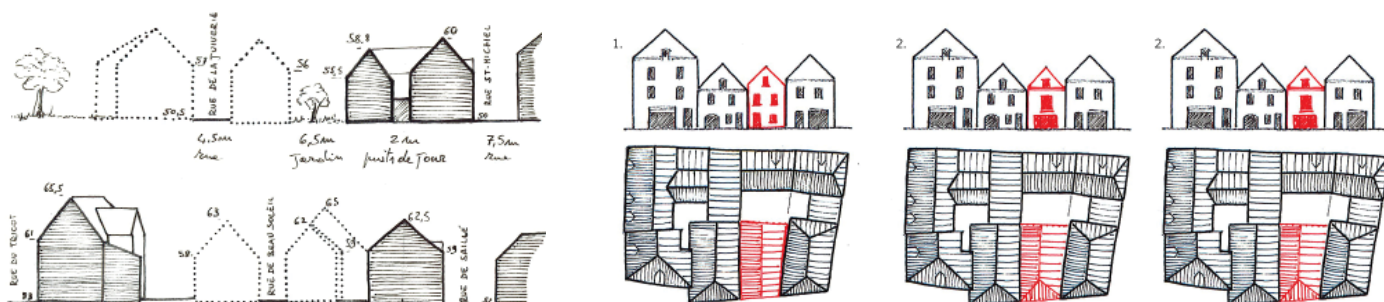
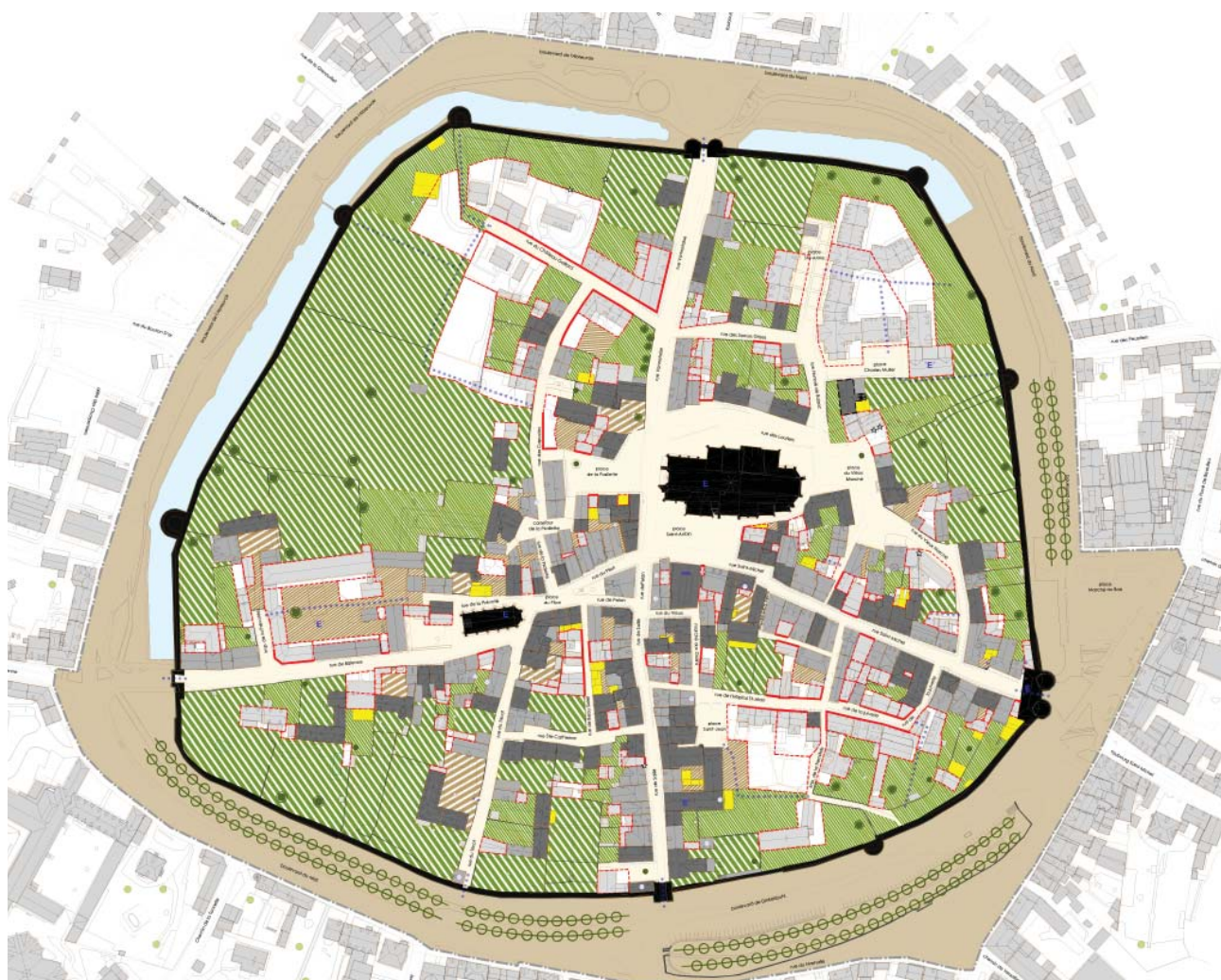


SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE GUÉRANDE



RÈGLEMENT DU PSMV DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES



PSMV de GUERANDE



A U P : Céline Viaud – Silvia Pianese.
Consultant histoire : Pol Vendeville, Chroniques conseil.
Consultant biodiversité : Claude Figureau.

SOMMAIRE

VERSION DU 12/01/2018

Dispositions générales

1. Champ d'application et portée du Règlement du PSMV	5
2. Autorisations et suivi des projets	7
3. Classification des espaces bâtis et non bâtis (légende du Plan réglementaire)	8

Dispositions particulières

SECTION 1 Affectation des sols et destination* des constructions

US 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions	15
US 1.1-1 Liste indicative des travaux soumis à autorisation	15
US 1.1-2 Occupations interdites dans l'ensemble de la zone US	15
US 1.1-3 Occupations autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone US	15
US 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale	17
US 1.2-1 Dispositions en matière d'habitat	17
1.2-1a. Principe de mixité	17
1.2-1b. Accès, habitabilité et surface minimale des logements	17
1.2-1c. Obligations en matière de logement social	17
US 1.2-2 Dispositions en matière de diversité commerciale	18
1.2-2a. Dispositions générales pour la diversité commerciale	18
1.2-2b. Dispositions exceptionnelles pour les Halles place Saint-Aubin	18
1.2-2c. Dispositions particulières relatives aux rez-de-chaussée commerciaux	18
US 1.2-3 Dispositions en matière d'équipements d'intérêt collectif	19

SECTION 2 Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

US 2.1. Volumétrie & Implantation des constructions	23
US 2.1-1 Dispositions générales	23
2.1-1a. Règles générales d'implantation	23
2.1-1b. Application des dispositions graphiques (emprise de constructibilité)	23
US 2.1-2 Alignement* et autre implantation le long des voies*	24
2.1-2a. Alignement* imposé par le Plan réglementaire	24
2.1-2b. Alignement* non imposé et autre implantation le long des voies*	25
2.1-2c. Saillies et encorbellements	25
US 2.1-3 Implantation par rapport aux autres constructions & distances de vue*	25
2.1-3a. Distances de vue*	25
2.1-3b. Implantation des extensions* et annexes*	27
US 2.1-4 Hauteur* et volumes de toiture des nouvelles constructions	27
2.1-4a. Volumétries des nouvelles constructions	27
2.1-4b. Définition de la hauteur* : cote portée au Plan réglementaire	28
2.1-4c. Forme de toiture des nouvelles constructions	28
US 2.1-5 Modification des hauteurs* et volumes d'immeubles* existants	29
US 2.2. Qualité urbaine, architecturale et environnementale des constructions	30
US 2.2-1 Constructions neuves	30
2.2-1a. Règles générales pour la qualité des constructions neuves	30
2.2-1b. Expression architecturale : forme et composition des constructions neuves	30
2.2-1c. Matériaux de façades et couleurs des constructions neuves	31
2.2-1d. Matériaux et détails de toiture des constructions neuves	31
2.2-1e. Menuiseries : portes, fenêtres, contrevents et volets des constructions neuves	32
2.2-1f. Zingueries et éléments techniques des constructions neuves	33
2.2-1g. Architecture* des extensions* (dont surélévations)	34
2.2-1h. Architecture* des annexes*	34
US 2.2-2 Restauration* et modification de l'existant (autre que façades commerciales)	35

2.2-2a. Dispositions graphiques : niveaux de protection du bâti	35
2.2-2b. Règles générales d'intervention sur les immeubles existants	36
2.2-2c. Restauration des façades existantes : pan de bois, pierre de taille et enduits	38
2.2-2d. Travaux sur façades existantes : percements, menuiseries et ferronneries	40
2.2-2e. Travaux sur toitures des constructions existantes	43
2.2-2f. Travaux intérieurs sur les immeubles protégés	45
US 2.2-3 Intégration d'éléments techniques en toiture, en façade, en intérieur	47
2.2-3a. Réseaux de distribution (eau, gaz, électricité, téléphone, fibre)	47
2.2-3b. Evacuation des dispositifs tels que chaudières, climatisations, etc.	47
2.2-3c. Volumes techniques : machineries d'ascenseur, chaufferie, etc.	48
2.2-3d. Antennes	48
2.2-3e. Boîte aux lettres, interphones	48
2.2-3f. Locaux destinés à la collecte des déchets	48
2.2-3f. Dispositifs liés à la prise en compte des objectifs de développement durable	49
US 2.2-4 Dispositions spécifiques pour les façades commerciales (constructions neuves et existantes)	50
2.2-4a. Intégration dans la façade, matériaux et éclairage	50
2.2-4b. Type de façade commerciale : devanture ou vitrine	51
2.2-4c. Enseignes	51
2.2-4d. Stores-bannes et auvents des façades commerciales	53
2.2-4e. Occupation du domaine public : terrasses commerciales et étals	54
US 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords	55
US 2.3-1 Espaces publics	55
US 2.3-2 Espaces libres protégés : DM1 et DV1	55
2.3-2a. Espaces légendés en DM1 au Plan réglementaire	56
2.3-2b. Espaces légendés en DV1c au Plan réglementaire	56
US 2.3-3 Espaces libres protégés : DM2 et DV2	57
2.3-3a. Espaces légendés en DM2 au Plan réglementaire	58
2.3-3b. Espaces légendés en DV2 au Plan réglementaire	58
US 2.3-4 Élément de végétation repéré au Plan réglementaire	59
2.3-4a. Ordonnance végétale repérée au Plan réglementaire	59
2.3-4b. Arbres remarquables à conserver repérés au Plan réglementaire	59
2.3-4c. Présence d'arbre à maintenir figurée au Plan réglementaire	60
US 2.3-5 Clôtures existantes et nouvelles	61
2.3-5a. Clôtures existantes	61
2.3-5b. Clôtures nouvelles	62
US 2.4. Stationnement	63
US 2.4-1 Stationnement des véhicules	63
US 2.4-2 Stationnement des cycles	63
SECTION 3 Equipements, réseaux et emplacements réservés	
US 3.1 Desserte par les voies* publiques ou privées	67
US 3.1-1 Accès	67
US 3.1-2 Conditions de création d'accès	67
US 3.2 Desserte par les réseaux	68
US 3.2-1 Alimentation en eau potable	68
US 3.2-2 Réseaux : électricité, gaz et communications	68
US 3.2-3 Assainissement : eaux usées et eaux pluviales	68
Pièces complémentaires au Règlement	71
1. Liste des espaces soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	72
2. Liste des prescriptions sur immeuble* et des éléments d'architecture protégés au titre du PSMV	72
3. Lexique : définition des principaux termes employés dans le présent Règlement	74

DISPOSITIONS GENERALES

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

1. Champ d'application et portée du Règlement du PSMV

Le présent Règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, qui s'applique à la partie du territoire de la ville de Guérande inscrite dans le périmètre défini par l'arrêté interministériel du 30 avril 1976 portant création et délimitation du Secteur sauvegardé (en application de la Loi du 4 août 1962) dont l'appellation a évolué en Site patrimonial remarquable (en application de la Loi LCAP du 7 juillet 2016). Les limites géographiques d'application du PSMV et son contenu graphique sont définis au plan annexé dénommé « Plan réglementaire du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ».

En cohérence avec les orientations générales définies par le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Guérande, les prescriptions mettent l'accent sur la protection du patrimoine historique architectural, urbain et paysager remarquable, tout en assurant la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale de l'habitat et la cohérence des constructions nouvelles avec le patrimoine ancien protégé, sans exclure une expression architecturale contemporaine* respectueuse de l'environnement.

La révision du PSMV a été actée en délibération municipale du 14 novembre 2011 et prescrite par arrêté préfectoral du 28 décembre 2012, sans modification du périmètre.

Les dispositions du présent Règlement annulent et remplacent le Règlement du PSMV approuvé le 30 août 1993 par décret en Conseil d'Etat, ainsi que toutes dispositions d'urbanisme applicables antérieurement.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur peut être mis à jour dans les conditions définies à l'article R313-16 du Code de l'Urbanisme, il est aussi modifiable et révisable.

1a. Composition du dossier réglementaire

Le dossier opposable du PSMV, comme tout document d'urbanisme, se compose d'un Rapport de présentation et des pièces réglementaires listées ci-dessous auxquels sont annexées les différentes servitudes afférentes au territoire concerné.

Les pièces réglementaires sont constituées d'éléments écrits et d'éléments graphiques, il s'agit :

- du présent Règlement : Dispositions générales et particulières dans lequel figurent des pièces complémentaires,
- du Plan réglementaire, sous la forme d'un plan polychrome à l'échelle du 1/500°,
- des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) accompagnées d'un plan de localisation des parcelles concernées par ces OAP.

1b. Articulation des pièces écrites et graphiques

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur s'applique à travers un équilibre entre les règles écrites (du présent Règlement) et les règles graphiques (du Plan réglementaire) permettant aux acteurs et gestionnaires du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de visualiser les tissus urbains qui peuvent faire l'objet d'une évolution plus ou moins significative. L'évolution du bâti est contrôlée par l'ensemble des articles du présent Règlement et par des dispositions réglementaires établies graphiquement de manière détaillée sur le Plan réglementaire.

Lorsque les dispositions des articles du présent Règlement ne sont pas en accord avec le Plan réglementaire (dont la légende est présentée à l'article 3 de présentes Dispositions générales), ce dernier prévaut sur les prescriptions écrites.

1c. Objet du présent Règlement

L'évolution des terrains est conditionnée par un ensemble de règles complétées de prescriptions graphiques localisées qui encadrent l'évolution du paysage urbain* dans son détail comme dans sa globalité, en poursuivant l'objectif de protéger les formes urbaines particulières et les éléments du patrimoine bâti et végétal.

En outre, le PSMV prévoit, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, des dispositions qui visent à intervenir sur les fonctions urbaines, notamment :

«-en matière d'habitat, « à développer une offre d'habitat plurielle (en agissant sur la diversité de catégories, de typologie et de taille de logements) et favoriser la mixité sociale »,

- en matière de commerce, « à mettre en place les conditions d'un développement économique dynamique et équilibré (en agissant sur la diversité des types d'activités) et en particulier en soutenant le commerce de proximité et la création de rez-de-chaussée commerciaux dans les lieux stratégiques du centre-ville ».

Le périmètre est couvert par une unique zone urbaine dite US, caractérisée par sa valeur architecturale historique remarquable tant pour son patrimoine bâti que pour ses espaces libres, publics ou privés.

1d. Portée du Règlement et Adaptations mineures

Le présent Règlement, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation, s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Ce document présente une explication de la règle en introduction de certains articles, cette explication figurée en italique dans le texte a une portée pédagogique, dans le souci d'introduire de manière synthétique la règle par son fondement. Le livre 2 du Rapport de présentation détaille la compatibilité du Règlement avec le PADD et la justification des présentes règles. Les termes principaux du Règlement font l'objet d'une définition dans le lexique placé à la fin du présent document (ils sont suivis d'un astérisque pour un meilleur repérage).

Les dispositions du Code de l'Urbanisme portant sur le sursis à statuer et celles portant sur les conditions d'acceptation ou de refus de permis de construire restent applicables, ainsi que toute législation et réglementation affectant l'occupation et l'utilisation du sol, en particulier :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe au plan des servitudes d'utilité publique,
- les dispositions du Code civil,
- les dispositions du règlement sanitaire départemental (RSD),
- les dispositions du règlement de voirie de la Ville,
- les dispositions du règlement d'occupation du domaine public,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2014 portant délimitation de zones de saisine archéologique sur la commune de Guérande (voir Article 2d des présentes Dispositions générales). La carte des zones de saisine archéologique figure dans les Annexes réglementaires du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

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

Adaptations mineures

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

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

2. Autorisations et suivi des projets

2a. Conditions de délivrance des autorisations de travaux

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

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

La demande d'autorisation de travaux doit démontrer que le projet ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation et de mise en valeur du site patrimonial remarquable. Ainsi, la demande d'autorisation doit mentionner les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux (article R431-14 du Code de l'urbanisme). Elle doit en outre comporter un état initial et futur sur les parties touchées par les travaux. Dans le cadre de travaux intérieurs sur un immeuble* protégé au titre du PSMV, cet état initial et futur doit également renseigner les parties intérieures de l'immeuble* en particulier les volumes, éléments d'architecture* et décors intérieurs (article R431-37 du Code de l'urbanisme).

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

2b. Rôle de la Commission locale

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

2c. Cas spécifique des éléments protégés au titre des Monuments Historiques

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

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

2d. Présomption de prescriptions archéologiques

L'arrêté préfectoral du 30 janvier 2017 délimitant les zones de saisine archéologique sur la commune de Guérande porte l'ensemble du périmètre d'application du PSMV en zone de présomption archéologique n°1. Ainsi, tout projet d'aménagement entrant dans le champ d'application de l'article 4 du décret n°2004-490 sur une surface de 20 m² ou plus doit faire l'objet d'une saisine du préfet de région (Direction des Affaires culturelles des Pays de la Loire, Service Régional de l'Archéologie).

3. Classification des espaces bâtis et non bâtis (légende du Plan réglementaire)

3a. Limite d'application du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

- ■ ■ ■ ■ Tireté épais de couleur noire, alternant un tiret long et un tiret court :
Limite d'application du PSMV, limite de la zone US
(également Périmètre de sauvegarde du commerce de proximité - voir Dispositions 3f.)

Cette limite reprend fidèlement le tracé défini dans l'arrêté interministériel du 30 avril 1976 portant sur la création du Secteur sauvegardé, et dont l'arrêté de mise en révision du 28 décembre 2012 n'a pas modifié le périmètre ; il correspond donc au périmètre d'application du PSMV couvert par une unique zone US.

Il s'agit de l'ensemble des îlots et voiries situés à l'intérieur des remparts ainsi que la surface des voies* et espaces publics s'étendant à l'extérieur des remparts jusqu'à 2 mètres de l'alignement* des façades situées en vis-à-vis.

3b. Législation des Monuments Historiques

Immeuble* ou partie d'immeuble* protégé au titre des Monuments Historiques (qu'il soit inscrit ou classé)

- Aplat noir sur tout le bâti :
Immeuble protégé en totalité au titre des Monuments Historiques
- — — — — Trait pointillé épais noir disposé sur les façades concernées :
Façades et/ou toitures protégées au titre des Monuments Historiques (protection partielle)
- ★ Etoile noire pleine :
Fragment ou élément d'architecture (porche, escalier, salon...) protégé au titre des Monuments Historiques
- Aplat beige :
Promenades plantées d'arbres qui entourent les remparts, classées Monuments Historiques (y compris les douves)





NB : Ce tracé n'est qu'une information graphique, il convient de se reporter au contenu officiel des arrêtés de protection pour toute précision. Pour ces éléments, il convient de se reporter au chapitre précédent qui rappelle les conditions d'autorisation de travaux.

3c. Dispositions du PSMV relatives aux espaces bâtis



Immeuble ou partie d'immeuble protégé pour son intérêt patrimonial au titre du PSMV : démolition, enlèvement ou altération interdits – modifications ou réaménagement soumis à conditions

- Aplat gris foncé :
Protection de type A – immeuble ou partie d'immeuble dont la protection vise à conserver l'architecture extérieure et intérieure au plus proche de ses dispositions d'origine (modifications soumises à conditions)
- Aplat gris moyen :
Protection de type B – immeuble ou partie d'immeuble dont la protection vise à conserver les éléments remarquables extérieurs et/ou intérieurs et à respecter (voire à retrouver) la cohérence de l'immeuble avec les autres immeubles protégés, en termes de volumétrie et de composition de façade (modifications soumises à conditions)
- ★ Etoile blanche à contour gris foncé :
Fragment ou élément d'architecture à conserver (voir liste figurant aux pièces complémentaires du Règlement) dans les conditions définies par le présent Règlement
- Trait gras gris foncé continu :
Mur ou élément de clôture à conserver ou à reconstituer dans les conditions définies par le présent Règlement
- ⊖ Symbole noir :
Puits à conserver


Autres dispositions du PSMV sur le bâti :

-  Immeuble* ou partie d'immeuble* pouvant être conservé, amélioré ou supprimé et/ou remplacé
-  Immeuble* ou partie d'immeuble* dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'une intervention significative qui conforterait la situation (voir liste figurant aux pièces complémentaires du Règlement)
-  Prescription de modification sur un immeuble* protégé (voir liste figurant aux pièces complémentaires du Règlement)
-  Liaison piétonne et/ou porche à conserver ou à créer



3d. Dispositions du PSMV relatives à la constructibilité

-  Emprise constructible maximale soumise à une hauteur* maximale d'égout* (cote NGF ou rez-de-chaussée dans le cas de l'indication RDC)
-  Emprise constructible maximale soumise à un alignement* imposé et une hauteur* imposée d'égout* sur rue (cote NGF ou rez-de-chaussée dans le cas de l'indication RDC)



3e. Dispositions du PSMV relatives aux espaces non bâtis

-  Voirie et emprises publiques




Espaces libres protégés, à dominante minérale (DM) ou végétale (DV) :

-  DM 1 : Cour pavée ou espace minéral de qualité à conserver et mettre en valeur
-  DV 1 : Jardin de qualité à conserver et mettre en valeur



Espaces soumis à prescriptions particulières, à dominante minérale (DM) ou végétale (DV)

-  DM 2 : Espace de dégagement à dominante minérale à améliorer ou à créer
-  DV 2 : Espaces de dégagement à dominante végétale à améliorer ou à créer


Élément végétal

-  Ordonnance végétale (alignement d'arbres, mail, etc.) à conserver, à remplacer ou à créer
-  Arbre remarquable à préserver
-  Présence d'arbre à maintenir

3f. Dispositions du PSMV relatives à l'équilibre des fonctions

-  Périmètre de sauvegarde du commerce de proximité instituant un Droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux (ensemble de la zone US)
-  Rez-de-chaussée commercial à préserver ou à créer

E *Lettre E majuscule cernée de bleu :*
Immeuble* dont la destination* d'équipement d'intérêt collectif est à maintenir

 *Lettre E majuscule entre deux astérisques bleus associé à un périmètre en pointillés bleus :*
Equipement d'intérêt collectif à maintenir dans l'immeuble* ou dans une autre construction, au sein de l'emprise du périmètre associé (indiqué sur le plan)

DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTION 1 Affectation des sols et destination* des constructions

- US 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions
- US 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION 2 Caractéristique urbaine, architecturale et environnementale des constructions

- US 2.1. Volumétrie & Implantation des constructions
- US 2.2. Qualité urbaine, architecturale et environnementale des constructions
- US 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis
- US 2.4. Stationnement

SECTION 3 Equipements, réseaux et emplacements réservés

- US 3.1. Desserte par les voies* publiques ou privées
- US 3.2. Desserte par les réseaux

SECTION I

Affectation des sols et destination* des constructions

US 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions

us 1.1-1 Liste indicative des travaux soumis à autorisation

Toute modification d'immeuble* compris dans le périmètre d'application du PSMV, qu'il soit protégé ou non protégé, doit faire l'objet d'une autorisation. Dans le cas d'un immeuble* protégé au titre du PSMV, les travaux intérieurs sont également soumis à autorisation. Cela concerne en outre, dans l'ensemble de la zone US, les aménagements de sols, le mobilier urbain public ou privé, l'abattage, les plantations, les clôtures, l'éclairage, la signalisation et les enseignes.

Dans la zone US, sont notamment soumis à autorisation (liste indicative) :

- la construction et la démolition ;
- la modifications d'immeubles* existants protégés, en l'occurrence tous travaux ayant un impact sur les façades ou/et les volumes ou décors intérieurs, dès lors qu'ils dépassent le simple entretien (à titre d'exemples : remplacement de menuiseries (fenêtres, portes, contrevents), suppression d'un cloisonnement, dépose de cheminée, de porte palière ou de boiserie)
- la modification d'immeubles* existants non protégés, à savoir tous travaux ayant un impact sur les façades et les volumes ou les décors intérieurs dès lors qu'ils dépassent le simple entretien (à titre d'exemples : remplacement de menuiseries (fenêtres, portes, contrevents), suppression d'un cloisonnement, dépose de cheminée, de porte palière ou de boiserie) ;
- la modification ou édification de clôtures ;
- l'aménagement de façades commerciales dont la mise en place de mobilier fixé au sol et des enseignes ;
- la modification d'espaces et la mise en place de mobilier urbain, en particulier la réalisation d'installations pour les aires de jeux et de sport ;
- le changement d'affectation même partiel d'un immeuble* ou d'un espace, et en particulier les changements d'activités des rez-de-chaussée commerciaux ou accueillant des services ;
- la réalisation ou modification d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- les défrichements, l'abattage et la plantation sur les espaces publics et dans les espaces libres protégés.

us 1.1-2 Occupations interdites dans l'ensemble de la zone US

Dans l'ensemble de la zone US, sont interdits :

- la suppression ou dénaturation d'éléments ou espaces protégés au titre du PSMV ;
- tout projet de construction ou d'aménagement non conforme aux dispositions du présent Règlement et non compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- 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 et le caractère architectural de l'ensemble urbain de la ville close et de ses abords ;
- la division des niveaux supérieurs des immeubles* dont la desserte ne peut être assurée par la distribution existante ou par une nouvelle distribution qui ne remettrait pas en cause la mise en valeur du paysage urbain* ou d'immeubles* ou d'espaces protégés ;
- la suppression de l'accès aux étages, qui rendrait impossible un usage autonome des étages (lorsqu'un tel accès est supprimé, son rétablissement peut être imposé, conformément aux dispositions de l'article US.2.2) ;
- la construction de locaux souterrains dans les espaces libres protégés (DM1, DV1) ;
- les carrières et dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles, déchets, véhicules désaffectés ;
- les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt et les installations nouvelles classées pour la protection de l'environnement non prévues au paragraphe suivant ;

- le stationnement isolé des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, de caravanning ou de parc de loisirs résidentiel ;
- les parcs d'attraction permanents, stands et champs de tir permanents ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier sensiblement le relief général du terrain, sauf s'ils contribuent à la mise en valeur d'espaces publics ou privés.

US 1.1-3 Occupations autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone US

Dans l'ensemble de la zone US, sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif ou de service public collectif, de bureaux, sous réserve de ne pas générer de nuisance phonique ou olfactive et à condition d'une insertion cohérente dans le contexte urbain et architectural, conformément aux dispositions de l'article US.2.2 ;
- l'aménagement des installations existantes classées pour la protection de l'environnement (sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale), à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances, à améliorer l'aspect des installations, et à garantir -en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux- aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- la création ou modification de surfaces commerciales, de bureaux ou de services, à condition de ne pas supprimer un accès indépendant aux étages, et dans le respect des dispositions relatives à l'Équilibre des fonctions (article US 1.2-2) ;
- la modification des façades commerciales existantes, sous réserve de respect des dispositions du présent Règlement ;
- les aires de stationnement, de sports et de jeux, sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- la création de constructions souterraines sous les espaces publics et sous les espaces libres soumis à prescriptions particulières (DM2, DV2), sous réserve de prescriptions archéologiques et à condition de ne pas altérer gravement l'équilibre hydraulique du sol et dans le respect des dispositions de l'article US 2.3 ;
- l'implantation de mobilier urbain et les constructions ou installations liées à l'usage et l'animation de l'espace public ou aux transports et les éventuelles émergences de locaux enterrés (sorties piétonnes, verrières) sur les espaces publics, dans la mesure où ces constructions restent compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et sous réserve qu'elles ne mettent pas en péril la mise en valeur du cadre architectural et urbain, ni un éventuel projet de mise en valeur de vestiges archéologiques ;
- les modifications de sol rendues nécessaires pour les opérations d'aménagement, à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et qu'ils soient compatibles avec la logique de formation du tissu urbain et des espaces naturels passés et à venir, et avec la sauvegarde du patrimoine bâti protégé ;
- la démolition de murs de maçonnerie existants dans un front bâti ou en limite d'espace public ;
- l'abattage d'arbres, si cette opération est indispensable pour garantir la sécurité des personnes et des biens, et si, dans le cas où l'élément est protégé, le ou les sujet(s) est (sont) remplacé(s) dans les conditions de l'article US 2.3-4.

US 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Pour la bonne interprétation des dispositions qui suivent, il convient de se référer au Lexique du Règlement annexé à la fin du document, qui définit notamment les Destinations et Sous-destinations* sur la base de l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'aux éléments de légende « Dispositions relatives à l'Equilibre des fonctions » figurés au Plan réglementaire.*

us 1.2-1 Dispositions en matière d'habitat

US 1.2-1a Principe de mixité

Tout projet de construction ou de réhabilitation doit respecter un principe de mixité en termes de typologies de logements et de public ciblé. La destination* des opérations de réhabilitation ou des nouvelles constructions peut être refusée si elle entre en contradiction avec l'objectif de mixité des fonctions à l'échelle du quartier environnant*, en particulier dans le cas où est envisagé un même programme occupant toute la surface de plancher de l'immeuble*.

De même, les programmes destinés majoritairement à une seule catégorie ou typologie de logements peuvent être refusés pour répondre à l'objectif de mixité de l'offre de logements à l'échelle du quartier.

Sous réserve que l'intervention permette de garantir le respect des autres dispositions du présent Règlement, en particulier les prescriptions architecturales et urbaines, le changement de destination* d'un local (logement vers commerce/service ou commerce/service vers logement) ne peut être admis que s'il garantit l'équilibre des fonctions du quartier.

US 1.2-1b Accès, habitabilité et surface minimale des logements

Tout projet de réhabilitation d'ampleur (un niveau entier) sur un immeuble* doit conserver ou retrouver l'habitabilité des logements existants, y compris l'accès à ces logements. Dans le cas où l'accès a été supprimé ou/et dans le cas où les logements existants ne sont plus habitables, le projet doit permettre de les restituer.

Pour tout programme de construction ou de réhabilitation à partir de trois logements, au moins 40% des logements créés ou réhabilités doivent comporter un minimum de 40 m² de surface habitable, sous réserve du respect des dispositions du présent Règlement sur les éléments d'intérêt patrimonial protégés.

US 1.2-1c Obligations en matière de logement social

Pour tout programme de construction ou de réhabilitation à partir de cinq logements ou de 400 m² de surface de plancher affectée au logement, l'affectation minimale de 25% du programme global à des logements sociaux est imposée.

us 1.2-2 Dispositions en matière de diversité commerciale

US 1.2-2a Dispositions générales pour la diversité commerciale

Les objectifs sont :

- la préservation de l'animation des façades et des espaces publics majeurs de la ville close ;
- le maintien et le renforcement de l'offre commerciale en rez-de-chaussée dans le respect de la vocation résidentielle des niveaux supérieurs ;
- le rééquilibrage de l'offre commerciale par le développement des commerces et services de proximité et la confortation des activités artisanales.

La modification ou création d'une surface commerciale peut être interdite si le type d'activité envisagé diffère d'un commerce ou d'un service de proximité* et/ou entre en contradiction avec l'objectif de diversité des activités commerciales.

Pour mémoire, dans l'ensemble de la zone US, est institué un Droit de préemption de la collectivité sur les fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux au titre de la sauvegarde du commerce de proximité.

US 1.2-2b Disposition exceptionnelle pour les Halles place Saint-Aubin

Équipement commercial majeur et central dans la ville close, les Halles font l'objet d'une protection de l'architecture (au titre de l'article US 2.2-2a) à laquelle s'ajoute la protection de leur destination commerciale. Tout projet sur cet édifice ne doit pas conduire à diminuer la surface de vente existante, à moins que le projet vise à créer un lieu commercial intégrant au programme, d'une façon complémentaire ou minoritaire, des activités associatives ou culturelles.

US 1.2-2c Dispositions particulières relatives aux rez-de-chaussée commerciaux

Voir localisation géographique sur le Plan réglementaire

Les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions existantes ou nouvelles, dont la façade sur rue porte une indication graphique (trait zig zag bleu) sur le Plan réglementaire au titre des dispositions relatives à l'Équilibre des fonctions.

Sous réserve que l'intervention permette de garantir le respect des autres dispositions du présent Règlement, en particulier les prescriptions architecturales et urbaines :

- L'implantation d'une activité de commerce ou de service en rez-de-chaussée -qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'un changement de destination* de l'existant- doit se faire dans le cadre des sous-destinations* suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, sous réserve que l'activité permette de garantir l'objectif de diversité commerciale. Les commerces de gros sont interdits.
- L'implantation d'un logement -qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'un changement de destination* de l'existant- est interdite, à moins qu'il ne soit démontré que l'animation des rez-de-chaussée à l'échelle de la rue et/ou du quartier n'est pas compromise.
- L'implantation de bureaux -qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'un changement de destination* de l'existant- ne peut être admise en rez-de-chaussée que si le traitement de la façade garantit une animation dans la séquence urbaine (notamment par l'existence d'une vitrine laissant voir l'intérieur) et si son implantation n'induit pas une rupture dans l'usage des rez-de-chaussée à l'échelle de la séquence urbaine.

Dans tous les cas, l'implantation d'un équipement public y est possible dans la mesure où le traitement du rez-de-chaussée assure cet objectif d'animation de la séquence urbaine par la conservation (ou création) d'un accès sur rue et une lisibilité de cette destination en façade (vitrine).

US 1.2-3 Dispositions générales en matière d'équipements d'intérêt collectif

Le Plan réglementaire, dans ses Dispositions relatives à l'Équilibre des fonctions, définit des immeubles dont la destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics est à maintenir. En voici la liste :*

L'église Saint-Aubin et la chapelle Notre-Dame-la-Blanche doivent conserver leur destination* actuelle, à savoir un « équipement recevant du public ». Pour ces deux édifices, tout changement de sous-destination* (dans le respect de l'article US 2.2 du présent Règlement) doit permettre de conserver l'accès au public et le volume intérieur* d'origine.

L'actuelle école Sainte-Marie est un équipement à maintenir tout ou partie dans sa destination* actuelle, à savoir « un équipement d'intérêt collectif ». Toutefois il peut aussi évoluer (tout ou partie) vers une destination* de « Commerces et activités de services » (en particulier hébergement hôtelier) si l'activité permet de répondre aux objectifs de diversité commerciale et si le projet répond aux enjeux de valorisation du patrimoine bâti et non bâti.

La porte Saint-Michel doit conserver sa destination* actuelle et maintenir un équipement culturel recevant du public.

Lors d'une opération de reconstruction ou de renouvellement urbain, la destination* des équipements d'intérêt public implantés actuellement dans la salle paroissiale Sainte-Anne et dans les locaux municipaux du quartier Saint-Jean doit être conservée chacune au sein du périmètre indiqué sur le plan, dans le bâtiment existant ou dans une autre construction. Pour ces deux équipements, les sous-destinations* admises sont : établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public.

SECTION II

Caractéristique urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère

US 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

us 2.1-1 Dispositions générales

US 2.1-1a Règles générales d'implantation

Dans un secteur dense et patrimonial comme la ville close, les nouvelles constructions doivent être cohérents avec la trame parcellaire et les programmes et usages futurs, sans compromettre la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et la respiration du tissu urbain (existant et créé).

Elles doivent donc garantir une insertion cohérente avec la densité et les formes urbaines traditionnelles* ou spécifiques de l'îlot et des îlots voisins*. Cette cohérence s'appuie sur l'échelle, les volumétries, le mode d'implantation des constructions environnantes* mais aussi sur le principe de continuité urbaine sur rue et d'intégration dans le paysage urbain*.

La règle générale est de s'implanter à l'alignement* et en mitoyenneté, en accord avec le tissu dense de la ville close. Dans le cas particulier des vastes parcelles et d'un programme autre que la maison de ville, d'autres implantations peuvent toutefois être proposées dans le respect des objectifs précités.

Dans tous les cas, le projet doit démontrer, avec l'insertion de la nouvelle construction, une cohérence urbaine conservée ou retrouvée. L'implantation de la nouvelle construction doit ainsi assurer une continuité visuelle du bâti sur rue, soit par les façades* elles-mêmes, soit par des éléments de clôture. La nouvelle construction doit aussi garantir, à toutes les constructions principales (nouvelles et existantes), les meilleures conditions d'éclairage (cf. distances de vue*).

US 2.2-1b Application des dispositions graphiques (emprise de constructibilité)

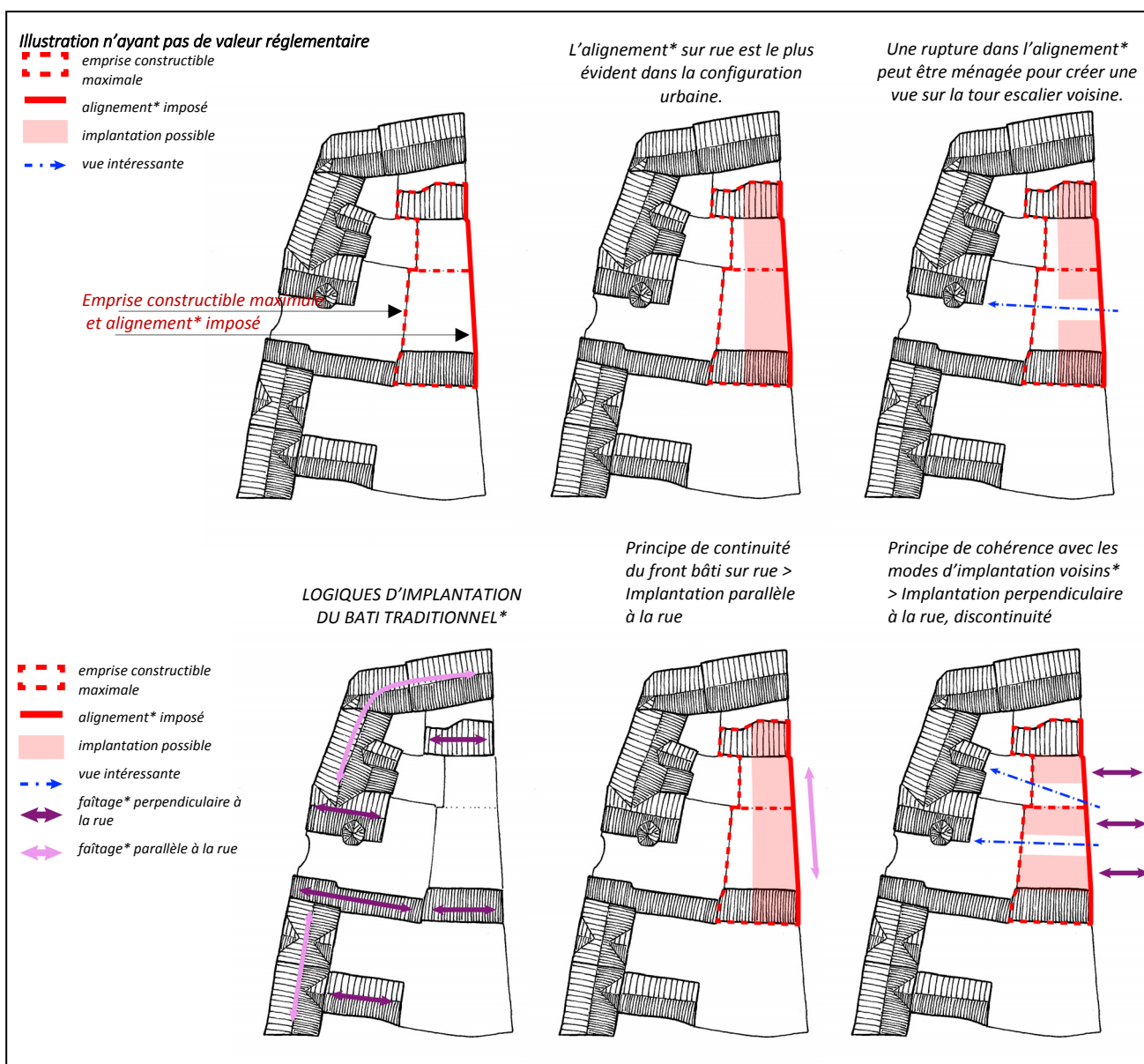
Le Plan réglementaire définit les emprises constructibles maximales par des contours sous la forme de traits discontinus rouges, renforcés ponctuellement par des traits continus (sur rue). Ceux-ci figurent les alignements imposés pour préserver la cohérence urbaine et la continuité visuelle des fronts bâtis depuis la rue. Ces contours sont toujours renseignés d'une indication de hauteur* par une cote NGF en mètres ou RDC pour rez-de-chaussée.*

Sur un terrain comportant une emprise constructible maximale, les constructions nouvelles en élévation doivent s'inscrire à l'intérieur des limites de l'emprise délimitée graphiquement par les contours en traits discontinus rouges, et dans le respect des dispositions qui suivent en termes :

- d'alignement* ou autre implantation le long des voies*,
- d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et en limites séparatives*,
- de hauteur* maximale (en cote altimétrique).

Dans certains secteurs, la présence de vues remarquables ou d'éléments d'architecture* particulièrement intéressants peut justifier une application plus restrictive de ces dispositions.

De même, des dispositions spécifiques peuvent être admises voire imposées dans le cadre de la compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



US 2.1-2 Alignement* et autre implantation le long des voies *

US 2.1-2a. Alignement* imposé par le Plan réglementaire

Lorsque le Plan réglementaire définit un alignement* imposé sur rue, les nouvelles constructions doivent s'implanter en limite de voie* (qu'elle soit publique ou privée). Cette disposition concerne l'ensemble de la façade*, sur tous ses niveaux et jusqu'à l'égout* de toiture (hors saillies admises par l'article US 2.1-2c).

Dans certaines configurations particulières, en particulier dans le cas d'un linéaire important, des ruptures dans l'alignement* peuvent être admises, voire imposées, sous forme d'ouvertures ponctuelles, s'il s'agit de développer de nouvelles formes architecturales et urbaines articulées avec l'existant, ou d'assurer un meilleur éclaircissement de la nouvelle construction et de ses voisines*, ou encore, de créer une respiration dans l'espace public ou privé (échappée visuelle vers un cœur d'îlot* par exemple).

Dans tous les cas, la limite avec la voie* doit être matérialisée avec un élément de clôture ou traitée de manière à mettre en valeur la séquence urbaine.

US 2.1-2b. Alignement* non imposé et autre implantation le long des voies*

Lorsque le Plan réglementaire ne définit pas d'alignement* sur rue imposé, la nouvelle construction doit assurer une bonne insertion dans le tissu urbain en s'inscrivant en continuité du front bâti existant ou en créant une articulation spécifique. En outre, l'implantation de la nouvelle construction doit tenir compte des éléments à mettre en valeur (échappée visuelle vers le cœur d'îlot*, façades intéressantes à dégager, respiration dans l'espace public, ...).

Si la construction s'implante en retrait, l'espace de recul doit être traité avec qualité et de façon à mettre en valeur la construction à l'intérieur de la séquence urbaine. Une continuité de matériaux et/ou un dispositif de clôture peuvent ainsi être imposés pour assurer la continuité urbaine.

Cas particulier des angles de rues

D'une manière générale, l'implantation à l'alignement* sur les deux rues doit être respectée de manière à structurer l'espace libre et renforcer le caractère urbain de l'îlot. D'autres dispositions peuvent être admises si l'alignement en angle ne permet pas de mettre en valeur des bâtiments, des clôtures ou des espaces libres protégés ; le projet doit, dans ce cas, démontrer son insertion dans le paysage urbain*.

Un dispositif architectural spécifique (pan coupé, encorbellement, balcon, tourelle, etc.) peut être admis voire imposé pour constituer un élément structurant et bien intégré dans le paysage urbain*.

US 2.1-2c. Saillies et encorbellements

Parce qu'elles n'ont pas d'origine dans l'architecture traditionnelle* (à l'exception des encorbellements de pans de bois et de quelques balconnets), les créations de saillies et encorbellements au-delà de 20 centimètres sur l'espace public sont interdites.

Elles peuvent toutefois être admises dans le cadre de projets exceptionnels et si elles sont justifiées par un parti architectural (réinterprétation contemporaine* de l'architecture en pan de bois, jeu de volumes, etc.) ou par une situation urbaine spécifique (angle d'îlot, continuité des éléments saillants sur plusieurs façades, etc.).

Dans tous les cas, les saillies peuvent être refusées au titre de la cohérence urbaine si elles perturbent la lecture des façades et des séquences urbaines. Leurs dimensions peuvent être imposées.

Ces éléments d'architecture* doivent être traités avec soin et intégrer une solution pour l'écoulement des eaux de pluie.

us 2.1-3 Implantation par rapport aux autres constructions & distances de vue*

2.1-3a. Distances de vue*

Une distance minimale de vue est imposée pour garantir l'éclairement naturel, la salubrité et l'entretien des façades existantes et projetées (il s'agit aussi de préserver l'intimité des habitants et de conserver une respiration en cœur d'îlot*).

Cette distance de vue* est à apprécier en fonction de la densité de l'îlot et de l'usage des locaux ; les dispositions qui suivent définissent des dimensions minimales, qui peuvent être ajustées en fonction des configurations particulières pour assurer un équilibre satisfaisant entre les espaces bâtis et les espaces libres.

En présence d'une construction sur laquelle peut être adossée la nouvelle construction

L'adossé de la nouvelle construction aux immeubles* en limites séparatives* (mitoyens) est imposé, sauf si ceux-ci ouvrent des vues ou présentent un intérêt patrimonial.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées voire imposées pour la cohérence urbaine ou la mise en valeur du bâti et des espaces libres ou si la qualité d'éclairement de la future construction le nécessite. En particulier, dans le cas de reconstruction sur des emprises préexistantes, le maintien de l'ancienne implantation peut être imposé si cette disposition participe du caractère et de la qualité urbaine du quartier.

Dans le cas où l'adossé est admis, un traitement spécifique de l'espace libre ou / et des façades est exigé.

En l'absence de construction sur laquelle peut être adossée la nouvelle construction

Si les façades voisines* (en limite séparative* ou sur la même parcelle) ouvrent des vues, la nouvelle construction doit respecter une distance de vue* minimale de 3 mètres par rapport à ces façades.

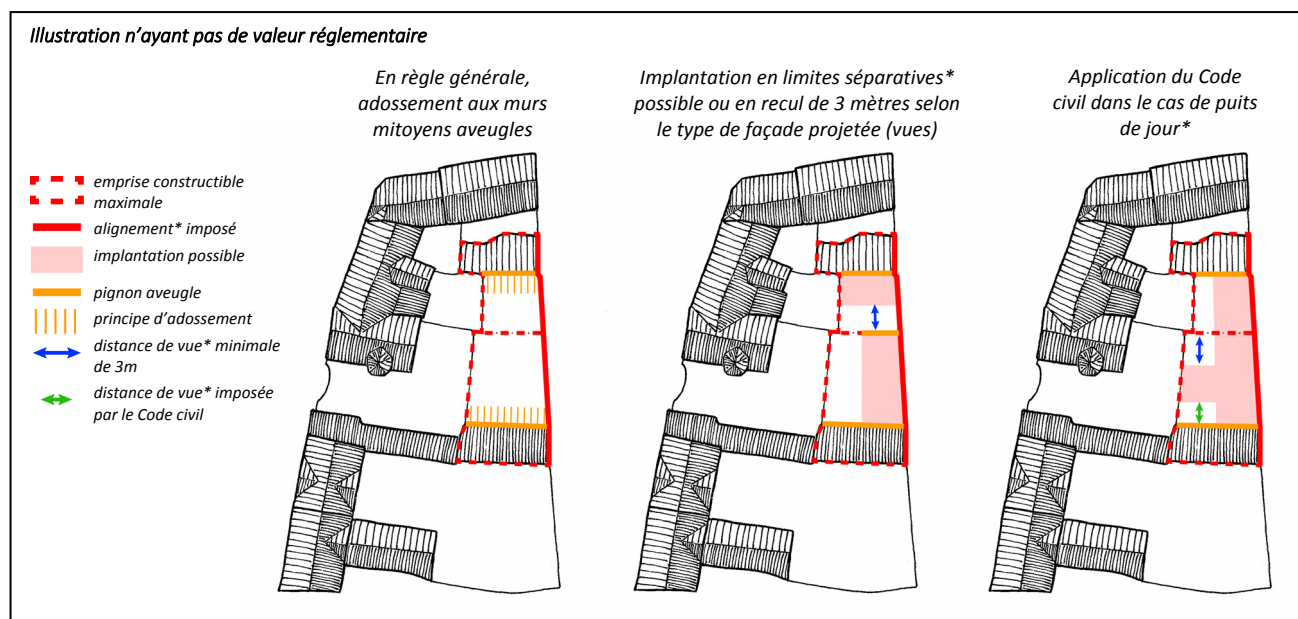
Si les façades voisines* (en limite séparative* ou sur la même parcelle) n'ouvrent aucune vue, l'implantation de la nouvelle construction doit tenir compte du type de façade de la construction projetée et des baies* qu'elle comportera :

- Si le projet crée une façade avec vue, celle-ci doit alors observer un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative* ou une distance de vue* minimale de 3 mètres vis-à-vis de toute autre construction qu'elle soit située sur la même parcelle ou non.
- Si le projet crée une façade sans vue (façade aveugle ou simple jour de souffrance*), la nouvelle construction peut s'implanter en limite séparative* sous réserve d'un traitement architectural du mur aveugle. S'il s'agit d'assurer la respiration d'un espace libre ou d'une construction voisine*, un recul peut alors être imposé.
- Si un puits de jour* est créé, les dispositions du Code civil** s'appliquent uniquement si le puits de jour* éclaire des pièces de service, si non une distance de vue* minimale de 3 mètres doit être respectée.

****Pour mémoire, le Code civil impose : 1,90 mètre de façade à façade en vue droite et 0,60 mètre en vue oblique.**

Dans tous les cas, s'il s'agit d'assurer une meilleure articulation avec l'existant, mieux éclairer une façade, préserver ou créer des échappées visuelles ou encore mettre en valeur des éléments bâtis remarquables ou des cœurs d'îlot*, une distance de vue* plus importante peut être imposée. A titre exceptionnel et pour les mêmes raisons, une adaptation mineure de ces règles de distance peut être admise.

En cas de reconstruction sur des emprises préexistantes, le maintien de l'ancienne implantation peut être imposé si cette disposition participe du caractère et de la qualité urbaine du quartier.



Cas particulier d'une implantation sur cour commune

Dans le cas particulier d'une implantation sur cour commune (qui permet de s'affranchir des règles de recul par rapport aux limites séparatives*), la distance de façade à façade doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

2.1-3b. Implantation des extensions* et annexes*

Implantation d'une extension*

Le principe même d'une extension* peut être refusé si le projet perturbe la lisibilité d'une composition architecturale ou s'il encombre un espace libre de qualité.

D'une manière générale, l'adossement en limite séparative* ou en mitoyenneté est imposé dans le but de conserver la respiration des espaces libres. Si la configuration de parcelle justifie une autre implantation, le projet doit démontrer la qualité d'insertion et la respiration des espaces libres. Les distances vis-à-vis des façades* des parcelles voisines* sont définies par les dispositions de l'article US 2.1-3a sur les Distances de vue.

L'implantation d'une extension* doit se faire sur une façade secondaire ou d'intérêt architectural modeste, sans masquer des éléments d'intérêt patrimonial. L'articulation entre les volumes de la construction d'origine et de l'extension* doit être particulièrement soignée et ne doit pas engendrer une dégradation de l'existant ; en particulier, la création d'une surépaisseur excessive est à éviter afin de garantir l'éclairement naturel des intérieurs. L'extension* doit en outre s'appuyer sur la logique de distribution de la construction existante, et en améliorer l'accessibilité et la desserte.

Implantation d'une annexe*

La distance minimale de vue et le recul ne s'appliquent pas aux locaux dits annexes* de hauteur* inférieure à 3 mètres.

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

Leur visibilité depuis l'espace public doit être minimisée, ainsi l'adossement à un élément bâti (construction ou mur de clôture) doit être privilégié. Si l'abri est réalisé en adossement à un mur de clôture, le faîtage* ne doit pas dépasser la hauteur* du mur, sans excéder 2,50 mètres.

US 2.1-4 Hauteur* et volumes de toiture des nouvelles constructions

2.1-4a. Volumétries des nouvelles constructions

Les volumétries des futures constructions doivent être définies dans l'objectif de préserver le paysage des toits de la ville close, constitué principalement de gabarits* traditionnels* (volumes de toiture d'ardoises assez pentus), et les vues remarquables, mais aussi de s'insérer dans une séquence urbaine en garantissant une continuité urbaine, une densité raisonnée et un meilleur ensoleillement des cœurs d'îlots* comme des façades* sur rue. Peut ainsi être refusée toute construction dont la hauteur* et/ou la forme seraient en rupture avec les immeubles* avoisinants* et/ou nuiraient à la qualité du paysage urbain*.

Les constructions nouvelles doivent respecter les hauteurs* portées sur le Plan réglementaire (voir US 2.1-4b) pour chaque emprise constructible maximale dans le respect de ces dispositions.

En outre, les nouvelles constructions doivent respecter les lignes d'orientation des faîtages* des immeubles protégés environnants* et de leur volumétrie de toiture. En particulier, des raccords entre les volumétries de différentes hauteurs* doivent être trouvés et peuvent être imposés.

2.1-4b. Définition de la hauteur* : cote portée au Plan réglementaire

Sur le Plan réglementaire, est portée pour chaque emprise maximale constructible une cote (chiffre en rouge entouré d'un cercle) qui correspond à une altimétrie NGF. La position de cette cote sur l'emprise définit les conditions d'application de cette hauteur* :

- Si la cote est localisée sur le trait marquant l'alignement* obligatoire sur rue, la hauteur* d'égout* sur rue est imposée.
- Si la cote est placée dans l'emprise constructible maximale, la cote est une hauteur* maximale.

La cote de hauteur*, qu'elle soit maximale ou imposée, définit la hauteur* altimétrique de l'égout* d'une construction projetée. Dans le cas d'une façade* à pignon sur rue, la cote correspond à la hauteur* d'égout* des murs gouttereaux. Dans le cas exceptionnel d'une toiture terrasse, la cote correspond à la limite haute de l'acrotère et du garde-corps le cas échéant.

Dans tous les cas, une marge de plus ou moins 1 mètre peut être admise, voire imposée, si cela conduit à assurer une meilleure insertion dans le paysage urbain*, en particulier un meilleur raccord avec les volumétries voisines* ou pour recouvrir le mitoyen en attente.

Cas des constructions à rez-de-chaussée

Dans quelques cas, la cote altimétrique est remplacée par les lettres RDC qui indiquent que la hauteur* de construction est limitée à un seul niveau à rez-de-chaussée, soit un faitage* limité à 4 mètres par rapport au terrain naturel ou au trottoir pour les constructions sur rue.

Dans le cas d'une construction adossée à un mur de clôture, le faitage* ne doit pas dépasser la hauteur* du mur (même si celui-ci est en-deçà des 4 mètres).

2.1-4c. Forme de toiture des nouvelles constructions

Traditionnellement, le type de parcelle, le choix d'implantation, le volume de toiture et le parti architectural sont étroitement liés. Le tissu urbain d'origine médiévale est caractérisé par une présence importante de parcelles en lanière. Jusqu'au début du XVII^e siècle, les constructions étaient implantées perpendiculairement à la rue et présentaient des façades à pignon traduisant directement la forme de toiture. Au XVII^e siècle, la disposition de façade sur mur gouttereau commence à se répandre, mais, sur les parcelles étroites, l'implantation avec faitage perpendiculaire à la rue perdure jusqu'au XVIII^e siècle. Dans ce cas, la mise en œuvre d'une corniche surmontée par une croupe en toiture permet de dissimuler la pente du toit (en éloignant le faitage de la rue) et ainsi d'évoquer une façade sur mur gouttereau. Depuis le XIX^e siècle, la façade sur mur gouttereau est devenue la norme mise en cause seulement par quelques constructions d'esprit balnéaire. Cette évolution s'accompagne d'une diminution progressive de la pente de toiture.*

Le parti architectural et la définition des volumétries de toiture doivent tenir compte des caractéristiques du parcellaire et de la forme urbaine dans lesquels le projet s'insère. En outre, pour favoriser la biodiversité, il convient de développer des volumétries permettant l'accueil de la faune comme les hirondelles, les chauves-souris et bien d'autres espèces en voie de raréfaction (grâce aux débords de toits par exemple).

Le parti d'une disposition de façade* sur mur gouttereau ou sur mur pignon doit être cohérent avec la forme et les dimensions de la parcelle et se justifier par rapport à l'implantation et à l'expression architecturale des bâtiments voisins* (composition, gabarit*, épannelage). Dans certains cas, pour conserver et renforcer l'homogénéité d'une séquence urbaine, l'une ou l'autre des dispositions peut être imposée.

Dans tous les cas, les toitures doivent s'inscrire dans le paysage des toits de la ville close, en particulier ne pas produire d'impact visuel négatif (effet de rupture) depuis les espaces publics, le chemin de ronde et même depuis l'extramuros.

Pente de toiture des nouvelles constructions

La géométrie, le gabarit* et l'aspect doivent être cohérents avec celles des toitures des bâtiments de la séquence urbaine (rue, îlot) et assurer une bonne articulation avec l'existant. Dans un contexte urbain dense, les pentes de toiture doivent s'inspirer de celles de l'architecture traditionnelle* (entre 40° et 60°). A titre exceptionnel, d'autres pentes de toitures peuvent être admises si elles respectent l'objectif précité.

En s'appuyant sur ces hauteurs* de référence, la hauteur* maximale du faîtage* au-dessus de la cote d'égout* (cote de hauteur* portée au Plan réglementaire) est limitée à un maximum de 5 mètres. Mais une hauteur* plus faible peut être imposée pour garantir une insertion satisfaisante dans le paysage urbain*. La profondeur des constructions peut également faire l'objet de prescriptions pour régler la hauteur* du volume de toiture.

Certaines parcelles sont soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui encadrent l'incidence des projets sur certaines séquences urbaines ou vues remarquables, il convient de s'y reporter pour rechercher une compatibilité entre le projet et les OAP.

Cas des toitures terrasses pour les nouvelles constructions

Les toitures terrasse sont interdites.

Elles peuvent toutefois être admises dans des cas très spécifiques où leur impact visuel limité dans l'actuel paysage des toits est démontré : projet d'ensemble (dispositions prévues par l'OAP E), extensions* ou volumes de liaison, annexes* et bâtiments de petites dimensions.

Dans le cas de perspectives majeures sur des bâtiments de grand intérêt architectural, des toitures terrasse peuvent être imposées pour dégager la vue sur le ou les monuments.

Prise en compte de la hauteur* avec les éléments techniques en toiture

La hauteur des volumes techniques de petites dimensions (machinerie d'ascenseur, chaufferie, armoire relais d'émission ou de diffusion, antennes) ainsi que les édifices d'accès et dispositifs de sécurité nécessaires en toiture, est à inclure dans la cote autorisée de la construction.

L'impact visuel et l'aspect des éléments techniques sont régis par les dispositions de l'article US2.2-3.

US 2.1-5 Modification des hauteurs* et volumes d'immeubles* existants

La modification de hauteur* des immeubles* protégés (type A ou type B) est interdite sauf :

- s'il s'agit de rétablir un volume de toiture cohérent ou de restituer un élément ou un volume d'origine, sous réserve de la présence de vestiges et/ou de documentation ainsi que de la faisabilité technique de l'opération et de la qualité d'insertion dans le paysage urbain*.
- si la modification est imposée par le Plan réglementaire (M).

La modification de la hauteur* ou de la forme de toiture d'un immeuble* existant non protégé ne doit pas porter atteinte à la qualité du paysage urbain*, en particulier si la toiture est visible depuis les principaux espaces de découverte de la ville close : contour de la collégiale, placettes, chemin de ronde des remparts et extramuros.

US 2.2 Qualité urbaine, architecturale et environnementale des constructions (neuves et existantes)

US 2.2-1 Constructions neuves

US 2.2-1a. Règles générales pour la qualité des constructions neuves

Les volumétries de toitures sont traitées au chapitre précédent, les dispositions qui suivent concernent l'architecture, les matériaux et les détails comme les menuiseries.*

L'insertion de toute nouvelle construction doit être l'occasion de renouveler le tissu urbain en l'enrichissant par une architecture* qualitative contemporaine* qui s'insère intelligemment dans le paysage urbain* de la ville close et dans la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère. L'intégration du projet doit être démontrée au moment de la demande d'autorisation.

Tout projet de nouvelle construction doit démontrer :

- **une cohérence d'échelle (volumétries) avec celles des constructions avoisinantes*, en fonction de sa localisation dans l'espace urbain ;**
- **une cohérence des matériaux et de composition avec les immeubles* voisins* (en particulier si ceux-ci sont protégés) ;**
- **une cohérence de l'architecture* proposée et la qualité du dessin et des détails.**

Les caractéristiques du parcellaire doivent aussi être prises en compte dans l'expression architecturale. Si le projet s'insère dans un tissu urbain dense, le principe du découpage ancien peut être suggéré dans la composition des volumes et/ou des façades ou bien une réflexion sur la fragmentation des volumes doit être proposée afin d'éviter l'effet de « barre ».

En aucun cas, elle ne doit nuire à la mise en valeur ni engendrer des problématiques de conservation sur les bâtiments voisins*, qu'ils soient protégés ou non.

La réponse aux normes en vigueur ainsi qu'aux exigences actuelles en termes de confort, de performance énergétique et de durabilité ne doit pas compromettre les spécificités architecturales et constructives* du tissu ancien.

US 2.2-1b. Expression architecturale : forme et composition des constructions neuves

Pour enrichir le paysage urbain* de la ville close, il convient de développer un vocabulaire architectural contemporain* pour écrire une nouvelle page de l'histoire de l'architecture locale, représentative de l'époque, de sa sensibilité et de ses savoir-faire techniques.

Les nouvelles constructions doivent privilégier le dialogue avec l'existant, en s'inspirant des lignes sobres, de la simplicité des volumes et/ou de la composition architecturale des bâtiments traditionnels protégés. Ainsi le choix du mode d'implantation, des volumétries et du parti architectural doit contribuer à animer le paysage urbain* sans créer d'effet de rupture, par le respect de l'échelle et des grandes lignes de composition architecturale des immeubles voisins* lorsqu'ils sont protégés.

Les nouvelles constructions doivent proposer une réinterprétation contemporaine* des modèles, des formes ou des éléments typiques de l'architecture traditionnelle*, ou bien adopter un parti architectural innovant mais discret proposant une grande qualité de dessin, de détails et de finitions. A l'exception de quelques rares cas qui pourraient l'imposer, le pastiche (imitation des modèles traditionnels*) est interdit.

Une façade doit être composée, ce qui signifie que les dimensions, les proportions globales, le rapport entre verticales et horizontales ainsi que la disposition des percements doivent participer au dessin et à l'animation de façade tout autant que les percements servent à l'organisation intérieure. Il en est de même pour la toiture qui nécessite une réflexion sur la composition, les matériaux, et les éventuels volumes saillants.

En dehors des secteurs projets encadrés par les OAP.E., la création de garages en façade sur rue est interdite.

Tout élément décoratif ou fonctionnel (escalier extérieur, châssis de toit, lucarne ou élément technique par exemple) doit soigneusement être inséré dans la composition d'ensemble de la façade ou toiture et être en accord avec le parti architectural de la construction.

US 2.2-1c. Matériaux de façade et couleurs des constructions neuves

L'inscription des nouvelles constructions en continuité avec l'existant passe par l'usage des matériaux traditionnels et des couleurs utilisés sur les immeubles* voisins* protégés.

Le recours à des matériaux de façade non traditionnels* comme le verre, le métal et le bois,... peut être admis dans les conditions suivantes qui doivent être démontrées au moment de la demande d'autorisation :

- les matériaux doivent s'intégrer aux tonalités du contexte urbain,
- l'architecture* doit être conçue dans le détail : qualité du dessin, qualité de mise en œuvre technique,
- la finition des matériaux doit garantir une stabilité de la matière dans le temps.

Dans certains contextes particulièrement sensibles, le recours à un matériau spécifique peut être imposé, en particulier : le granite, l'enduit à la chaux aérienne naturelle ou le badigeon blanc qui sont des marqueurs dans le paysage urbain* traditionnel*.

Les habillages ou calepinages d'éléments préfabriqués sont interdits dès lors qu'ils induisent une composition géométrique en contradiction avec les façades patrimoniales.

Sont interdits :

- les matières synthétiques notamment le PVC, le bois reconstitué, les panneaux composites (de type Trespa),
- les matériaux réfléchissants, les couleurs criardes ou brillantes,
- les baguettes d'angle en plastique ou en métal,
- les enduits grattés ou de finition inadaptée à l'environnement urbain.

US 2.2-1d. Matériaux et détails de toiture des constructions neuves

Les formes et volumes de toitures sont traitées avec les volumétries à l'article 2.1-4c.

Le choix du matériau de toiture dépend du parti architectural et de la volumétrie, mais il doit absolument répondre au même souci d'intégration dans le paysage des toits et dans la séquence urbaine.

Le matériau de référence est l'ardoise accompagné d'une pente adaptée à l'écoulement des eaux. L'ardoise doit être naturelle et les faîtages* doivent être traités avec des tuiles en terre cuite naturelle scellées à bain de chaux (embarrures), sans surépaisseur. Les faîtages mécaniques sont interdits, sauf cas exceptionnel de bâtiments de type ateliers du XX^e siècle. Les crochets doivent être teintés pour s'harmoniser à la teinte de la toiture.

D'autres matériaux comme le verre, le zinc, le plomb ou le cuivre en toiture, peuvent être admis s'ils garantissent une insertion satisfaisante du volume dans le paysage urbain* et correspondent à un parti architectural dont chaque détail (notamment technique) est dessiné. Dans tous les cas, le projet doit garantir un impact maîtrisé dans le paysage des toits depuis l'espace public et depuis le chemin de ronde des remparts.

Dans tous les cas, les détails techniques doivent être présentés dans la demande d'autorisation pour démontrer la qualité de mise en œuvre garantissant un bon vieillissement et la solution d'écoulement des eaux de pluie.

Dans certains contextes particulièrement sensibles, le recours à un matériau spécifique peut être imposé (en particulier l'ardoise).

Cas particulier des toits terrasse en construction neuve

Pour mémoire, l'article 2.1-4c rappelle le caractère exceptionnel des toits terrasses.

Dans tous les cas où une toiture terrasse serait autorisée :

- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans la volumétrie et l'architecture* ou dans de petits éléments dont les dimensions, la disposition et le traitement architectural permettent de les rendre non visibles.
- Les dispositifs de sécurité (garde-corps, etc.) doivent être dessinés dès la conception, pour garantir discrétion et cohérence avec l'architecture*, ils sont à inclure dans la hauteur globale de la construction.

▪ Les terrasses doivent recevoir un traitement dont l'aspect permet d'offrir une surface non impactante dans le paysage urbain*. En particulier, le matériau d'étanchéité ne doit pas être apparent s'il s'agit de surfaces importantes à l'échelle de la ville close et/ou visibles dans le paysage des toits. Si elles sont végétalisées, elles doivent respecter les préconisations des OAP.C. sur l'amélioration de la transparence écologique des jardins intramuros.

Traitement des rives de toit des constructions neuves

Dans l'objectif d'offrir une façade animée et participer à la qualité architecturale, la rive de toit doit être traitée en creux, en privilégiant le bois pour la sous-face du débord de toit.

Sont interdits : les corniches béton et les habillages PVC.

Souches de cheminée des constructions neuves

Les souches de cheminée doivent être pensées en amont du projet avec une réflexion sur la composition du volume. Les matériaux mais aussi le positionnement et les dimensions de la souche doivent être présentés lors de la demande d'autorisation et être pensés avec l'architecture* et de manière à leur assurer un impact minimum sur le paysage urbain*.

En particulier dans le cas d'un volume traditionnel*, la souche doit être maçonnée dans le prolongement du pignon.

Lucarnes et châssis de toit

La création de lucarnes ou de châssis de toit ne peut être admise que si le projet démontre une qualité d'insertion dans le paysage des toits en définissant quelle sera sa visibilité depuis l'espace public et depuis les vues remarquables sur les toits (en particulier depuis le chemin de ronde).

Dans le cas où ces dispositifs sont autorisés et en fonction de leur visibilité, les dimensions et leur positionnement peuvent être imposés. Les éventuels châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie et positionnés en partie basse ou dans le tiers intermédiaire du versant de toiture. Les volets roulants extérieurs sur ces éléments ne sont pas admis.

US 2.2-1e. Menuiseries : portes, fenêtres, contrevents et volets des constructions neuves

Menuiseries (portes et fenêtres) des constructions neuves

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une réflexion sur l'ensemble de la façade avec un souci du détail en relation avec la qualité de l'architecture* et avec le contexte urbain. Aussi, le matériau et la forme des menuiseries peuvent être imposés.

Ainsi les proportions des menuiseries (épaisseurs de profils, découpage des parties pleines et vitrées) doivent être composées avec l'architecture* de façade et avec celle des façades environnantes*. Ainsi, toute incohérence de forme ou de style entre les menuiseries et la façade peut être refusée. En particulier, les formes de vitrages dits « décoratifs » (de type hublots par exemple) sans rapport avec l'architecture* de façade sont interdits. Dans le cas d'une expression mimétique qui reprend les modèles anciens, les menuiseries doivent elles aussi respecter fidèlement les proportions du modèle ; en aucun cas, elles ne doivent être épaissies par rapport aux profils de menuiseries anciennes.

Elles doivent être réalisées dans un matériau de qualité avec une finition garantissant leur pérennité et leur bon vieillissement ; le recours au bois peint est généralement la meilleure solution. Elles doivent présenter un dessin soigné et, pour les éléments vitrés, des profils d'épaisseur réduit permettant de maximiser la luminosité et les apports solaires.

Les portes de garage, lorsqu'elles sont autorisées, doivent être d'un dessin simple et d'un matériau assurant leur plus grande discrétion.

Sont interdits :

- les matériaux ayant trop d'impact dans le paysage urbain*, comme le bois vernis, le PVC et les matériaux d'aspect synthétique (par exemple, peinture à effet plastifié etc.) ;
- la couleur blanche quel que soit le matériau (blanc cassé admis) ;
- les portes sectionnelles de garage sur l'espace public.

Contrevents (abattants) et volets des constructions neuves

Très présents dans le paysage urbain*, les formes et les matériaux des contrevents et volets peuvent être imposés pour garantir une insertion de qualité dans leur environnement. Les abattants qui animent traditionnellement les façades sont à privilégier dans un contexte urbain dense.

Les coffres des éventuels volets roulants ne doivent pas être visibles.

Sont interdits :

- les matériaux ayant trop d'impact dans le paysage urbain*, comme le bois vernis, le PVC et les matériaux d'aspect synthétique (par exemple, peinture à effet plastifié etc.) ;
- les écharpes (contreventement en « Z ») sur les volets extérieurs ;
- la couleur blanche quel que soit le matériau (blanc cassé admis).

US 2.2-1f. Zingueries et éléments techniques des constructions neuves

Descentes d'eaux pluviales des constructions neuves

Les dispositifs de récupération et descentes d'eaux pluviales doivent être traités avec des matériaux de qualité et de manière cohérente avec l'architecture* de façade.

Ainsi, l'aspect, la répartition et la disposition de ces éléments doivent faire l'objet d'une réflexion pour une intégration discrète dans la façade (respect de la tonalité, de la composition de façade) et ne pas compromettre la lecture de l'architecture*.

Le PVC est interdit.

Zinguerie de façade des constructions neuves

Tout point de façade constitué d'éléments saillants doit être protégé contre les infiltrations de l'eau pour éviter la dégradation des maçonneries, notamment les corniches, cordons, bandeaux, frontons, appuis de fenêtre et les balcons.

Les zingueries doivent être réalisées dans un matériau de qualité comme le zinc, plomb ou cuivre et faire l'objet d'un dessin soigné permettant de remplir leur rôle de protection tout en se faisant discrètes dans la façade.

Est interdit : le PVC.

Eléments techniques des constructions neuves

L'intégration des éléments techniques en façade, comme en toiture, font l'objet de prescriptions à l'article US 2.2-3, à la fin de ce chapitre sur la Qualité urbaine, architecturale et environnementale.

US 2.2-1g. Architecture* des extensions* (dont surélévations)

L'implantation et les volumétries des extensions sont traitées dans l'article US 2.1-3b.*

L'extension* doit être lisible en tant qu'intervention contemporaine* et instaurer un dialogue avec l'existant à travers le choix d'un parti de continuité, de complémentarité ou de rupture.

Elle doit se composer dans le respect de l'architecture* du bâtiment dont elle constitue le prolongement. Par sa forme ou sa disposition, elle ne doit pas perturber la lecture de la construction principale et des façades protégées (compréhension de la volumétrie et du programme) ; ainsi les proportions du volume doivent être équilibrées afin de ne pas « écraser » la construction principale.

Dans ce même objectif, elle doit présenter une simplicité de volume et de traitement architectural, notamment en ne multipliant pas les matériaux et les couleurs.

Et comme les constructions neuves, elle doit présenter une architecture soignée (composition, détails techniques et matériaux de qualité).

Cas particulier de la surélévation

Sur tous les immeubles protégés, la surélévation est interdite, sauf restitution fidèle d'un niveau d'origine connu et documenté.

Sur un immeuble non protégé, la surélévation est à envisager seulement en dernier recours en raison de son impact dans le paysage urbain*, il convient donc d'étudier en premier lieu d'autres possibilités d'agrandissement ou de redistribution. Le contexte proche et les vues lointaines doivent être pris en compte pour apprécier la faisabilité d'une telle intervention.

Si elle est admise, une attention particulière doit être portée aux proportions et à la cohérence architecturale d'ensemble. L'accroche et la transition entre l'existant et son extension* sont des points qui doivent tout particulièrement être détaillés dans la demande d'autorisation.

US 2.2-1h. Architecture* des annexes*

L'implantation et les volumétries des annexes sont traitées dans l'article US 2.1-3c.*

Les abris doivent être réalisés dans des matériaux et des couleurs qui s'accordent avec ceux de la construction principale, des murs de clôture ou de l'environnement.

Le recours au bois (naturel ou peint de couleur sombre) et aux matériaux naturels est imposé.

Sont interdits :

- les abris préfabriqués,
- et tout matériau ayant un impact fort dans le paysage urbain*.

US 2.2-2 Restauration* et modification de l'existant (autre que façades commerciales)

US 2.2-2a. Dispositions graphiques : niveaux de protection du bâti

Le Plan réglementaire définit graphiquement une prescription par immeuble désignée par une couleur :*

- en gris foncé et gris intermédiaire, les immeubles* protégés en type A ou B,
- avec une étoile noire évidée, les fragments d'architecture* protégés,
- en gris clair, les immeubles* non protégés,
- en jaune, les immeubles* dont la démolition ou la modification peut être imposée,
- avec une lettre M (sur un édifice protégé), les immeubles* soumis à une prescription de modification.

Les immeubles* protégés : type A et type B

Les immeubles protégés sont identifiés en fonction de leur intérêt patrimonial, selon deux nuances : type A pour les plus remarquables, et type B pour ceux dont la qualité architecturale est moindre mais qui présentent un intérêt patrimonial d'un point de vue archéologique, typologique, historique ou urbain.*

Les protections de type A et de type B concernent façades, toitures, volumétries et intérieurs. Toute intervention sur ces immeubles* doit respecter la valeur patrimoniale de l'architecture* et la qualité de son insertion dans l'ensemble urbain. Les deux niveaux de protection (A ou B) peuvent conduire à certaines dispositions différentes dans les chapitres qui suivent.

La protection de type A exige de conserver l'architecture* dans une recherche des dispositions d'origine. La protection de type B impose de respecter la cohérence de l'immeuble* avec son environnement qui passe par sa volumétrie et/ou sa composition de façade (quand celle-ci n'est pas dénaturée) et de conserver les éléments les plus remarquables (généralement fragmentaires) qu'ils soient extérieurs ou intérieurs. Cette protection de type B offre des souplesses plus importantes sur la modification du bâti, qui seront à apprécier en fonction de la qualité initiale de l'architecture*.

La protection des intérieurs porte sur le système de distribution, la structure constructive*, les volumes intérieurs* et leurs éléments de décor (escalier, cheminées, boiseries, parquets, etc.) ainsi que les éventuels vestiges anciens. Les éléments d'architecture* et de décoration intérieure appartenant à ces immeubles* par nature ou par destination ne doivent pas être supprimés ; de même, la division excessive des volumes existants est interdite.

Ces immeubles* protégés peuvent faire l'objet d'adaptations contemporaines*, notamment pour améliorer l'habitabilité des lieux, sous réserve de respecter les dispositions du présent Règlement. Le Rapport de Présentation décrivant toute l'architecture* guérandaise et ses particularités par époque doit servir d'appui pour élaborer un projet respectueux du patrimoine bâti. Les immeubles* doivent ainsi conserver ou retrouver la lisibilité de leur architecture* d'origine et des interventions ultérieures significatives de l'histoire de l'édifice.

En cas de sinistre ou de destruction accidentelle totale ou ponctuelle, les immeubles* doivent faire l'objet d'expertises techniques, architecturales et archéologiques qui permettront de justifier éventuellement un parti de restauration*, de restitution voire de reconstruction à l'identique.

Les fragments ou éléments d'architecture protégés

Des parties d'immeubles et des vestiges sont identifiés sur le Plan réglementaire par une étoile accompagnée d'une description de l'élément protégé (liste annexée au Plan).*

Ces éléments sont à préserver en place pour le témoignage architectural et/ou historique qu'ils représentent. Ils doivent être restaurés dans le respect de leurs dispositions d'origine* en soignant leur environnement et l'articulation des différents matériaux, qu'ils soient intégrés dans une architecture traditionnelle* ou contemporaine*.

Leur déplacement-remplacement ne peut qu'être exceptionnel, si l'élément est actuellement intégré dans un immeuble sans qualité (édifice non protégé) et si le projet répond aux objectifs de sauvegarde et de mise en valeur.

Les immeubles* non protégés

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

Le niveau de protection des immeubles* a été évalué au moment de l'élaboration du PSMV d'après une connaissance partielle du bâti (selon la possibilité de visiter ou non l'édifice), ainsi tout immeuble* non protégé susceptible d'être modifié par des travaux peut faire l'objet d'une demande de visite (voir Dispositions générales 2a.). En cas de découverte fortuite d'éléments patrimoniaux, leur conservation peut être imposée. Sous réserve de cette évaluation patrimoniale, les façades, toitures et intérieurs de ces immeubles* peuvent être conservés et réhabilités ou détruits si la démolition ne vient pas perturber la logique urbaine existante. Dans le cas contraire, il est imposé de les remplacer dans le respect des dispositions graphiques du Plan réglementaire.

D'une manière générale, les travaux sur ces immeubles* doivent améliorer leur aspect et utiliser les mêmes matériaux et mêmes techniques que celles utilisées lors de leur construction, en particulier lorsqu'ils présentent une base ancienne. Sauf matériaux ou techniques particulières d'origine et non mentionnés, ils sont soumis aux règles de restauration* qui suivent ; des adaptations de ces dispositions peuvent être admises si le projet ne porte pas atteinte à des éléments patrimoniaux et garantit une cohérence urbaine ou architecturale.

En cas de reconstruction totale ou partielle, le projet est soumis aux dispositions sur les constructions neuves.

Les immeubles* soumis à prescriptions spéciales

Le Plan réglementaire identifie les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'une intervention significative qui conforterait la situation. Le détail de la prescription est listé par adresse dans un tableau figurant sur le Plan réglementaire et repris dans les pièces complémentaires du Règlement :*

- en jaune : il s'agit de bâtiments qui nuisent à la mise en valeur des immeubles* environnants* ou des espaces libres, l'objectif est donc leur suppression à terme mais le Plan réglementaire introduit parfois une alternative à la démolition qui consisterait à les modifier (en termes de volume ou d'architecture*) pour diminuer leur impact sur leur contexte.
- avec la lettre M : il s'agit d'immeubles* protégés (généralement en type B) dont une modification est possible voire nécessaire pour améliorer leur insertion urbaine et architecturale.

Toute intervention significative sur l'édifice ou l'espace libre est interdite si elle vient conforter la situation existante ; ainsi, toute intervention significative doit être l'occasion de mettre en œuvre les prescriptions imposées par le Plan réglementaire.

US 2.2-2b. Règles générales d'intervention sur les immeubles existants

Toute intervention sur un édifice doit être précédée d'une étude de son architecture* et de son histoire pour identifier les particularités architecturales et constructives et les strates d'intervention successives. A l'occasion d'une demande d'autorisation, il peut être exigé de fournir des informations complémentaires sur l'édifice pour justifier le parti de restauration* par le biais d'une analyse historique/archéologique, ou par la visite sur place par un homme de l'art*, ou encore via une recherche scientifique plus détaillée (dendrochronologie, sondages, etc.).

Toute restauration* doit être respectueuse de la substance ancienne. Le parti de restauration* peut conduire à supprimer les traces d'interventions qui n'ont pas de qualité dans une démarche de mise en valeur ; en revanche, elle ne doit pas conduire à supprimer des traces d'intervention lorsqu'elles ont du sens au regard de l'histoire du bâti ou lorsqu'elles ne sont pas significatives d'un courant architectural historique. La restitution d'une disposition ancienne ou d'origine et documentée peut être exigée, notamment en présence de témoignages anciens ou de vestiges archéologiques.

Lorsqu'une démolition (totale ou partielle) est réalisée, il est nécessaire d'opérer une « déconstruction sélective » consistant à séparer et trier les différents types de matériaux dans le but de les valoriser à travers le recyclage ou le réemploi.

Illustration n'ayant pas de valeur réglementaire



Principe de composition des façades traditionnelles* de la ville close

Les règles de restauration* qui suivent concernent essentiellement les immeubles* d'architecture traditionnelle*. Pour les matériaux non mentionnés et les éventuelles nouvelles techniques de restauration*, il convient de justifier que le projet de restauration* ne porte pas atteinte à la pérennité de l'édifice, à son impact architectural et urbain. Dans tous les cas, des échantillons sur place sur une surface significative doivent être présentés en début de chantier pour accord sur les matériaux et la mise en œuvre.

Les travaux de restauration doivent respecter les principes d'intervention suivants :

- lisibilité du caractère identitaire du bâti guérandais : à la fois grande variété des architectures* et homogénéité du paysage urbain*,
- cohérence typologique en termes de choix de matériaux, de simplicité de mise en œuvre, de sobriété des volumes, de la composition et des détails,
- authenticité (conservation de la matière) et réversibilité des interventions contemporaines*.

US 2.2-2c. Restauration des façades existantes : pan de bois, pierre de taille et enduits

Façades existantes en pan de bois

Les immeubles* en pan de bois constituent un patrimoine rare et fragile à préserver et à restaurer soigneusement : une étude spécifique est à mener sur la logique structurelle et l'aspect architectural (enduit ou non). Dans certains cas, d'autres études scientifiques de type dendrochronologie peuvent être demandées.

La règle de principe est de conserver les bois d'origine (greffes et renforcement par résines possibles), des moulurations et assemblages d'origine. Si des éléments ne sont pas réparables, ils doivent être remplacés par un bois de la même essence et de même qualité (bois de réemploi par exemple si les pièces sont compatibles en termes structurels) avec des techniques de restauration* adaptées pour garantir la pérennité des pans de bois et planchers (en particulier assemblage d'origine à reprendre). Si des moulurations existaient sur les pièces endommagées, elles doivent être refaites à l'identique avec le plus grand soin.

De même, les éléments de remplissage anciens doivent être conservés s'ils sont d'origine et encore en bon état. S'ils n'existent plus ou sont en trop mauvais état, un remplissage traditionnel* (fuseaux de terre, briques minces,...) ou de matériaux naturels doit être mis en œuvre, avec des techniques qui permettent de retrouver à la fois la solidité et l'aspect architectural d'origine.

Deux types de finition peuvent être réalisées en fonction des dispositions d'origine*, qu'il convient de retrouver par l'analyse de l'architecture* ou par sondages ou recherches documentaires :

- Généralement lorsque la structure de pan de bois ne crée pas de motif en façade (croix de Saint-André par exemple), ne comporte pas de sculptures ou de moulurations, il est destiné à recevoir un enduit sur un lattis en laissant saillant et à découvrir les chambranles de baies, corniches et bandeaux éventuels.
- A l'inverse, si le pan de bois comporte des pièces moulurées, des sculptures, et forme un motif relativement régulier, il convient d'effectuer des recherches de traces de polychromie.

Dans les deux cas, la restauration* se fait par nettoyage du bois et traitement à l'huile de lin (ou tout autre traitement permettant de garantir leur conservation) sur toutes les faces des pièces de bois, y compris celles destinées à être cachées, suivi d'un enduit sur le remplissage et/ou pans de bois (en fonction des dispositions d'origine* décrites ci-dessus) ou éventuellement d'un chaulage.

La question de la couleur doit faire l'objet d'une recherche spécifique (traces de polychromie, ou recherche d'exemples similaires) et être proposée en échantillon au début du chantier. La teinte doit se faire à l'aide de terres naturelles.

Façades existantes en parement de pierre de taille, seuils et encadrements en pierre de taille

Les parements, seuils et encadrements en pierre de taille à Guérande sont généralement en granit, et plus rarement en grès ou en calcaire.

Toute intervention sur les parements, encadrements, corniches et bandeaux doit respecter la nature de la pierre et des dispositions d'origine*, notamment de la mise en œuvre du calepin d'appareillage. Il convient aussi de conserver / restituer les modénatures et éventuelles sculptures, ainsi que les seuils.

Lorsqu'une pierre est trop endommagée, le remplacement de celle-ci doit se faire par bloc entier (« en tiroir »), scellé en fond avec des coulis de chaux et les joints doivent être soigneusement refichés sur les quatre faces avec

un mortier de chaux aérienne naturelle et sables locaux (aucun vide ne doit exister entre la nouvelle pierre et la maçonnerie avoisinante). Le sens du lit de la pierre et la pose en boutisse doivent être respectés lors de la pose. Les ragréages doivent être limités à de petits raccords (bouchons suivis d'une patine). De même, pour les fragments de sculptures ou de modénatures (corniches, bandeaux), il convient de changer la pierre en toute épaisseur ; les produits de substitution sont interdits (en particulier les mortiers à base de liant hydraulique).

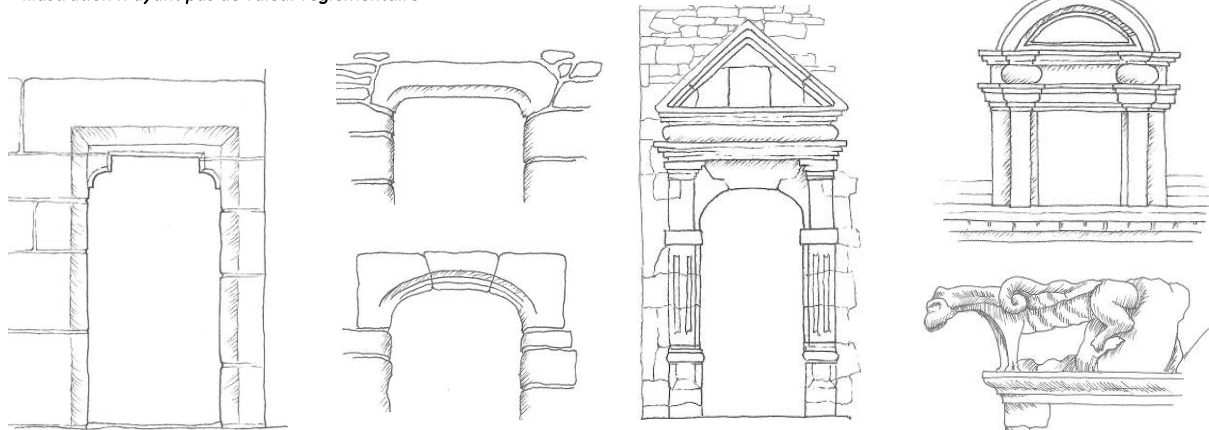
Le nettoyage de la pierre doit se faire par des techniques douces de brossage sec ou de lavage à faible pression ou par nébulisation. Les techniques d'hydrogommage ou de micro-abrasion ne peuvent être acceptées que si la pierre est suffisamment dense (granit ou grès) et en bon état. La retaille de surface ne doit pas dépasser 1 cm.

Le nettoyage doit s'accompagner d'une réfection préalable des joints.

Les joints doivent être effectués au mortier de chaux grasse (additionné de sablon et de poudre de pierre) et recevoir une finition à fleur de parement dans l'objectif de correspondre au plus près au caractère architectural d'origine. La couleur des joints doit être ainsi proche de celle de la pierre, tout en étant légèrement plus soutenue de façon à rendre discernable le dessin de l'appareillage. Les joints ciments sont interdits et sont donc à remplacer dans le cadre d'une restauration* de façade.

Le granit doit être dressé à parement lisse, les finitions éclatée ou striée sont interdites.

Illustration n'ayant pas de valeur réglementaire



Eléments architecturaux réalisés en pierre de taille : encadrement des baies, lucarne, amortissement sculpté*

Façades existantes en maçonneries de moellons (enduits ou non)

Certains parements destinés à être visibles ont été recouverts d'un enduit ciment qui pose des problèmes de pérennité des maçonneries (qui ne « respirent » plus) ; d'autres à l'inverse ont perdu leur enduit d'origine qui protégeait les maçonneries. Avant toute intervention, ces dispositions d'origine* doivent être déterminées pour justifier le parti de restauration*.

Les enduits traditionnels doivent être restaurés ou restitués.

Sauf dispositions d'origine, les enduits ciment existants doivent donc être déposés et remplacés par un enduit traditionnel. Sur de petites surfaces ou des façades n'ayant aucun intérêt patrimonial (façade sans particularités architecturales ou constructives et sans composition), il peut être admis à titre exceptionnel de maintenir l'enduit s'il est démontré qu'il est sans défaut d'adhérence ni fissurations ; il doit dans ce cas, recevoir un simple nettoyage et une peinture minérale ou à la chaux.

D'une manière générale, l'enduit traditionnel doit être couvrant et arrêté au nu des pierres de taille d'encadrement des baies* et des éventuelles chaînes d'angle, sans surépaisseur (sauf si cela correspond au caractère d'origine). Le traitement des enduits à pierres vues peut être mis en œuvre s'il est démontré qu'il correspond au traitement des maçonneries d'origine ou s'il s'agit de mettre en valeur une stratification archéologique particulière (vestiges de baies).

Les enduits traditionnels* doivent être réalisés à la chaux aérienne naturelle grasse mêlée de sable de Loire ou équivalent, dont la granulométrie et la colorimétrie sont à arrêter en fonction du caractère architectural de l'édifice. La finition peut être lissée, talochée, lavée à l'éponge ou brossée suivant les effets esthétiques recherchés. L'éventuel badigeon doit être réalisé dans les techniques traditionnelles*.

Sont interdits : les enduits ciment, les enduits de finition grattée ou monocouche, l'emploi de baguettes métal ou PVC pour traiter les arêtes, la peinture des enduits traditionnels*.

Façades existantes autres que pan de bois, enduits et maçonneries

Les autres traitements de façades, s'ils correspondent aux dispositions originelles de l'édifice, sont à conserver et à restaurer en recherchant le caractère architectural d'origine. Matériaux, finition, couleur et joints doivent être arrêtés dans le but de répondre à cet objectif.

Les enduits-ciment (sur les maisons du début du XX^e siècle) sont à base de liants hydrauliques comme le ciment blanc, ciment et chaux, chaux aérienne ou plâtre-chaux ; l'application dépend de la texture recherchée (finition en mouchetis tyrolien, lissée ou talochée). L'enduit-ciment doit recevoir une peinture minérale.

La terre cuite présente en façade, qu'il s'agisse de briques de construction ou d'éléments décoratifs (céramique par exemple), doit être conservée et restaurée dans l'objectif de retrouver le caractère architectural d'origine. En particulier, il convient de ne pas employer de briques industrielles sur des immeubles* antérieurs à l'apparition de ce matériau. La terre cuite ne doit pas être peinte (sauf traitement vernissé des architectures balnéaires) et doit être mis en valeur par des enduits qui permettent de révéler le contraste des couleurs.

Zinguerie de façades

Pour garantir la pérennité des matériaux et de l'architecture*, tous les points de la façade constitués de pierres saillantes doivent être protégés contre les infiltrations d'eaux par des éléments de zinc ou de plomb ; cela concerne notamment les corniches, bandeaux, frontons, appuis de fenêtres et balcons.

La protection doit être conçue de manière à éviter toute stagnation d'eau, notamment au contact des menuiseries. Le zinc ne doit pas couvrir la partie dormante de la menuiserie, impliquant un raccordement délicat des tubes de buée vers l'extérieur.

Un isolant neutre (tel que papier anglais, feutre bitumé) doit être interposé entre le métal et la maçonnerie, le bois ou la pierre.

US 2.2-2d. Travaux sur façades existantes : percements, menuiseries et ferronneries

La création ou la modification de percements doit respecter la composition de façade en accord avec la typologie de l'édifice et son époque de construction : rapports pleins/vides, proportions, rythme et disposition des baies*, hiérarchisation des niveaux, présence d'axes de symétrie.

Sur les immeubles* protégés de type A et B :

Les modifications de baies* existantes ou la création de nouveaux percements sont interdites sauf :

- s'il s'agit de rétablir des baies* anciennes (vestige ou connaissance documentaire) ou la composition d'origine,
- sur une façade ne présentant pas d'intérêt architectural ni de composition des percements et sous réserve d'une bonne intégration (notamment en termes de proportions).

De nouveaux percements de dimensions mineures peuvent être admis sur des immeubles* protégés de type B s'il est démontré que les percements créés ne dénaturent pas le caractère architectural de l'édifice en s'intégrant discrètement et harmonieusement dans la composition (disposition, proportion, rythme).

Sur les immeubles* non protégés :

La modification ou la création de nouveaux percements peuvent être admis sous réserve que le projet ne nuise pas à la compréhension de l'architecture*, ni à la qualité du paysage urbain* (en particulier dans le cas des frangements de rez-de-chaussée ou d'une séquence urbaine spécifique).

En dehors des secteurs projets encadrés par les OAP.E., la création de garages en façade sur rue est interdite.

Les seuils d'origine ne doivent pas être supprimés, les éventuelles adaptations (notamment pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite) doivent être réalisées par des dispositifs réversibles et sans compromettre la valeur patrimoniale du bâti et la qualité de l'espace public.

Les menuiseries et ferronneries participent du caractère architectural, de la subtilité et de la vivacité de l'architecture* (caractère architectural). Ainsi, toute restauration* de façade doit intégrer une réflexion sur les

menuiseries, ferronneries et serrurerie. Cette réflexion passe par un diagnostic qui permet de définir les éléments qui peuvent être conservés et restaurés et les éléments qui doivent être remplacés. La demande d'autorisation doit détailler le diagnostic et justifier ses conclusions.

Ces éléments de façades, lorsqu'ils sont d'origine ou d'intérêt patrimonial, ne doivent donc pas être supprimés sans diagnostic préalable. Ils doivent être restaurés et recevoir un traitement de surface permettant leur pérennité. S'ils sont trop abîmés pour être réparés ou s'ils posent un problème de sécurité ou d'étanchéité, leur remplacement doit restituer un élément correspondant aux dispositions architecturales de l'édifice.

Dans le cas où les dispositions d'origine* ne peuvent être retrouvées, des modèles contemporains* peuvent être acceptés sous réserve de discrétion et de bonne insertion dans l'architecture* de façade.

Qu'il s'agisse de restauration* ou de remplacement, la réponse aux questions de mise aux normes et aux exigences actuelles en termes de confort, de performance énergétique et de durabilité doit passer par une réflexion raisonnée et adaptée aux spécificités architecturales et constructives* du bâti ancien.

Travaux sur menuiseries existantes et pose de menuiseries sur constructions existantes

Ces dispositions concernent les portes d'entrée, portes de garage et de porches, les fenêtres quelles que soient leurs dimensions, et les éléments de menuiserie intérieure (portes, balustres d'escalier, etc.), ainsi que les contrevents et volets intérieurs.

Toute restauration* de façade doit intégrer une réflexion sur l'ensemble des menuiseries et doit s'appuyer sur un diagnostic de l'état de ces menuiseries et leur cohérence avec l'architecture de chacune des façades.

Ce diagnostic doit déterminer les menuiseries qui seront conservées et celles qui seront remplacées (dans ce cas, une justification est nécessaire).

CONSERVATION : RESTAURATION & ADAPTATIONS TECHNIQUES

L'objectif de toute intervention est de conserver les menuiseries existantes lorsqu'elles ont un intérêt patrimonial. Si toutefois elles ne peuvent être conservées en place, il convient de les réemployer sur l'immeuble.

Les menuiseries d'origine ou d'intérêt patrimonial sont à conserver pour leur ancienneté et leur rareté, elles se trouvent généralement encore (a minima) sur les façades les moins exposées et souvent sur les parties communes, cages d'escalier en particulier. De même, les vitrages anciens, ayant une surface irrégulière et parfois légèrement teintée, doivent être conservés en place ou faire l'objet de leur réemploi sur des menuiseries intérieures.

Les menuiseries existantes ayant un intérêt patrimonial, comme leurs quincaillerie, vitrages et autres éléments associés, doivent être restaurées selon des techniques qui garantiront leur pérennité. Les techniques de restauration* et d'assemblage sont différentes en fonction des matériaux et de l'époque de réalisation de ces éléments ; il convient d'employer les méthodes adaptées au matériau.

Les éventuelles adaptations techniques doivent respecter la qualité architecturale et rester les plus discrètes possibles en façade. Pour mémoire, l'amélioration des performances énergétiques des menuiseries sur un édifice protégé n'est pas une obligation, conformément à l'article 15 de l'arrêté du 3 mai 2007. Il convient de se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A. sur les Adaptations du patrimoine bâti dans la rubrique Réhabilitation énergétique.

Pour recevoir une isolation phonique et thermique, les menuiseries peuvent être adaptées suivant une solution qui reste à étudier en fonction de son impact (ici présenté de manière décroissante) :

- remplacer le vitrage par un verre épais feuilleté ou autre de qualité phonique (qui permet d'éviter le double vitrage),
- mettre en place une double fenêtre intérieure ou un survitrage à l'intérieur,
- mettre en place des joints métalliques (non visibles) pour assurer une meilleure étanchéité,
- mettre en place des éléments à double vitrage, sans créer d'épaississement exagéré des sections de bois ni la mise en place de parclores saillantes extérieures.

Dans tous les cas, ce type d'intervention doit être suivie d'une réflexion sur les éventuels changements de circulation d'air provoqué par une meilleure étanchéité des menuiseries et, le cas échéant, accompagnée de la mise en place d'un dispositif de ventilation.

OBLIGATIONS DANS LE CAS DE REMPLACEMENT

Si les menuiseries existantes ne peuvent être restaurées ou ne correspondent pas à l'architecture de façade, elles doivent être remplacées dans les conditions qui suivent. Le remplacement doit être justifié dans la demande d'autorisation et les éléments concernés doivent être clairement identifiés.

Une réflexion à l'échelle de la façade doit être menée pour préserver ou retrouver une cohérence d'ensemble :

MATERIAU :

- Les menuiseries doivent être réalisées dans le matériau d'origine (généralement le bois) sur tous les immeubles*, qu'ils soient protégés ou non. Le bois doit être peint ou traité à la chaux. Les autres matériaux ne peuvent être employés qu'à titre exceptionnel et s'ils garantissent un aspect, des dimensions de profils et un dessin compatible avec l'architecture* de l'édifice ou dans une recherche d'expression contemporaine*. L'imitation des dessins de menuiserie traditionnelle* sans respect des dimensions et proportions traditionnelles* est interdite.
- Sont interdites : les menuiseries PVC (portes, fenêtres et contrevents).

DESSIN DES MENUISERIES DE PORTES ET DE FENETRES :

- Les dimensions des profils en particulier des chambranles, le dessin et la mouluration des menuiseries doivent être cohérents avec l'architecture* et notamment avec les dimensions du percement. Toute incohérence de forme ou de style entre les menuiseries et le caractère architectural de la façade peut être refusée. En particulier, les formes de vitrages dits « décoratifs » (de type hublots par exemple) sans rapport avec l'architecture* de façade sont interdits. Dans le cas d'une expression mimétique qui reprend les modèles anciens, les menuiseries doivent elles aussi respecter fidèlement les proportions du modèle ; en aucun cas, elles ne doivent être épaissies par rapport aux profils de menuiseries anciennes.
- Les menuiseries à petits carreaux peuvent être imposées si elles correspondent à une typologie architecturale spécifique. Il peut être imposé qu'elles soient dotées de petits bois porteurs et séparatifs du vitrage. Dans le cas où les petits bois collés seront admis, ces éléments doivent alors être pris dans le dormant, être saillants par rapport au chambranle, et intégrer un intercalaire le plus fin possible et de couleur foncée et/ou en accord avec la couleur de la menuiserie.
- Un dessin de menuiserie différent de celui d'origine ne peut être admis que s'il est compatible avec l'architecture* de l'édifice et qu'il s'inscrit dans une recherche d'expression contemporaine* à l'échelle de la façade.
- La nouvelle menuiserie doit être adaptée à la forme du percement, posée en retrait du nu de la façade et dans les feuillures existantes, directement au contact du tableau de la baie*.
- Les portes de garage, lorsqu'elles sont autorisées, doivent être en bois et faire l'objet d'un traitement architectural le plus simple possible en cohérence avec l'architecture* de façade et s'insère harmonieusement dans le paysage urbain*.
- Sont interdits :
 - les menuiseries dites de rénovation qui s'intègrent à l'intérieur des anciens dormants,
 - les doubles-fenêtres extérieures et survitrages extérieurs,
 - les imitations de petits bois à l'intérieur du double vitrage,
 - les modèles d'imitation dits rustiques ou formes de vitrages décoratifs sans rapport avec l'architecture.

COULEUR DE LA MENUISERIE :

- La teinte doit faire l'objet d'une recherche spécifique et d'une réflexion liée à la typologie de l'édifice.
- Les teintes les plus vives sont à réserver aux portes d'entrée.
- Sont interdits : les bois vernis et lasures de ton naturel, les peintures à effet plastifié ou brillant, les tons trop vifs qui dénotent dans le paysage urbain*, la couleur blanche pour les contrevents.

CAS PARTICULIER DES CONTREVENTS ET VOLETS INTERIEURS :

- La restauration* ou restitution des dispositifs de fermeture d'origine (contrevents ou volets intérieurs) est imposée ; ils ne peuvent être supprimés sans diagnostic préalable. En dehors des dispositions d'origine, la mise en place de volets roulants et la création de contrevents peuvent être refusées si leur impact compromet la qualité de façade et du paysage urbain*.

Travaux sur ferronneries existantes et pose de ferronneries sur constructions existantes

Ces dispositions concernent les balcons, appuis de fenêtres, garde-corps d'escalier, grilles et impostes, menuiseries métalliques telles que marquises ou verrières, et serrurerie telles que luminaires anciens, quincaillerie des portes et fenêtres, enseignes.

Les techniques de restauration* et d'assemblage sont différentes en fonction des matériaux et de l'époque de réalisation de ces éléments ; il convient d'employer les méthodes adaptées au matériau.

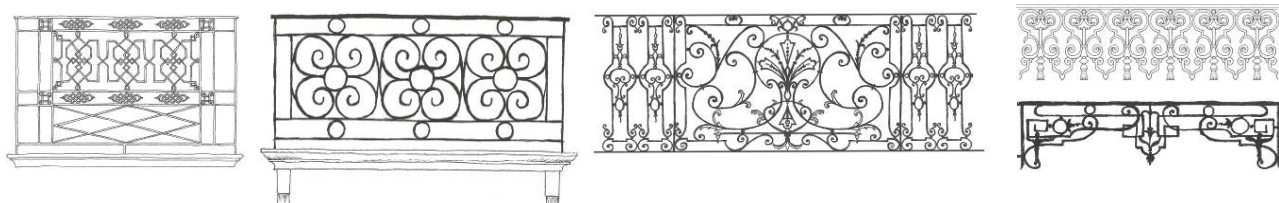
Le nettoyage consiste en un décapage doux suivi d'une protection par une peinture anticorrosion (à appliquer juste après décapage) puis deux couches de finition. Les techniques de grenaillage, sablage ainsi que la soudure sont interdits (sauf pour éléments dont l'époque de construction correspond à ces techniques). Le traitement par schoopage ne peut être envisagé que si la dépose des éléments ne présente pas trop de risque pour les éléments et pour la façade et si des garanties sont données sur les techniques de remise en place.

Les scellements sont à assurer avec les techniques et mortiers traditionnels*, brochées ou avec des pattes de scellement, en prenant soin de d'effectuer un joint de finition en accord avec le parement de façade.

La couleur est à étudier en fonction du caractère de l'architecture* et doit faire l'objet d'échantillons.

Si un garde-corps n'est pas conforme aux normes en termes de hauteur ou de vides, il doit être complété par des dispositifs les plus discrets possibles, à préciser dans la demande d'autorisation : les barres d'appui formées de tubes de plus de 3 cm de section ou autres éléments en désaccord avec l'architecture* sont interdits.

Illustration n'ayant pas de valeur réglementaire



Différents modèles de ferronneries en fonte et en acier (XIX° et XX° siècle)

US 2.2-2e. Travaux sur toitures des constructions existantes*

La règle de principe est la cohérence du toit avec la typologie de l'édifice, elle passe par un respect de la géométrie, des pentes de toiture, des matériaux et de tous les détails associés à la toiture.

Géométrie, pente de toiture sur constructions existantes*

Sur les immeubles* protégés, les volumes de toiture ne doivent pas être modifiés ; aucune surélévation, décaissement ou modification de pente ne peut être admise sauf s'il s'agit de rétablir une disposition d'origine, ou si le cas est prévu explicitement par le PSMV (M sur le plan). Très ponctuellement et à titre exceptionnel, une reprise de pente ou du volume peut être réalisée si elle assure une continuité de couverture et un épannelage plus cohérent.

Sur les immeubles* non protégés, une modification de toiture doit préserver l'équilibre des proportions de façades et de la volumétrie générale à la fois en regard de l'édifice concerné et en regard des toitures avoisinantes* (paysage urbain*) et garantir un raccord satisfaisant (en termes d'architecture* et de techniques) avec les façades et les éventuelles constructions mitoyennes.

Matériaux de toiture sur constructions existantes*

La modification d'une toiture ne doit pas entraîner un changement de matériau, à moins de rétablir une situation non satisfaisante. Les matériaux employés doivent être naturels (ardoise, terre cuite) et mis en œuvre selon les techniques d'origine et dans le respect des spécificités architecturales de l'immeuble*.

Le zinc ne peut être admis que sur les terrassons de bris mansart ou sur de petits volumes secondaires ou annexes* si l'architecture* le permet.

Sont interdits : le fibrociment et l'asphalte.

Zinguerie sur constructions existantes*

Traditionnellement, la récolte des eaux au niveau de la toiture se fait par un coyau qui permet de rejeter les eaux de pluie à distance de la façade, ou pour les immeubles* plus récents (XIX^e) par une dalle nantaise ou un chéneau en zinc (ou cuivre exceptionnellement) ; il convient d'arrêter le dispositif en fonction de la géométrie de la

toiture, de son matériau et de l'architecture* de l'édifice. Les systèmes de récolte et d'évacuation des eaux pluviales sont à prévoir dès en amont du projet, en veillant à limiter le nombre des descentes d'eaux pluviales et définir leur positionnement dans la façade de manière à les rendre les plus discrètes possible.

Les éléments décoratifs existants sont à conserver et restaurer ou à restituer à l'identique en zinc (épis de faitage*, etc.).

Sont interdits : le fibrociment et le PVC.

Souches de cheminée sur constructions existantes*

Les souches de cheminées doivent être conservées et entretenues même si la cheminée n'est plus en usage. Elles doivent être restaurées, en reprenant le profil d'origine et les dimensions conformes à l'époque de construction de l'immeuble*.

La suppression d'une souche de cheminée ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel et si cette destruction n'altère pas le caractère architectural de l'immeuble*.

L'élimination de souches 'modernes' (notamment les éléments en béton ou en métal récemment ajoutés) peut être imposée si les qualités architecturales de l'immeuble* ou sa visibilité depuis l'espace public et dans le paysage des toits le justifient. Dans le cas d'intégration d'un nouveau conduit, il peut être admis des modifications du profil sous réserve d'un traitement satisfaisant de la souche.

Lucarnes sur constructions existantes*

Les lucarnes d'origine ou d'intérêt patrimonial sont à conserver et à restaurer dans leur détail d'architecture* : matériaux, modénature, charpente et dispositif de couverture. La suppression d'éléments sans qualité patrimoniale (ajouts tardifs) peut être imposée en fonction des qualités architecturales de la toiture et de leur présence en façade et dans la séquence urbaine.

Sur un édifice protégé, la création de lucarnes est interdite à moins qu'il s'agisse d'une restitution d'un élément d'origine et documenté (notamment par l'analyse de la structure de la charpente et/ou documentation iconographique). La restitution d'un élément peut ainsi être imposée.

Sur un édifice non protégé, la création ou suppression d'une lucarne peut être refusée si elle présente un impact sur le paysage urbain* et sur le caractère architectural de l'édifice. En cas de charpente exceptionnelle, elle est interdite.

Châssis de toit sur constructions existantes*

Sur les toitures d'ardoises, les châssis de toit ne peuvent être admis que si leurs positionnement et dimensions garantissent un impact minimum et une insertion satisfaisante dans le paysage des toits. D'une manière générale, les dimensions ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1 m de haut (de proportions plus hautes que larges). Ils doivent être composés avec les verticales des travées de la façade et positionnés dans la moitié inférieure de la toiture, sauf contraintes particulières liées à une charpente d'intérêt patrimonial. En aucun cas, ils ne peuvent être disposés dans le tiers supérieur du versant de toiture.

D'autres dispositions, en particulier des dimensions plus faibles (type châssis tabatières) peuvent être imposées selon l'impact visuel du projet dans le paysage urbain* et/ou la qualité patrimoniale de la charpente.

Ils doivent être encastrés dans la couverture (donc sans occultation extérieure) pour ne former aucune saillie. Exceptionnellement, il peut être admis des dispositifs de verrière dans un plan de versant de toiture, sous réserve d'un dessin de menuiserie le plus fin possible et d'une bonne intégration architecturale dans le paysage des toits.

En fonction de leur impact urbain, ils peuvent être limités voire refusés, notamment si la pente de la couverture rend le dispositif trop visible dans le paysage des toits ou depuis l'espace public.

De manière exceptionnelle, les châssis de désenfumage peuvent être admis sous réserve d'un traitement spécifique notamment s'il est visible de la rue ou localisé dans une vue remarquable.

US 2.2-2e. Travaux intérieurs sur les immeubles protégés

Les immeubles protégés en type A et en type B sont soumis à des prescriptions sur les intérieurs. Le niveau de protection (A ou B) peut conduire à une certaine souplesse vis-à-vis des prescriptions qui suivent, cette souplesse étant justifiée par l'intérêt patrimonial, par la qualité d'exécution des éléments d'architecture* et par la qualité du projet ; il convient de se reporter à la définition de la classification qui détaille les éléments visés par la protection. Pour mémoire, une visite par un homme de l'art* peut être imposée quel que soit le niveau de protection de l'immeuble*. De même, en cas de découverte fortuite d'éléments patrimoniaux, leur conservation peut être imposée.*

Sur les immeubles protégés, tout projet doit faire l'objet d'un état des lieux préalable permettant d'évaluer précisément l'intérêt patrimonial des intérieurs pour permettre de hiérarchiser les interventions et de préciser les marges d'évolution. Des informations complémentaires peuvent être demandées via la visite d'un homme de l'art* et la réalisation de sondages ou de recherches documentaires ou scientifiques.

Toute intervention sur les intérieurs doit conserver les éléments de structure d'origine ou d'intérêt patrimonial, la logique de distribution et les volumes intérieurs* qui font la spécificité de l'architecture* d'origine et les éléments d'architecture/décors de grand intérêt. La pérennité structurelle et celle des éléments d'architecture* et des décors exceptionnels doit être assurée.

Eléments structurels des immeubles protégés

En cas de changement d'affectation autorisé, le projet doit être pensé en fonction des capacités structurelles de l'immeuble* à recevoir le nouveau programme. Le principal enjeu de rénovation réside dans la conservation de tous les éléments structurels que sont les planchers (poutres et solives), les charpentes, murs de refends et grosses cloisons. Ces éléments peuvent toutefois être consolidés tout en adoptant des techniques propices à ne pas dénaturer l'architecture ni compromettre la solidité donc la pérennité de l'immeuble* et ses détails d'architecture*.

Distribution et mise en accessibilité des immeubles protégés

Les escaliers des immeubles* protégés sont à conserver dans leurs dispositions d'origine* (sauf éléments récents et/ou sans intérêt patrimonial). De la même façon, la logique de distribution intérieure doit être conservée pour éviter une division excessive du volume initial.

La conservation d'un accès sur rue aux niveaux supérieurs est imposée. Si l'accès aux étages a été supprimé, le rétablissement d'une distribution peut être imposé en lieu et place de l'accès traditionnel*. Exceptionnellement, s'il est démontré qu'aucune autre solution ne peut être retenue :

- une nouvelle distribution peut être créée à l'intérieur du volume bâti, si cela ne compromet pas la lisibilité ou la cohérence architecturale de l'immeuble* ;
- ou, plus exceptionnellement encore, sur une façade secondaire qui ne présente pas d'intérêt particulier et dans un espace libre ne présentant pas de qualité, sous réserve d'un traitement architectural satisfaisant.

Dans le cas d'une distribution extérieure existante et sans qualité, la démolition (retour aux dispositions d'origine*) peut être imposée. Si cette suppression n'est pas possible, un traitement architectural qualitatif de la distribution extérieure est exigé.

La mise en œuvre de dispositifs permettant de répondre aux normes d'accessibilité PMR et ERP doit garantir un impact minimum sur la qualité architecturale de l'immeuble*. En particulier, une modification du niveau de plancher du rez-de-chaussée afin de le rendre accessible ne peut être admise que si le plancher et la cave ne présentent pas d'intérêt patrimonial (poutres et solives anciennes, corbeau moulurés, baies* anciennes, vestiges archéologiques) et si l'intervention ne compromet pas la solidité de la construction. Dès lors que l'on intervient sur des planchers et/ou seuils patrimoniaux, les aménagements doivent avoir un caractère réversible.

La création d'un ascenseur ne peut être admise que si le projet démontre son intégration dans l'architecture* sans suppression des boiseries et décors en place. Il doit alors être placé dans un espace ou cage d'escalier secondaire à l'intérieur ou si un espace libre et une façade sans qualité le permettent, à l'extérieur, sous forme de greffe d'expression contemporaine*, sous réserve d'un traitement architectural de la cage d'ascenseur et de son accroche avec l'existant.

Combles des immeubles protégés

Il peut être exigé de laisser apparents les charpentes anciennes et de qualité.

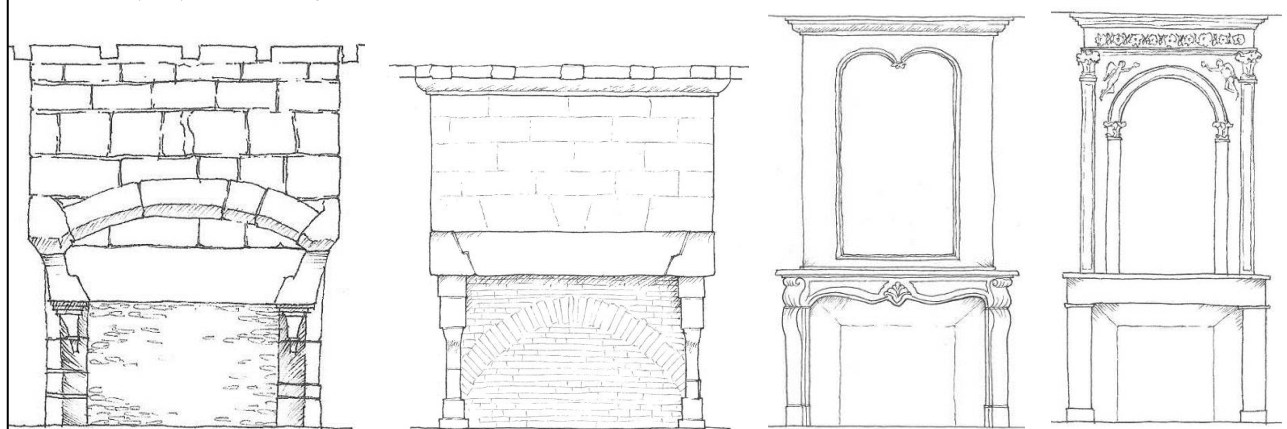
L'aménagement des combles ne doit pas conduire à supprimer, dégrader ou dénaturer une charpente intéressante en termes d'ancienneté comme de qualité. Ainsi la pose d'isolant ou de tout élément au contact de la charpente peut être refusée et dans tous les cas, l'intervention doit être réversible. La pose de châssis de toit ou lucarne est soumise aux dispositions de l'article US 2.2-2d.

Décors intérieurs des immeubles protégés

Dès lors qu'ils participent significativement à l'intérêt patrimonial d'un édifice, cheminées, sols (parquets, dallage, ...), plâtres et boiseries sont protégés quel que soit le niveau de protection de l'immeuble* (A ou B). En fonction de l'état des lieux et à l'appréciation du projet, il peut être admis quelque dépose d'éléments ou de décors qui ont un caractère secondaire ou qui sont déjà remaniés.

Les conduits de fumée doivent être maintenus en état et peuvent être utilisés pour la ventilation. Leur destruction fragilise en outre les souches en toiture.

Illustration n'ayant pas de valeur réglementaire



Différents modèles de cheminées : XV^e siècle, XVII^e siècle, XVIII^e siècle, début XIX^e siècle

Parties communes des immeubles protégés

L'OAP.D. contient des Orientations sur la réhabilitation des parties communes.

Les parties communes doivent faire l'objet d'une réflexion et d'un traitement d'ensemble cohérent sur l'ensemble des niveaux.

Toute intervention sur les parties communes doit s'accompagner d'une mise en valeur des éléments d'architecture* d'intérêt (portes palières, boiseries, escaliers, sols, menuiseries) et d'une réorganisation des réseaux et canalisations. Les éventuels doublages de portes palières doivent être faits à l'intérieur des logements.

Caves des immeubles protégés

Avant d'intervenir sur les planchers hauts des caves, ils doivent faire l'objet d'un diagnostic pour définir leur intérêt historique et leur qualité constructive*. Dans le cas où l'intérêt patrimonial est avéré, ils ne doivent pas être décaissés et leur structure constructive* (planchers d'origine) doit être conservée. Les éventuels éléments décoratifs ou vestiges doivent aussi être préservés.

US 2.2-3 Intégration d'éléments techniques en toiture, en façade* ou en intérieur (constructions neuves et existantes)

Dans le cas d'une restauration*, les façades* et les toitures sont à débarrasser 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, alimentations de gaz apparentes, constructions parasites (garde-manger, WC, ventouses, appareils à conditionnement d'air, etc.). La restauration* doit être l'occasion d'intervenir sur l'ensemble des dispositifs techniques en améliorant leur intégration dans l'architecture*.

Dans le cas d'une construction neuve, la disposition des éléments techniques doit être prise en compte en amont du projet afin de garantir une intégration discrète dans la composition de façade. Leur implantation doit se composer avec le dessin de façade et/ou de toiture, et, le cas échéant, s'insérer discrètement dans les intérieurs.

US 2.2-3a. Réseaux de distribution (eau, gaz, électricité, téléphone, fibre)

Installations existantes

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

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

Nouvelles installations

Les nouvelles installations doivent respecter les éléments intéressants d'architecture* intérieure et extérieure. La création de réseaux techniques (eaux usées, eaux vannes, gaz, électricité, téléphone) en façade* est interdite. Les alimentations de l'éclairage public doivent être dissimulées, par exemple derrière les descentes d'eaux pluviales, et les coffrets doivent être intégrés au mieux à l'environnement.

Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries de manière à les rendre les moins visibles possible (porte en bois ou habillée de pierre ou d'enduit suivant la nature du mur), à la condition de ne pas fragiliser la solidité de l'immeuble* ou de ne pas dénaturer sa qualité architecturale. Dans le cas de maçonnerie de belle qualité ou de façades en pan de bois apparents, des solutions spécifiques (coffret en sol, intérieur ou autre) doivent être recherchées pour ne pas dénaturer la façade, en particulier pour l'électricité, le gaz et l'eau potable.

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

US 2.2-3b. Evacuations des dispositifs tels que chaudières, appareils de climatisation, etc.

Ces appareils doivent respecter les normes acoustiques en vigueur.

La pose sur façade* (sur rue ou sur cour) ou en toiture des appareils de climatisation ou de ventilation est strictement interdite pour des raisons esthétiques, de dégradation des façades et de nuisances phoniques pour l'environnement. Ces appareils doivent être placés à l'intérieur des constructions ; si cela s'avère impossible, ils peuvent être intégrés derrière des baies* existantes et masqués par des châssis persiennés (ou autre dispositif du même ordre) posés en arrière des tableaux des baies* ou dans des volumes architecturaux situés dans les espaces les plus discrets, dont la forme et les matériaux sont à étudier pour leur assurer une intégration architecturale dans le paysage des toits de la ville close (comme les souches de cheminées).

Sont interdits :

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

Dans le cadre d'une réhabilitation, il convient de réutiliser les souches de cheminées existantes pour ces dispositifs d'évacuation. A défaut, ces éléments techniques émergeant en façade* ou en toiture doivent être traités avec un

matériau et une couleur garantissant leur intégration optimale et leur positionnement doit être étudié de manière à être les plus discrets possible. En toiture, elles doivent être camouflées derrière des grilles plates en zinc noir intégré dans le plan de couverture d'ardoise.

La réalisation de conduits de fumée extérieurs peut être exceptionnellement admise, dans le cas d'impossibilité au regard des dispositions intérieures de l'immeuble*. Ils doivent alors être implantés sur des façades* non visibles de l'espace public et faire l'objet d'une intégration (matériau peu impactant visuellement) en respectant l'architecture* des façades existantes.

US 2.2-3c. Volumes techniques : machineries d'ascenseur, chaufferie, etc.

Les volumes techniques (machinerie d'ascenseur, chaufferie, armoire relais d'émission ou de diffusion, antennes) ainsi que les édicules d'accès et dispositifs de sécurité nécessaires en toiture doivent recevoir un traitement architectural satisfaisant permettant de réduire leur impact visuel dans le paysage des toits. Ainsi, ils doivent le plus souvent être intégrés à l'architecture* et/ou au volume de toiture.

A défaut, ils doivent être intégrés dans des volumes maçonnés ou recevoir un revêtement leur permettant de se rendre discrets dans la toiture.

US 2.2-3d. Antennes

L'installation en façade* et en toiture des antennes satellites ou hertziennes est interdite sur rue ; ailleurs, elles peuvent être tolérées si, par leur dimension, leur forme et leur situation, elles sont masquées et n'altèrent pas la composition architecturale et la qualité du paysage urbain* (en particulier depuis le chemin de ronde). Dans le cas de logements collectifs, les antennes doivent être regroupées et disposées de façon à être les moins visibles possibles.

Les paraboles et les antennes de grande hauteur, sont interdites.

US 2.2-3e. Boîtes aux lettres et interphones

En règle générale, les boîtes aux lettres doivent être intégrées dans le bâti. A défaut, elles doivent être regroupées et implantées en façade* avec la plus grande discrétion.

Les interphones et les appareils de vidéo-surveillance doivent s'implanter le plus discrètement possible dans la construction, en tenant compte du calepinage des pierres et de l'accord des matériaux.

US 2.2-3f. Locaux destinés à la collecte des déchets

D'une manière générale, toute implantation de dispositif et matériel inhérent à la collecte des déchets doit garantir une insertion cohérente dans l'environnement urbain et architectural, sur l'espace public, aux abords et à l'intérieur de constructions.

Cas d'une construction nouvelle

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation de tous les bacs nécessaires à la gestion des déchets entre deux collectes. Les locaux de stockage doivent être aménagés en rez-de-chaussée, conformément au règlement de collecte communautaire. Ils doivent être isolés, ventilés, équipés d'un point d'eau avec évacuation et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Cas d'une construction existante*

Dans les immeubles* existants, lors du réaménagement ou de la création de locaux, ceux-ci doivent être dotés d'un dispositif de gestion des déchets adapté à la production des utilisateurs, même si ce n'était pas le cas avant. La création d'un local à déchets ne saurait compromettre la qualité architecturale de l'immeuble* mais cette condition n'exempte pas le pétitionnaire de proposer un dispositif de gestion des déchets adapté et qui soit validée par les services compétents de la collectivité.

US 2.2-3g. Dispositifs liés à la prise en compte des objectifs de développement durable

Pour mémoire, l'arrêté du 3 mai 2007 stipule que les travaux d'amélioration des performances énergétiques ne doivent pas entraîner de modifications de l'aspect de la construction qui seraient en contradiction avec les protections prévues par le PSMV. Les dispositions qui suivent encadrent les éventuels travaux correspondant à ce type d'intervention : isolation par l'intérieur, isolation par l'extérieur, panneaux solaires et capteurs, autres équipements à énergies renouvelables. Il convient de se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation La question de l'amélioration des menuiseries est traitée dans le chapitre dédié aux menuiseries.

Isolation par l'intérieur des constructions existantes *

Le projet d'isolation par l'intérieur ne peut être admis que s'il n'implique pas une disparition des décors dans les immeubles* protégés et non protégés. Il convient aussi d'adapter l'épaisseur de l'isolant sur les murs aux détails architecturaux, en particulier au contact des ébrasements de baies*.

Isolation par l'extérieur des constructions existantes *

Sur les immeubles* protégés, l'isolation par l'extérieur est interdite, elle peut toutefois être exceptionnellement acceptée sur des puits de jour* et sur les façades* secondaires de moindre qualité architecturale des immeubles* protégés de type B sous réserve d'un traitement satisfaisant du débord de toiture, du raccord aux ouvertures de la façade*, aux traitements des changements de plans (égout*, tableaux, arêtes), et de la qualité de finition.

Sur les immeubles* non protégés et les constructions nouvelles, une isolation par l'extérieur ne peut être admise que si le projet garantit une amélioration de l'architecture* et ne perturbe pas la continuité du paysage urbain* ; en particulier, elle ne doit pas induire une rupture dans l'alignement* du front bâti sur l'espace public. Elle peut se faire avec une finition enduite ou un bardage sur ossature (en ardoise, en bois, en zinc ou en cuivre,...), le choix du traitement architectural pouvant être imposé en fonction du contexte.

Panneaux solaires thermiques et capteurs photovoltaïques sur constructions neuves et existantes *

Sur les immeubles* protégés, la mise en place de ces panneaux et capteurs est interdite.

Sur les immeubles* non protégés et les constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être acceptés sous la réserve que l'impact visuel du dispositif en toiture dans le paysage des toits soit minimisé. En particulier, il s'agit d'éviter leur visibilité à partir du domaine public et du chemin de ronde des remparts, en évitant les teintes contrastées, les effets de surbrillance ou de reflet.

Dans tous les cas, ces dispositifs ne peuvent être acceptés que s'ils constituent un prolongement de l'architecture* par une composition spécifique. Les éléments doivent être proportionnés et positionnés de manière équilibrée par rapport au bâtiment, ils doivent s'intégrer au mieux dans sa composition, mais aussi dans les tonalités urbaines (matériaux de façades et de couvertures environnantes*).

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

Autres équipements à énergie renouvelable : éoliennes, pompes à chaleur sur constructions neuves et existantes *

L'implantation d'éoliennes domestiques est interdite sur l'ensemble de la zone US.

Les installations techniques de pompes à chaleur, d'aérothermie ou de géothermie doivent respecter les prescriptions d'intégration des éléments techniques à l'article US 2.2-3. Un tel système ne doit pas engendrer la suppression d'un élément patrimonial protégé, ni impacter des arbres remarquables et leur système racinaire ; elle ne doit pas non plus obliger à des remblais importants de terrain ou des modifications de sol à caractère historique (sols pavés en particulier) ou archéologique. Les dispositifs verticaux sont, le plus souvent, à privilégier aux dispositifs horizontaux qui stérilisent une vaste surface au sol.

US 2.2-4 Dispositions spécifiques pour les façades commerciales (constructions neuves et existantes*)

US 2.2-4a. Intégration dans la façade, matériaux et éclairage

Intégration dans la façade

Avant tout projet de façade commerciale (création ou modification), un diagnostic patrimonial est exigé pour déterminer les éléments d'intérêt à conserver. Il convient de se reporter aux dispositions de l'article US 2.2-2c qui décrivent les possibilités d'intervention sur l'existant. En particulier, dans le cas où la mise en place d'une façade commerciale est postérieure à la construction de l'immeuble* et a provoqué la modification du percement d'origine, il peut être imposé, à l'occasion d'un nouveau projet de devanture, de restituer le percement d'origine avec ses dispositions d'origine* (arc, poutre, restauration* des maçonneries).

L'emprise de la façade commerciale (enseignes comprises) doit se limiter au rez-de-chaussée, généralement au bandeau de plancher du premier étage. Il ne doit pas empiéter sur les baies* du premier étage ni sur leurs appuis.

Sans interdire une expression contemporaine*, le dessin du commerce doit respecter :

- le rythme vertical de la façade, si celle-ci est composée de travées,
- les hauteurs d'étage et notamment des rez-de-chaussée (sur la base des hauteurs d'origine)
- le découpage parcellaire, si le commerce s'étend sur plusieurs immeubles* contigus,
- la logique de descente des charges, en particulier dans le traitement des angles d'immeuble qui doivent conserver leur aspect plein pour asseoir visuellement les niveaux supérieurs.

De manière générale, les devantures ne doivent pas intégrer les accès aux immeubles* qui doivent demeurer distincts de la partie commerciale en termes d'usages et de traitement architectural. Les portes d'entrée doivent donc retrouver leur fonction de desserte indépendante des étages et se distinguer visuellement du commerce. Les modifications de distribution intérieure et la mise en accessibilité font l'objet de prescriptions à l'article US 2.2-2e et de l'OAP.D. qui développe la thématique des « Adaptations du patrimoine bâti ».

Matériaux

La façade commerciale doit présenter une qualité de matériaux et de dessin en portant une attention particulière à l'épaisseur et au dessin des profils de menuiseries pour une maximisation de la surface transparente. Les percements sont à traiter en verre transparent.

Le choix des couleurs doit garantir une cohérence de composition à la fois sur la façade commerciale et avec l'environnement immédiat (immeuble* lui-même et autres façades commerciales).

Pour que les rez-de-chaussée commerciaux conservent leur lisibilité en dehors des heures d'ouverture des commerces, les dispositifs de fermeture doivent offrir une transparence vers la vitrine et garantir une facilité d'entretien.

Sont interdits :

- les matériaux d'aspect synthétique tels que le plastique ou le PVC,
- les matériaux réfléchissants et tout dispositif susceptible de ne pas garantir la transparence des vitrines, tels les vitrages translucides ou la pose d'un film occultant sur l'ensemble de la vitrine,
- les rideaux métalliques pleins sur des surfaces importantes de vitrines,
- les couleurs fluorescentes.

Eclairage de la devanture et des enseignes

Parce qu'il a une incidence sur le domaine public, le projet d'éclairage doit respecter une intensité et une couleur en harmonie avec l'environnement urbain, en particulier sur les principaux espaces publics (pourtour de la collégiale).

L'éclairage par spots et projecteurs montés sur potence individuelle ne peut être admis que si le dispositif est rendu le plus discret possible dans la façade : trajet de la filerie discret dans la composition de façade, diamètre de câble ou tige de support les plus fins possibles, nombre de spots limités, saillie réduite. L'encastrement de ces éléments peut être imposé.

L'éclairage éventuel des enseignes ne doit employer ni l'intermittence, ni le clignotement ou le défilement. Le rétroéclairage doit être privilégié.

Les lettrages, dessins ou logos peuvent être rendus lumineux par un matériau translucide découpé sur le fond opaque et dont la couleur et le positionnement permet une intégration harmonieuse dans la façade. L'éclairage par tubes néons apparents ne peut être admis qu'à titre exceptionnel sur la base d'un projet particulièrement sobre et qualitatif.

US 2.2-4b. Type de façade commerciale : devanture ou vitrine

Le projet de façade commerciale doit être conçu en adéquation avec l'architecture* de l'immeuble* (composition de façade) et dans le souci de mise en valeur de ses qualités patrimoniales et de cohérence dans la séquence urbaine (paysage de la rue). Ainsi, le projet ne doit pas conduire à supprimer ni même camoufler des éléments d'architecture* : baies*, arcs anciens, modénature, sculpture, balcon, ...

Le choix du dispositif de façade commerciale est donc déterminant dans la qualité du projet d'insertion.

Vitrines en tableau

Les dispositifs d'origine ou anciens présentant un intérêt patrimonial doivent être maintenus et restaurés. Un sondage peut ainsi être exigé pour vérifier la qualité du support et l'existence d'un dispositif ancien.

Les vitrines en tableau doivent être disposées entre les tableaux des baies* maçonnées. Elles doivent être situées en retrait des nus extérieur et intérieur de la façade, en s'adaptant à la forme des percements.

L'enseigne en bandeau doit être intégrée dans le clair de la baie* ou prendre place entre la vitrine et l'appui de fenêtre du 1er étage (ou, le cas échéant, du bandeau de plancher du 1er étage), dans le respect de la composition de façade et du rythme des pleins et des vides.

Illustration n'ayant pas de valeur réglementaire



Devantures en applique

Les devantures sont disposées en habillage de la façade, leur saillie sur l'espace public ne doit pas excéder 20 cm ; pour une meilleure intégration dans l'architecture*, une saillie moins importante peut être imposée. L'habillage ne doit pas venir masquer des éléments patrimoniaux.

L'enseigne en bandeau peut être peinte directement sur la devanture ou sur un support ou bien en lettres découpées ; elle doit prendre place sur le bandeau de la devanture, dans le respect de la composition de façade et du rythme des pleins et des vides.

US 2.2-4c. Enseignes

Le périmètre d'application du PSMV fait l'objet d'une zone de publicité restreinte encadrée par un Règlement Local de Publicité. Les dispositions qui suivent en reprennent les grandes lignes et le complètent sur l'aspect mise en valeur des façades et qualité des enseignes.

Pour mémoire, la publicité (y compris sur le mobilier urbain), les pré-enseignes et le micro-affichage sont interdits dans l'ensemble du périmètre d'application du PSMV et les enseignes sont exclusivement réservées aux activités culturelles, commerciales ou de service ; leur objet unique est d'informer le public sur la nature, la dénomination ou l'affiliation de l'établissement.

Qualité des enseignes

Les enseignes qui présentent un intérêt patrimonial (peintes ou en drapeau) doivent être conservées.

Les nouvelles enseignes doivent présenter une qualité de dessin et de matériaux. Les enseignes doivent être conçues en adéquation avec l'architecture* de façade, ainsi leur positionnement et leurs dimensions peuvent être imposés.

Sont interdits :

- les caissons et enseignes lumineuses,
- les supports en miroir.

Nombre et dimensions des enseignes

Les établissements peuvent afficher une seule enseigne en bandeau et une seule enseigne en drapeau par façade sur rue (les pans coupés aveugles ne sont pas considérés comme des façades). Dans certains cas exceptionnels, la répétition d'une enseigne en drapeau ou la répartition de son contenu sur deux bandeaux peuvent être admises si cela accompagne la composition architecturale de la façade commerciale.

Sur les jambages, il ne peut être admis qu'un seul panneau par établissement de moins de 0,25 m².

L'épaisseur des enseignes doit garantir une insertion satisfaisante dans l'architecture* ; à ce titre, elle peut être imposée et dans tous les cas, elle ne doit pas dépasser 15 cm.

La hauteur des enseignes bandeau doit être proportionnée à la façade, sans jamais dépasser les 60 cm ; des dispositions spécifiques peuvent être imposées pour assurer l'insertion dans l'architecture* de façade.

La hauteur du lettrage est limitée à 30 cm, tout en admettant quelques éléments de lettrage de dimensions plus importantes très ponctuellement dans une composition d'enseigne.

Les dimensions des enseignes en drapeaux doivent également être proportionnées à la façade, sans jamais dépasser une surface d'1/3 de m². D'autres dimensions peuvent être admises dans le cas d'enseignes originales et créatives et à titre exceptionnel.

Positionnement des enseignes

Dans le cas de saillie sur l'espace public, les enseignes doivent préserver une hauteur libre de 2,50 mètres pour les voies* inférieures à 12 mètres. L'épaisseur maximale préconisée pour toutes les enseignes est de 5 cm, avec un maximum de 7 cm pour les lettres découpées.

Le positionnement des enseignes ne doit pas compromettre la composition de façade et la lecture de l'architecture*. Les enseignes sont limitées au rez-de-chaussée, généralement sous le bandeau de plancher du premier étage ; elles sont interdites devant une fenêtre, sur ou devant un balcon ou une marquise, ainsi qu'en toiture. En outre, elles ne doivent pas masquer d'éléments ornementaux et architecturaux (baies* moulurées, bandeaux sculptés, corniches, balcons, décors, etc.).

Les enseignes en bandeau et en drapeau doivent être composées entre elles, le plus souvent elles doivent ainsi être alignées. Dans le cas d'une devanture en applique, les enseignes en bandeau doivent y être intégrées, elles peuvent aussi être peintes sur une devanture en applique.

Les éventuelles enseignes écusson doivent être disposées exclusivement dans les baies* du rez-de-chaussée (interdites sur les trumeaux, piles, jambages, piliers) ; elles ne peuvent pas venir s'ajouter à l'enseigne bandeau.

Le mode de fixation doit être étudié et mis en œuvre de manière à ne pas altérer la façade support, notamment dans le cas de linteau en bois ou d'éléments en pierre appareillée destinés à rester apparents.

Matériaux et couleurs

Les enseignes doivent être réalisées au moyen de matériaux qualitatifs (bois, métal, fer forgé, inox brossé, zinc, acier, verre, etc.) dont la finition (généralement peinte) leur garantit une stabilité dans le temps. Les panneaux d'enseignes doivent être rigides et posés sur entretoises de manière à assurer une solidité ; en aucun cas, ils ne doivent être collés directement sur la maçonnerie ou le parement de façade.

Les matériaux, formes et les couleurs doivent être en harmonie avec la façade et doivent être présentés dès la demande d'autorisation. Le choix des couleurs doit être limité en nombre et garantir une sobriété.

L'éclairage de la façade commerciale est traité à l'article U 2.2-4a.

Sont interdits : les teintes criardes dont le contraste compromet la qualité du paysage urbain* ou de l'architecture* de l'immeuble*.

Cas particulier des enseignes au sol de type chevalet

Les enseignes fixées au sol sont interdites, il ne peut s'agir que d'éléments temporaires et donc amovibles.

Pour les hôtel-restaurants, restaurants et cafés disposant d'un droit de terrasse, une enseigne posée au sol (chevalet) peut être admise à condition :

- d'avoir une surface maximale d'1m²,
- d'être implantée au droit du commerce et dans l'emprise de la terrasse,
- de ménager un libre passage de 1,40 m minimum sur le trottoir (s'il existe).

Cas particulier des plaques professionnelles

Les plaques professionnelles sont réservées aux services exerçant leur activité dans les étages et sont limitées à une par commerce ou service. Elles ne peuvent pas venir s'ajouter à une enseigne bandeau.

Les dimensions de ces plaques ne peuvent dépasser 30 cm x 20 cm.

Elles doivent être réalisées en matériaux transparents ou en métal et fixées dans les joints pour ne pas créer de dégâts sur les parements. Leur éclairage est interdit.

US 2.2-4d. Stores-bannes et auvents des façades commerciales

Stores-bannes fixés sur la façade ou sur la devanture

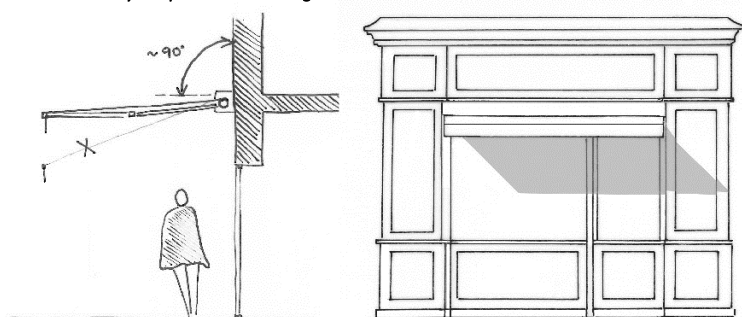
Les stores-bannes ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée. Les bannes capote sont interdites.

La disposition des stores-bannes doit être cohérente avec la trame architecturale de la façade et de la façade commerciale (devanture ou vitrine) et les coffres doivent être intégrés le plus discrètement possible. Généralement, ils sont à intégrer dans le tableau des baies* ou, le cas échéant, correspondre à l'habillage de la devanture.

La saillie maximale des stores-bannes doit être en rapport non seulement avec la largeur de voie* mais aussi avec l'impact qu'elle a sur la lecture de la façade. Dans tous les cas, elle ne peut dépasser l'emprise au sol occupée par le commerce (matérialisée généralement par un dispositif de clous encastrés au sol). Dans les rues circulées, une distance minimale de 50 cm du bord de la chaussée est à respecter.

Pour limiter l'occultation du rez-de-chaussée et conserver la lisibilité de la façade, les stores-bannes doivent avoir un développement horizontal (angle avec la façade proche de 90°). Dans tous les cas, la hauteur de la banne par rapport au sol doit être suffisante pour ne pas gêner le passage des piétons. La hauteur maximale du lambrequin est de 30 cm.

Illustration n'ayant pas de valeur réglementaire



Banne adaptée à la taille du percement (ou de la devanture) et à développement horizontal

Seule la toile unie est admise pour les bannes. Les inscriptions, lettrages ou logos ne sont admis que sur le lambrequin en se limitant à 1 élément.

En cas d'intempéries, des fermetures bâchées perpendiculaires à la façade (joues plastiques), démontables et largement transparentes, peuvent être fixées aux bannes.

Sont interdits : les couleurs fluorescentes, criardes ou toute autre couleur compromettant l'harmonie du paysage urbain*.

Auvents

Les auvents ne sont autorisés que de manière exceptionnelle s'ils ne dénaturent pas l'architecture* de la façade, et qu'au niveau du rez-de-chaussée. Ils doivent être placés entre les tableaux des baies*, sauf dans le cas de dispositifs type marquise (structure métal et verre).

Les auvents doivent avoir une saillie maximale de 1,50 mètre à partir du nu de la façade, tout en restant à 50 cm du bord de la chaussée si celle-ci est circulée.

Les auvents peuvent être réalisés en métal, en toile unie ou en verre sur ossature métallique (marquises). Les inscriptions, lettrages ou logos ne sont admis que sur l'éventuelle partie tombante formant lambrequin.

Sont interdites : les couleurs fluorescentes et criardes ou toute autre couleur compromettant l'harmonie du paysage urbain*.

US 2.2-4e. Occupation du domaine public : terrasses commerciales et étals

Les terrasses commerciales et les étals sont réglementés par le Règlement d'occupation du domaine public.

Le mobilier doit être cohérent, sobre et rester mobile, rétractable et non fixé au sol. Sa disposition doit respecter l'emprise que le commerce est autorisé à occuper (généralement matérialisée par un dispositif de marquage) et ne pas compromettre la lisibilité de l'espace libre et de l'architecture* des façades.

Les éventuels éléments fixés au sol pour faciliter la mise en place du mobilier (notamment de type parasol) ne peuvent être admis que s'ils présentent des dimensions raisonnées et composés dans le calepinage du sol. Ils doivent être non saillants et très peu visibles dans l'espace (en particulier lorsque le mobilier est rangé).

Pour garantir la transparence visuelle des terrasses commerciales et ne pas entraver la fluidité de l'espace public, sont notamment interdits :

- les éléments de type parasol ou stores de dimensions très importantes créant des effets de masse nuisant à la lecture de l'espace urbain et à celle des façades,
- les terrasses fermées et les pare-vent transversaux,
- les platelages en bois, en métal ou en plastique,
- les jardinières en béton ou en plastique,
- les chauffages fixés à la façade.

L'intégration des appareils techniques et conduits de fumée est détaillée à l'article 2.2-3.

US 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

US 2.3-1 Espaces publics

Les espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement soigné qui mette le mieux en scène les fronts bâtis qui les bordent et constituer un espace libre de respiration et de rencontre tout en accueillant les déplacements urbains.

Ils ne sont pas destinés à recevoir des constructions au-delà des emprises constructibles dessinées au Plan réglementaire et de celles, plus ponctuelles, autorisées par l'article US 1.1 qui sont :

- des locaux enterrés (bacs de traitement des déchets, parcs de stationnement, installations liées aux réseaux et aux transports publics) et leurs éventuelles émergences (sorties piétonnes, aération) à traiter pour la meilleure intégration dans l'espace public,
- des constructions ou installations liées à l'usage et l'animation de l'espace public (kiosques de marché ou autres, fontaines, etc.) ou aux transports (abris de voyageurs).

...dans la mesure où ces constructions sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sous réserve qu'elles ne dégradent pas la qualité du cadre architectural et urbain, ni mettent en péril un éventuel projet de mise en valeur (notamment de vestiges archéologiques).

Il convient donc de se reporter aux OAP.B. spécifiques au Paysage urbain* et Espaces publics, à savoir :

- les Orientations qui traitent des fonctionnalités de l'espace public, de l'écriture architecturale des espaces viaires, du nivellement, de l'interface entre le patrimoine bâti et l'espace viaire, du mobilier urbain et de l'éclairage pour la promenade des remparts, les places urbaines de l'intramuros, les rues et les ruelles ;
- et aux Orientations spécifiques aux secteurs projet (OAP.E.) :
- les secteurs projet de Château-Gaillard, Secteur Balzac, Secteur Saint-Jean / rue de la Juiverie.

Pour mémoire, les promenades plantées des remparts et la promenade haute du Mail sont protégées au titre des Monuments historiques (figurées au Plan réglementaire par un aplat beige).

US 2.3-2 Espaces libres protégés : DM1 et DV1

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

La légende DM1 correspond à des espaces à dominante minérale : il s'agit de belles cours ou/et espace de mise en valeur de façade(s) de qualité, à conserver et restaurer dans l'objectif d'une mise en valeur de l'architecture*.

La légende DV1 correspond à des espaces à dominante végétale : il s'agit de jardins de grande qualité (en l'état actuel ou dans leurs dispositions d'origine*) très souvent liés à des immeubles* protégés ou longent les remparts, à entretenir et restaurer ou restituer en prenant soin de leur composition paysagère et de la mise en valeur des remparts ou autres immeubles* qu'ils accompagnent.

US 2.3-2a. Espaces légendés en DM1 au Plan réglementaire

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



A titre d'exemple : cour du manoir de la Prévôté ©SRI, cour du manoir du Vieux Tricot ©SRI, cour de l'hôtel de Coux

Ces espaces doivent être conservés et mis en valeur en retrouvant un état au plus proche des dispositions d'origine* :

- lisibilité de l'espace, de sa composition et de son organisation, marquage du stationnement interdit,
- nivellement (lisibilité de la configuration ancienne des logis souvent légèrement encaissés), avec adaptations possibles pour l'accessibilité PMR (interventions réversibles),
- revêtement de sol (pavage ou dallage), restitution en respectant les dimensions des éléments et les techniques de mise en œuvre traditionnelles* et garantissant une certaine perméabilité (lit de sable),
- conservation, restauration* et mise en valeur des éléments patrimoniaux (puits, pompes, perrons, etc.).

Ces espaces ne sont pas constructibles, à l'exception de petits locaux annexes* dont les dimensions sont proportionnées à l'espace, le dispositif devant être réversible et sans incidence sur les éléments majeurs de la composition générale. Ils sont alors à implanter de la façon la plus discrète possible afin de conserver un espace unitaire et des vues dégagées sur les façades en particulier le long de la séquence d'entrée.

Sont interdits : les constructions souterraines et les piscines.

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

US 2.3-2b. Espaces légendés en DV1 au Plan réglementaire

Jardins historiques ou espaces verts de qualité sont légendés en DV1 en raison de :

- leur composition d'origine (si connue : axiale, paysagère, etc. disposition des allées, des plantations etc.),
- l'organisation en séquences, s'appuyant éventuellement sur la gestion du nivellement par un système de terrasses (murs de soutènement, emmarchements, murets, piles, etc.),
- les éléments patrimoniaux (puits, pompes, perrons, etc.),
- la présence d'espaces aux traitements différenciés (surfaces dallées, etc.) et d'une variété d'ambiances (espaces dégagés ou intimes, espaces d'agrément ou productifs, etc.) qui se traduisent à l'échelle de la ville dans une mosaïque d'espaces verts de nature différente,
- le patrimoine naturel : essences et sujets remarquables pour la rareté ou l'ancienneté, l'importance de leur présence et la qualité de leur disposition dans l'espace, etc.),
- leur richesse en termes de biodiversité.

Ces espaces doivent être conservés et mis en valeur en recherchant le renforcement de la richesse paysagère et écologique.

Toute intervention sur l'aménagement de ces jardins doit s'appuyer sur un projet d'ensemble (plan de composition) prenant en compte toutes les composantes patrimoniales du lieu (historique, naturelle, paysagère et écologique) grâce à des recherches documentaires et une étude botanique.

Le projet peut consister à restituer des dispositions d'origine* sur la base d'éléments existants ou documentés, mais, en l'absence de sources, il peut aussi proposer un jardin inspiré de modèle historique ou un jardin contemporain* dans le respect des éléments qui participent de sa qualité patrimoniale.



A titre d'exemple : jardin en cœur d'îlot au 3 rue du Tricot, jardin du manoir de la Gaudinais*

Dans tous les cas, le projet doit assurer :

- la mise en valeur des immeubles* protégés et /ou des remparts et leur bonne conservation,
- la conservation et la mise en valeur du jardin en lui-même et des éléments d'intérêt patrimonial qui le structurent et l'animent (décrits en introduction).

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

L'aménagement de surface de stationnement de surface y est interdit. Si quelques véhicules peuvent accéder à ces jardins, les espaces doivent être traités en stabilisé ou pavés de façon sobre. Aucun élément de marquage d'emplacement ni aménagement routier n'est admis

Ces espaces ne sont pas destinés à être construits de manière importante, toutefois ils peuvent recevoir quelques petits édicules comme c'était le cas dans les jardins historiques. Ces édicules sont limités en fonction de l'espace disponible et de la capacité du projet à intégrer l'élément dans la composition générale, jusqu'à une surface maximale de 20 m² au sol. Des extensions* limitées des immeubles* existants peuvent être admises si elles respectent les mêmes conditions.

Les constructions souterraines sont interdites.

Les piscines ne peuvent y être admises qu'à titre très exceptionnel si leur implantation reste proportionnée à l'espace et ne compromet pas la lecture de la composition, ni la qualité paysagère de l'ensemble. A ce titre, les dimensions, matériaux et couleurs peuvent faire l'objet d'exigences particulières.

Les éventuelles nouvelles plantations doivent s'appuyer sur la composition d'ensemble ou, dans le cas où la composition actuelle n'est pas remarquable, permettre de recréer une composition paysagère adaptée au lieu et aux façades qui aspectent l'espace. Le choix des essences et les plantations sont encadrées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP.B) et notamment la liste d'essences qui y est associée.

US 2.3-3 Espaces libres à prescriptions particulières : DM2 et DV2

Le Plan réglementaire définit d'autres espaces libres par un graphisme plus léger. Comme les précédents, ils sont distingués par une lettre désignant leur traitement de surface actuel ou à projeter :

- *La légende DM2 correspond à des espaces à dominante minérale : il s'agit de simples cours, puits de jour* ou espaces libres sans qualité patrimoniale exceptionnelle, à maintenir en espace libre (donc non bâti).*
- *La légende DV2 correspond à des espaces à dominante végétale : il s'agit de jardins plus courants ou espaces verts ayant toutefois un rôle de respiration pour les cœurs d'îlot* à maintenir.*

Si ces espaces sont déjà aménagés en stationnement, la qualité de ces espaces est à améliorer en proposant un aménagement paysager ou un apport du végétal qui permet d'atténuer la présence des voitures, en recourant à des solutions de marquage discrètes et un revêtement clair percolant.

Ces espaces ne sont pas destinés à être construits de manière importante, toutefois ils peuvent recevoir d'éventuels petits locaux utilitaires en rez-de-chaussée, en privilégiant une implantation dans la continuité du bâti existant, en adossement aux clôtures ou en mitoyenneté afin de limiter l'encombrement de l'espace libre.

Ces espaces peuvent aussi éventuellement recevoir des volumes limités en greffe sur l'existant (ascenseur, ouvrages techniques,...) sous réserve d'un choix d'implantation respectueux des bâtiments protégés et d'un traitement architectural de qualité.

US 2.3-3a. Espaces légendés en DM2 au Plan réglementaire

Ces espaces libres doivent être conservés pour assurer le dégagement des façades protégées et/ou assurer la respiration du tissu urbain. Il peut s'agir aussi parfois d'espaces en partie bâtis, qu'il convient de ne pas reconstruire dans le cas d'une opération de démolition.



A titre d'exemple : cour et courettes rue de l'hôpital Saint-Jean, rue de Saillé, place de la Psallete

Leurs dispositions d'origine* sont à conserver si satisfaisantes, sinon elles sont à repenser pour améliorer la qualité esthétique et d'usage de ces espaces du quotidien (qualité du cadre de vie). Dans ces espaces, le traitement du sol est important :

- La conservation / restitution du nivellement et du revêtement de sol peut être imposée ;
- La perméabilité doit être assurée par la mise en œuvre de revêtements percolants ;
- Les matériaux naturels sont à privilégier (matériaux modulaires industriels et routiers interdits) ;
- La végétalisation est possible (pieds de façades, plantes grimpantes) tant que ces éléments sont proportionnés à l'espace et ne remettent pas en cause l'ensoleillement et la visibilité des façades protégées.

En plus des possibilités de construire détaillées au chapitre US 2.3-3, et à titre exceptionnel, ces espaces peuvent faire l'objet d'une couverture sous réserve d'une installation qui n'altère pas la lecture de l'espace en creux développant par exemple une architecture de verrière soignée, et incluant les détails techniques qui permettront de ne pas dégrader les façades sur lesquelles elle s'attache et une bonne gestion de l'écoulement des eaux de pluie.

US 2.3-3b. Espaces légendés en DV2 au Plan réglementaire

Ces espaces de jardin plus courants, doivent être maintenus en espace creux (donc non bâti) et doivent conserver ou faire l'objet d'un traitement végétal.

Leurs dispositions d'origine* sont à conserver si satisfaisantes, voire à repenser pour améliorer la qualité esthétique et d'usage de ces espaces du quotidien (qualité du cadre de vie), mais aussi leur qualité écologique pour favoriser le développement de la biodiversité urbaine. Ainsi, il convient de conserver ou restituer la pleine terre sur ces espaces en maximisant la perméabilité du sol :

- matériaux naturels à privilégier (matériaux modulaires industriels et routiers interdits),
- revêtements de sols anciens à conserver si satisfaisants,
- végétalisation encouragée avec des éléments proportionnés à l'espace.

Les possibilités de construire sur ces espaces sont détaillées en tête du présent article. Les piscines ne peuvent y être admises qu'à titre très exceptionnel si leur implantation reste proportionnée à l'espace et ne compromet pas la lecture de la composition, ni la qualité paysagère de l'ensemble.



A titre d'exemple : jardins privés rue du Vieux Marché, rue des Sœurs Grises et rue du Tricot

US 2.3-4 Elément de végétation repéré au Plan réglementaire

Pour mémoire, les coupes et abattages d'arbres (y compris les arbres non repérés au Plan réglementaire) sont soumis à autorisation. Tout remplacement ou nouvelle plantation doit se faire dans le respect des distances imposées par le Code civil (2 mètres des façades, murs et limites séparatives*).

US 2.3-4a. Ordonnance végétale repérée au Plan réglementaire

Figurée au Plan réglementaire, par une ligne de cercles évidés verts, la protection porte sur le principe d'un alignement d'arbres. Il s'agit de la promenade plantée elle-même classée au titre des Monuments Historiques. Les dispositions qui suivent ne remplacent en rien le régime de protection des Monuments Historiques, mais donnent les prescriptions nécessaires à la conservation de tout ce qui a justifié et justifie leur protection.

Ces alignements d'arbres sont à conserver pour leur rôle structurant et historique le long des promenades des remparts :

- Conservation du principe d'alignement d'arbres disposés en deux rangées parallèlement à l'enceinte pour préserver, conforter ou retrouver les dispositions d'origine* des promenades plantées ;
- Traitement global de l'alignement, ou le cas échéant du double alignement en évitant la multiplication des essences au sein d'un même alignement et la replantation ponctuelle (qui conduit à une hétérogénéité des sujets qui disqualifie l'ordonnance végétale).

Les OAP spécifiques consacrées à la promenade des remparts développent les questions relatives à la gestion et au renouvellement des plantations.

US 2.3-4b. Arbres remarquables à conserver repérés au Plan réglementaire

Il s'agit de sujets à entretenir et à conserver pour leur intérêt patrimonial justifié par la rareté de leur essence, leurs dimensions ou leur ancienneté.

Leur protection vise à préserver les composantes majeures du patrimoine végétal et naturel guérandais (paysage urbain*, des vues et du cadre de vie), ainsi que la biodiversité. Ces sujets sont donc à maintenir (mesures de conservation à mettre en place) à moins qu'ils ne compromettent la sécurité ou la pérennité de maçonnerie.

Au cas où l'abattage se révélerait nécessaire (fin de vie ou maladie, foudre, impossibilité de garantir la sécurité, etc.), le remplacement du sujet est obligatoire et doit être assuré soit par un arbre de la même essence, soit par un arbre adapté au milieu et pouvant, à terme, retrouver un port et une présence similaire dans l'épannelage de la ville (arbre remarquable de demain).



A titre d'exemple : pin de Monterey et cyprès doré remarquables près de la porte Vannetaise, cèdre remarquable rue du Vieux Marché, châtaignier remarquable près de la tour de l'Abreuvoir.

US 2.3-4c. Présence d'un arbre à maintenir figurée au Plan réglementaire

Il s'agit d'arbres jouant un rôle important dans la composition et dans la qualité des espaces publics par leur implantation et leur présence dans le paysage urbain*. Dans ce dernier cas, l'intérêt urbain est attribué à la présence végétale plus qu'au sujet en lui-même qui peut être conservé ou renouvelé.

Sa protection vise à préserver la qualité du paysage urbain*, des vues et du cadre de vie, et à conserver une présence végétale sur les espaces publics favorable à la biodiversité.

Le maintien du sujet est à privilégier mais son remplacement ou renouvellement est possible dans l'objectif de retrouver une qualité de présence végétale : emprise de l'arbre et essence à adapter à l'espace disponible et à l'ambiance souhaitée sur l'espace public. Tout renouvellement doit intégrer une réflexion sur le développement à long terme de l'arbre et son impact sur le bâti et l'espace public (stabilité des murs, conditions d'ensoleillement d'une place, encombrement des vues, etc.).



A titre d'exemple : arbres dont la présence est à maintenir

US 2.3-5 Clôtures existantes et nouvelles

Le Plan réglementaire repère les murs de clôture les plus intéressants pour leur qualité de mise en œuvre, leur présence dans le paysage urbain ou/et leur nécessité pour structurer un espace. L'objectif est donc de les préserver voire de les reconstituer ou d'en améliorer la qualité le cas échéant.*

Les clôtures non repérées au Plan et celles qui seront créées font également l'objet de prescriptions.

Les prescriptions sur les clôtures visent à :

- assurer l'entretien pour garantir leur pérennité,
- conserver la continuité de la façade urbaine en limite des espaces publics,
- maintenir voire améliorer la trame structurante des murs de clôture,
- conserver et de restaurer les éléments de clôture traditionnels*,
- favoriser la biodiversité.

US 2.3-5a. Clôtures existantes

Les murs, les murets et les grilles repérés au Plan réglementaire doivent être conservés et faire l'objet d'un entretien régulier. S'ils s'avèrent en mauvais état, ils doivent être soigneusement restaurés selon des techniques adaptées pour en respecter le caractère architectural et la mise en œuvre des matériaux. Dans certains cas où ils ne présentent pas une qualité satisfaisante (discontinuité, matériaux sans qualité, etc.), ils doivent être reconstitués.

Les éléments de marquage de l'entrée qui présentent un intérêt patrimonial (piles, portes et porches) doivent être conservés en place. La dépose ou le déplacement de ces éléments ne peuvent être acceptés qu'à titre exceptionnel et pour des raisons d'intérêt public.

Dans le cas d'une emprise constructible délimitée par un mur de clôture repéré au Plan réglementaire :

- La nouvelle construction peut exceptionnellement se substituer à cette clôture si cette implantation permet de garantir la continuité visuelle sur rue (en particulier lorsque l'alignement* est imposé)
- La conservation du mur et éventuellement un recul d'implantation peuvent être imposés.
- Des dispositions particulières peuvent être acceptées ou imposées pour favoriser la conservation des murs et de la qualité du paysage urbain*.
- Les annexes* et abris de jardins peuvent s'adosser aux clôtures, sans s'y substituer.

Des ouvertures nouvelles peuvent être créées dans les clôtures protégées et non protégées, sous réserve d'un traitement qualitatif de l'ouverture, et de dimensions raisonnables par rapport à leur usage et par rapport à leurs dimensions. Dans tous les cas, une ouverture peut être refusée si elle vient perturber la continuité visuelle de la limite entre l'espace public et privé ou si la clôture concernée présente un intérêt particulièrement remarquable pour elle-même ou pour le paysage urbain*.

Si elles sont acceptées, les ouvertures sur rue doivent être fermées par un portail plein ou ajouré en bois peint ou par une grille peinte d'une hauteur en rapport avec celle du mur. Le dispositif d'ouverture/fermeture et son aspect doivent figurer à la demande d'autorisation en démontrant leur bonne insertion dans la clôture et dans le paysage urbain*. L'ouverture à la française est à privilégier, les dispositifs coulissants étant réservés à des cas très exceptionnels.

La maçonnerie traditionnelle* doit conserver ses aspérités propices à l'accueil et au développement de la biodiversité.

Les grilles ne doivent, en aucun cas, être couvertes ou remplacées par des panneaux pleins et opaques.



A titre d'exemples : mur de clôture traditionnel favorable au développement de la biodiversité ; éléments d'intérêt à conserver : marquage de l'entrée par des piles, puits mitoyen, vestige de pile*

US 2.3-5b. Clôtures nouvelles

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

Le choix des matériaux et des hauteurs peut être imposé. Le plus souvent, elles doivent reprendre les mêmes épaisseur et hauteur que les clôtures traditionnelles* et être traitées comme une prolongation de l'architecture* des constructions qu'elles accompagnent, en accord avec le contexte et son caractère patrimonial. De même, comme cela est de tradition, les clôtures constituées de grilles doivent assurer une transparence tout en étant complétées de végétation. Il convient également de privilégier les aspérités du mur et la porosité des maçonneries pour accueillir et favoriser la biodiversité ; en ce sens, les maçonneries traditionnelles* de moellons sont à préférer aux maçonneries modernes.

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

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

Sont interdits :

- les matériaux préfabriqués (palplanches, poteaux béton, grillages visibles, panneaux en bois pleins),
- les finitions d'esprit rustique (pierres reconstituées, appareillage en plaquettes),
- les essences de haies au feuillage dense et persistant de type Thuya, Cyprès ou encore Laurier palme.

US 2.4 Stationnement

US 2.4-1 Stationnement des véhicules

Dans l'ensemble de la zone US, il n'est pas imposé de place de stationnement à l'occasion d'un projet de réhabilitation comme de nouvelle construction.

La création de places de stationnement peut être refusée selon le caractère des lieux à préserver, l'accessibilité des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. En particulier, la création d'aires de stationnement ou de garages peut être refusée s'ils sont desservis uniquement par une voie* piétonne.

L'utilisation ou la transformation des locaux commerciaux ou des logements existants à des fins de stationnement est interdite.

En dehors des secteurs projets encadrés par les OAP.E., la création de garages en façade sur rue est interdite.

US 2.4-2 Stationnement des cycles

Les constructions neuves doivent prévoir le stationnement des vélos sur la parcelle, en privilégiant leur intégration à l'intérieur du bâtiment. Si toutefois il est démontré que cette localisation est impossible ou incompatible avec la préservation du patrimoine bâti (dans le cas de réhabilitation par exemple), il peut être implanté à l'extérieur du bâti principal sur la parcelle si leur insertion dans les espaces libres est possible, ou sur la voie* publique.

S'il s'agit de mobilier urbain (appuis vélos), les modèles, dimensions et couleurs mais aussi leur positionnement doivent être arrêtés en fonction de leur meilleure insertion dans le paysage urbain* et dans la composition d'ensemble en lien avec la construction qu'ils accompagnent.

S'il s'agit d'abris vélos ajoutés sur cour ou jardin, ces constructions doivent respecter les dispositions du présent Règlement en termes d'implantation et d'aspect architectural.

SECTION III

Equipements, réseaux et emplacements réservés

US 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Les dispositions concernant les voies, accès et desserte sont régies par le Règlement de voirie, auquel il convient de se reporter.

US 3.1-1 Accès

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies* publiques ou privées (soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin*) répondant à l'importance et à la destination* de(s) immeuble(s)* ou aménagements envisagés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et des accès permettant une lutte efficace contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public et respecter les principes de cheminement piétonnier à réaliser.

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

Sur tout terrain concerné par un passage piétonnier (à conserver ou à créer) imposé par le Plan réglementaire, le projet doit permettre d'assurer la continuité de principe d'une circulation piétonne. Le tracé porté au Plan réglementaire est indicatif, il peut ainsi faire l'objet d'adaptations tant que le principe d'accès est respecté. Ces passages peuvent être publics ou privés ; l'éventuel dispositif de sécurisation du cheminement doit permettre de conserver une vue sur le passage (y compris vers les cœurs d'îlot*).

US 3.1-2 Conditions de création d'accès

La création d'accès peut être refusée si :

- elle nécessite la suppression ou modification d'un élément patrimonial protégé (bâti, non bâti ou végétal) ;
- elle porte atteinte à la mise en valeur du patrimoine ;
- elle représente un risque pour la sécurité des usagers (appréciée en fonction de la localisation de l'accès de la configuration des lieux, et la nature et l'intensité du trafic) ;
- les dimensions de cette voirie nouvelle ne sont pas adaptées à la topographie du terrain, ni compatibles avec la trame de voirie environnante*.

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

US 3.2 Desserte par les réseaux

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales joint en Annexes réglementaires.

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

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

US 3.2-1 Alimentation en eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet doit être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui doit alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

Il convient de privilégier l'installation de systèmes économes en eau.

US 3.2-2 Réseaux : électricité, gaz et communications

Pour mémoire, tous ces réseaux doivent être intégrés au patrimoine avec le plus de discrétion possible (cf. article US 2.2-3).

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité doit être raccordée au réseau public ; de même pour le gaz, lorsque le réseau existe à proximité. Les réseaux de gaz et électriques de distribution sont à réaliser en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone US doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

US 3.2-3 Assainissement : eaux usées et eaux pluviales

Les constructions doivent se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite, en dehors des eaux de vidange déchlorées des piscines.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'une construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques, elle a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Aucune canalisation d'évacuation d'eaux usées ne doit être apparente, les réseaux privés existants doivent, sauf impossibilité technique à démontrer, être intégrés à l'intérieur de l'immeuble*.

Eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...). A titre d'information, la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage.

Pour toute construction (nouvelle ou extension*) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet. Cette règle ne s'applique pas dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

Obligations de rétention et de régulation des eaux pluviales :

Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/seconde/hectare ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies au règlement de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³. A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction aux réseaux publics d'eau pluviale ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

Définition de l'installation de gestion des eaux pluviales :

De façon générale, une installation d'infiltration et son dimensionnement doit s'appuyer sur une étude de sols.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysager et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties est à rechercher.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet doivent être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire,...).

Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur. Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites. Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

PIECES COMPLEMENTAIRES AU REGLEMENT

1. Liste des espaces soumis aux OAP
 2. Liste des parcelles concernées par le Droit de préemption sur les fonds de commerces, artisanaux et les baux commerciaux
 3. Liste des prescriptions sur immeubles* et des éléments d'architecture* protégés au titre du PSMV
 4. Définitions
-

1. Liste des espaces soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Il convient de se reporter au Plan de localisation des parcelles concernées par les OAP, document graphique accompagnant le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. Liste des prescriptions sur immeubles* et éléments d'architecture* protégés au titre du PSMV

IMMEUBLES SOUMIS A UNE PRESCRIPTION DE MODIFICATION

- **Rue de Bizienne, 5 (sur cour)** - AK 192 : Pignon inesthétique à retraiter
- **Carrefour de la Psallette, 3** - AK 254 : Façade sur la rue des Capucins à retraiter avec la possibilité de créer une façade ouverte sur la rue
- **Place Saint-Aubin, 4** - AK 125 : Attique à retraiter
- **Place Saint-Aubin, 3 (volume sur la rue de Pelan)** - AK 126 : Attique à retraiter
- **Rue de Saillé, 23** - AK 143 : Ancien chevet de la chapelle Saint-Jean à dégager et à mettre en valeur pour retrouver la lecture de ses dispositions d'origine
- **Rue de Saillé, 29 (volume en cœur d'îlot)** - AK 145 : Volume de toiture à reprendre en deux pentes pour diminuer l'impact du pignon aveugle (sur jardin)
- **Rue de Saillé, 32** - AK 146 : Façade sud donnant sur les remparts à recomposer et volume de toiture à retraiter (sous réserve d'un intérêt patrimonial de la charpente)
- **Place Saint-Jean** - AK136 : Façade sur la place Saint-Jean à retraiter pour l'ouvrir sur l'espace public
- **Rue Saint-Michel, 4** - AK 117 : Façade à dégager ou volume ajouté à retraiter architecturalement pour offrir une façade ouverte sur la cour (à défaut de le supprimer)
- **Rue du Tricot, 4** - AK 360-475 : Pignon inesthétique à retraiter
- **Rue du Tricot, 10** - AK 186 : Volume à retraiter avec la possibilité d'ouvrir davantage la façade sur rue

IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ÊTRE IMPOSEE

- **Rue H.Balzac, 2 (sur jardin)** - AK 329 : Extension récente à supprimer pour dégager la tour escalier
- **Rue de Bizienne, 13 (sur jardin)** - AK 306 : Construction à supprimer ou à minimiser en termes d'impact et d'emprise, pour retrouver l'alignement de façade avec le voisin
- **Rue des Capucins, 4 (en cœur d'îlot)** - AK 347 : Dégager le jardin pour mettre en valeur les façades du cœur d'îlot
- **Rue du Château Gaillard, 14** - AK 291 : Construction proche du rempart à supprimer pour mettre en valeur le principe de ceinture verte des jardins le long de l'enceinte urbaine
- **Place du Pilori, 3 et 5** - AK 319-459-460 : Façades arrière à dégager pour retrouver un espace de respiration

- **Rue de la Prévôté, 4bis** - AK 234 : Construction à supprimer pour une mise en valeur du manoir de la Prévôté
- **Place de la Psallete, 7** - AK 353 : Traitement architectural à reprendre pour un volume plus transparent (à défaut de le supprimer)
- **Rue de Saillé, 10 et 10 bis (volumes sur la rue de Beausoleil)** - AK 164 : Volumes sur cour et sur rue de Beausoleil à supprimer pour mettre en valeur la façade arrière du logis et de sa tour escalier
- **Rue de Saillé, 19 et 21 (sur cour)** - AK 141-332-333-334 : Volumes à supprimer pour dégager la cour et mettre en valeur les façades arrière de l'ancien Hôpital Saint-Jean
- **Rue de Saillé, 23 (arrière)** - AK 143 : Volume adossé à la chapelle à supprimer pour dégager et mettre en valeur le chevet
- **Place Saint-Aubin, 1** - AK 081 : Traitement architectural à reprendre pour un volume plus transparent (à défaut de le supprimer)
- **Rue Saint-Michel, 4 (sur cour arrière)** - AK 474-282 : Escalier extérieur à supprimer pour dégager et mettre en valeur la cour
- **Rue Saint-Michel, 5 (sur jardin)** - AK 434 : Façade arrière à dégager pour retrouver une respiration au cœur d'îlot
- **Rue Saint-Michel, 19 (sur cour)** - AK 67 : Volume d'extension à requalifier pour mieux mettre en valeur les façades patrimoniales
- **Rue Saint-Michel, 29 (sur cour)** - AK 477 : Volume à requalifier (à défaut de le supprimer) en lui donnant plus de transparence pour dégager la cour et mettre en valeur le bâtiment principal
- **Rue Saint-Michel, 36 (sur jardin)** - AK 489 : Volumes sur jardin à supprimer pour redonner une respiration aux façades arrière et au jardin
- **Rue Saint-Michel, 40 (sur jardin)** - AK 98 : Volumes adossés au rempart à supprimer pour garder la continuité du jardin au contact du mur
- **Rue du Tricot, 11 et 13 (arrières)** - AK 309-310 : Volumes sur jardin à requalifier (à défaut de les supprimer) pour mettre en valeur les façades et le jardin
- **Rue du Vieux Marché aux Grains (sur cour), 1** - AK 127 : Volumes arrières à supprimer pour dégager la courette

ELEMENTS D'ARCHITECTURE PROTEGES AU TITRE DU PSMV

- **Rue du Château Gaillard, 10 (sur jardin)** - AK 5 : Vestiges du palais épiscopal dans les murs de clôture
- **Rue du Château Gaillard, 12 et rue Vannetaise, 1** - AK 6-420 : Vestiges du palais épiscopal dans les murs de clôture
- **Rue de Saillé, 20** - AK 429 : Vestige de mur de refend en avancée sur l'espace public (ancienne façade à encorbellement)
- **Place du Vieux Marché, 4** - AK 49 : Deux lucarnes Renaissance en réemploi
- **Rue du Vieux Marché, 4 et 6** - AK 63-67 : Ancien mur de refend à mettre en valeur

3. Lexique : définitions des principaux termes employés dans le présent Règlement (par ordre alphabétique)

« Lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le **Lexique national d'urbanisme** à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique. » (Article R151-15 du Code de l'urbanisme).

Alignement : L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier (ou les voies* privées) et les propriétés privées riveraines.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Architecture : L'architecture désigne tous les éléments extérieurs et intérieurs qui constituent un édifice : dessin de la composition, modénature (corniches, bandeaux, sculptures), volumes, logique de distribution et procédé constructif* ou technique (y compris les matériaux et leur mise en œuvre).

Baie / jour de souffrance : Une baie constitue l'éclaircissement premier d'une pièce principale si elle comporte une hauteur d'allège ne dépassant pas 1,20 mètre, et possède la plus importante superficie de clair de jour dans le cas où la pièce comporte d'autres baies. Les baies ne répondant pas à ces critères sont appelées jours de souffrance.

Commerce ou service de proximité : Les commerces et services de proximité sont des établissements situés au cœur des flux piétons et axes commerçants de la ville, contribuant au développement et à l'attrait d'un quartier, plus précisément à sa qualité de vie, son dynamisme, à sa sécurité et au rapprochement des habitants tout en consolidant leur sentiment d'appartenance au quartier.

Cœur d'îlot : L'îlot étant un espace délimité par des voies* ou places, le cœur d'îlot est la partie intérieure. Il rassemble les espaces libres et les constructions situées en arrière des immeubles* construits en limite de l'espace public, y compris les ailes en retour de ces immeubles*.

Contemporaine (expression / architecture) : Conception de l'architecture qui reflète le savoir-faire des architectes de l'époque d'intervention. L'expression contemporaine est à l'opposé du mimétisme cherchant à reconstruire des modèles anciens. Elle forge toute son identité dans une écriture soignée dans l'organisation des volumes, la composition des façades et toitures et dans le dessin du détail. Elle s'inscrit dans une recherche de qualité de matériaux et de mise en œuvre technique.

Constructif(s) (principe/mode(s)) : Le principe ou mode constructif désigne les matériaux et leur mise en œuvre dans la construction d'un édifice. Un principe ou mode constructif est donc lié à un procédé de mise en œuvre (assemblage des bois dans le cas du pan de bois, dosage du mortier dans le cas des joints et enduits, etc.) associé lui-même à toute une série de détails assurant la finition de l'architecture*.

Destination et sous-destination :

Les destinations et sous-destinations évoquées dans le présent Règlement s'entendent d'après le décret n°2015-1783 et les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, dont voici la liste :

5 destinations

1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
2. HABITATION

20 sous-destinations

- <> Exploitation agricole
- <> Exploitation forestière
- <> Logement
- <> Hébergement

3. COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

- <> Artisanat et commerce de détail
- <> Restauration
- <> Commerces de gros
- <> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- <> Hébergement hôtelier et touristique
- <> Cinéma

4. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF / SERVICES PUBLICS <> Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques

- <> Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- <> Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- <> Salles d'art et de spectacles
- <> Equipements sportifs
- <> Autres équipements recevant du public

5. AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE <> Industrie

- <> Entrepôt
- <> Bureau
- <> Centre de congrès et d'exposition

Dispositions d'origine* : Les dispositions d'origine* se définissent à travers le dessin de la composition, les volumes, la logique de distribution et le procédé constructif* ou technique (y compris les matériaux et leur mise en œuvre) :

- Lorsque l'on parle d'un espace libre (cour ou jardin), il s'agit de la composition et des éléments que développait le projet dessiné à son origine ou l'état qui semble le mieux adapté à sa typologie particulière.
- Lorsque l'on parle d'une façade, il s'agit de l'architecture* dans sa globalité incluant la composition des pleins et des vides, le détail de modénature et les matériaux.
- Lorsque l'on parle de menuiseries ou de ferronneries, il s'agit du matériau, du dessin, du profil, des techniques d'assemblage et des dimensions d'éléments d'origine ou d'éléments que l'on peut retrouver sur un immeuble* de même époque et même programme.
- Lorsque l'on parle d'un volume intérieur*, il s'agit de la logique de distribution, des escaliers et des éléments remarquables intérieurs.

Les dispositions d'origine* sont celles qui correspondent à l'état initial (supposé ou établi) de l'élément à sa construction/création ou à un état significatif de son histoire. L'objectif est de conserver ou de retrouver une identification de l'époque de construction, de l'usage ou du programme initial ou significatif de l'histoire d'un immeuble*.

Distance de vue : Il s'agit de la distance, non interrompue par un obstacle opaque, séparant tout point de la partie vitrée d'une fenêtre d'une pièce d'habitation ou d'activités, de tout point d'une fenêtre d'une construction faisant face à la construction projetée. Les distances sont mesurées suivant une ligne horizontale perpendiculaire aux façades ou pignons des constructions projetées ou à l'alignement* ou à la limite en tenant lieu.

Egout : L'égout de toiture est la ligne supérieure du plan vertical de la façade – ligne de départ du gabarit* de toiture et généralement, point haut de la corniche. La cote d'égout de toiture est la cote de référence qui a été choisie pour définir les hauteurs des constructions. Le plan vertical de la façade doit s'arrêter physiquement à la cote indiquée au Plan réglementaire.

Environnant / avoisinant (adjectif) : Le terme 'environnant' ou 'avoisinant' employé dans les articles du présent Règlement désigne les éléments constituant de l'îlot concerné par l'élément désigné ainsi que ceux des îlots à proximité directe.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, il constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Par extension, le Règlement parle aussi de faîtage pour désigner l'ouvrage de recouvrement étanche du faite d'une toiture (couverture).

Gabarit : Le gabarit désigne le volume potentiellement constructible sur un terrain défini, incluant les équipements techniques et ouvrages d'aménagement en saillie admis par le Règlement. Le gabarit de toiture est le profil maximal extérieur dans lequel doit s'inscrire la surface de toiture. Lorsqu'il s'agit de constructions existantes, le gabarit correspond à l'enveloppe volumétrique dans laquelle s'inscrit ladite construction.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage* de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique.

Héberge : L'héberge désigne à la fois la limite et la surface de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

Homme de l'art : Défini à l'article R313-34 du Code de l'urbanisme, l'homme de l'art peut être un fonctionnaire en activité ou en retraite des services techniques du Ministère des affaires culturelles (dont l'Architecte des Bâtiments de France) ou de l'urbanisme et des collectivités locales ou un architecte ou ingénieur non fonctionnaire de ces services, membres de l'Ordre des architectes et de l'ordre des géomètres experts. Les conditions d'intervention de ces hommes de l'art sont définies à l'article R313-35 à 37 du Code de l'urbanisme.

Immeuble(s) : Le terme générique 'immeuble' employé dans les articles du présent Règlement désigne toute construction existante et, par extension, l'ensemble d'une parcelle.

Limite(s) séparative(s) : Les limites séparatives d'un terrain correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constituées d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière sur les voies* et emprises publiques.

Paysage urbain (et paysage des toits) : Ensemble d'espaces et de bâtiments qui caractérise la ville close, par les aménagements urbains, les formes architecturales, leur échelle, leur couleur, leur matériaux/texte et l'articulation de tous ces éléments. Le paysage urbain n'est pas que morphologique ou esthétique, il reflète en partie, par la date de construction des bâtiments, les principales phases de la constitution des tissus urbains.

Pleine terre : Un espace est considéré comme « de pleine terre » lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

Puits de jour : Petite courette, parfois absente en rez-de-chaussée, destinée principalement à l'ensoleillement et à l'aération des pièces de service des étages.

Remparts : Le terme « rempart(s) » est utilisé ici dans son acception la plus courante auprès du grand public, apparue à partir du XIX^e siècle avec le dictionnaire Littré et présent dans l'intitulé même du classement Monuments Historiques des « remparts de Guérande » (1877) et des « promenades plantées d'arbres qui entourent les remparts » (1942). Dans le domaine de l'architecture militaire, l'usage de ce terme est impropre. Il est issu de la fortification moderne (XVI-XVIIe) –l'ouvrage de Guérande est antérieur– et signifie alors une « levée de terre qui couvre et environne toute la place » (Henri Gautier, Traité de fortifications, 1685) et non le mur de fortification. Cette définition qui désigne plutôt l'espace libre que l'ouvrage maçonné se retrouve dans le vocabulaire de l'architecture par Pérouse de Montclos (1972) qui fait référence pour les initiés.

Pour garantir la meilleure compréhension du grand public, le terme « Remparts », dans les textes qui suivent, désigne donc (par vulgarisation) les murs de fortifications de l'enceinte urbaine.

Restauration : D'après JM Pérouse de Montclos, il s'agit de l'ensemble de travaux, consolidations, remontages ou réfections, tendant à conserver un édifice. La restauration d'un édifice consiste en une intervention destinée à assurer la pérennité de l'édifice en améliorant son état sanitaire et la lecture de son histoire.

Ainsi, en accord avec l'article 9 de la Charte de Venise, le parti de restauration doit consister à retrouver la lisibilité de son architecture* d'origine et des interventions ultérieures marquantes de son histoire. La démarche peut ainsi conduire à sélectionner les étapes significatives de l'édifice mais en aucun cas, elle ne doit conduire à effacer totalement la mémoire d'une campagne de construction d'ampleur. En outre, le rétablissement d'une lacune ne doit pas se faire passer pour authentique. Toute la sensibilité du projet tient à l'équilibre entre architecture et mémoire des interventions successives (y compris contemporaines).

La restauration se distingue de :

- la restitution qui consiste en une construction souvent hypothétique d'un édifice ou d'une partie d'édifice disparu, ou encore le rétablissement d'un parti primitif présumé. Dans ce cas, il convient de rendre lisible l'intervention.
- la reconstitution qui, elle, consiste à rassembler ce qui est éparé en réassociant, sur la base des données archéologiques et d'une documentation écrite ou iconographique, les éléments dispersés en les rattachant aux vestiges du monument d'origine restés en place (équivalent de l'anastylose en archéologie).

Sous-destination : voir Destination

Traditionnel (adjectif) : Le terme 'traditionnel' renvoie aux modèles et techniques employés localement dans les constructions avant l'ère industrielle (qui a diffusé de nombreux modèles et standardisé l'usage de certains matériaux). Les matériaux traditionnels de l'architecture guérandaise sont l'ardoise naturelle, le granite sous forme de pierre de taille ou de maçonnerie de moellons, l'enduit à la chaux aérienne naturelle ou le badigeon blanc. L'architecture traditionnelle guérandaise, son paysage et les modèles traditionnels sont documentés par le chapitre Typologie du Rapport de présentation.

Voie(s) : Les espaces sont qualifiés de « voies », lorsqu'ils sont réservés à la circulation des piétons, des cycles, ou des véhicules de transports et qu'ils desservent plusieurs propriétés, qu'elles soient publiques ou privées. Cela comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus bordant ces emprises.

Voisin (adjectif) : Le terme 'voisin' employé dans les articles du présent Règlement désigne les éléments situés sur la même unité foncière ou sur les terrains qui jouxtent l'unité foncière de l'élément désigné.

Volume(s) intérieur(s) : Les volumes intérieurs ayant une valeur patrimoniale sont définis à l'intérieur de l'enveloppe d'un édifice et comprennent a minima une logique de distribution principale et des pièces principales qui contribuent au caractère programmatique et architectural de l'édifice.