exceptions seront faites pour des constructions plus récentes (§ 6 de l'article. US 0) qui incluaient les volets roulants à la conception de l'immeuble et des percements.

Les portes de garage et les portails

Les portes de garage doivent être réalisées sur le même type que les portails anciens, à l'aide de lames de bois pleines, verticales, peintes, en accord avec les autres menuiseries de la façade.

Les portes à sections horizontales et à enroulement, les portes de métal ou de plastique sont prohibées.

Les hublots pris dans les panneaux de bois sont interdits. Des exceptions seront faites pour les constructions qui incluaient des percements dans le portail à la construction du bâtiment.

Les portails conservés, restitués ou remplacés le sont en bois peint. En cas de modification de modénature, le dessin ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

• 2.2.1.f *Suppression des ajouts inesthétiques*

D'une manière générale, à l'occasion des ravalements, les façades et les toitures **doivent être** débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans :

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

• 2.2.1.g *Les vêtures de façades*

Les vêtures sont interdites sur l'ensemble des façades des constructions existantes.

2.2.2. Les toitures

• 2.2.2.a. La couverture

Les couvertures sont entretenues ou restaurées à l'aide du matériau d'origine de la construction.

- La tuile

Le matériau dominant traditionnel est la **tuile canal**. Les tuiles anciennes doivent être soigneusement conservées. Si elles sont en mauvais état, elles peuvent être partiellement remplacées par des tuiles de terre cuite neuves présentant des teintes vieilles ayant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en cherchant à utiliser en recouvrement des tuiles anciennes qui peuvent être sauvées. L'usage de la tuile romane ou "stop" est proscrit sur l'ensemble des constructions : **les tuiles sont nécessairement composées de deux éléments demi-ronds (le couvrant et le courant)**.

Les faitages sont réalisés à l'aide de la même tuile canal posée à bain de mortier de chaux, sans débordement. Les tuiles d'égout sont bloquées par ajout d'un rang de tuiles posé à bain de mortier de chaux; **sans débordement, mais avec un rang de casseaux obligatoire. Les rives sont réalisées avec des courants.**

Contrairement à la côte vendéenne, les tuiles ne présentent pas de scellements apparents ("pigeonnage").

Les arêtières sont réalisés à l'aide de la même tuile **et doivent être scellés au bain de mortier de chaux** ; des solutions en zinc ou en cuivre peuvent être utilisées pour les noues, sous réserve que le métal soit le moins visible possible.

Les eaux de pluie sont recueillies par des dalles demi-rondes ou des chéneaux encastrés; l'Architecte des Bâtiments de France peut exiger de laisser l'eau rejoindre directement le sol, en cas de construction de grande qualité architecturale.

Les épis de faitage en terre cuite **doivent être** restaurés et remis en place **s'ils ont disparu**.

- L'ardoise

Le deuxième matériau utilisé est **l'ardoise naturelle**. Celle-ci est plus rare que la tuile et correspond le plus souvent à des bâtiments publics ou à des maisons bourgeoises des XIX^e et XX^e siècles.

Les ardoises doivent être naturelles ; posées aux clous ou aux crochets teintés (les crochets brillants sont interdits). Les ardoises d'imitation sont proscrites. Il est nécessaire de reprendre les techniques d'origine, en sauvegardant les détails particuliers lorsqu'ils existent.

Les faitages sont réalisés à l'aide de faiteaux de tuiles canal posées à bain de mortier de chaux, sans débordement. De nombreux faitages, surtout pour les constructions moins intéressantes sont en zinc (ainsi malheureusement que les arêtières); cette solution existe aussi sur quelques belles constructions, mais il

semble qu'il s'agisse de solutions de remplacement d'éléments de zingueries ouvragés. Il est intéressant, autant que faire se peut, de recourir à la zinguerie

ornementée pour redonner à ces constructions leur qualité architecturale d'origine. **Les arêtières doivent être refaits en ardoises.**

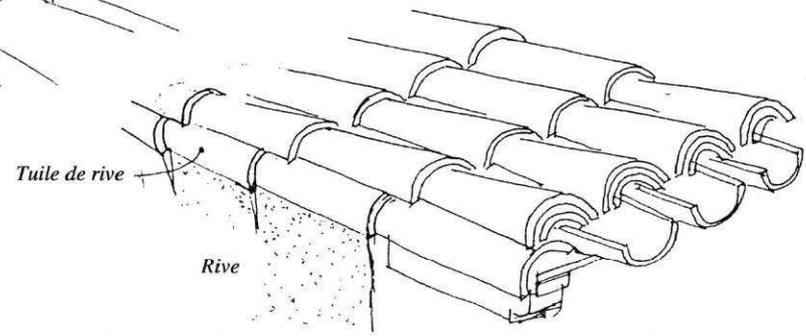
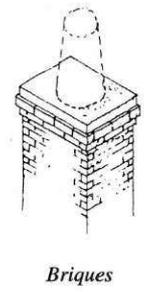
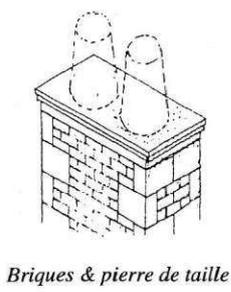
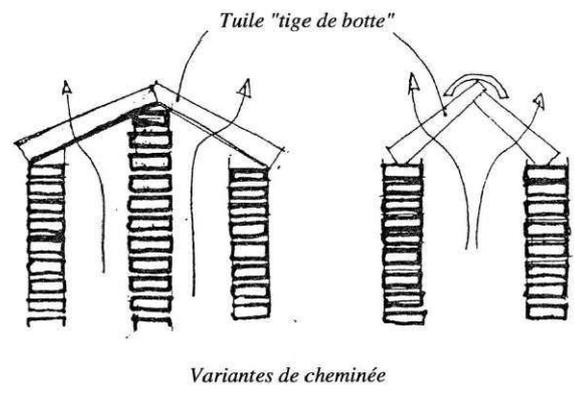
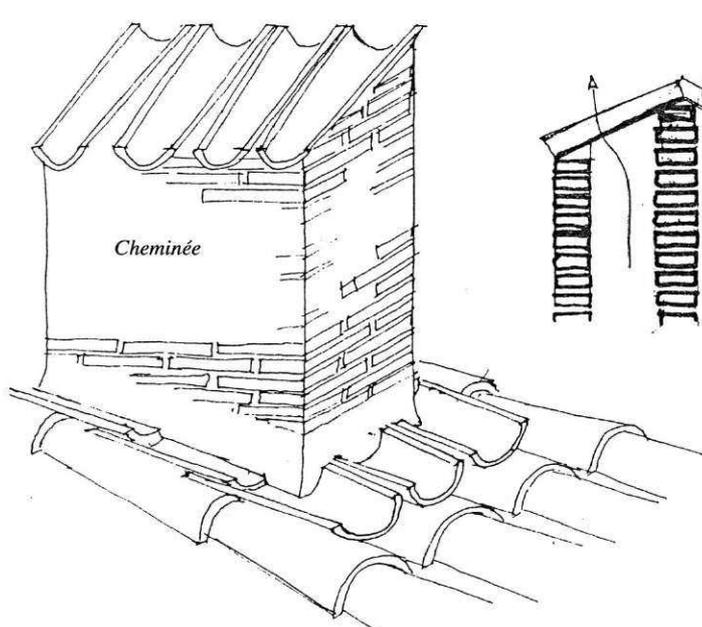
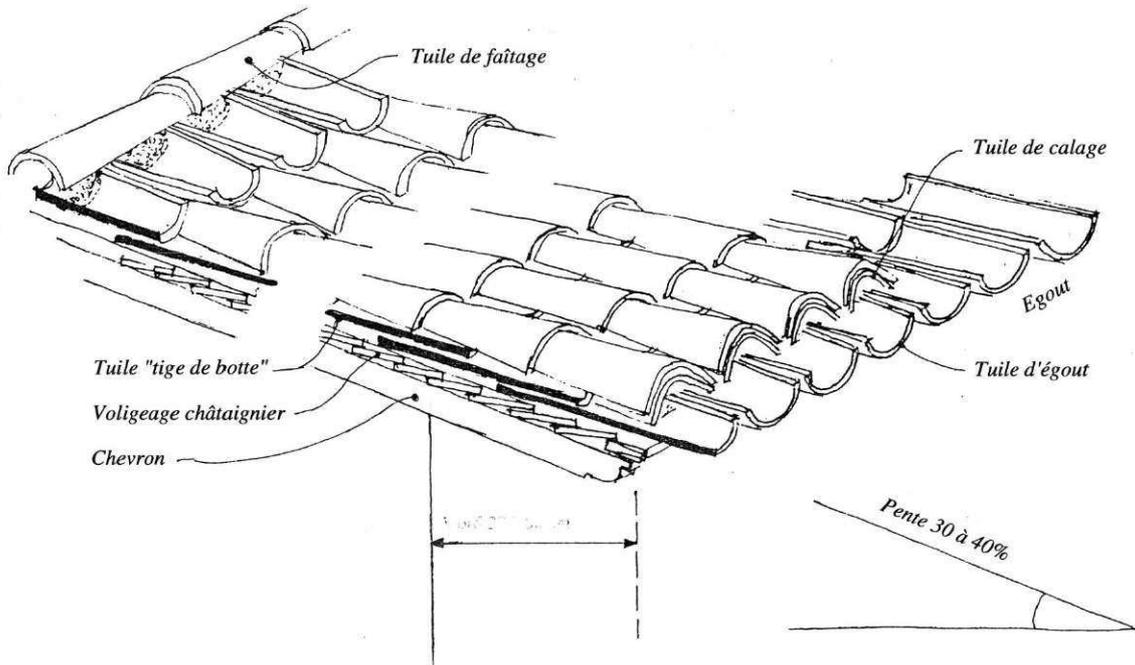
Les épis ornementés doivent être restaurés ou refaits à l'identique.

Les descentes d'eau pluviale sont en cuivre, zinc ou fonte.

Les eaux de pluie peuvent, suivant la présence éventuelle d'une corniche, être recueillies en bas de pente par un chéneau ou une dalle nantaise réalisés en zinc (ou plus exceptionnellement en plomb).

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

La toiture : la couverture en tuile, les souches de cheminée



illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

• *2.2.2.b. Les ouvertures*

Les châssis de toit sont interdits sur les toitures de tuiles, pour lesquelles ne sont tolérés que les petits châssis tabatières traditionnels, représentant la hauteur de deux rangs de tuiles (dimensions maximales : 40 x 60 cm de haut). Les combles des bâtiments couverts en tuiles bénéficient généralement de petites fenêtres situées sous l'égout de la toiture (les boullites).

Les châssis de toit sont autorisés pour les toitures d'ardoises à condition qu'ils soient de taille modeste. Ils sont de proportions plus hautes que larges ; et ils sont encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie, à moins que la pente de la couverture soit notoirement insuffisante.

Les châssis de toit sont positionnés suivant la typologie du bâtiment.

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

Les châssis de toit sont interdits sur les rampants des toits aspectant les monuments historiques.

Des verrières peuvent être autorisées en partie basse des couvertures si elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des toitures.

Elles doivent être proportionnées par rapport à la surface du toit avec des profilés de couleur sombre, sans sur-hauteur ou effet de capot.

Les trappes de désenfumage doivent être de la taille la plus petite possible et être habillées à l'aide de matériaux assurant leur intégration dans la toiture (habillage d'ardoises, châssis vitrés divisé par des meneaux en cas de toiture de tuiles, etc...).

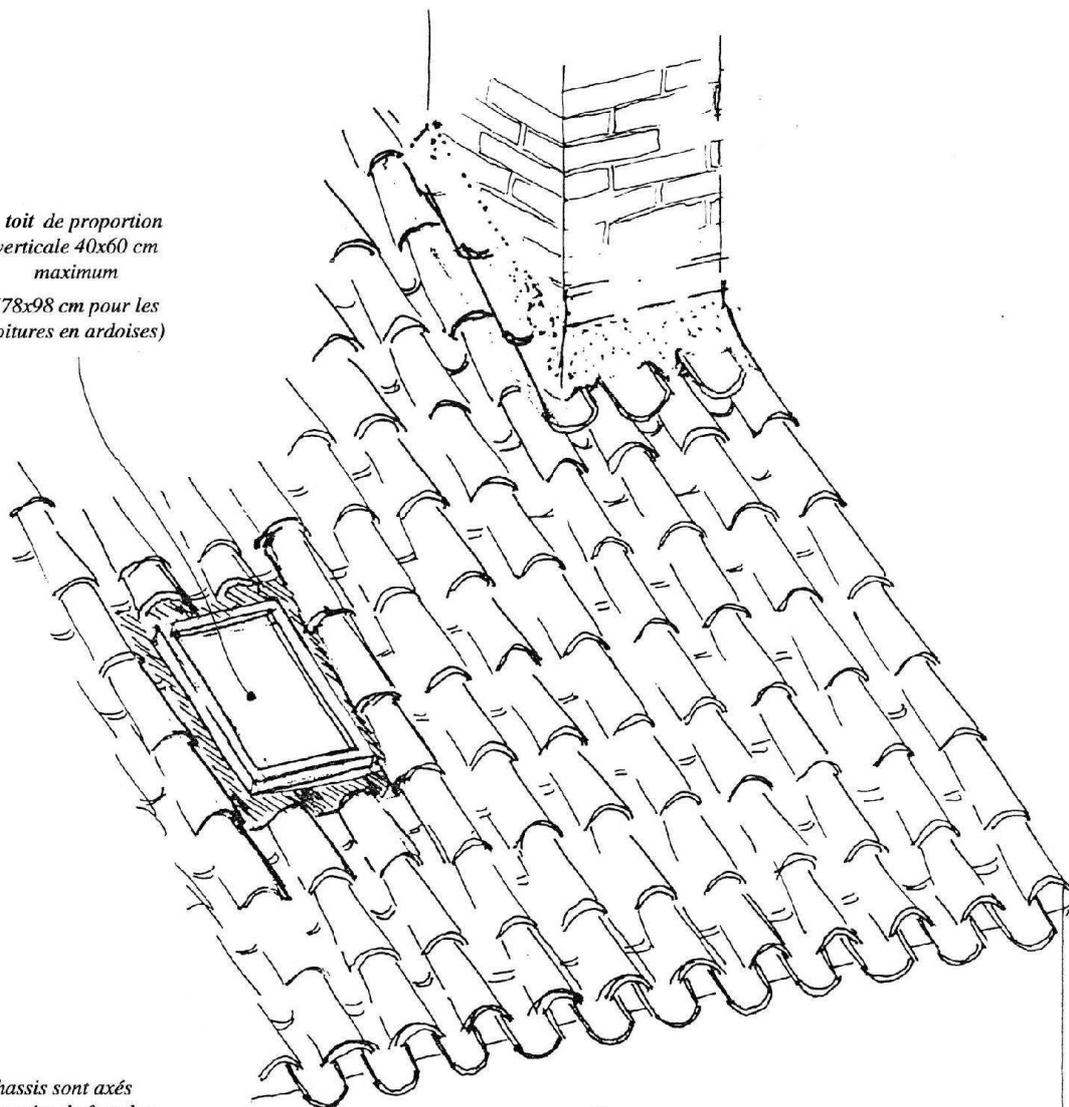
• *2.2.2.c. Les aménagements de combles*

D'une manière générale, la création de logements ou de locaux d'activités dans les combles n'est autorisée que si le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut desservir le local sur des réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble (il est interdit de réaliser des réseaux d'eaux usées en façades avant et arrière), et s'il peut s'éclairer naturellement.

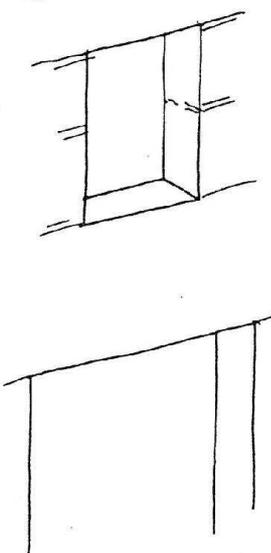
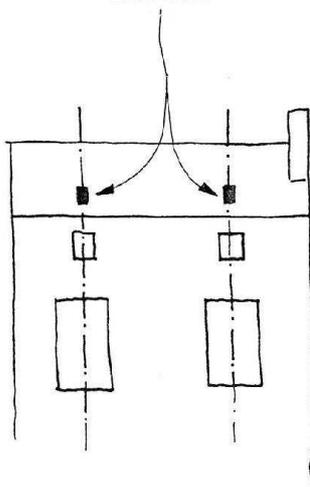
Sont proscrits tous les dispositifs de ventilation, formant une saillie avec le plan de toiture.

La toiture : les ouvertures

*Châssis de toit de proportion
verticale 40x60 cm
maximum
(78x98 cm pour les
toitures en ardoises)*



*Les châssis sont axés
sur les travées de façades
et placés en partie basse
des toitures*



illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

• 2.2.2.d. *Les souches de cheminées*

Les souches de cheminées doivent être refaites suivant leur technique d'origine : souche de maçonnerie enduite ou en briques de faible épaisseur, couronnée de pots de terre cuite, tuiles canal. Les joints et les enduits éventuels seront réalisés au mortier de chaux grasse.

Les solins métalliques autour des cheminées doivent être recouverts par un mortier de chaux.

La suppression d'une souche de cheminée ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel par l'Architecte des Bâtiments de France, sous réserve que cette destruction n'enlève pas de caractère architectural à l'immeuble.

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

Si des mécanismes d'extraction de fumée ou de ventilation **sont** prévus en couverture, ils doivent être insonorisés et intégrés, dans des massifs de maçonnerie de briques, ou dans des volumes de châssis persiennés de couleur gris ardoise ou dans des volumes d'ardoises dans le cas des couvertures d'ardoises.

2.3 - Les éléments techniques

2.3.1. *Les réseaux*

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

Les lignes électriques et téléphoniques sont, au fur et à mesure des travaux de réfection, établies en souterrain et intégrées dans des gaines techniques pour alimenter les logements par l'intérieur des immeubles. Les nouvelles installations doivent respecter les éléments intéressants d'architecture intérieure et extérieure.

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

Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries de manière à être les moins visibles possibles (porte habillée de pierre ou d'enduit suivant la nature du mur, ou en bois dans certains cas). Dans le cas de maçonnerie de belle qualité ou d'architecture de bois, des solutions de coffret en sol sont à rechercher pour ne pas dénaturer la façade.

La réalisation de conduits de fumée extérieurs non intégrés dans l'architecture est proscrite.

Les ventouses de chaudières murales au gaz sont proscrites.

Les appareils de conditionnement d'air et de pompes à chaleur sont interdits en façade et en couverture des immeubles; ils doivent être intégrés à l'intérieur des immeubles, et les évacuations d'air doivent se faire par les souches de cheminées existantes ou aménagées en couverture ou par des menuiseries persiennées dans les baies existantes si cette solution est compatible avec la qualité architecturale de la façade.

2.3.2 Les antennes de télévision

La présence des antennes sur les toits devient de plus en plus gênante dans la mesure où leur nombre et leurs dimensions se sont beaucoup développés. La mise sur le marché des coupoles de réception par satellite est encore plus désastreuse pour l'environnement.

En attendant des techniques de réception plus discrètes, il est donc imposé:

- que les antennes classiques soient réduites à une par immeuble, ce qui impose éventuellement une gestion commune de ces antennes,
- que les coupoles éventuelles soient de dimensions les plus réduites possible, placées de façon à être invisibles de la rue, c'est-à-dire en général au coeur de l'îlot bâti.

De même, leur couleur doit être en harmonie avec celle de l'environnement couleur de la tuile ou de l'ardoise et ces coupoles ne doivent avoir aucune inscription.

2.3.3 Les panneaux solaires

Le patrimoine architectural existant n'a pas été conçu pour recevoir des panneaux qui nécessitent une orientation et une inclinaison spécifique.

Il n'est donc pas question de les fixer en saillie sur les toitures et façades.

Ils sont proscrits sur les toitures de tuiles.

Leur inclinaison et leur couleur sombre sont compatibles avec certaines pentes d'ardoises. Il est donc possible d'intégrer ces panneaux dans les versants de toitures d'ardoises des constructions de moindre intérêt architectural (non protégées ou protégées au titre de l'intérêt urbain) sous réserve que ces panneaux soient encastrés dans le plan de la toiture et qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

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

2.3.4 Les déchets

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

2.3.5 Les boîtes à lettres et les interphones

Les boîtes à lettres doivent être placées à l'intérieur des constructions. Si, pour des raisons exceptionnelles, elles doivent être placées à l'extérieur ce sera dans un endroit discret invisible de la rue.

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

2.3.6 Le traitement des sols

Les espaces libres publics et privatifs font l'objet d'un aménagement de type minéral ou végétal. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur identifie à l'aide de la légende "espace soumis à prescriptions particulières" de quel type ils sont et spécifie si l'aménagement actuel est à conserver ou à modifier. Dans le premier cas, il convient de restaurer l'aménagement et d'en sauvegarder l'esprit (maintien des matériaux de sol, du nivellement et des végétaux). Dans le second cas, il convient de mettre en oeuvre un aménagement conçu suivant les recommandations du document n° Ic, en recherchant en particulier les anciens niveaux de sol.

En cas de cour de petite taille, il est recommandé de réutiliser les anciens dallages ou pavages s'il en existe, ou d'en prévoir des neufs (la solution de dallages de béton présentant l'aspect du granite peut être autorisée par l'Architecte des Bâtiments de France).

2.4 - Les piscines

2.4.1 Généralités

Les piscines extérieures sont possibles hors espaces boisés classés.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec les pierres de calcaire, de granite et de grès ; la couleur du fond du bassin doit être neutre pour privilégier le reflet de la couleur du ciel. La couleur du fond du bassin doit être foncée.

Les dispositifs techniques, de sécurité et de protection doivent avoir la même discrétion.

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

2.4.2 DVI et DMI

Les piscines extérieures sont possibles sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement dans la composition des jardins - dans un esprit de bassin - , qu'elles n'entraînent pas la suppression d'arbres protégés ou qu'elles ne suppriment pas de belles cours.

La couverture de la piscine à l'aide de verrières mobiles ou fixes est interdite.

2.4.3 DV2 et DM2

Les piscines extérieures sont possibles sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement dans la composition des jardins, qu'elles n'entraînent pas la suppression d'arbres protégés au titre du PSMV ou qu'elles ne suppriment pas de belles cours.

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

2.5 - Les vérandas et les marquises

Les vérandas et les marquises **de qualité architecturale** doivent être restaurées suivant leurs dispositions d'origine.

2.6 - Les intérieurs

Tous les projets de réhabilitation des intérieurs des immeubles protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doivent respecter la logique d'organisation du logement.

- Pour ce qui concerne les immeubles **protégés au titre de l'intérêt** urbain une plus grande liberté est laissée pour l'organisation des pièces. Cependant, il convient d'éviter que les réhabilitations ne soient l'occasion de multiplier les logements en divisant les belles pièces d'origine.

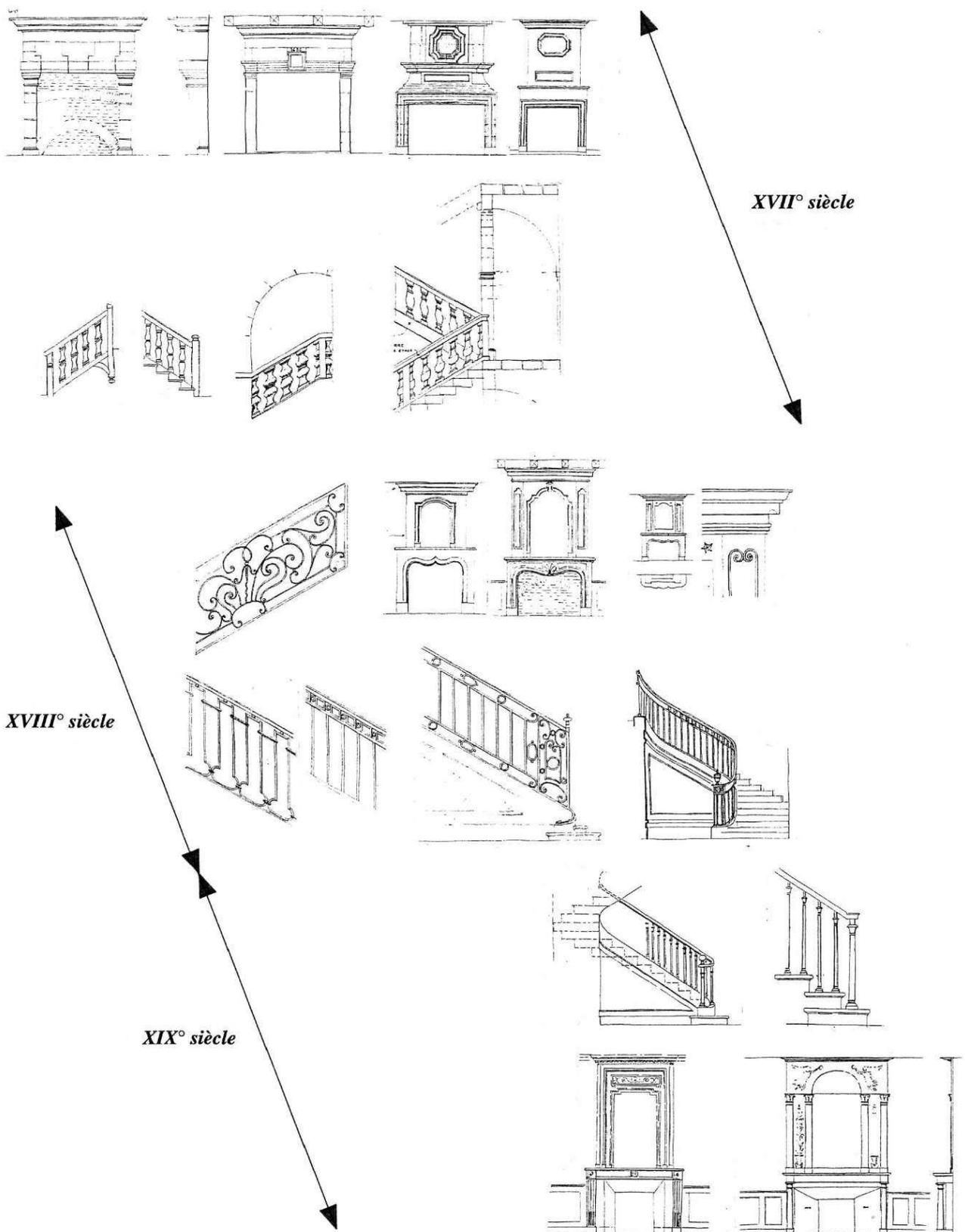
- Pour les immeubles protégés **au titre de l'intérêt architectural**, la conservation et la reconstitution, le cas échéant, des grandes pièces et de leur décor constituent la règle de base. Les pièces de service peuvent être réorganisées.

Les projets de réhabilitation doivent être soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France. Si certains de ces éléments architecturaux sont trop détériorés ou ont disparu, celui-ci peut imposer de les refaire à l'identique. Tout doit être fait pour conserver les éléments de décor compatibles avec l'histoire de l'immeuble (en particulier les escaliers, les planchers, les boiseries, les plafonds moulurés, les cheminées, les trumeaux, les revêtements de sol, etc.). Il est rappelé que toute découverte fortuite en cours de chantier doit être signalée au service instructeur afin qu'il en soit tenu compte.

La restauration des caves doit respecter les techniques utilisées lors de leur construction (pierre calcaire, joints et enduits de chaux); tout cuvelage de caves des constructions protégées est interdit.

Les soupiraux des caves doivent rester libres pour assurer la ventilation de celles-ci et donc atténuer leur humidité.

Les intérieurs : divers types d'éléments de décor



illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

2.7 - Les ascenseurs

Les ascenseurs, lorsqu'il existent et ont un intérêt patrimonial, doivent être restaurés en respectant leur intérêt architectural.

Lorsqu'il n'existe pas d'ascenseur dans un immeuble, il est souhaitable de rechercher la solution d'insertion la moins traumatisante pour l'immeuble. Les solutions préférentielles sont à trouver à l'intérieur de l'immeuble en évitant de dénaturer les beaux escaliers ; ce peut être, à la place de colonnes de toilettes communes avec ou à la place d'escaliers de services, dans les parties privatives des logements et de préférence alors dans les pièces de service.

S'il n'existe pas de possibilité dans les immeubles mêmes, ce peut être dans les puits de jour ou dans certaines cours secondaires en se greffant sur les façades de moindre intérêt architectural. Dans ces cas là, les colonnes d'ascenseurs ainsi créés doivent s'inscrire de manière harmonieuse sur l'architecture de ces façades.

Les machineries d'ascenseurs doivent être implantées préférentiellement dans les volumes de combles. Si elles doivent émerger en toiture, elles ne pourront être réalisées que si elles sont intégrées dans un volume architectural de toiture.

3 – Les constructions nouvelles

3.1 – Les bâtiments neufs et les façades

Les nouvelles constructions doivent respecter les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'intègrent.

Dans les ensembles de très grande qualité architecturale (comme dans l'ancienne ville close et le quartier des Loges par exemple), l'architecture doit faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes, dans un souci de continuité affirmée, tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque.

Elles doivent ainsi respecter le parcellaire ancien; si le terrain libéré regroupe plusieurs anciennes parcelles, la trace de ces parcelles doit être lisible dans la trame de la volumétrie, sur les façades et dans le fonctionnement des espaces libres.

L'architecture des nouvelles constructions doit participer à la continuité urbaine et non créer un accident; cette notion d'accident ou de singularité peut seulement s'appliquer à des constructions ayant une haute valeur symbolique. La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

Pour la composition des façades, les nouvelles constructions doivent donc exprimer l'époque contemporaine et recourir à des détails d'aujourd'hui (sans que soient mis en cause les rythmes généraux de l'environnement).

L'analyse de l'architecture traditionnelle offre un large éventail de ces détails qui peuvent être ré-interprétés, dans l'esprit des recommandations architecturales contenues dans le Cahier (document n° 1e) annexé au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Il convient de s'attacher dans le périmètre du Secteur Sauvegardé à la notion de qualité et pour cela de recourir à des matériaux qui résistent au temps; ce sont de préférence la pierre de calcaire éventuellement associée aux enduits, les parements de pierres de calcaire appareillés, la tuile, etc. Le recours à des matériaux contemporains est autorisé, **si ceux-ci viennent** s'intégrer au contexte architectural et urbain. Le recours à tel ou tel type de matériaux de façade et de couverture peut être imposé par l'Architecte de Bâtiments de France en fonction de la sensibilité du contexte urbain.

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

3.2 - Les toitures

La continuité architecturale et urbaine doit s'exprimer avec force dans le choix du mode de couverture. Pratiquement toutes les constructions du Secteur Sauvegardé ont un toit. Il convient donc de prévoir des toits et d'utiliser de manière préférentielle la tuile.

Les pentes des nouvelles toitures se composent avec celles des toitures environnantes.

L'ardoise n'est utilisée que sur 20% des constructions; le recours à ce matériau ne saurait être autorisé par l'Architecte des Bâtiments de France que dans un contexte de continuité de couverture d'ardoises ou à proximité de constructions isolées couvertes d'ardoises (maison bourgeoise ou équipement public). Si le bâtiment est épais, il est possible de recourir en partie haute à des terrassons de zinc pré-patinés.

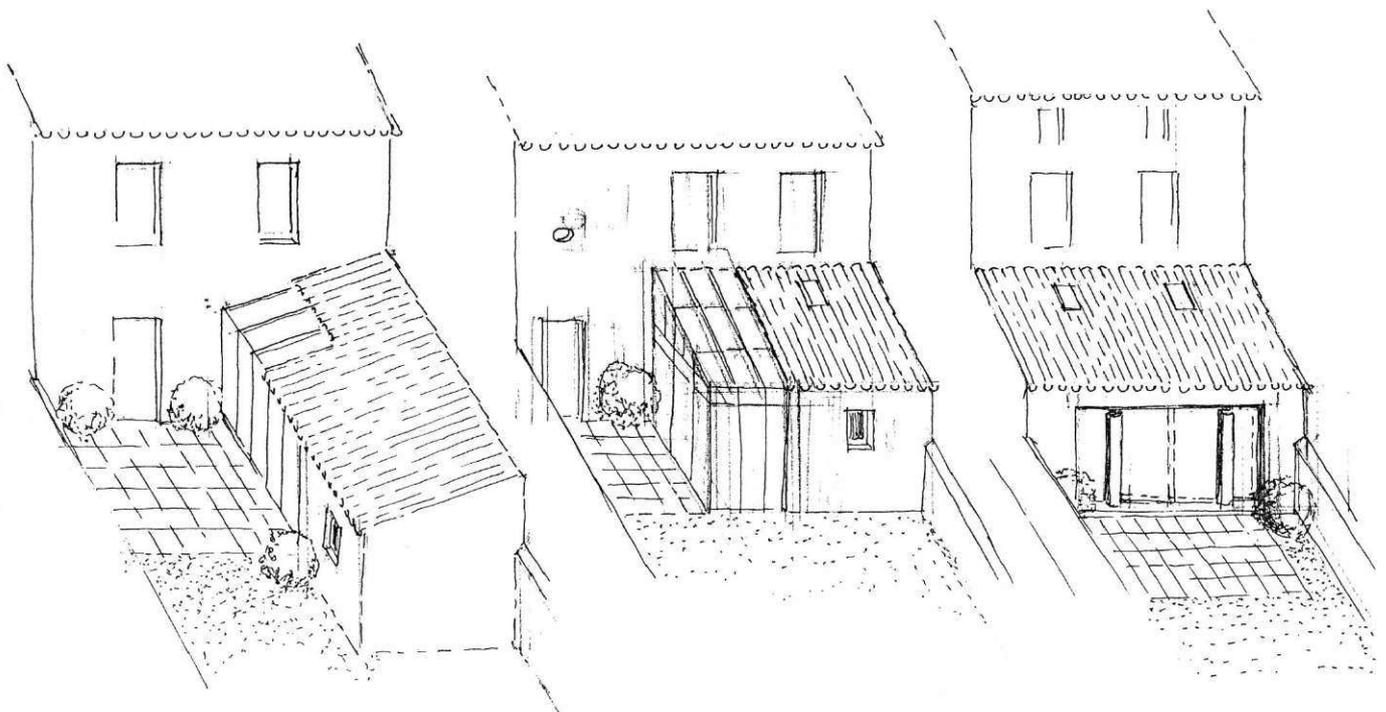
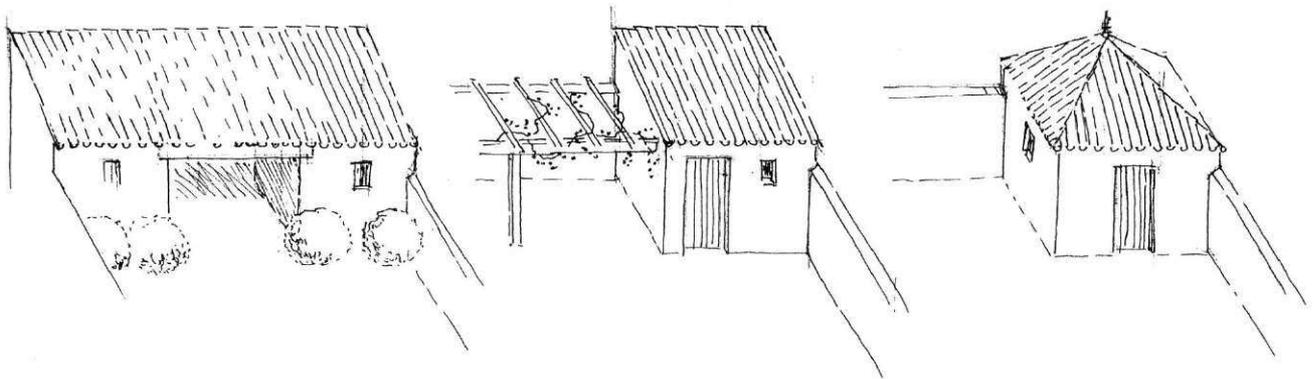
D'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés dans certains cas exceptionnels s'ils s'harmonisent à leur contexte.

Les toitures terrasses sont proscrites, sauf lorsqu'elles sont de petite taille, n'occupant qu'une partie de la construction, et accessibles de manière habituelle.

Les lucarnes sont très peu répandues. Elles ne peuvent être acceptées que sur les toitures d'ardoises. Sur celles-ci des combles largement vitrés sur les versants peu exposés visuellement, peuvent être autorisés par l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Les extensions & les cabanes de jardins : solutions envisageables



illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

3.3 - Les extensions, les surélévations et les annexes

3.3.1. *Les extensions des constructions*

Les extensions de constructions, lorsqu'elles sont possibles, doivent respecter l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement (dessin de façade, choix des matériaux de couverture et de façade). Cependant, ces extensions correspondent souvent à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas ou extension du séjour ou cuisine), dans ces cas-là, il est possible d'introduire des percements d'une expression architecturale plus contemporaine (grand vitrage par exemple) d'autant plus que ces extensions se font en général sur la façade arrière et sur un espace plus intime. En pareille circonstance, le mariage des architectures contemporaine et ancienne doit se faire grâce à des matériaux de qualité et à un dessin aux proportions équilibrées.

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

3.3.2. Les annexes

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

Traditionnellement, ces annexes sont faites de maçonneries de moellons de calcaire enduites ou non et de toiture en tuiles. Cette solution peut très bien être reconduite. Il est possible de recourir à des matériaux proches de la construction principale, ou choisir un parti plus naturel à l'aide de bois.

En revanche, les annexes préfabriquées réalisées à l'aide de panneaux de tôles, de béton préfabriqués, de bois vernis ou de matériaux plastique sont prohibées.

4 - Curetages

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

Les modifications ou reconstructions doivent obéir aux règles édictées dans le présent article US 11 pour les restaurations ou les constructions neuves. La décision concernant l'avenir de la construction considérée **doit** être arrêtée en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

5 - Clôtures

Dès que l'on s'éloigne du centre, la continuité et la qualité du tissu urbain de Fontenay-le-Comte est assurée par les murs qui relient les constructions, bordent les venelles ou séparent les jardins. **Les murs situés le long de l'espace public sont identifiés sur le plan réglementaire et sont protégés. Il n'est pas possible de les démolir pour élargir l'espace libre, en revanche peuvent être aménagés des porches ou construit un bâtiment à leur place si l'espace situé en arrière de ce mur est constructible.**

Les murs existants de moellons de calcaire apparents, hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture, doivent donc être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique. Les ouvertures nouvelles **(d'une largeur maximale de 3,5 m à réduire en proportion de la hauteur du mur)** seront toujours fermées d'un portail de bois plein ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Les murs neufs **doivent être** réalisés de la même manière. Ils **peuvent** être réalisés à l'aide de parpaings de béton sous réserve que l'épaisseur du mur soit équivalente à celle d'un mur ancien, qu'il soit couronné d'un chaperon traditionnel et qu'il soit enduit d'un mortier de même aspect que les enduits à la chaux naturelle. La hauteur de ces murs sera équivalente à celle des murs existants alentours (la hauteur maximale se situant à 2,5 m) à moins d'exception précisée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les secteurs pavillonnaires, les clôtures **peuvent** être constituées d'une haie végétale intégrant ou non un mur bahut en moellons enduit si ce mode est répandu aux alentours.

Des clôtures constituées de grilles sur un mur bahut peuvent être exceptionnellement acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France s'il s'agit de présenter une construction de qualité située en arrière de l'alignement.

Les clôtures entre mitoyens sont soit des murs de pierres ou de maçonneries tels que décrits précédemment dans les zones urbaines les plus denses ou dans les zones de jardins, soit des haies dans les zones à dominante pavillonnaire, **leur entretien et leur conservation sont la règle**. La hauteur de ces clôtures doit être équivalente à celle des clôtures environnantes, avec un maximum de 2,5 m à moins de situation exceptionnelle justifiée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Tout projet de démolition de murs de clôture doit être soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

Les grillages éventuels doivent être recouverts par les haies du côté du domaine public et être de couleur foncée (le vert de préférence).

Les murs de clôture réalisés à l'aide de matériaux préfabriqués (par exemple, dalles et poteaux béton) sont interdits.

ARTICLE US 12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles est assuré en dehors des voies publiques suivant les dispositions suivantes :

1 - Calcul du nombre de places de stationnement

Selon l'affectation des surfaces de plancher de l'opération projetée, le nombre de places de stationnement à réaliser pour l'opération doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Il est précisé que pour toutes les affectations, les normes se réfèrent à la SHON (surface hors oeuvre nette), celle-ci étant divisée en tranches de grandeur différente selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à une application de la norme. Le nombre total de places à réaliser est obtenu par le cumul des résultats des calculs afférents à chaque catégorie d'affectation.

1.1 - Constructions à usage de logements

- Pour les logements individuels, collectifs ou intermédiaires ainsi que ceux destinés aux jeunes travailleurs ou aux étudiants, il doit être réalisé une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON.

- Pour les résidences destinées aux personnes âgées ou aux handicapés, il doit être réalisé une place par tranche de 100 m² de SHON.

1.2 - Les hôtels

Quel que soit leur classement, il doit être réalisé une place par tranche de 100 m² de SHON.

1.3 - Les commerces

Quelle que soit leur affectation, il n'est imposé aucune place.

1.4 - Les activités tertiaires

Quelle que soit leur affectation, à l'exclusion des commerces (cf. paragraphe 3), il doit être réalisé une place par tranche de 25 m² de SHON.

1.5 - Les dépôts et ateliers

Quelle que soit leur affectation, il doit être réalisé une place par tranche de 200 m² de SHON.

1.6 - Les établissements culturels, scolaires, sociaux, hospitaliers ou sportifs

Pour cette catégorie, il n'est imposé aucune place.

2 - Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un volume construit.

Dans la zone **USa**, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit pour les grandes parcelles et exceptionnellement dans les espaces libres en cas d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France si des solutions permettent d'assurer le stationnement avec discrétion. Pour les petites parcelles, ils sont assurés de manière prioritaire dans les parcs de stationnement publics ou collectifs; d'une manière générale, le percement pour l'ouverture d'une porte de garage est interdit dans les façades protégées ainsi que dans celles donnant sur les rues et sur les places identifiées dans l'article US 2.

Dans la zone **USb**, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit. Dans certains cas, pour des raisons d'aspect, l'Architecte des Bâtiments de France peut interdire ou imposer la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle.

3 - Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation

Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher, avec leur affectation, avant l'opération, et, l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher, avec leur affectation, après réalisation de l'opération projetée. Toutefois, le projet ne doit pas supprimer de places existantes, réglementairement nécessaires avant sa réalisation.

4 - Impossibilité technique ou esthétique

S'il est impossible de réaliser la totalité des places réglementaires sur la parcelle ou à une distance inférieure à 200 m, pour des raisons de voies d'accès trop étroites ou piétonnière, de nature du sous-sol, de présence d'arbres protégés, d'environnement visuel, etc., le déficit est comblé par l'application des dispositions de l'article L 421 -3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE US 13. Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

1 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués au plan par un quadrillage vert sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces soumis à prescriptions particulières

Les espaces soumis à prescriptions particulières représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des doubles hachures biaises noires ou vertes sont des espaces inconstructibles en surface, destinés à être protégés ou aménagés en espaces libres en s'inspirant des recommandations du Cahier annexé au Rapport de présentation (document n° 1c).

Chaque espace soumis à prescriptions particulières est repéré sur le plan par la lettre D (DM= dominante minérale, dont DM 1 à conserver et DM 2 à réaliser - DV = dominante végétale, dont DV 1 à conserver et DV 2 à réaliser), éventuellement complété par un numéro de repérage renvoyant au document n° 1c.

Les espaces soumis à prescriptions particulières doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble conforme aux recommandations contenues dans le document n° 1c, afin de retrouver une qualité permettant la mise en valeur du patrimoine architectural.

Des éléments de mobilier urbain accueillant des activités temporaires (marché) ou des services publics (abri-bus, etc.) peuvent aussi être acceptés.

Les plantations protégées par les prescriptions doivent être conservées.

Les espaces soumis à prescriptions particulières à conserver doivent être maintenus, voire entretenus selon leurs dispositions actuelles qu'ils soient à dominante minérale ou végétale. Cela implique la conservation d'arbres d'alignement, de boisements, de vergers, de potagers, de plantations diverses, de dallages ou pavages de pierre, de sols stabilisés, de murs de clôture ou de soutènement, de mobiliers de jardin, etc.

S'ils sont dégradés, ces espaces doivent être restaurés dans l'esprit des recommandations contenues dans le document n° 1c.

Ces espaces peuvent accueillir de petits volumes d'animations ou des aménagements bâtis souterrains dans les conditions définies dans les articles US 0 et US 1.

3 - Les espaces de plantations à réaliser

Les espaces de plantations à réaliser, représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un semis de gros points verts évidés, sont des espaces inconstructibles en surface.

Ces espaces doivent être aménagées en jardin et plantées d'arbres de hautes tiges ou seulement d'éléments végétaux buissonnants dans le cas de présence de constructions souterraines. Ces plantations à réaliser accompagnent sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur des opérations de constructions immobilières neuves.

Ces espaces peuvent accueillir en surface de petits volumes d'animation de jardin dans les conditions définies dans l'article US 0.

4 - Les ordonnances végétales

Les ordonnances végétales concernent des alignements d'arbres le long des voies ou des groupements en mail de végétaux alignés. Les arbres concernés doivent être conservés ou remplacés par une même essence ou une essence équivalente en cas de maladie.

Dans certains cas, pour mettre en valeur des ensembles urbains, il convient de créer de nouveaux alignements d'arbres ne serait-ce que pour atténuer l'impact de certaines façades; les essences plantées seront choisies parmi celles utilisées traditionnellement à Fontenay-le-Comte.

5 - Les arbres isolés à préserver

Les arbres isolés à préserver, représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des gros cercles verts évidés, sont des arbres existants de grand développement qui marquent fortement l'espace urbain.

Ces arbres doivent être conservés ou, en cas de maladie, remplacés par une même essence ou une essence équivalente, d'une dimension importante.

6 - Les espaces libres en cœur d'îlot

Ces espaces, laissés en blanc sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, sont destinés soit à être construit soit à rester libres. Dans ce dernier cas, ils devront être traités en jardins ou en cours à dominante minérale, aménagés selon les recommandations contenues dans le document n°1c.

Les arbres de haute tige existants dans les différents espaces libres sont destinés à être conservés; ils peuvent cependant, en cas de maladie, de vieillissement, ou d'opérations de mise en valeur être remplacés ou abattus après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14. Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. n'est pas limité.

ARTICLE US 15. Dépassement de Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.