VILLE DE TOURS

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

REGLEMENT

Arrêté Préfectoral du 06 février 2014



ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE
ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC ARCHITECTE DU PATRIMOINE - JEAN-MARIE CURVALE - PAYSAGISTE DPLG
NOUVEAUX TERRITOIRES CONSULTANTS SOCIO-ECONOMISTES
14 RUE MOREAU 75012 PARIS - 01.43.42.40.71 - blanc.duche.urba@orange.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PSMV 5

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION 6
1.1 - PRINCIPES GENERAUX 6
1.2 - APPLICATION DU REGLEMENT 6
1.3 - ADAPTATIONS MINEURES 6
1.4 - STATUT REGLEMENTAIRE DES VOIES 6

ARTICLE 2 - CLASSIFICATION DES IMMEUBLES : LEGENDE DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR 8

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES 9

ARTICLE US.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 10

ARTICLE US.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 10

ARTICLE US.3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS 11
US.3.1 - DISPOSITIONS GENERALES 11
US.3.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES 11

ARTICLE US.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 11
US.4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE 11
US.4.2 - ASSAINISSEMENT 11
US.4.3 - RESEAUX DIVERS 12
US.4.4 - COLLECTE DES DECHETS 12

ARTICLE US.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 12

ARTICLE US.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES 12
US.6.1 - DISPOSITIONS GENERALES 13
US.6.2 - TERRAINS CONCERNES PAR UNE « EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE » 13
US.6.3 - LOCAUX ET OUVRAGES TECHNIQUES ET DE SERVICE 13
US.6.4 - JARDINS PUBLICS 13

ARTICLE US.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .. 13
US.7.1 - DISPOSITIONS GENERALES 13
US.7.2 - COUR COMMUNE 14
US.7.3 - TERRAINS CONCERNES PAR UNE « EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE (ECM) » 14
US.7.4 - LOCAUX ET OUVRAGES TECHNIQUES ET DE SERVICE 15
US.7.5 - JARDINS PUBLICS 15

ARTICLE US.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 15
US.8.1 - DISPOSITIONS GENERALES 15
US.8.2 - TERRAIN CONCERNE PAR UNE «EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE (ECM)» 15
US.8.3 - JARDINS PUBLICS 15

ARTICLE US.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 16
US.9.1 - DISPOSITIONS GENERALES 16
US.9.2 - TERRAIN CONCERNE PAR UNE «EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE (ECM)» 16
US.9.3 - TERRAINS CONCERNES PAR LES LEGENDES « ESPACES PROTEGES » 16
US.9.4 -LES TERRAINS CONCERNES PAR DES ESPACES A MAINTENIR NON BATIS 17
US.9.5 - LOCAUX ET OUVRAGES TECHNIQUES ET DE SERVICE, OUVRAGES D'ACCESSIBILITE AUX ETAGES POUR LES BATIMENTS EXISTANTS 17

ARTICLE US.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 18
US.10.1 - HAUTEUR MAXIMALE 18
US.10.2 - HAUTEUR ET GABARIT DES IMMEUBLES DE PREMIER RANG 19
US.10.3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN INTERIEUR D'ILOT 19

ARTICLE US.11 - ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS 21

US.11A - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES A CONSERVER AU TITRE DE LEUR INTERET PATRIMONIAL (DE TYPES A ET B) ET AUX IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES (IMH) 21

US.11A.1 - DISPOSITIONS GENERALES 21
US.11A.2 - LES STRUCTURES DES IMMEUBLES 22
US.11A.3 - RAVALEMENT DES FAÇADES 23
US.11A.4 - LES COUVERTURES ET LEURS ACCESSOIRES 30
US.11A.5 - LES ELEMENTS TECHNIQUES 32
US.11A.6 - LES INTERVENTIONS A L'INTERIEUR DES IMMEUBLES 33

US.11B - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES POUVANT ETRE CONSERVES, AMELIORES OU DEMOLIS 37

US.11B.1 - DISPOSITIONS GENERALES 37
US.11B.2 - RAVALEMENT DES FAÇADES 37
US.11B.3- LES COUVERTURES ET LEURS ACCESSOIRES 42
US.11B.4 - LES ELEMENTS TECHNIQUES 43

US.11C - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES 45

US.11D - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES 46

US.11D.1 - PRINCIPES DE CONSTRUCTION DE NOUVEAUX IMMEUBLES 46
US.11D.2 - IMPLANTATION ET VOLUMES 46
US.11D.3 - FAÇADES 46
US.11D.4 - COURONNEMENT - TOITURES 47
US.11D.5 - MATERIAUX, COULEURS ET RELIEFS 48
US.11D.6 - LOCAUX TECHNIQUES DE SERVICE ET OUVRAGES D'ACCESSIBILITE AUX ETAGES 48

US.11E - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX DEVANTURES COMMERCIALES 50

US.11E.1 - DISPOSITIONS GENERALES 50
US.11E.2 - DEVANTURE EN APPLIQUE 51
US.11E.3 - DEVANTURE EN FEUILLURE 51
US.11E.4 - DEVANTURE EN DOUBLE HAUTEUR 51
US.11E.5 - OCCULTATIONS ET PROTECTIONS SOLAIRES 51
US.11E.6 - ASPECT DES TERRASSES ET DU MOBILIER URBAIN SUR L'ESPACE PUBLIC 51

US.11G - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX CLOTURES 53

US.11G.1 - CLOTURES EXISTANTES 53
US.11G.2 - CLOTURES NOUVELLES 53

ARTICLE US.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 54

US.12.1 - DISPOSITIONS GENERALES 54
US.12.2 - NORNES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE 54
US.12.3 - TYPOLOGIE DES PARCS DE STATIONNEMENT 54
US.12.4 - STATIONNEMENT DES VELOS 55

US.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 55

US.13.1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES 55
US.13.2 - PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT POUR L'ENSEMBLE DES ESPACES LIBRES 56
US.13.3 - PRESCRIPTIONS LOCALISEES DE LA LEGENDE DU PLAN REGLEMENTAIRE 59

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS : LES ENSEIGNES 65

ANNEXE 2 : DEFINITIONS 66

ANNEXE 3 : LISTES DES IMMEUBLES DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE MODIFICATION (CLASSEMENT ALPHABETIQUE) 68

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PSMV

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

1.1 - PRINCIPES GENERAUX

Le territoire concerné, défini au plan, est conforme à la délimitation décrite par l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2008.

Conformément aux articles du code de l'urbanisme portant sur les PSMV, la délivrance du permis de construire et des autorisations de travaux est subordonnée à l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France.

Dans le P.S.M.V. de Tours, sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire tourangelle tout en permettant une expression architecturale contemporaine, en application des orientations générales définies par le Projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U. de Tours.

1.2 - APPLICATION DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications, aux extensions, à l'entretien, à la restauration ou à la suppression des constructions existantes, sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

- les monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, et la protection des sites classés ou inscrits ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol figurant sur le plan et la liste des servitudes.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois, peuvent être autorisés, pour tout type de constructions des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, de salubrité ou de sécurité.

Si, à l'occasion de fouilles ou de travaux de toute nature, des vestiges anciens sont découverts, une déclaration doit en être faite immédiatement à l'architecte des bâtiments de France, sans préjudice des obligations résultant de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au parcellaire constitué à la date d'approbation du PSMV.

1.3 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.S.M.V. peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L123-1-9 et R313-21du Code de l'urbanisme).

1.4 - STATUT REGLEMENTAIRE DES VOIES

Sont considérés comme voies pour l'application des articles 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du règlement :

. toute voie publique ou privée identifiée dans les documents graphiques du règlement dans la légende « espace à maintenir non bâti » ;

. toute voie à créer relevant, dans les documents graphiques du règlement, d'une prescription d'emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale,

. toute voie publique dont la création a été décidée par délibération du conseil municipal de Tours.

Les liaisons piétonnières indiquées aux documents graphiques du règlement ne sont pas considérées comme des voies.

Des constructions peuvent être admises en sous-sol des voies, dans le respect des dispositions des articles US.1 et US.2. Elles peuvent être admises à titre exceptionnel en surplomb d'une voie, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble, pour un ouvrage ou élément de construction reliant deux constructions riveraines de ladite voie, sous réserve du respect du règlement de voirie.

ARTICLE 2 - CLASSIFICATION DES IMMEUBLES : LEGENDE DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

I. Limites

Limite du secteur sauvegardé

II. Immeubles soumis à la législation relative aux monuments historiques et aux sites

II. 1. Immeubles bâtis

Monument Historique protégé en totalité

Protection(s) partielle(s) d'un bâtiment (façades et/ou toiture, élément d'architecture et/ou de décor intérieur et/ou extérieur...) ou d'une construction (clôture, mur de soutènement, vestige archéologique...)

II. 2. Immeubles non bâtis (espaces libres)

Espace libre à dominante minérale, protégé au titre des monuments historiques

Espace libre à dominante végétale, protégé au titre des monuments historiques

III. Immeubles règlementés au titre du P.S.M.V.

III-1 Ensemble d'immeubles bâtis et non bâtis
Historiquement composés, à préserver, à mettre en valeur et/ou à restituer

III. 2. Immeubles bâtis

Immeuble ou partie d'immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial

Type A - Construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales

Type B - Construction dont le réaménagement, pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes existants, est autorisé sous conditions

Elément protégé au titre de son intérêt patrimonial (élément d'architecture ou de décor, statue, fontaine...)

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

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

M Modification

G Conservation du gabarit imposée

Composition architecturale et/ou ordonnancement à préserver et/ou à restituer

III. 3. Conditions particulières de constructibilité

Emprise constructible maximale (indication de CES (coefficient d'emprise au sol) et de nombre de niveaux maximum et / ou de hauteur maximale)

Limite imposée d'implantation de construction

III. 4. Immeubles non bâtis (espaces libres)

Espace à maintenir non bâti (sauf conditions précisées au règlement)

Espaces protégé pour son intérêt patrimonial et/ou historique

Espace à dominante minérale

Espace à dominante végétale

Espaces protégé pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie

Espace à dominante minérale

Espace à dominante végétale

Espace à aménager ou à créer

Composition ou ordonnance végétale d'ensemble à préserver, à renforcer, à compléter ou à créer.

Arbre remarquable à préserver

Liaison piétonne à conserver ou à créer

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES

PREAMBULE : ***Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques d'inondation, …), toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexés au PSMV.***

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

ARTICLE US.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou déclaration à l'exception de celles visées à l'article US-2.

Les terrains de camping ou de caravaning.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.

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

1. Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances.

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

3. Les nouvelles constructions à usage d'entrepôts sont admises à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité ou un équipement admis dans la zone et implantées sur la même unité foncière que cette activité ou cet équipement.

4. Dans les jardins publics, ne sont admis que :

. les reconstructions, extensions, rénovations et modernisations des constructions, installations et ouvrages existant, et notamment les interventions visant à améliorer leur accès, desserte, sécurité ou fonctionnalité ;

. les constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conformes à leur caractère : locaux destinés à l'accueil, au fonctionnement et au dépôt de petit matériel d'entretien ;

. les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces et constructions ;

. les clôtures.

5. Dans les terrains concernés par des espaces protégés (hachures vertes, grises ou beiges de la légende), la construction en élévation est admise dans les conditions définies à l'article US.9.3.

6. Dans les terrains concernés par des espaces à maintenir non bâtis (jaune pâle de la légende), la construction en élévation est admise sur le sol des voies :

. pour les emprises définies par la légende « Emprise constructible maximale » ;

. pour toute construction autorisée dans le cadre d'une autorisation ou d'une convention d'occupation du domaine public par la Ville de Tours.

La construction peut-être admise en sous-sol dans les conditions définies à l'article US.9.4.

Sont autorisées exclusivement sur le quai bas coté ouest du pont Wilson jusqu'au pont Napoléon, les constructions légères liées aux activités nautiques et de loisirs.

ARTICLE US.3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

US.3.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les accès et voiries à créer doivent répondre aux normes minimales en vigueur en ce qui concerne les moyens de défense contre l'incendie, la protection civile et la circulation des véhicules des services publics.

US.3.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les dimensions et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la forme du terrain, à l'importance et à la nature des opérations que celui-ci est susceptible d'accueillir.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

La largeur des portails et des passages sous porche doit tenir compte du contexte urbain (largeur de la rue, mode de stationnement sur la voie publique,...), de la nature et de l'importance de l'opération.

1. Accès piétons

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

2. Accès des véhicules

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction.

3. Liaison ou passage piétonnier à maintenir, à restituer ou à créer

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à maintenir, à restituer ou à créer, les constructions doivent laisser libre un passage pour permettre la circulation des usagers.

4. Voies conçues en compatibilité avec les orientations d'aménagement

Le cas échéant, les voies doivent être conçues en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies dans le secteur et respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE US.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

US.4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable dans les conditions définies par le règlement en vigueur.

US.4.2 - ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement, adapté aux caractéristiques du réseau public existant, doit être réalisé

conformément au règlement d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales dès lors qu'un réseau séparatif existe.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur devra réaliser sur son terrain des dispositifs adaptés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux, soit directement soit après stockage préalable, vers un exutoire désigné par le gestionnaire du réseau et conformément au règlement d'assainissement des eaux pluviales de la Ville de Tours en vigueur.

US.4.3 - RESEAUX DIVERS

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public et respecter le règlement municipal en vigueur.

US.4.4 - COLLECTE DES DECHETS

Conformément au règlement en vigueur de la Communauté d' Agglomération Tour (s)plus, les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets. Les locaux de stockage des déchets sont imposés, et doivent être situés à l'intérieur des constructions nouvelles et existantes.

Dans la mesure où l'installation des poubelles ne peut être réalisée à l'intérieur des immeubles, la création de dispositifs destinés à dissimuler les poubelles peut être admise dans les espaces libres, sous réserve d'un aménagement en cohérence avec l'environnement.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux doivent être isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Ces dispositions ne seront pas appliquées s'il est prévu, en accord et selon les modalités définies avec la Communauté d'agglomération Tour(s)+, l'installation de containers enterrés.

ARTICLE US.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE US.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques.

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

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au chapitre 1, l'article 1 « champ d'application » § 1.2 : « Application de règlement» du chapitre I : « Dispositions générales ».

US.6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

Toutefois :

- Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite, ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, des retraits par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admis. Une clôture doit être implantée à l'alignement, sauf exceptionnellement si la configuration des lieux en justifie l'absence. Dans ce dernier cas, la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée sans ambiguïté.
- Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme de failles ou d'ouvertures…).

US.6.2 - TERRAINS CONCERNES PAR UNE « EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE »

Les constructions nouvelles en élévation ne peuvent dépasser les limites de l'emprise constructible maximale (ECM).

En bordure de voie, les dispositions de l'article US.6.1 sont applicables.

US.6.3 - LOCAUX ET OUVRAGES TECHNIQUES ET DE SERVICE

Sont considérés comme locaux techniques et de service :

. les abris pour les poubelles ;

. les abris de jardins ;

. les locaux de remisage des deux-roues et poussettes ;

. Les installations de services ou liées au fonctionnement des bâtiments, telles que coffrets et armoires de distribution des sources d'énergie et de télécommunication, boîtes aux lettres.

Pour ces locaux, une implantation différente que celle définie ci-dessus peut être admise, sous réserve de la prise en compte du contexte urbain.

US.6.4 - JARDINS PUBLICS

L'implantation des constructions et locaux admis à l'article US-2 doit s'intégrer à la composition du jardin, nonobstant les autres règles d'implantation.

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

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

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au chapitre 1, l'article 1 « champ d'application » § 1.2 : « Application de règlement» du chapitre I : « Dispositions générales ».

US.7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

1. Principes généraux

Nonobstant les dispositions du présent article US.7 et de l'article US.10, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement

atteinte à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

Dans un souci de respect de la morphologie du tissu urbain dans lequel prend place la construction nouvelle, son implantation par rapport aux limites séparative doit être cohérente avec les modes d'implantations des constructions existantes.

2. Pour les bâtiments de premier rang (constructions implantées à l'alignement d'une voie publique ou privée)

Pour tous les terrains ou parties de terrains riverains d'une voie publique ou privée, les constructions à édifier en façade à l'alignement de la rue doivent en principe être implantées en limites séparatives, en s'adossant aux mitoyennetés existantes (héberges et murs séparatifs) avec une marge d'adaptation en épaisseur de 2 mètres maximum. Cette adaptation ne s'applique pas lorsque les héberges ont une profondeur supérieure à 12 mètres.

Dans le cas où il n'existe pas d'héberge ou de mur séparatif en mitoyenneté, l'implantation doit être réalisée à l'intérieur d'une emprise de 12 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie. La réduction de cette emprise peut être demandée, en conformité avec le paragraphe 1 ci-dessus.

Dans certaines configurations, en particulier lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre le justifie, ou en présence d'un espace libre protégé au plan de sauvegarde et de mise en valeur, sur une parcelle mitoyenne, l'implantation de la construction en limite séparative peut ne pas être imposée dans le respect des règles de prospect.

3. Pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives

La nouvelle construction doit se reculer d'une distance minimale de 3 mètres. Une distance supérieure peut être exigée. Cette disposition ne s'applique pas s'il est fait application des dispositions définies à l'article US.7.2 « Cour commune et servitude contractuelle d'implantation ».

4. Pour les constructions implantées en intérieur de parcelle, au-delà de l'emprise du bâtiment de premier rang

Adossement à un volume bâti ou à un mur existant

D'une manière générale, la nouvelle construction doit s'adosser aux volumes bâtis ou murs séparatifs existants en mitoyenneté, afin de privilégier la création d'espaces libres au cœur de la parcelle.

Adossement aux mitoyennetés

Dans le cas où il n'existe pas de volume bâti ou de mur en mitoyenneté, ou lorsque les bâtiments mitoyens sont indiqués au plan graphique du règlement dans la légende « Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opération d'aménagement publiques ou privées » (en jaune), les nouvelles constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance minimale définie dans le paragraphe 3 précédent, et sous réserve des dispositions de l'article US.10.3 (hauteur des constructions en intérieur d'îlot).

US.7.2 - COUR COMMUNE

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes. Dans ce cas, les façades devront être distantes d'au moins 4 mètres.

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des dispositions des articles US.8 et US.10 ci-après (implantation et gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain).

US.7.3 - TERRAINS CONCERNES PAR UNE « EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE (ECM) »

Les constructions nouvelles en élévation doivent s'inscrire dans les limites de l'emprise constructible maximale. Elles peuvent être implantées en limite séparative, sauf dispositions graphiques contraires.

Les dispositions des articles US.7.1 et US.7.2 ne s'appliquent pas dans une ECM, à l'exception du premier alinéa de l'article US.7.1.

US.7.4 - LOCAUX ET OUVRAGES TECHNIQUES ET DE SERVICE

Sont considérés comme locaux techniques et de service :

. les abris pour les poubelles ;

. les locaux de remisage des deux-roues et poussettes ;

. les abris de jardins ;

. Les installations de services ou liées au fonctionnement des bâtiments, telles que coffrets et armoires de distribution des sources d'énergie et de télécommunication, boîtes aux lettres.

Ils doivent être implantés en limites séparatives et adossés à des constructions ou à des murs quand ils existent. Ils peuvent également être adossés à des façades aveugles à rez-de-chaussée des bâtiments de la parcelle.

US.7.5 - JARDINS PUBLICS

L'implantation des constructions et locaux admis à l'article US-2 doit s'intégrer à la composition du jardin, nonobstant les autres règles d'implantation.

ARTICLE US.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au chapitre 1, l'article 1 « champ d'application » § 1.2 : « Application du règlement» du chapitre I : « Dispositions générales ».

US.8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

1. Façades comportant des baies

Lorsque des façades ou parties de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent une ou des baies, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée. Une distance supérieure peut être exigée, afin d'assurer une bonne insertion dans l'environnement et la préservation de la valeur patrimoniale des bâtiments.

2. Façades sans baie

Lorsque des façades ou parties de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent pas de baie, aucune distance minimale n'est requise ; toutefois, dans certaines configurations de constructions présentant des espaces interstitiels réduits, une distance minimale de 3 mètres peut être exigée.

US.8.2 - TERRAIN CONCERNE PAR UNE «EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE (ECM)»

Les constructions nouvelles en élévation doivent s'inscrire dans les limites de l'emprise constructible maximale.

Les dispositions de l'article US.8.1 sont applicables dans l'emprise constructible maximale.

US.8.3 - JARDINS PUBLICS

L'implantation des constructions et locaux admis à l'article US-2 doit s'intégrer à la composition du jardin, nonobstant les autres règles d'implantation.

ARTICLE US.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

On entend par emprise au sol, la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol : la projection de saillies ponctuelles, les constructions en sous-sol ou les constructions ne dépassant pas 60 centimètres par rapport au niveau du sol naturel, les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité patrimoniale des bâtiments et espaces libres.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au chapitre 1, l'article 1 « champ d'application » § 1.2 : « Application de règlement» du chapitre I : « Dispositions générales ».

US.9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions nouvelles porte sur les éléments de légende suivants du plan règlementaire :

- les terrains en blanc,
- les terrains concernés par des « emprises constructibles maximales»,
- les terrains occupés par des « immeubles ou parties d'immeubles pouvant être conservés, améliorés, ou démolis» (en gris clair),
- les terrains concernés par des « espaces protégés ».
- les terrains concernés par des « espaces à maintenir non bâtis ».

Elle est déterminée par l'application des articles US.6, 7, 8, 10, 11 et 13 du présent règlement.

US.9.2 - TERRAIN CONCERNE PAR UNE «EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE (ECM)»

Les constructions nouvelles en élévation doivent s'inscrire dans les limites de l'emprise constructible maximale.

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions indiqué le cas échéant au document graphique sur l'emprise constructible maximale, ne peut être dépassé. L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée dans une ECM ne comportant pas cette indication.

US.9.3 - TERRAINS CONCERNES PAR LES LEGENDES « ESPACES PROTEGES »

1. Dispositions concernant les « espaces protégés pour leur intérêt patrimonial et/ou historique » à dominante minérale ou végétale

Toute construction en élévation et en sous-sol est interdite à l'exclusion :

- Pour les Services publics et d'intérêt collectif (SPIC) des ouvrages d'accessibilité aux étages de taille réduite, rendus nécessaires pour assurer l'accessibilité ou la sécurité, tels que définis dans les articles US.9.5 et US.11, dans la mesure où des solutions ne peuvent pas être trouvées à l'intérieur des immeubles ou dans les espaces « en blanc » du document graphique. Ces ouvrages doivent être implantés de façon à s'intégrer au mieux à l'environnement.

- Dans les jardins publics, des constructions, installations et ouvrages autorisés par l'article US.2 4ème.

2. Dispositions concernant les « espaces protégés pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie » à dominante minérale ou végétale, ou à aménager ou à créer

Toute construction en élévation et en sous-sol est interdite à l'exclusion :

- Des extensions en façades ne donnant pas sur l'espace public limitées à un niveau hors sol dans une bande d'une largeur de 3 mètres maximum ou d'une emprise de 20m² maximum, en particulier dans le cas d'une implantation perpendiculaire à la façade, ainsi que des terrasses implantées à plus de 0,60 mètre du sol.

- Des piscines dans la limite du ¼ de la surface de l'espace libre, et d'une surface maximale de 50m², comprenant outre le bassin, les équipements annexes (margelle local technique).

- pour des motifs d'accessibilité ou de sécurité, d'ouvrages d'accessibilité aux étages de taille réduite, tels que définis dans les articles US.9.5 et US.11, dans la mesure où des solutions ne peuvent pas être trouvées à l'intérieur des immeubles ou dans les espaces « en blanc » du document graphique. Ces ouvrages doivent être implantés de façon à s'intégrer au mieux à l'environnement.

- Des locaux et ouvrages techniques et de service d'un seul niveau, pour lesquels le regroupement et l'adossement aux mitoyennetés doit être privilégié.

- Des constructions, installations et ouvrages autorisés par l'article US.2 4ème dans les jardins publics repérés aux documents graphiques du règlement.

Ces interventions doivent respecter l'esprit du patrimoine existant et tenir compte des implantations sur les terrains voisins.

3. Dispositions complémentaires concernant les « espaces protégés pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie » à dominante minérale ou végétale, à aménager ou à créer, concernés par une « emprise constructible maximale »

La construction peut-être également admise en sous-sol dans les conditions suivantes :

- les dispositions de l'article US.13 qui réglementent la pleine terre doivent être respectées ;

- la construction en sous-sol ne doit pas mettre en péril les bâtiments existants en bordure des espaces ;

- elle ne doit pas porter préjudice à la logique fonctionnelle et structurelle des bâtiments existants ou à leur composition patrimoniale ;

- pour les espaces à dominante végétale concernés par les ECM, les dispositions de l'article US.13.2.7 « végétalisation des dalles et toitures-terrasses » doivent être respectées.

- les ouvrages d'accès ou les émergences des locaux en sous-sol (trémie, ouvrage de ventilation…) doivent être implantés dans les bâtiments existants. En cas d'impossibilité technique, des émergences discrètes sont envisageables, dans le respect de l'ensemble patrimonial.

US.9.4 -LES TERRAINS CONCERNES PAR DES ESPACES A MAINTENIR NON BATIS

La construction peut-être admise en sous-sol dans les conditions suivantes :

- elle ne doit pas mettre en péril les bâtiments existants en bordure des espaces ;

- les ouvrages d'accès ou les émergences des locaux en sous-sol (trémie, ouvrage de ventilation…) doivent être discrètes, traitées dans le respect de l'ensemble patrimonial.

US.9.5 - LOCAUX ET OUVRAGES TECHNIQUES ET DE SERVICE, OUVRAGES D'ACCESSIBILITE AUX ETAGES POUR LES BATIMENTS EXISTANTS

Ces locaux sont admis quelle que soit l'emprise au sol existante.

1. Les locaux et ouvrages techniques et de service

Ils doivent avoir une emprise répondant strictement aux besoins de fonctionnement de l'immeuble.

Ils doivent être regroupés, sauf pour des raisons liées à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine.

2. Les ouvrages d'accessibilité aux étages

L'emprise maximale de ces ouvrages doit être strictement destinée aux gaines d'ascenseurs, aux volées d'escaliers, ainsi qu'aux paliers ou coursives indispensables à la desserte.

Dans la mesure où ces dispositions améliorent l'insertion architecturale des escaliers ou ascenseurs, la création de coursives est autorisée pour desservir les étages. Dans ce cas, l'ascenseur ou l'escalier peut ne pas être accolé à la façade existante.

ARTICLE US.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au chapitre 1, l'article 1 « champ d'application » § 1.2 : « Application de règlement» du chapitre I : « Dispositions générales ».

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur ou supérieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions élevées en bordure de voie est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction de premier rang. Pour les constructions de second rang, la hauteur doit être mesurée à partir du sol naturel du terrain.

La hauteur est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

US.10.1 - HAUTEUR MAXIMALE

1. Terrains concernés par une « Emprise constructible maximale (ECM) »

Dans les Emprises constructibles maximales (ECM), les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser les hauteurs indiquées sur le document graphique. Celles-ci sont définies par un nombre de niveaux ou hauteur absolue selon les cas.

Les dispositions de l'article US.10.2 paragraphe 2 s'appliquent pour l'ensemble des ECM (sur espaces publics et en intérieur de parcelle).

2. Signaux architecturaux

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis, sous réserve d'une intégration satisfaisante au regard de l'environnement.

3. Dépassements localisés

Dépassements localisés pour les constructions existantes

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

- que ces éléments, édicules ou dispositifs ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire,
- que leur aspect architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article US.11 ci-après.

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

4. Constructions comportant la lettre « G » sur le plan graphique du règlement

Ces constructions ne peuvent être remplacées que par une construction de même gabarit.

5. Immeuble ou partie d'immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de types A et B et immeuble protégés au titre des monuments historiques

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

- s'il s'agit de rétablir la toiture suivant son volume d'origine ou un volume en cohérence avec l'époque et le style de la construction.
- s'il figure sur le plan graphique du règlement une indication de modification de la couverture (« M » de la légende). Dans ce cas, la modification peut être imposée, à

l'occasion d'une opération d'aménagement publique ou privée, conformément aux prescriptions définies dans la liste des « prescriptions particulières » annexées au règlement.

6. Constructions admises dans les jardins publics

La hauteur des constructions nouvelles doit correspondre à la réalisation d'un seul niveau.

US.10.2 - HAUTEUR ET GABARIT DES IMMEUBLES DE PREMIER RANG

1. Hauteur

a. Dispositions générales

La hauteur de façade des constructions nouvelles de premier rang est définie par rapport à celle des bâtiments contigus ou à défaut, avoisinants. Seront considérés en priorité ceux protégés au titre du plan de sauvegarde.

Dans tous les cas, l'insertion de la construction dans le bâti environnant doit être assurée.

Des hauteurs inférieures à celle définies ci-dessous peuvent être autorisées, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le paysage urbain.

- Entre deux bâtiments existants, la hauteur de façade de la construction nouvelle doit s'inscrire entre celles des bâtiments contigus ou à défaut avoisinants, avec une marge d'adaptation de plus ou moins 1,50 mètre.

- Entre un bâtiment existant et un espace non construit, la hauteur de la construction nouvelle se calera sur celle de la construction contigüe, avec une marge d'adaptation de plus ou moins 1,50 mètre par rapport à celle-ci.

- Entre deux espaces non construits, la hauteur de la construction nouvelle doit prenndre en compte l'aspect du paysage urbain.

b. Construction dans un alignement homogène

- Dans le cas où la construction nouvelle s'inscrit dans un alignement homogène de hauteurs de façades, elle devra respecter les niveaux existants. On entend par « alignement homogène » la succession d'au moins trois bâtiments dont les niveaux de corniche ou d'égout (la gouttière), sont sensiblement identiques (différence d'au maximum 40cm).

- Dans le cas où la construction nouvelle s'inscrit entre deux bâtiments de hauteur de façade strictement identique, la hauteur de la construction nouvelle doit reprendre strictement celle des bâtiments voisins.

2. Gabarit enveloppe

Le gabarit-enveloppe des immeubles de premier rang s'applique à l'intérieur d'une emprise maximale de 12 mètres par rapport à l'alignement d'une voie.

Le gabarit enveloppe se compose successivement :

- d'une verticale correspondant à la hauteur de façade de la construction, définie ci-dessus,

- d'un profil sur rue s'intégrant de façon satisfaisante dans le bâti avoisinant. Il ne peut abriter qu'un seul niveau et ne peut excéder au maximum celui de la construction mitoyenne ou voisine la plus élevée, avec une tolérance d'un mètre, dans la mesure où celle-ci permet de réaliser un étage supplémentaire.

Les niveaux de corniche ou d'égout des façades avant et arrière doivent être identiques, afin d'assurer la symétrie du volume de couverture.

US.10.3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN INTERIEUR D'ILOT

1. Constructions implantées en retrait des limites séparatives

La hauteur des constructions autorisées en retrait des limites séparatives définies à l'article US.7.1.3 ne peut excéder :

. 4,50 mètres dans le cas où la distance est comprise entre 3 et 6 mètres.

. 6 mètres dans le cas où la distance est supérieure à 6 mètres.

2. Constructions implantées en limite séparative

Au-delà de l'emprise du bâtiment de premier rang, la hauteur totale des constructions y compris le couronnement, ne peut excéder 4.5 mètres. Cette hauteur peut être dépassée pour les constructions autorisées à s'adosser à un volume bâti ou un mur existant de hauteur supérieure, sans toutefois excéder la hauteur de celui-ci.

ARTICLE US.11 - ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

Les interventions sur les bâtiments existants doivent assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

La restauration a pour but, tout en réalisant les aménagements devant répondre aux conditions normales de l'habitat contemporain, de consolider et de mettre en valeur les constructions en les débarrassant des apports qui les ont dénaturés et dégradés.

Les interventions sur les bâtiments existants comme sur les bâtiments à construire, permettant d'exprimer une création architecturale, peuvent être autorisées.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une cohérence architecturale, en particulier repérée sous la légende « composition architecturale ou ordonnancement à préserver et/ou restituer », son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

US.11A - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES A CONSERVER AU TITRE DE LEUR INTERET PATRIMONIAL (DE TYPES A ET B) ET AUX IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES (IMH)

US.11A.1 - DISPOSITIONS GENERALES

US.11A.1.1 - IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE PROTEGE AU TITRE DE SON INTERET PATRIMONIAL

Les règles s'appliquent en fonction de la classification des immeubles dans la légende du P.S.M.V. distinguant, pour les **immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre de leur intérêt patrimonial,** les catégories suivantes :

. Type A - Construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales **(figuré par aplat gris foncé sur le plan).**

Cette légende fait référence à des immeubles ayant conservé leur intérêt architectural et/ou historique propre.

Ils présentent un intérêt patrimonial notamment :

- Pour l'extérieur : volumétrie, structures et éléments décoratifs des façades et couvertures.
- Pour l'intérieur : structures des planchers, des façades et des murs de refend, charpentes, caves, escaliers, distribution intérieure des parties communes et des parties privatives, éléments d'architecture et de décoration intérieurs : revêtements de sols, cheminées, menuiseries de portes, fenêtres et volets, lambris, éléments de serrurerie, et tout élément patrimonial appartenant à l'immeuble.

Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés et améliorés, ainsi que l'ensemble des éléments extérieurs et intérieurs décrits ci-dessus.

Des modifications sont admises si elles vont dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur qui peut porter sur les éventuelles stratifications historiques, qui peuvent être hiérarchisées en fonction de la valeur patrimoniale des différentes strates.

. Type B - Construction dont le réaménagement, pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes existants est autorisé sous conditions (*figuré par un aplat gris moyen sur le plan*).

Cette légende fait référence notamment :

- A des immeubles ayant subi des transformations intérieures et/ou extérieures importantes ;
- A des immeubles participant au paysage urbain, éléments constitutifs d'un ensemble urbain ou au contraire se singularisant par rapport à celui-ci ;
- A des immeubles constituant des témoignages de l'histoire par les stratifications historiques dont ils ont fait l'objet.

Ils présentent un intérêt patrimonial notamment :

- Pour l'extérieur : volumétrie, structures, éléments décoratifs des façades et couvertures.
- Pour les éléments intérieurs suivants :

  . Structures porteuses de l'immeuble : planchers, façades et murs de refend, charpentes, caves.

  . Parties communes : distributions, escaliers, y compris les éléments d'architecture et de décoration tels que revêtements de sols, menuiseries de portes, fenêtres et volets, lambris, éléments de serrurerie, et tout élément patrimonial appartenant à l'immeuble.

Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés et améliorés, ainsi que l'ensemble des éléments extérieurs et intérieurs décrits ci-dessus.

Les modifications suivantes sont admises :

- des modifications partielles du volume extérieur, si elles vont dans le sens d'une mise en valeur portant sur les éventuelles stratifications historiques ou d'une restitution d'un état antérieur, ou si elles permettent de mieux organiser la distribution intérieure de l'immeuble ;
- des modifications intérieures, en particulier si elles portent sur l'adaptation des locaux afin d'intégrer les normes d'habitabilité, d'accessibilité et de sécurité, sans altérer les éléments protégés au titre de leur intérêt patrimonial.

US.11A.1.2 - IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE SOUMIS A LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les règles s'appliquent en fonction de la classification des immeubles dans la légende du P.S.M.V. distinguant, pour les **immeubles ou parties d'immeubles soumis à la législation sur les monuments historiques,** les catégories suivantes :

. Les immeubles ou parties d'immeubles protégés en totalité, ***(figuré par un aplat noir sur le plan)***.

Ils respectent dans le présent règlement, les règles applicables aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre de leur intérêt patrimonial de type A.

. Les immeubles ou parties d'immeubles dont les façades et/ou les toitures ou encore un élément de construction ou un vestige sont protégés *(figurés par une étoile noire sur le plan),*

Les parties non protégées au titre des monuments historiques de ces bâtiments sont répertoriées dans le plan graphique du règlement, selon la légende « immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial » de type A ou B selon les dispositions graphiques du plan.

US.11A.2 - LES STRUCTURES DES IMMEUBLES

1. Dispositions générales

Les structures anciennes constituant le gros œuvre du bâtiment doivent être conservées et restaurées et éventuellement reconstituées.

2. Structures supportant des éléments patrimoniaux

Tous les éléments anciens qualitatifs ou assurant la cohérence architecturale, ornementale et historique de l'immeuble tels que les menuiseries (détails ou ensembles), les escaliers, les plafonds décorés, les caves voûtées, le traitement de surfaces des murs, les vestiges de baies et tous autres fragments doivent être maintenus et restaurés lors de travaux portant sur les structures.

3. Structure des caves et des cryptes d'édifices religieux

Les caves doivent conserver leur structure constructive. On doit y maintenir ou y restituer leur ventilation naturelle.

Les travaux de renforcement des fondations, voûtes, plafonds et murs des caves doivent être réalisés dans le respect de leur qualité architecturale.

4. Structure des planchers

Les projets de restauration doivent conserver les logiques structurelles propres à l'immeuble.

La structure des planchers doit être maintenue, restaurée ou reconstituée.

La reconstitution des planchers en état de dégradation avancée doit être réalisée avec des mises en œuvre compatibles avec la structure générale de l'immeuble.

5. Structure des charpentes

Les pièces de charpentes anciennes doivent être conservées, restaurées ou reconstituées.

6. Structure des façades

Toute intervention sur l'ensemble d'un bâtiment ou sur une façade doit être l'occasion de remédier aux éventuels désordres structurels.

La reprise des structures et des maçonneries anciennes doit être réalisée avec des matériaux similaires aux existants ou compatible avec ceux-ci.

Les structures à pan de bois doivent être conservées et restaurées ou reconstituées.

U S . 1 1 A . 3 - R A V A L E M E N T D E S F A Ç A D E S

US.11A.3.1 - DISPOSITIONS GENERALES

1. Principes généraux

La restauration des façades doit être réalisée de manière à assurer la pérennité ou la reconstitution des matériaux mis en œuvre lors de la construction de l'immeuble ou des campagnes de transformations ayant préservé sa valeur patrimoniale.

Si la façade a été dénaturée par un ravalement sans relation avec sa typologie et son époque, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit. Dans ce but, un dégagement et une restauration du parement pierre pourront être exigés le cas échéant.

L'emploi de matériaux incompatibles avec la pérennité des structures ou de la qualité patrimoniale des façades est interdit.

Le ravalement doit permettre de gérer le ruissellement des eaux de pluie : traitement des corniches, bandeaux, encadrements et appuis de baies, soubassement…

2. L'isolation des bâtiments par l'extérieur

Règle spécifique aux immeubles protégés au titre des monuments historiques et aux immeubles de type A

L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite.

Règle spécifique aux immeubles de type B

L'isolation par l'extérieur peut être admise pour les façades ne présentant pas d'éléments structurels ou de décor d'intérêt patrimonial, en particulier celles construites avec des matériaux

et des techniques modernes : parpaings, béton et enduit ciment, habillages de façades…, dans les conditions suivantes.

Ces façades ne doivent pas donner sur l'espace public ou être visibles de l'espace public (façades perpendiculaires des bâtiments non implantés en mitoyenneté par exemple).

L'isolation par l'extérieur doit satisfaire aux exigences suivantes :

- tenir compte des matériaux de façade d'origine, des détails éventuels de traitement (corniches ou couronnements de couvertures, bandeaux, encadrements et appuis de baies, balcons…), qui doivent être reconstitués ;

- améliorer le dessin de la façade, voire modifier totalement son aspect si nécessaire, au travers d'une recherche architecturale ;

- présenter une finition et un aspect conforme au bâtiment concerné, compatible avec la qualité recherchée dans le secteur sauvegardé ;

- traiter les raccordements en sous toiture et aux éventuels bâtiments voisins, les encadrements et appuis de baies, les soubassements, et tous détails éventuels de la façade, de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne ;

- reprendre le cas échéant, le bas de couverture de façon à retrouver un débord et un dispositif de récupération et de rejet des eaux pluviales en cohérence avec le type de couverture.

US.11A.3.2 - RAVALEMENT DES FAÇADES EN PIERRE DE TAILLES

1. Façade en pierre naturelle

Le parement des façades en tuffeau appareillé soigneusement doit être laissé apparent.

Le nettoyage doit être réalisé par projection d'eau à moyenne ou basse pression. Une retaille très fine peut être autorisée (1 centimètre maximum). Les méthodes agressives de nettoyage telles que ponçage mécanique, sablage,... sont proscrites.

Les joints dégradés doivent être repris sans être élargis à l'aide d'un mortier de chaux calcique et de sable, dans une couleur proche de celle de la pierre.

Les reprises superficielles sur la pierre doivent être réalisées au mortier de chaux et sable local additionné de poudre de pierre dans le grain et la couleur exacte de la pierre de parement. Des bouchons de pierre pourront éventuellement être réalisés si nécessaire.

Les pierres trop altérées doivent être remplacées par des pierres massives ou en incrustation de 8 à 12 centimètres d'épaisseur, possédant les mêmes caractéristiques (dureté, porosité, aspect, couleur ...) en respectant la modénature et l'appareillage existant. Les joints verticaux doivent être réalisés à plus de 25 centimètres d'une arête saillante.

La modénature (corniche, bandeau filant, encadrement de baies,...) doit être restaurée ou refaite à l'identique. Elle doit faire l'objet d'une attention particulière afin que son dessin ne soit pas altéré.

La pierre peut recevoir en finition, une patine (lait de chaux) destinée à la protéger ou à uniformiser l'ensemble. Elle peut être traitée avec un procédé de minéralisation type "bio-calcite" ou similaire. Aucun hydrofuge ne doit être appliqué sur la pierre.

2. Cas particulier de façade en pierre peinte

Ces façades doivent être restituées dans leur état d'origine. Les peintures organiques superficielles doivent être entièrement supprimées, sans altérer la pierre.

La pierre peut être traitée avec un procédé de minéralisation type "bio-calcite" ou similaire.

US.11A.3.3 - RAVALEMENT DES FAÇADES ENDUITES

Les corniches, les bandeaux et les modénatures doivent être conservés au restitués dans le même matériau (pierre de taille ou mortier de plâtre et chaux tiré au fer ou moulé) selon les profils anciens préalablement relevés.

Les éventuels éléments de pierre appareillée doivent être restitués en pierre apparente (soubassement, porche d'entrée de l'immeuble, encadrement de baies, appuis de fenêtres, consoles, corniches, etc. …) conformément aux règles de ravalement des façades en pierre.

Tous les éléments de chaînage en maçonnerie de pierre de taille, apparents ou découverts de façon fortuite en cours de chantier, doivent être restaurés.

Le soubassement, la façade ainsi que les souches doivent être de teinte unie, donnée par la coloration du sable de l'enduit ou par la peinture. Une très légère variation de tonalité doit être recherchée pour le soubassement et pour les souches de cheminées.

Dans le cas où un parement pierre de taille a été enduit, sa restitution et sa restauration doivent être réalisés conformément aux règles concernant le ravalement des façades en pierre de taille.

1. Façade revêtue d'enduit à la chaux : cas d'un enduit peu endommagé

Après reprise partielle de l'enduit existant, les maçonneries de moellons doivent recevoir un enduit couvrant établi au nu ou très légèrement en retrait de la pierre de taille. Il doit être réalisé au mortier de chaux calcique et de sable de Loire ou du Loir, de finition talochée à grain fin et dans le ton des enduits locaux anciens traditionnels.

La finition doit présenter un aspect lisse, de teinte monochrome. Une variation de tonalité peut être introduite pour les encadrements de baies, les bandeaux et les corniches si l'architecture le justifie, ainsi que pour le soubassement, en raison de son exposition (salissures,…).

2. Façade revêtue d'enduit à la chaux : cas d'un enduit incompatible avec le support ou d'un enduit très dégradé

Après piochage total de l'enduit existant, les maçonneries de moellons doivent recevoir un enduit couvrant établi au nu ou très légèrement en retrait de la pierre de taille. Il doit être réalisé au mortier de chaux calcique et de sable de Loire ou du Loir, de finition talochée à grain fin et dans le ton des enduits locaux anciens traditionnels.

La façade doit être de teinte monochrome. Une variation de tonalité peut être introduite pour les encadrements de baies, les bandeaux et les corniches si l'architecture le justifie, ainsi que pour le soubassement, en raison de son exposition (salissures,…).

Si la façade est réalisée en pans de bois, les éléments de bois endommagés et non réparables doivent être remplacés. Les remplissages anciens doivent être maintenus ou restaurés suivant les techniques d'origine.

3. Façade revêtue d'enduit de ciment peint en bon état

Il peut être imposé de piocher l'enduit ciment pour le remplacer par un enduit tel que décrit ci-dessus, dans la mesure où l'enduit ciment est incompatible avec la bonne conservation du support.

Dans le cas où l'enduit est conservé, après suppression des couches de peintures superficielles et reprises des fissures avec un mortier de même nature, une peinture minérale doit être appliquée en couches minces d'aspect mat.

La façade doit être de teinte monochrome. Une variation de tonalité peut être introduite pour les encadrements de baies, les bandeaux et les corniches si l'architecture le justifie, ainsi que pour le soubassement, en raison de son exposition (salissures,…).

US.11A.3.4 - RAVALEMENT DES FACADES EN ENDUIT CIMENT OU EN PANNEAUX PREFABRIQUES

Les types de parement ou finitions de façades spécifiques aux immeubles de la Reconstruction : panneaux de béton ou ciment préfabriqués avec agrégats apparents, enduits de ciment simples ou décoratifs, (encadrements de baies, corniches, claustra…) doivent être conservés et restaurés dans leurs aspects et leurs mises en œuvre spécifiques.

Dans le cas où des éléments étrangers à la façade ont été ajoutés, ils doivent être, lors d'un ravalement, supprimés afin de retrouver la structure et les traitements de surface d'origine.

1. Les panneaux ou éléments de structure ou de décor de béton ou de ciment préfabriqués

Les parements doivent être nettoyés soigneusement, par pulvérisation d'eau à faible pression et brossage léger ou par projection de microfines. Une attention particulière doit être portée aux joints des panneaux préfabriqués. Ceux en bon état doivent être conservés, ceux en mauvais état doivent être dégradés très soigneusement et repris.

Des réparations ponctuelles peuvent être réalisées sur les parties en béton ou ciment endommagées des parements ou éléments de structure ou de décor : purge du béton décollé, mise à nu et passivation des armatures, reconstitution du parement ou des éléments ponctuels à partir de mortiers de réparation hydrauliques ou organiques.

Les encadrements, corniches, bandeaux, balcons de béton ou ciment peint ou laissé apparent dès l'origine, doivent recevoir en finition, une peinture minérale mate, sauf si l'aspect des éléments non peints à l'origine est satisfaisant après nettoyage et restauration.

Les parements de béton ayant reçu une finition bouchardé ou présentant un grain fin doivent être simplement nettoyés et ne recevoir aucun revêtement.

2. Ravalement des façades enduites au ciment

Les enduits remplacés

Les enduits dégradés doivent être remplacés.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de ciment et de sable fin, dont la granulométrie et le dosage doivent assurer un aspect conforme à celui de l'enduit d'origine.

On doit attacher une attention particulière au traitement des détails : bandeaux débordants, appuis, encadrements de baies saillants et tous éléments de décor et de structure. La finition doit être soignée, avec en particulier, un traitement vif des arêtes.

Les enduits conservés

Les enduits en bon état mécanique simplement encrassés et ne présentant pas de désordres importants peuvent être nettoyés par brossage et réparés. S'ils ont reçu une peinture organique (vinyle ou acrylique), ils doivent être complètement décapés, par procédé chimique ou abrasif, après rebouchage des fissures.

Pour les reprises ponctuelles, la granulométrie et la mise en œuvre de l'enduit doivent être particulièrement étudiées, afin de retrouver l'aspect du parement initial. Les détails et arêtes épaufrés et abîmés doivent être reconstitués.

Les enduits doivent recevoir en finition, une peinture minérale d'aspect mat.

US.11A.3.5 - RAVALEMENT DES FAÇADES A STRUCTURE DE PAN DE BOIS

Lors d'un ravalement, en particulier si le pan de bois a été entièrement enduit, la structure doit être mise à nu.

Le remplissage existant doit, si son état le permet, être conservé et restauré.

1. Pan de bois laissés apparents ou recouverts d'enduit

Les façades à pan de bois réalisées à l'origine soigneusement, pour que la structure reste apparente (en général celles réalisées jusqu'à la fin du XVIe siècle ou au début du XVIIe), doivent être restaurées selon ce principe.

Le pan de bois tardif (réalisé à partir de la fin du XVIIe siècle), généralement employé pour les façades donnant sur cours, et réalisé dans le but de prendre l'aspect de la construction de maçonnerie, peut être enduit.

2. Restauration des structures bois

Les pièces de bois défectueuses doivent être restaurées par entures ou changées, en respectant les techniques traditionnelles d'assemblages, en employant des bois anciens de récupération ou des bois neufs éclatés et équarris, de même essence que les existants. Pour des parties défectueuses limitées, l'emploi de matériaux de réparation de synthèse est envisageable.

3. Finition du pan de bois apparent

Les bois restant apparents doivent être traités à l'huile de lin, teintée avec des pigments naturels (ocre rouge ou jaune, terre de Sienne ou d'ombre, noir de fumée, bleu cobalt…). Ils peuvent également être peints à l'huile.

Finition du remplissage en appareillage de briques

Le remplissage existant doit, dans la mesure où son état le permet, être conservé et restauré à l'aide de brique artisanale de module, de teinte et de fabrication équivalente à l'existant.

En cas de reconstitution, on doit utiliser des briques artisanales équivalentes à celles d'origine ou en accord avec le type de pan de bois (module, teinte), posées selon les techniques et mises en œuvre traditionnelles.

L'appareillage de briques doit être rejointoyé au mortier de chaux et sable local.

Finition du remplissage en moellon enduit

Les parties pleines doivent recevoir un enduit de même composition que celui décrit au chapitre US.11A.3.3 précédent. Il doit être appliqué strictement à fleur du pan de bois. Dans le cas d'une reprise totale du remplissage, on devra privilégier l'emploi de matériaux naturel : béton de chanvre ou terre par exemple.

4. Finition des pans de bois recouverts

L'enduit de finition doit recouvrir totalement la structure. Il doit être de même composition que celui décrit au chapitre US.11A.3.3 précédent.

5. L'essentage ou le bardage

L'essentage d'ardoise de petit module peut être autorisé très ponctuellement uniquement en façades arrières, en accompagnement d'un traitement enduit.

US.11A.3.6 - TRAITEMENT DES OUVERTURES

1. Percements en façades

Dans le cas où la façade a subi des modifications de percements (ponctuellement ou sur l'ensemble), le parti de restauration (conservation de l'emprise des percements ou retour vers un état antérieur) doit être fonction de l'intérêt patrimonial de la façade dans son état actuel et de la réversibilité des modifications.

Si la façade a été dénaturée par un remaniement des percements (linteaux, appuis, encadrements..), les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

Pour les façades principales des immeubles à arcades autour de la place Jean Jaurès ainsi que le long des boulevard Béranger et Heurteloup, lorsque la proportion des baies anciennes à rez-de-chaussée et entresol des arcades est respectée, elle doit être conservée ou restituée dans le cas contraire.

Possibilité de percements nouveaux en façade secondaire

Avant toute création de nouvelles baies, il convient de vérifier si d'anciennes fenêtres murées ou modifiées ne peuvent être rouvertes.

Les percements nouveaux ne sont envisageables que dans la mesure où ils s'inscrivent dans la composition de la façade. L'encadrement doit être réalisé en relation avec ceux des baies cohérentes du bâtiment (linteau, piédroits, appui).

Grands percements nouveaux à rez-de-chaussée

Pour ce qui concerne les percements des rez-de-chaussée à usage commercial, on doit également se reporter aux prescriptions des devantures commerciales du présent règlement.

Ces percements doivent être réalisés dans le respect de l'équilibre de la façade, des matériaux existants et de leur mise en œuvre.

Ils ne peuvent être admis que si la façade présente au moins trois travées de baies, et s'ils n'englobent que deux travées. Ils doivent être composés avec ceux de la façade, être plus hauts que larges, éventuellement carrés. L'encadrement doit être réalisé en relation avec ceux des baies cohérentes du bâtiment (linteau, piédroits, appui).

2. Menuiserie (fenêtre, volets, persiennes et portes)

Dispositions générales

En cas de changement de fenêtres, de volets ou de persiennes, le modèle choisi (matériaux, dimensions, sections, petit bois…), doit être en cohérence avec la typologie de l'immeuble.

A l'occasion de restaurations ou de réfections de fenêtres, de volets ou de persiennes à l'identique, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie (espagnolettes, pentures, gonds, fiches, poignées de porte, etc.…) doivent être réutilisés, si leur état le permet.

Matériaux

Pour des raisons de cohérence architecturale, de pérennité, de qualité d'isolation et de prise en compte du développement durable, les menuiseries nouvelles doivent être en bois, à l'exception des cas particuliers, pour lesquels des menuiseries métalliques peuvent être admises, si elles sont en cohérence avec la typologie de l'immeuble.

Finition et protection des menuiseries

Les menuiseries (fenêtres, volets, persiennes et portes) doivent être peintes, dans une teinte plus soutenue que celle de la maçonnerie.

Pour les menuiseries anciennes, des recherches de polychromie doivent être effectuées au préalable, afin de restituer ou de s'inspirer des teintes d'origine.

Fenêtres

Fenêtres anciennes

Dans le cas de fenêtres présentant un intérêt archéologique, historique ou architectural, la conservation de la fenêtre peut être imposée.

Dans le cas de dégradation ne permettant pas la restauration, les fenêtres anciennes doivent être utilisées comme modèles.

Afin d'améliorer les performances d'isolation phonique ou thermique des ouvrants, des solutions techniques modifiant à minima l'aspect extérieur de la façade de l'immeuble doivent être recherchées. On doit privilégier :

. la pose d'un double vitrage mince, avec un traitement sombre du joint métallique entre les deux verres ou d'un verre épais s'insérant dans les feuillures existantes

. la création d'une deuxième fenêtre intérieure.

Les fenêtres existantes sans relation avec le type architectural de l'immeuble, doivent être remplacées, en particulier celles réalisées dans un matériau autre que le bois.

Fenêtres nouvelles

Les fenêtres nouvelles doivent être conformes au type architectural de l'immeuble. Elles doivent être réalisées en bois, ou éventuellement en métal, si le caractère de l'immeuble s'y prête.

Elles doivent s'inspirer des modèles anciens pour l'épaisseur et les profils des bois, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage, le positionnement en tableau....

Les fenêtres doivent être posées dans les feuillures de la maçonnerie, directement au contact du tableau de la baie ; la pose dite « rénovation » est interdite.

Pour les doubles vitrages, le joint métallique entre les deux verres sera traité dans une teinte sombre.

Bâtiments de la Reconstruction

Pour les façades donnant sur l'espace public des bâtiments de la Reconstruction, dans le cas où les menuiseries d'origine sont en acier, leur remplacement doit être réalisé dans la même teinte et le même matériau ou à défaut, en profilés d'aluminium de sections minces.

Volets et persiennes

Volets et persiennes anciens

Les volets ou les persiennes de bois (en particulier celles dites « à la tourangelle ») ou de fer doivent être maintenus en place s'ils sont en relation avec le type architectural de l'immeuble.

Ils doivent être restaurés ou utilisés comme modèles, dans le cas de dégradation ne permettant pas la réparation.

Volets et persiennes nouveaux

Le modèle et le matériau des volets ou persiennes doivent être choisis en relation avec le type architectural de l'immeuble.

Dans le cas où l'intérêt architectural de l'immeuble le justifie, la pose de volets ou de persiennes peut être imposée.

Dans l'impossibilité de poser des volets extérieurs, ces derniers peuvent être disposés à l'intérieur selon des exemples anciens, généralement intégrés à la fenêtre ou dans l'embrasure intérieure.

Bâtiments de la Reconstruction

Les volets roulants d'origine en bois des bâtiments de la Reconstruction peuvent être remplacés par des volets du même type, en bois ou en aluminium laqué de teinte sombre, sous réserve que le coffre soit posé en intérieur et que les rails soient encastrés.

Portes d'entrée, portes cochères ou portes de garages

Portes anciennes

Les portes anciennes d'intérêt, y compris celles des bâtiments de la Reconstruction, ainsi que leur quincaillerie et serrurerie (ferrages, impostes en fer forgé, lyres, heurtoirs…) doivent être conservées et restaurées.

Si elles ont disparu, elles doivent être refaites dans le style d'origine (sur la base d'archives anciennes ou dans le style de l'immeuble) à l'occasion d'une opération de réhabilitation de l'immeuble.

Les accessoires de protection et de renforcement des portes doivent être traités en respectant les qualités de ces dernières.

En cas de motorisation de l'ouverture de la porte, les dispositifs doivent être totalement invisibles de l'extérieur.

Portes d'entrée ou cochères nouvelles

Elles doivent être réalisées en bois, ou éventuellement en métal, si le caractère de l'immeuble s'y prête, en particulier ceux de la Reconstruction, suivant les techniques propres à ces matériaux, à partir de modèles choisis en fonction du style et du caractère de la façade.

Les dispositifs destinés à protéger et sécuriser les accès (passages cochers, sas, halls, cages d'escaliers…) ne peuvent être admis que s'ils sont en cohérence avec le type architectural de l'immeuble.

Portes de garages nouvelles

Les entrées de garages, particuliers ou communs, doivent être occultées au niveau de la façade du bâtiment par une porte posée au même nu que les baies courantes de la façade.

Ces portes doivent être pleines sans relief (caissons, pointes de diamants…), réalisées en bois ou en métal et s'harmoniser avec les menuiseries de l'immeuble et leurs tonalités.

Les dispositifs de motorisation de l'ouverture de la porte doivent être totalement invisibles de l'extérieur.

US.11A.3.7 - ELEMENTS SINGULIERS EN FACADES

1. Ferronneries

Dispositions générales

Les ferronneries présentant un intérêt archéologique, historique ou architectural, y compris celles des bâtiments de la Reconstruction, doivent être conservées et restaurées avec des techniques traditionnelles, et sans nuire à leur aspect. Dans le cas où elles sont trop dégradées pour être restaurées, elles doivent être reconstituées selon le modèle d'origine.

Les ferronneries neuves doivent s'inspirer du modèle des ferronneries anciennes existantes ou mises en œuvre sur des édifices similaires.

Les ferronneries, barres d'appui et grilles doivent être peintes dans des tonalités foncées.

Garde-corps : complément, remplacement et mise aux normes

En cas de remplacement ou de pose de garde-corps nouveaux, ces derniers doivent être réalisés en fer ou en fonte et correspondre à la typologie de l'immeuble ou des garde-corps d'intérêt patrimonial posés ultérieurement sur celui-ci.

Les garde-corps doivent être maintenus ou replacés au niveau d'origine (en général juste au-dessus de l'appui), ils peuvent être complétés par un dispositif discret, en tableau ou en saillie, permettant d'assurer la conformité avec les règlementations.

Pour des raisons de sécurité, il peut être nécessaire de prévoir des garde-corps sur des façades n'en possédant pas à l'origine ; dans ce cas, la pose de garde-corps simples peut être envisagée.

2. Vérandas, marquises et auvents

Les vérandas et les marquises de fer ou d'acier, ou les marquises et auvents de ciment ou béton (pour l'architecture de la Reconstruction) présentant un intérêt archéologique, historique ou architectural doivent être conservés et restaurés suivant leurs dispositions et techniques d'origine.

Les éléments sans valeur patrimoniale et pouvant nuire à la structure de l'immeuble et à sa perception visuelle, doivent être déposés.

3. Zinguerie

Les éléments de structure et de modénature les plus saillants des façades, en particulier de celles réalisées en mortier de chaux et sable local, doivent recevoir une protection réalisée en plomb ou en zinc.

4. Descentes d'eaux pluviales, paratonnerres

Les descentes en façade doivent être les plus discrètes possible (au droit des mitoyens, dans les angles rentrants…).

Elles doivent être réalisées en zinc, en cuivre ou en fonte. Pour les façades donnant sur l'espace public, la section basse doit être en fonte (dauphin, sur une hauteur de 1m à 1,50 mètre).

Si les descentes font l'objet d'un traitement ornemental, elles doivent être restaurées à l'identique.

Les paratonnerres doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments.

5. Les perrons, escaliers extérieurs et soupiraux de caves

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être maintenus et restaurés dans leurs volumes, dispositions et matériaux d'origine.

Les soupiraux et ouvertures de caves doivent être conservés et restitués s'ils ont été occultés, dans le but d'assurer la salubrité des bâtiments, par une bonne ventilation.

6. Les aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

Ces aménagements doivent s'insérer dans le rez-de-chaussée de l'immeuble, dans le respect de ce dernier.

US.11A.4 - LES COUVERTURES ET LEURS ACCESSOIRES

US.11A.4.1 - VOLUME DE COUVERTURE

Les travaux doivent tendre à maintenir ou à améliorer la volumétrie de la partie supérieure des immeubles.

A l'occasion d'opérations de réhabilitation, tous les éléments nuisant à la cohérence du volume de couverture doivent être supprimés ou améliorés dans leur volume et leur aspect.

La modification des volumes de toitures est interdite sauf si elle consiste à revenir à l'état d'origine de la toiture ou à un état antérieur à l'existant dûment prouvé, conforme avec l'architecture de l'immeuble, et/ou visant à améliorer son aspect et son insertion urbaine.

La création de petites émergences destinées à assurer l'accès à la couverture ainsi que les garde-corps et lignes de vies destinés à assurer l'entretien sont admis, dans la mesure où leur traitement est discret.

US.11A.4.2 - MATERIAUX DE COUVERTURE ET MISE EN OEUVRE

Les matériaux de couverture doivent être choisis en fonction de la typologie de l'immeuble.

Ne sont admis que les matériaux suivants :

- l'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit
- la petite tuile plate de pays petit format sur les versants de couverture où elle existe encore, et au cas par cas, si le bâtiment en était primitivement couvert ;
- le zinc naturel, pré-patiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers ;
- les complexes d'étanchéité pour les toitures terrasses des immeubles conçus dès l'origine avec ces matériaux, (parties de couverture des immeubles de la Reconstruction).

Récupération des eaux pluviales

Les systèmes de recueillement des eaux pluviales propre à chaque type d'immeubles doivent être restaurés ou reconstitués en zinc, en cuivre ou en plomb (chéneaux, gouttières demi-rondes pendantes, havraises ou nantaises…).

US.11A.4.3 - LES LUCARNES, CHASSIS DE TOIT ET VERRIERES

Seul un niveau d'éclairement peut être autorisé dans les combles.

1. Lucarnes

Les lucarnes présentant un intérêt archéologique, historique ou architectural doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Si la pente de toiture le permet, des lucarnes peuvent éventuellement être autorisées, sous réserve qu'elles s'insèrent dans le volume de la couverture et la composition architecturale de l'immeuble (alignement sur les baies ou les trumeaux de la façade, taille plus réduite que les percements de la façade…).

Elles doivent être identiques aux existantes sur le bâtiment (volumétrie, matériau, finition…) ou reprendre un modèle adapté à la typologie du bâtiment si aucune lucarne n'existe sur la couverture concernée.

Les structures en bois des lucarnes situées dans le versant de couverture doivent être peintes dans une tonalité en harmonie avec celle de la couverture.

2. Châssis de toit

Ils sont interdits sur les brisis (partie la plus verticale) des couvertures « à la Mansart ».

Les châssis s'apparentant aux anciens châssis tabatière sont préconisés.

Ils doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- taille maximale de 0,80 x 1,00 mètre
- implantation en relation avec la composition de la façade, pose dans le sens de la hauteur, châssis alignés et encastrés dans la couverture, situés en partie basse de la pente
- emploi de vitrage non réfléchissant
- aucun dispositif d'occultation, y compris les volets roulants, ne doit être rapporté à l'extérieur.

Règle spécifique aux immeubles protégés au titre des monuments historiques et aux immeubles de type A

Les châssis de toits tels que définis ci-dessus ne sont admis qu'afin de compléter un niveau de comble déjà éclairé. Leurs dimensions maximales doivent être de 0,55 x 0,80 mètre.

3. Les verrières

Les verrières existantes présentant un intérêt archéologique, historique ou architectural doivent être restaurées ou reconstituées, avec les techniques propres à leur réalisation (profilés de fer ou d'acier, éléments de fonte, verre clair ou verre « cathédrale »). Le rythme de découpage des vitrages (bandes étroites en général, correspondant à la taille des verres anciens) doit être maintenu.

Des verrières nouvelles peuvent éventuellement être réalisées, dans le respect de l'architecture existante, elles doivent être traitées à l'image des ateliers d'artiste, en verre clair et en profilés d'acier de section fine, avec des modules de faible largeur. Elles peuvent comporter des panneaux photovoltaïques clairs (impression sur un verre transparent).

Verrières anciennes et nouvelles

Les protections constituées par une structure métallique très fine (grillage galvanisé) sont admises. Elles doivent être discrètes.

US.11A.4.4 - LES SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches de cheminées doivent être conservées, restaurées ou reconstituées suivant leurs techniques d'origine.

La suppression d'une souche de cheminée ne peut être autorisée que si elle n'altère pas le caractère architectural de l'immeuble et les visions d'ensemble, (rythme parcellaire) en particulier à partir de l'espace public.

La suppression de souches ajoutées après la construction peut être imposée pour des raisons esthétiques.

US.11A.5 - LES ELEMENTS TECHNIQUES

Dans le cas où les immeubles doivent être adaptés aux normes d'habitabilité, de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les modifications induites doivent être conçues de manière à ne pas dénaturer la qualité architecturale des immeubles.

La pose d'installations et d'équipements autres que ceux faisant l'objet des prescriptions suivantes est interdite.

US.11A.5.1 - RESEAUX DE DISTRIBUTION

A l'occasion d'un ravalement, toutes les alimentations et évacuations non utilisées des divers réseaux doivent être supprimées.

L'ensemble des réseaux et coffrets de raccordement nouveaux doit être dissimulé.

Les alimentations de l'éclairage public doivent être dissimulées. Les boitiers doivent être intégrés à la façade.

US.11A.5. 2 - ELEMENTS TECHNIQUES EN COUVERTURE

1. Antennes et paraboles

A l'occasion de travaux de couverture, les antennes non utilisées doivent être déposées.

Les paraboles doivent être de dimensions les plus réduites possibles, placées de façon à être invisibles de la rue, de teinte en harmonie avec le matériau sur lequel elles se détachent.

Les antennes d'émissions ou de réception (radios, télévision, radiotéléphonies) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public. Dans la mesure du possible, elles seront adossées aux souches de cheminées.

2. Châssis de désenfumage

La pose de châssis de désenfumage en couverture visible de l'espace public n'est autorisée que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne

du dernier niveau par exemple). Ils devront impérativement s'inscrire dans la couverture ou dans une verrière existante (matériaux, tonalité…).

3. Panneaux solaires

Les panneaux solaires ne peuvent être admis que dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des constructions et à l'environnement paysager. L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, et prendre en particulier en compte les bâtiments environnants protégés au titre du secteur sauvegardé ou des monuments historiques. Dans le cas où l'installation envisagée nuit à l'environnement, une implantation et/ou un traitement spécifique peuvent être imposés, voire une interdiction.

La pose est conditionnée aux dispositions suivantes :

- La pose sur les versants de couverture visibles l'espace public est interdite.
- Une implantation et/ou un traitement spécifique peuvent être imposés.
- Ils doivent remplacer le matériau initial sur tout ou partie de la couverture. Le traitement de pans entiers de couverture est préconisé. Toutefois, un traitement partiel peut être admis, en particulier sur les pans de couverture présentant de nombreux accessoires (massifs de cheminées, lucarnes, châssis de toits…).
- Pour les combles brisés dits «à la Mansart », les panneaux doivent obligatoirement être implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.
- Pour les toitures terrasses, ils doivent être posés de façon à être les plus discrets possible (possibilité de réaliser un habillage si nécessaire), par rapport à l'environnement immédiat et lointain.
- Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

US.11A.5.3 - ELEMENTS TECHNIQUES EN EXTERIEUR ET DANS LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

1. Caissons de climatisation, pompes à chaleur et extracteurs

Ces appareils doivent être placés à l'intérieur des volumes des constructions.

En cas d'impossibilité, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public, être disposés de façon à respecter l'ordonnance architecturale des lieux et recevoir un traitement en relation avec l'environnement.

2. Gaines de ventilation et conduits d'évacuation des gaz brulés

Les dispositifs passant en extérieur, en façade et les sorties directes en façade par une fenêtre sont interdits. Les gaines existantes non intégrées à l'architecture doivent être supprimées, lors de travaux.

Sont autorisés les dispositifs passant en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers), en particulier la réutilisation de conduits de fumée existants, débouchant en couverture, traités comme une souche de cheminée.

Dans le cas où le passage en intérieur est techniquement impossible, une solution extérieure dans une cour ou une courette secondaire peut être admise à condition :

- De ne pas nuire à l'éclairement des locaux limitrophes ni à la qualité architecturale de la façade et de la cour.
- Que la gaine soit habillée de coffres traités en harmonie avec les façades.

US.11A.6 - LES INTERVENTIONS A L'INTERIEUR DES IMMEUBLES

Les intérieurs d'immeubles contribuent en grande partie à leur qualité architecturale. Les règles du secteur sauvegardé permettent de protéger ces intérieurs (systèmes de distribution, structures constructives, décors, etc. …) décrits dans le rapport de présentation.

US.11A .6.1 - DEFINITION DES PROTECTIONS POUR LES IMMEUBLES DE TYPES A ET B ET POUR LES IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

A l'intérieur de ces immeubles, sont protégés et doivent être conservés et restaurés, selon les techniques propres à leur réalisation :

. Les structures des planchers : les poutres, solives, chevêtres…

. Les murs de refends de structure de l'immeuble et les grosses cloisons qui assurent l'organisation des pièces principales.

. Les charpentes, dans la mesure où elles présentent un intérêt architectural et n'ont pas été modifiées.

. Les caves, dans la mesure où elles présentent un intérêt architectural.

. Pour les parties communes :

- Les distributions horizontales et verticales (escaliers, voire ascenseurs) des parties communes (halls, passages cochers, marches, limons, garde-corps paliers de distribution, etc.).
- Les éléments de second œuvre et de décoration : revêtements de sols (dallages, planchers, parquets…), menuiseries de portes, fenêtres et volets, lambris, éléments de serrurerie, et tous motifs décoratifs appartenant à l'immeuble en murs, plafonds ou sols.

Règle spécifique aux immeubles protégés au titre des monuments historiques et aux immeubles de type A

Pour ces immeubles, sont également protégés et doivent être conservés et restaurés, selon les techniques propres à leur réalisation :

. L'organisation et la distribution des parties privatives

. Les éléments d'architecture et de décoration intérieurs des parties privatives : revêtements de sols (dallages, planchers, parquets…), cheminées, menuiseries de portes, fenêtres et volets, lambris, éléments de serrurerie, et tous motifs décoratifs appartenant à l'immeuble en murs, plafonds ou sols.

US.11A.6.2 - INTERVENTIONS DANS LES PARTIES COMMUNES

1. Cages d'escaliers, halls d'entrées et distributions horizontales

Escaliers

Les matériaux d'origine des emmarchements et des paliers doivent être respectés (maintien ou restauration des maçonneries et charpente, des dallages et parquets, réfection des sous-faces de plâtre, remplacement à l'identique des pierres abîmées, conservation et restauration des rampes en ferronnerie ou en bois, etc. …).

Menuiseries

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

Les portes palières anciennes doivent être conservées et restaurées ou reconstituées. Si l'adaptation de systèmes de fermetures de sécurité et l'application des règles de performances thermiques ne peuvent être mises en œuvre, une seconde porte peut être posée coté intérieur. Si cette disposition s'avère techniquement impossible, la porte peut être remplacée par un modèle reprenant l'aspect et la finition de l'existante.

Les fenêtres anciennes des parties communes des immeubles constituant des témoignages de l'évolution de la menuiserie, doivent être conservées et restaurées, avec leur quincaillerie. Dans le cas où existent des vitrages anciens, ces derniers doivent être conservés et restaurés.

Réseaux

L'insertion des éléments techniques doit respecter les décors existants.

Toute intervention d'ensemble sur la cage d'escalier doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants, qui doivent être dissimulés.

Les compteurs et tableaux de répartition doivent être regroupés.

Les dispositifs liés à la sécurité incendie doivent être encastrés dans des niches ouvertes.

Ascenseurs

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

Lorsqu'il n'existe pas d'ascenseur dans un immeuble, une solution d'intégration respectant l'architecture et les décors du bâtiment doit être recherchée. Elle doit être trouvée préférentiellement à l'intérieur du bâtiment sans dénaturer les escaliers principaux.

Les machineries d'ascenseurs ne doivent pas engendrer d'excroissances en toiture.

2. Caves

Les caves ne peuvent faire l'objet de travaux de décaissement, sauf à retrouver un niveau connu.

Les soupiraux, les bouches d'aération et tous systèmes d'aération naturelle des caves doivent être maintenus et entretenus ou reconstitués.

La pose d'un revêtement de sol totalement étanche est interdite.

Afin de participer à l'évacuation de l'humidité, le sol des caves doit être maintenu ou restitué en terre battue sur la totalité ou au minimum sur une bande d'au moins 0,50 mètres de large le long des murs de structure. Celle-ci peut-être gravillonnée.

Les interventions visant à diviser les volumes doivent être réalisées dans le respect des structures existantes.

US.11A.6.3 - INTERVENTION DANS LES PARTIES PRIVATIVES

1. Distribution intérieure

Règle spécifique aux immeubles protégés au titre des monuments historiques et aux immeubles de type A

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

Les dispositifs permettant l'adaptation des locaux aux normes d'habitabilité, d'accessibilité et de sécurité doivent être situés dans les pièces de service si les pièces principales présentent des éléments décoratifs (planchers, plafonds, cimaises, cheminées, trumeaux, menuiseries et leur quincaillerie d'origine, etc.…).

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ces distributions peuvent faire l'objet d'adaptations.

Règle spécifique aux immeubles de type B

Les projets de redistribution des intérieurs doivent tenir compte des éléments de structure (planchers, murs de façades et de refend, etc.…) et des éléments de distributions des parties communes (halls, escaliers paliers, etc.…), qu'ils ne doivent pas altérer.

Le percement de murs de refend et de plancher pour réaliser les nouvelles circulations horizontales et verticales peut être autorisé s'il ne met pas en cause des pièces ou des éléments de décors d'intérêt.

2. Les éléments de second œuvre et de décors

Règle spécifique aux immeubles protégés au titre des monuments historiques et aux immeubles de type A

Les revêtements de sols anciens et les éléments de décors d'intérêt patrimonial doivent être conservés et restaurés suivant leurs techniques d'origine ou des techniques contemporaines concourant au même résultat.

3 - Les piscines

Les piscines sont autorisées dans les volumes bâtis des parties basses des immeubles sous réserve qu'elles ne mettent pas en péril la préservation des caves et des intérieurs, ni la solidité des immeubles.

US.11B - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES POUVANT ETRE CONSERVES, AMELIORES OU DEMOLIS

(Figurés par un aplat gris clair sur le plan).

US.11B.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Cette légende fait référence aux immeubles courants, dont certains participent à la continuité urbaine.

Ces immeubles peuvent être :

- conservés ou améliorés
- démolis et remplacés, en particulier en front de voie, afin de maintenir la continuité urbaine
- démolis et non remplacés, en particulier en cœur d'îlot et lorsque leur suppression contribue à l'aération et à la salubrité du tissu urbain, ou encore en cas d'une opération globale d'aménagement urbain.

US.11B.2 - RAVALEMENT DES FAÇADES

US.11B.2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

1. Principes généraux

Le ravalement doit être l'occasion d'une requalification générale du bâtiment.

La restauration des façades doit être réalisée de manière à assurer la pérennité ou la restitution des matériaux mis en œuvre lors de la construction de l'immeuble ou des campagnes de transformations successives.

L'emploi de matériaux incompatibles avec la pérennité des structures des façades est interdit.

Le ravalement doit permettre de gérer le ruissellement des eaux de pluie et d'assurer leur récupération jusqu'au réseau d'eaux pluviales ou jusqu'aux espaces perméables de la parcelle, sans pénétrer dans les maçonneries.

2. L'isolation des bâtiments par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur peut être admise pour les façades ne présentant pas d'éléments structurels ou de décor, en particulier celles construites avec des matériaux et des techniques modernes : parpaings, béton et enduit ciment, habillages de façades…, dans les conditions suivantes.

Ces façades ne doivent pas donner sur l'espace public ou être visibles de l'espace public (façades perpendiculaires des bâtiments non implantés en mitoyenneté par exemple) sauf dans les cas suivants :

- Si l'isolation consiste en une reprise totale de l'enduit sans engendrer de surépaisseur par rapport à l'alignement dans lequel la façade s'inscrit.
- Si la façade est implantée en retrait de l'espace public.
- Dans le cas où la totalité d'un front bâti sur rue est concerné, représenté par le coté d'un îlot, par une partie significative d'un linéaire ou par un bâtiment en retrait d'alignement sur rue. Ces conditions permettent d'éviter l'effet de « pianotage » induit par l'alternance de façades isolées ou non par l'extérieur.

L'isolation par l'extérieur doit satisfaire aux exigences suivantes :

- tenir compte des matériaux de façade d'origine, des détails éventuels de traitement (corniches ou couronnements de couvertures, bandeaux, encadrements et appuis de baies, balcons…), qui doivent être reconstitués ;

- améliorer le dessin de la façade, voire modifier totalement son aspect si nécessaire, au travers d'une recherche architecturale ;

- présenter une finition et un aspect conforme au bâtiment concerné, compatible avec la qualité recherchée dans le secteur sauvegardé ;

- traiter les raccordements en sous toiture et aux éventuels bâtiments voisins, les encadrements et appuis de baies, les soubassements, et tous détails éventuels de la façade, de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne ;

- reprendre le cas échéant, le bas de couverture de façon à retrouver un débord et un dispositif de récupération et de rejet des eaux pluviales en cohérence avec le type de couverture.

US.11B.2.2 - RAVALEMENT DES FAÇADES EN PIERRE DE TAILLE

1. Façade en pierre naturelle

Le parement des façades en tuffeau appareillé soigneusement doit être laissé apparent.

Le soubassement doit être maintenu ou restitué en pierre dure (type Sireuil par exemple).

Le nettoyage doit être réalisé par projection d'eau à moyenne ou basse pression. Une retaille très fine peut être autorisée (1 centimètre maximum). Les méthodes agressives de nettoyage telles que ponçage mécanique, sablage,... sont proscrites.

Les joints dégradés doivent être repris sans être élargis à l'aide d'un mortier de chaux calcique et de sable, dans une couleur proche de celle de la pierre.

Les reprises superficielles sur la pierre doivent être réalisées au mortier de chaux et sable local additionné de poudre de pierre dans le grain et la couleur exacte de la pierre de parement. Des bouchons de pierre pourront éventuellement être réalisés si nécessaire.

Les pierres trop altérées doivent être remplacées par des pierres massives ou en incrustation de 8 à 12 centimètres d'épaisseur, possédant les mêmes caractéristiques (dureté, porosité, aspect, couleur ...) en respectant la modénature et l'appareillage existant. Les joints verticaux doivent être réalisés à plus de 25 centimètres d'une arête saillante.

La modénature (corniche, bandeau filant, encadrement de baies,...) doit être restaurée ou refaite à l'identique. Elle doit faire l'objet d'une attention particulière afin que son dessin ne soit pas altéré.

La pierre peut recevoir en finition, une patine (lait de chaux) destinée à la protéger ou à uniformiser l'ensemble. Elle peut être traitée avec un procédé de minéralisation type "bio-calcite" ou similaire. Aucun hydrofuge ne doit être appliqué sur la pierre.

2. Cas particulier de façade en pierre peinte

Ces façades doivent être restituées dans leur état d'origine. Les peintures organiques superficielles doivent être entièrement supprimées, sans altérer la pierre.

La pierre peut être traitée avec un procédé de minéralisation type "bio-calcite" ou similaire.

US.11B.2.3 - RAVALEMENT DES FAÇADES ENDUITES

Les éventuels éléments de pierre appareillée doivent être restaurés ou restitués en pierre apparente (soubassement, porche d'entrée de l'immeuble, encadrement de baies, appuis de fenêtres, consoles, corniches, corniches, bandeaux, chaînages, etc. ...) conformément aux règles de ravalement des façades en pierre.

Le soubassement, la façade ainsi que les souches doivent être de teinte unie, donnée par la coloration du sable de l'enduit ou par la peinture. Une très légère variation de tonalité doit être recherchée pour le soubassement et pour les souches de cheminées.

Dans le cas où un parement pierre de taille a été enduit, sa restitution et sa restauration pourront être demandées et dès lors, réalisées conformément aux règles concernant le ravalement des façades en pierre de taille.

1. Façade revêtue d'enduit à la chaux : cas d'un enduit peu endommagé

Après reprise partielle de l'enduit existant, les maçonneries de moellons doivent recevoir un enduit couvrant établi au nu ou très légèrement en retrait de la pierre de taille. Il doit être réalisé au mortier de chaux calcique et de sable de Loire ou du Loir, de finition talochée à grain fin et dans le ton des enduits locaux anciens traditionnels.

La finition doit présenter un aspect lisse, de teinte monochrome. Une variation de tonalité peut être introduite pour les encadrements de baies, les bandeaux et les corniches si l'architecture le justifie, ainsi que pour le soubassement, en raison de son exposition (salissures,…).

2. Façade revêtue d'enduit à la chaux : cas d'un enduit incompatible avec le support ou d'un enduit très dégradé

Après piochage total de l'enduit existant, les maçonneries de moellons doivent recevoir un enduit couvrant établi au nu ou très légèrement en retrait de la pierre de taille. Il doit être réalisé au mortier de chaux calcique et de sable de Loire ou du Loir, de finition talochée à grain fin et dans le ton des enduits locaux anciens traditionnels.

La façade doit être de teinte monochrome. Une variation de tonalité peut être introduite pour les encadrements de baies, les bandeaux et les corniches si l'architecture le justifie, ainsi que pour le soubassement, en raison de son exposition (salissures,…).

Si la façade est réalisée en pans de bois, les éléments de bois endommagés et non réparables doivent être remplacés. Les remplissages anciens doivent être maintenus ou restaurés suivant les techniques d'origine.

3. Façade revêtue d'enduit de ciment peint en bon état

Il peut être imposé de piocher l'enduit ciment pour le remplacer par un enduit à la chaux et sable local, dans la mesure où l'enduit ciment est incompatible avec la bonne conservation du support.

Après suppression des couches de peintures superficielles et reprises des fissures avec un mortier de même nature, une peinture minérale doit être appliquée en couches minces d'aspect mat.

La façade doit être de teinte monochrome. Une variation de tonalité peut être introduite pour les encadrements de baies, les bandeaux et les corniches si l'architecture le justifie, ainsi que pour le soubassement, en raison de son exposition (salissures,…).

US.11B.2.4 - RAVALEMENT DES FACADES EN ENDUIT CIMENT OU EN PANNEAUX PREFABRIQUES

Les types de parements ou finitions de façades spécifiques aux immeubles des périodes de la Reconstruction ou de la rénovation urbaine : panneaux de béton ou ciment préfabriqués avec agrégats apparents, enduits de ciment simples ou décoratifs, (encadrements de baies, corniches, claustra…) doivent être restaurés dans leurs aspects et leurs mises en œuvre spécifiques.

Dans le cas ou des éléments étrangers à la façade ont été ajoutés, ils doivent être, lors d'un ravalement, supprimés afin de retrouver la structure et les traitements de surface d'origine.

1. Les panneaux ou éléments de structure ou de décor de béton ou de ciment préfabriqués

Les parements doivent être nettoyés soigneusement, par pulvérisation d'eau à faible pression et brossage léger ou par projection de microfines. Une attention particulière doit être portée aux joints des panneaux préfabriqués. Ceux en bon état doivent être conservés, ceux en mauvais état doivent être dégradés très soigneusement et repris.

Des réparations ponctuelles peuvent être réalisées sur les parties en béton ou ciment endommagées des parements ou éléments de structure ou de décor : purge du béton décollé, mise à nu et passivation des armatures, reconstitution du parement ou des éléments ponctuels à partir de mortiers de réparation hydrauliques ou organiques.

Les encadrements, corniches, bandeaux, balcons de béton ou ciment peint ou laissé apparent dès l'origine, doivent recevoir en finition, une peinture minérale mate, sauf si l'aspect des éléments non peints à l'origine est satisfaisant après nettoyage et réparation.

2. Ravalement des façades enduites au ciment

Les enduits remplacés

Les enduits dégradés doivent être remplacés.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de ciment et de sable fin, dont la granulométrie et le dosage doivent assurer un aspect conforme à celui de l'enduit d'origine.

On doit attacher une attention particulière au traitement des détails : bandeaux débordants, appuis, encadrements de baies saillants et tous éléments de décor et de structure. La finition doit être soignée, avec en particulier, un traitement vif des arêtes.

Les enduits conservés

Les enduits en bon état mécanique simplement encrassés et ne présentant pas de désordres importants peuvent être nettoyés par brossage et réparés. S'ils ont reçu une peinture organique (vinyle ou acrylique), ils doivent être complètement décapés, par procédé chimique ou abrasif, après rebouchage des fissures.

Pour les reprises ponctuelles, la granulométrie et la mise en œuvre de l'enduit doivent être particulièrement étudiées, afin de retrouver l'aspect du parement initial. Les détails et arêtes épaufrés et abîmés doivent être reconstitués.

Les enduits doivent recevoir en finition, une peinture minérale d'aspect mat.

US.11B.2.5 - RAVALEMENT DES FAÇADES A STRUCTURE DE PAN DE BOIS

Lors d'un ravalement, en particulier si le pan de bois a été entièrement enduit, la structure doit être mise à nu.

Le remplissage existant doit, si son état le permet, être conservé et restauré.

1. Pan de bois laissés apparents ou recouverts d'enduit

Les façades à pan de bois réalisées à l'origine soigneusement, pour que la structure reste apparente (en général celles réalisées jusqu'à la fin du XVIe siècle ou au début du XVIIe), doivent être restaurées selon ce principe.

Le pan de bois tardif (réalisé à partir de la fin du XVIIe siècle), généralement employé pour les façades donnant sur cours, et réalisé dans le but de prendre l'aspect de la construction de maçonnerie, peut être enduit.

2. Restauration des structures bois

Les pièces de bois défectueuses doivent être restaurées par entures ou changées, en respectant les techniques traditionnelles d'assemblages, en employant des bois anciens de récupération ou des bois neufs éclatés et équarris, de même essence que les existants. Pour des parties défectueuses limitées, l'emploi de matériaux de réparation de synthèse est envisageable.

3. Finition du pan de bois apparent

Les bois restant apparents doivent être traités à l'huile de lin, teintée avec des pigments naturels (ocre rouge ou jaune, terre de Sienne ou d'ombre, noir de fumée, bleu cobalt…). Ils peuvent également être peints à l'huile.

Finition du remplissage en appareillage de briques

Le remplissage existant doit, dans la mesure où son état le permet, être conservé et restauré à l'aide de brique artisanale de module, de teinte et de fabrication équivalente à l'existant.

En cas de reconstitution, on doit utiliser des briques artisanales équivalentes à celles d'origine ou en accord avec le type de pan de bois (module, teinte), posées selon les techniques et mises en œuvre traditionnelles.

L'appareillage de briques doit être rejointoyé au mortier de chaux et sable local.

Finition du remplissage en moellon enduit

Les parties pleines doivent recevoir un enduit de même composition que celui décrit au chapitre US.11B.2.3 précédent. Il doit être appliqué strictement à fleur du pan de bois. Dans le cas d'une reprise totale du remplissage, on devra privilégier l'emploi de matériaux naturel : béton de chanvre ou terre par exemple.

4. Finition des pans de bois recouverts

L'enduit de finition doit recouvrir totalement la structure. Il doit être de même composition que celui décrit au chapitre US.11B.2.3 précédent.

5. L'essentage ou le bardage

L'essentage d'ardoise de petit module peut être autorisé très ponctuellement uniquement en façades arrière, en accompagnement d'un traitement enduit.

US.11B.2.6 - TRAITEMENT DES OUVERTURES

1. Percements en façades

Pour ce qui concerne les percements des rez-de-chaussée à usage commercial, on doit se reporter aux prescriptions concernant les devantures commerciales du présent règlement.

2. Menuiserie (fenêtre, volets, persiennes et portes)

Dispositions générales

En cas de changement de fenêtres, de volets ou de persiennes, le modèle choisi (matériaux, dimensions, sections, petit bois…), doit être en cohérence avec la typologie de l'immeuble.

Matériaux

Pour des raisons de cohérence architecturale, de pérennité, de qualité d'isolation et de prise en compte de développement durable, les menuiseries nouvelles doivent être en bois, à l'exception des cas particuliers, pour lesquels des menuiseries métalliques sont admises, si elles sont en cohérence avec la typologie de l'immeuble.

Finition et protection des menuiseries

Les menuiseries (fenêtres, volets, persiennes et portes) doivent être peintes, dans une teinte plus soutenue que celle de la maçonnerie.

Fenêtres

Les fenêtres nouvelles doivent être conformes au type architectural de l'immeuble.

La nouvelle menuiserie doit être posée dans les feuillures de la maçonnerie, directement au contact du tableau de la baie ; la pose de fenêtres dites « rénovation » est interdite.

Pour les doubles vitrages, le joint métallique entre les deux verres sera traité dans une teinte sombre.

Volets et persiennes

Le modèle et le matériau des volets ou persiennes doivent être choisis en relation avec le type architectural de l'immeuble.

Les volets roulants d'origine en bois des bâtiments de la Reconstruction peuvent être remplacés par des volets du même type, en bois ou en aluminium laqué, sous réserve que le coffre soit posé en intérieur et que les rails soient encastrés.

Pour les autres bâtiments, les volets roulants peuvent être admis s'ils sont en bois ou en aluminium laqué de teinte sombre, sous réserve que le coffre soit posé en intérieur et que les rails soient encastrés.

Portes d'entrée, portes cochères ou portes de garages

Les portes d'entrée ou cochères peuvent être réalisées en bois, ou éventuellement en métal et verre, si le caractère de l'immeuble s'y prête.

Les entrées de garages, particuliers ou communs, doivent être occultées au niveau de la façade du bâtiment par une porte posée au même nu que les baies courantes de la façade.

Ces portes doivent être pleines sans relief (caissons, pointes de diamants…), réalisées en bois ou en métal et s'harmoniser avec les menuiseries de l'immeuble et leurs tonalités.

Les dispositifs de motorisation de l'ouverture de la porte doivent être totalement invisibles de l'extérieur.

US.11B.2.7 - ELEMENTS SINGULIERS EN FAÇADES

1. Ferronneries

Les ferronneries, barres d'appui et grilles doivent être peintes.

Garde-corps : complément, remplacement et mise aux normes

En cas de remplacement ou de pose de garde-corps nouveaux, ces derniers doivent être réalisés en métal et correspondre à la typologie de l'immeuble.

Les garde-corps doivent être maintenus ou replacés au niveau d'origine (en général juste au-dessus de l'appui), ils peuvent être complétés par un dispositif discret permettant d'assurer la conformité avec les règlementations.

Pour des raisons de sécurité, il peut être nécessaire de prévoir des garde-corps sur des façades n'en possédant pas à l'origine ; dans ce cas, il peut être envisagé la pose de garde-corps simples.

2. Vérandas, marquises et auvents

Les dispositifs sans valeur patrimoniale et pouvant nuire à la structure de l'immeuble et à sa perception visuelle, doivent être déposés.

3. Zinguerie

Les éléments de structure et de modénature les plus saillants des façades, en particulier ceux réalisées en mortier de chaux et sable local, doivent recevoir une protection de plomb ou de zinc.

4. Descentes d'eaux pluviales, paratonnerres

Les descentes en façade doivent être les plus discrètes possible (au droit des mitoyens, dans les angles rentrants…).

Elles doivent être réalisées en zinc, en cuivre ou en fonte. Pour les façades donnant sur l'espace public, la section basse doit être en fonte (dauphin, sur une hauteur de 1m à 1,50 mètre).

Les paratonnerres doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments.

5. Les soupiraux de caves

Les soupiraux et ouvertures de caves doivent être conservés et restitués s'ils ont été occultés, dans le but d'assurer la salubrité des bâtiments, par une bonne ventilation.

6. Les aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

Ces aménagements doivent s'insérer dans le rez-de-chaussée de l'immeuble, dans le respect de ce dernier.

US.11B.3- LES COUVERTURES ET LEURS ACCESSOIRES

US.11B.3.1 - LES COUVERTURES

1. Volume

Les travaux doivent tendre à améliorer la partie supérieure des immeubles.

La création de petites émergences destinées à assurer l'accès à la couverture ainsi que les garde-corps et lignes de vies destinés à assurer l'entretien sont admis, dans la mesure où leur traitement est discret.

2. Matériaux de couverture

Les matériaux de couverture doivent être choisis en fonction de la typologie de l'immeuble.

Ne sont admis que les matériaux suivants :

- l'ardoise naturelle de petit format
- la petite tuile plate de pays petit format sur les versants de couverture où elle existe encore

- la tuile mécanique côtelée rouge petit moule
- le zinc naturel, pré-patiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
- les complexes d'étanchéité pour les toitures terrasses.

3. Récupération des eaux pluviales

Les systèmes de recueillement des eaux pluviales propres à chaque type d'immeubles doivent être reconduits ou améliorés.

US.11B.3.2 - LES LUCARNES, CHASSIS DE TOIT ET VERRIERES

Dispositions générales

Un seul niveau d'éclairement des combles est autorisé.

1. Lucarnes

Si la pente de toiture le permet, il est possible de créer des lucarnes sous réserve qu'elles s'insèrent dans le volume de la couverture et la composition architecturale de l'immeuble.

2. Châssis de toit

Les châssis de toit doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- taille maximale de 0,80 x 1,00 mètre
- implantation en relation avec la composition de la façade, pose dans le sens de la hauteur, châssis alignés et encastrés dans la couverture, situés en partie basse de la pente
- emploi de vitrage non réfléchissant
- les éventuels rideaux de protection thermique peuvent être installés en extérieur, sans saillie, et traités dans une teinte similaire à celle de la couverture.

3. Verrières

Les verrières doivent être réalisées ou restaurées en verre clair et en profilés métalliques de sections fines. Elles peuvent comporter des panneaux photovoltaïques clairs (impression sur un verre transparent).

Les protections constituées par une structure métallique très fine ou un grillage galvanisés sont admises. Elles doivent être discrètes.

US.11B.4 - LES ELEMENTS TECHNIQUES

Dans le cas où les immeubles doivent être adaptés aux normes d'habitabilité, de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les modifications induites doivent être conçues de manière à ne pas dénaturer l'immeuble, voire à améliorer son aspect.

La pose d'installations et d'équipements autres que ceux faisant l'objet des prescriptions suivantes est interdite.

1. Réseaux de distribution

A l'occasion d'un ravalement, toutes les alimentations et évacuations non utilisées des divers réseaux doivent être supprimées.

L'ensemble des réseaux et coffrets de raccordement nouveaux doit être dissimulé.

Les alimentations de l'éclairage public doivent être dissimulées. Les coffrets doivent être intégrés à la façade.

2. Antennes et paraboles

A l'occasion de travaux de couverture, les antennes non utilisées doivent être déposées.

Les paraboles doivent être de dimensions les plus réduites possibles, placées de façon à être invisibles de la rue, de teinte en harmonie avec le matériau sur lequel elles se détachent.

Les antennes d'émissions ou de réception (radios, télévision, radiotéléphonies) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public. Dans la mesure du possible, elles seront adossées aux souches de cheminées.

3. Châssis de désenfumage

La pose de châssis de désenfumage en couverture, visibles de l'espace public n'est autorisée que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple). Ils devront impérativement s'inscrire dans la couverture existante (matériaux, tonalité…).

4. Panneaux solaires

La pose de panneaux solaires est autorisée dans les conditions suivantes :

- Ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement paysager. L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment protégé au titre du secteur sauvegardé ou des monuments historiques. Une implantation et/ou un traitement spécifique peuvent alors être imposés.
- Ils doivent remplacer le matériau initial sur tout ou partie de la couverture. Le traitement de pans entiers de couverture est préconisé. Toutefois, un traitement partiel peut être admis, en particulier sur les pans de couverture présentant de nombreux accessoires (massifs de cheminées, lucarnes, châssis de toits…).
- Pour les combles brisés dits «à la Mansart », les panneaux doivent obligatoirement être implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.
- Pour les toitures terrasses, ils doivent être posés de façon à être les plus discrets possible (possibilité de réaliser un habillage si nécessaire), par rapport à l'environnement immédiat et lointain.
- Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

5. Caissons de climatisation et extracteurs

Ces appareils doivent être placés à l'intérieur des volumes des constructions.

En cas d'impossibilité, ils doivent recevoir un traitement architectural.

6. Gaines de ventilation et conduits d'évacuation des gaz brulés

Les dispositifs passant en extérieur, en façade et les sorties directes en façade par une fenêtre sont interdits. Les gaines existantes non intégrées à l'architecture doivent être supprimées, lors de travaux.

Dans le cas où le passage en intérieur de ces dispositifs est techniquement impossible, une solution extérieure dans une cour ou courette secondaire peut être admise à condition :

- de ne pas nuire à l'éclairement des locaux limitrophes ni à la qualité architecturale de la façade et de la cour
- que la gaine soit habillée de coffres de section appropriée, traités en harmonie avec les façades.

US.11C - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES

(Figurés par un aplat jaune sur le plan).

Cette légende fait référence à des immeubles portant atteinte à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et/ou présentant de mauvaises conditions de salubrité, de sécurité et/ou d'hygiène.

La démolition ou la modification de ces immeubles peut être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

Ces immeubles ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de confortation portant sur la structure, qui permettraient de les pérenniser. Seuls les travaux d'entretien courant peuvent être autorisés.

Après démolition, si une reconstruction n'est pas envisagée, l'espace libre doit recevoir un traitement de qualité, à dominante minérale ou végétale selon le caractère de son environnement, en continuité avec les espaces libres existants.

US.11D - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

US.11D.1 - PRINCIPES DE CONSTRUCTION DE NOUVEAUX IMMEUBLES

L'architecture actuelle doit constituer l'une des strates de l'architecture tourangelle. Les nouveaux immeubles doivent être représentatifs des différents courants de la création architecturale d'aujourd'hui.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant et aux ensembles urbains dans lesquels elles s'insèrent, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (volumétrie, composition, rythmes, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs…) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementations, matériaux, couleurs…) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits…).

La nouvelle construction doit participer à la continuité urbaine, sauf dans le cas de constructions ayant une haute valeur symbolique comme certains édifices publics ou assimilés.

US.11D.2 - IMPLANTATION ET VOLUMES

Les nouveaux immeubles doivent s'insérer dans les gabarits constructibles définis par les articles 6, 7, 8, 9 et 10, et se raccorder au mieux aux immeubles mitoyens protégés au titre du secteur sauvegardé ou des monuments historiques, pour assurer une continuité urbaine.

La volumétrie doit également tenir compte de la trame du parcellaire ancien.

US.11D.3 - FAÇADES

US.11D.3.1 - SOUBASSEMENTS ET TRAITEMENT DU REZ-DE-CHAUSSEE

1. Soubassement

Les soubassements des immeubles doivent être traités avec des matériaux de qualité qui permettent d'en assurer la pérennité et l'entretien.

2. Rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée en façade donnant sur l'espace public doit être en cohérence avec celle des bâtiments voisins.

Les ouvertures (des halls d'entrée, d'accès aux parcs de stationnement, des portes et baies…) doivent être positionnées dans le plan de la façade. Les retraits ne peuvent être admis que s'ils assurent une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité.

Les rez-de-chaussée doivent comporter des baies. L'implantation directement en façade sur voies de locaux techniques, de service ne peut être admise qu'en l'absence d'autre solution technique.

Les portes d'accès aux parcs de stationnement, les sas ouverts sur voie et les devantures doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade. Dans le cas où un sas ou un retrait est exigé pour des motifs de sécurité ou d'accessibilité, une fermeture à l'alignement doit être prévue.

US.11D.3.2 - TRAITEMENT DES FAÇADES

1. Dispositions générales

La façade doit présenter une simplicité d'organisation générale et de traitement des éléments de structure et de modénature.

Il convient en particulier d'affirmer une dominante verticale dans le rythme de la façade et de suggérer horizontalement des niveaux en relation avec ceux des façades voisines (niveaux des soubassements, des allèges et linteaux des baies, bandeaux filants, corniche…).

Les façades végétalisés peuvent être admises, dans la mesure où leur entretien peut être réalisé régulièrement (facilité d'accès) et où les systèmes adoptés ne sont pas en contradiction avec les principes de développement durable (système induisant l'emploi d'engrais ou de produits phytosanitaires polluants par exemple).

2. Les façades sur rue

La façade doit s'intégrer dans l'ordre urbain constitué par l'ensemble des façades de la rue.

La transition volumétrique et architecturale entre les constructions existantes et la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénature…).

3. Les façades en cœur d'îlot

La façade en cœur d'îlot peut présenter une plus grande liberté de composition architecturale et s'ouvrir davantage, soit pour rechercher l'air et la lumière, soit pour accueillir loggias et balcons.

4. Murs pignons et conduits

Les murs pignons créés ou découverts à l'occasion de projets, doivent être traités comme des façades à part entière, en harmonie avec leur contexte. Les prolongements éventuels de conduits de fumée des immeubles voisins doivent être traités.

5. Accessoires techniques

Tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux doivent être prévus au cours de l'étude du bâtiment futur. Ils doivent être positionnés et traités de façon à ne pas porter atteinte à la qualité du bâtiment et des bâtiments voisins, et être discrets dans le paysage.

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, télédistribution, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils sont complètement encastrés. Si ces coffrets peuvent être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition doit être mise en œuvre.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement.

US.11D.4 - COURONNEMENT - TOITURES

US.11D.4.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le couronnement de l'immeuble doit être conçu en continuité avec celui des immeubles voisins, si ceux-ci sont cohérents avec ceux de la rue. Dans cette optique, la création de toitures terrasses peut être refusée si leur aspect compromet l'intégration de la construction dans le site.

US.11D.4.2 - EDICULES TECHNIQUES, ANTENNES

Les accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules, ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps….) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Les excroissances ne peuvent être admises que si elles font l'objet d'un traitement architectural destiné à en limiter l'impact visuel.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphonies) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de façon à ne pas être visibles de l'espace public.

US.11D.4.3 - TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses doivent être accessibles afin d'en assurer l'entretien régulier. Dans ce cadre, la réalisation d'édicules d'accès à la toiture peut être autorisée.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural assurant une bonne intégration et une pérennité (végétalisation, dallage sur plots, planchers de bois…). Les relevés d'étanchéité doivent être dissimulés.

US.11D.4.4 - PANNEAUX SOLAIRES

Ces dispositifs doivent être pris en compte dans le projet dès la conception. Ils doivent contribuer à la qualité architecturale du bâtiment et répondre aux caractéristiques suivantes :

- ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement paysager. L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment protégé au titre du secteur sauvegardé ou des monuments historiques. Une implantation et/ou un traitement spécifique peuvent alors être imposés
- ils doivent être intégrés à la couverture et posés le plus à fleur possible et peuvent constituer l'ensemble de la couverture
- Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

US.11D.5 - MATERIAUX, COULEURS ET RELIEFS

US.11D.5.1 - MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux apparents en façade doivent être de qualité et être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les éléments de modénature (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements par exemple).

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est recommandée.

Les tonalités majoritairement présentes dans l'environnement immédiat doivent être respectées. Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène.

US.11D.5.2 - MENUISERIES

Les menuiseries doivent être réalisées en bois ou en métal.

Les entrées de garages, particuliers ou communs, doivent être occultées au niveau de la façade du bâtiment par une porte posée au même nu que les baies courantes de la façade.

Les volets roulants doivent être en bois ou en aluminium de teinte sombre. Ils ne sont admis que si le coffre est posé à l'intérieur, complètement invisible et les rails de guidage totalement encastrés.

US.11D.6 - LOCAUX TECHNIQUES DE SERVICE ET OUVRAGES D'ACCESSIBILITE AUX ETAGES

US.11D.6.1 - PRINCIPES GENERAUX

Ces constructions et ouvrages doivent contribuer à la qualité architecturale, tant dans le dessin, la conception et la composition du projet, que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre. Ils ne doivent pas masquer des éléments d'architecture de qualité. Ils doivent être réalisés de façon soignée, avec sobriété et économie de matériaux.

Leur expression architecturale peut s'inspirer des petites dépendances, des verrières et vérandas, des galeries de liaisons ou petits édicules existants, bien intégrés dans les ensembles bâtis. L'expression architecturale peut également être d'écriture actuelle.

Les toitures peuvent accueillir des panneaux solaires ou être végétalisées.

La création de bâtiments pour des locaux techniques de service et d'accessibilité aux étages est subordonnée à la requalification des cours et espaces libres.

US.11D.6.2 - LES OUVRAGES D'ACCESSIBILITE AUX ETAGES

Les ouvrages d'accessibilité aux étages (gaine d'ascenseur, volées d'escalier et paliers d'accès) implantés à l'extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte à la composition architecturale de la façade et ne pas altérer les éléments de modénature existants tels que : chaînes d'angle, chaînages verticaux, piles ou pilastres, bandeaux, corniches et tout élément de décor agrémentant la façade.

US.11E - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX DEVANTURES COMMERCIALES

US.11E.1 - DISPOSITIONS GENERALES

US.11E.1.1 - DEVANTURE EXISTANTE

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt archéologique, historique ou architectural, elle doit être maintenue, restituée ou restaurée.

US.11E.1.2 - DEVANTURE NOUVELLE

Les devantures participent de façon très importante à l'animation commerciale et visuelle de la ville. Elles doivent s'intégrer de façon harmonieuse au cadre bâti et à son patrimoine, et respecter les typologies architecturales des façades des immeubles dans lesquelles elles s'insèrent.

Les portes d'entrées aux immeubles ne doivent pas être intégrées à l'agencement de la devanture.

Les devantures peuvent être réalisées « en applique » (le cas le plus fréquent au XIXe siècle et au début du XXe siècle) ou « en feuillure » (XVIIe, XVIIIe et XXe siècles le plus souvent).

Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale et ne pas masquer ou recouvrir (totalement ou partiellement) des éléments d'architecture de la façade de l'immeuble (porche, baies, bandeau du 1er étage, appui de balcons et leurs consoles, etc. ...).

Les devantures doivent comporter une vitrine implantée préférentiellement à l'alignement ; dans le cas de retrait un dispositif de fermeture à l'alignement doit être prévu.

Dans le cas où une devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, leur limite doit être clairement marquée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales visible, différence de teinte, signalétique...).

En cas de devantures se développant à rez-de-chaussée sous une corniche ou un bandeau filant, ceux-ci doivent être reconstitués s'ils ont été supprimés ou endommagés.

La saillie maximale admise dans la hauteur du rez-de-chaussée sur voie est de 0,20 mètre.

Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte, en particulier pour les devantures en applique pour lesquelles les matériaux choisis doivent exprimer le caractère non porteur du dispositif (bois, verre, métal peint ou traité...) de préférence à de la pierre ou à des matériaux de placage lourds.

Le vitrage doit être clair et non réfléchissant.

Cas particulier :

Pour les façades principales des immeubles à arcades autour de la place Jean Jaurès ainsi que le long des boulevard Béranger et Heurteloup, le rythme vertical des arcades et des baies ne doit pas être interrompu par des bandeaux ou des stores. Les devantures doivent être maintenues dans les emprises de baies. Un traitement homogène doit être réalisé simultanément en façade du rez-de-chaussée et de l'entresol.

US.11E.1.3 - CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de changement de destination d'un commerce, le traitement du rez-de-chaussée doit tenir compte de l'ensemble de la façade de l'immeuble. Dans cette otique, le maintien d'une devanture ou au contraire la reconstitution de percement à rez-de-chaussée en relation avec des étages peut être imposé.

US.11E.2 - DEVANTURE EN APPLIQUE

Des lignes de composition de la devanture doivent respecter celles de la façade, en particulier des soubassements et des ouvertures en façade de l'immeuble.

L'écriture architecturale peut consister à imiter une devanture ancienne ou prendre un caractère actuel.

US.11E.3 - DEVANTURE EN FEUILLURE

Lors de travaux ou de création d'une devanture, les maçonneries du rez-de-chaussée et leurs éventuelles décorations doivent être restaurées, le cas échéant reconstituées si elles ont été modifiées, en continuité et en harmonie avec les étages.

Les menuiseries des baies, doivent être réalisées en profils de bois ou de métal fins, en harmonie avec les baies des étages.

US.11E.4 - DEVANTURE EN DOUBLE HAUTEUR

La réalisation de devantures se développant sur deux niveaux n'est admise que lorsque l'architecture de l'immeuble a été conçue dans ce sens (rez-de-chaussée entresolé par exemple).

Les devantures doivent être de type « en feuillure » et offrir un traitement homogène sur les deux niveaux.

US.11E.5 - OCCULTATIONS ET PROTECTIONS SOLAIRES

US.11E.5.1 - LES FERMETURES ET GRILLES

Les dispositifs d'occultation existants d'origine des devantures présentant un intérêt historique ou architectural doivent être maintenus et restaurés, ou remplacés par un système de protection non visible.

Les volets roulants et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines. Le choix du système de protection doit permettre de maintenir les transparences visuelles.

US.11E.5.2 - LES STORES ET LES BANNES

Les bannes et stores doivent être implantés sous le bandeau de façade du premier étage.

Ils doivent être à projection droite, mobiles, sans joues latérales, à retombées droites et munis de petits bras métalliques fins (bras articulés).

Les toiles doivent être unies, non plastifiées, et présenter un aspect de coton mat.

US.11E.6 - ASPECT DES TERRASSES ET DU MOBILIER URBAIN SUR L'ESPACE PUBLIC

Les installations sur l'espace public ne doivent pas occulter les perspectives urbaines et dénaturer le patrimoine architectural protégé.

1. Les terrasses fermées

Une terrasse fermée doit s'intégrer de façon harmonieuse à l'architecture de l'immeuble auquel elle est adossée, et à l'aspect de la voie ou de l'espace public. Elle ne doit pas masquer ou recouvrir les appuis de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons, corniches et bandeaux filants. Elle doit, si elle se développe sur deux bâtiments contigus, tenir compte du rythme des deux façades.

Les parois constituant la terrasse fermée doivent être constituées de panneaux vitrés, clairs, incolores et transparents. Ces panneaux peuvent être surmontés d'un bandeau d'une hauteur maximale de 0,25 mètre. Ils peuvent comporter une partie pleine en partie basse, dont la

hauteur est limitée à 0,50 mètre par rapport au trottoir. La partie supérieure et les éléments fixes latéraux de la terrasse doivent être vitrés.

Les menuiseries métalliques constituant la structure de l'installation doivent être de sections vues les plus fines possibles.

Aucun ouvrage d'aménagement extérieur (applique, projecteur, store, banne…) ne peut être autorisé sur une terrasse fermée. Seul le bandeau peut comporter des enseignes, de préférence peintes ou en lettres découpées.

Règle spécifique aux immeubles protégés au titre monuments historiques et aux immeubles de type A

Les terrasses couvertes doivent être implantées de façon à ne pas dissimuler des parties de rez-de-chaussée s'inscrivant dans la continuité de traitement architectural qualitatifs des façades de ces immeubles.

2. Les terrasses ouvertes et les contre-terrasses

Leur conception doit être assurée dans le souci d'un aspect visuel satisfaisant, en accompagnement des bâtiments devant lesquels elles se situent. La prise en compte du patrimoine architectural et de l'espace public doit être effective.

Les terrasses ouvertes

Les écrans doivent être disposés perpendiculairement à la façade, d'une hauteur limitée à 2,50 mètres et d'une largeur limitée à celle de l'occupation autorisée. Ils doivent être constitués de panneaux vitrés clairs, incolores et transparents. Ils peuvent comporter une partie pleine en partie basse, dont la hauteur est limitée à 0,50 mètre par rapport au trottoir.

Les menuiseries métalliques constituant la structure de l'installation doivent être de sections vues les plus fines possibles.

Les bâches apposées en complément de ces dispositifs sont interdites.

Les contre-terrasses

Sont interdits :

- l'installation de tapis ou revêtement de sol recouvrant le trottoir
- la mise en place de tous types de bâches ou d'écrans sur le pourtour et dans l'occupation autorisée de la contre-terrasse.

3. La publicité

Toute partie vitrée ne peut comporter de publicité apposée ou collée.

4. Le mobilier urbain

Les éléments de mobilier urbain doivent s'inscrire avec discrétion sur l'espace public et ne pas occulter des perspectives urbaines ou la perception de constructions protégées au titre des Monuments Historiques ou du Secteur Sauvegardé.

Les parasols doivent obligatoirement être à un seul mat.

Les teintes de l'ensemble du mobilier urbain doivent être discrètes, en harmonie avec l'architecture et l'espace urbain.

US.11G - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX CLOTURES

US.11G.1 - CLOTURES EXISTANTES

US.11G.1.1 - CLOTURES SUR ESPACE PUBLIC

Les murs et grilles de clôture et leurs portes et portails, accompagnant les ensembles architecturaux doivent être conservés et restaurés, le cas échéant, complétés, suivant leurs techniques spécifiques (murs de maçonnerie et grilles d'acier ou de fonte le plus souvent), sauf s'ils ne sont pas en adéquation avec l'environnement bâti ou paysager.

Si le plan autorise la construction d'un immeuble neuf au droit de ces murs et grilles, ils peuvent alors être démolis si cet immeuble s'implante à l'alignement de l'espace public.

L'ouverture d'une porte, d'un portail ou d'une baie peut être autorisée sous réserve que son traitement soit cohérent avec la clôture dans laquelle il s'insère. La création d'une telle ouverture peut être l'occasion de favoriser la vue vers un jardin ou une construction de qualité.

Dans le cas des grilles ouvrant sur des jardins, les dispositifs d'occultation opaques sont interdits. Si pour des raisons de sécurité spécifiques et avérées l'occultation est nécessaire, la vue sur une partie du jardin doit être néanmoins conservée.

US.11G.1.2 - CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE

Les cours et les jardins mitoyens sont généralement délimités par des murs de maçonnerie. Ces derniers font partie intégrante de l'entité à laquelle ils appartiennent, comprenant des bâtiments, cours, jardins et clôtures, dont l'ensemble constitue un patrimoine indissociable. Par ailleurs, ces clôtures marquent fortement la trame parcellaire, qui constitue en elle-même, un patrimoine à conserver et mettre en valeur.

Les clôtures en limites séparatives constituées de murs pleins hauts ou de grilles posées sur murs bahuts doivent être conservées et restaurées, sauf si elles ne sont pas en adéquation avec l'environnement bâti ou paysager.

Dans le cas de regroupement de deux ou plusieurs parcelles limitrophes, le principe des cours ou jardins attachés à un ensemble bâti d'origine, doit être conservé. La création de petits percements, exclusivement à usage piéton est admise, afin d'assurer des liaisons physiques entre les différentes entités sans les dénaturer. Le remplacement d'un mur plein par un mur bahut surmonté d'une grille peut être admis.

Entre deux cours mitoyennes de faibles surfaces, le remplacement d'un mur plein par une clôture ajourée (grille sans occultation, avec ou sans mur bahut) peut être admis, dans la mesure où ce principe améliore l'habitabilité et la salubrité des lieux.

L'abaissement des murs séparatifs résultant de la démolition de bâtiments peut être imposé.

US.11G.2 - CLOTURES NOUVELLES

La conception des clôtures nouvelles doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

La hauteur des clôtures sur espace public et entre propriétés ne doit pas excéder 2,50 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée pour tenir compte d'une meilleure intégration dans le paysage urbain local, en cas de nécessité technique fonctionnelle ou encore de sécurité pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Les clôtures nouvelles doivent être réalisées avec soin conformément à leurs techniques traditionnelles (murs de maçonnerie avec chaperon appareillé ou enduit à la chaux, barreaudages pleins en fer, acier en fonte peints de couleur foncée). Elles peuvent également faire l'objet d'une création contemporaine (éléments de béton architectonique, d'acier ou de fonte, grilles d'acier ou de fonte par exemple) ; les solutions de type parpaings enduits, panneaux de bois, plaques de béton, plastique, etc. … sont proscrites.

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

US.12.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et deux roues :

- les constructions neuves,
- les reconstructions après démolition uniquement pour les surfaces de plancher supplémentaires créées.

En fonction du volume des places générées par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places doit être réalisé (sous-sol, rez-de-chaussée, pergolas paysagées, toiture végétalisée…).

US.12.2 - NORNES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1. Constructions nouvelles

La surface des aires de stationnement doit être calculée en fonction de la surface de plancher de la construction, seuls les logements sont concernés, compte tenu de la réalisation du transport en site propre mis en place sur l'ensemble de l'agglomération.

Pour l'habitation, on doit prévoir une place par 100m² de surface de plancher construite.

Pour les destinations autres que l'habitation, le nombre de places de stationnement est estimé en fonction de l'importance de l'opération, de la destination et des besoins du projet.

2. Constructions existantes et réhabilitations

Il n'est pas exigé de place de stationnement dans le cas de réhabilitation d'immeuble à usage d'habitation ou d'activités, sans modification du volume existant.

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement est estimé en fonction de l'importance de l'opération, de la destination et des besoins du projet.

Toute création de surface de plancher complémentaire aura pour conséquence la réalisation de places de stationnement, conformément à l'article US.12.2.1.

US.12.3 - TYPOLOGIE DES PARCS DE STATIONNEMENT

Dans la mesure où cela ne nuit pas à l'environnement urbain et paysager, les parcs de stationnement semi enterrés, permettant de créer des rez-de-chaussée surélevés du sol naturel sont préconisés, car ils répondent aux exigences du développement durable et aux économies d'énergie (ventilation naturelle par exemple).

Les parkings en élévation doivent être traités dans l'esprit des constructions environnantes. Les véhicules ne doivent pas être visibles, même partiellement, depuis l'extérieur. Les façades doivent être en harmonie avec celles des immeubles répondant à d'autres programmes, afin que la fonction ne s'exprime pas dans l'écriture architecturale.

Les parcs de stationnement en sous-sol devront se conformer aux dispositions de l'article US.13.2.7.

US.12.4 - STATIONNEMENT DES VELOS

1. Dispositions générales

Un ou plusieurs locaux couverts doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-après.

Ces locaux doivent être de préférence accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut être inférieure au seuil minimal de 5 m².

1. Normes pour les vélos

- Habitation, bureaux et commerces : au minimum 3% de la surface de plancher des locaux.

- Services publics et d'intérêt collectif (SPIC) : le nombre de places de stationnement des deux roues est estimé en fonction de l'importance de l'opération, de la destination et des besoins du projet.

- Autres destinations : au minimum 1,5% de la surface de plancher.

US.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de préserver le paysage urbain du centre ancien de Tours, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de préserver et d'améliorer la qualité des différents biotopes, de sauvegarder et de favoriser la biodiversité, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et aux plantations.

Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces libres, une attention particulière doit être apportée à leur emprise, à leur configuration, au traitement de leur sol et aux conditions de développement de leurs plantations.

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

(Hors espaces libres publics en jaune pâle sur le plan règlementaire)

US.13.1.1 - CARACTERISTIQUES DES ESPACES LIBRES

Les dispositions qui suivent ne concernent pas les surfaces végétalisées réalisées au-dessus du sol (terrasses, toitures ou murs végétalisés).

Les espaces libres sont définis par l'application des articles US.6, US.7, US.8, US.9 et US.13. Ils doivent respecter les caractères morphologiques du tissu urbain de l'îlot ou de la partie d'îlot dans lesquels ils s'insèrent et les prescriptions portées sur le plan graphique du règlement.

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

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité, pouvant associer aux plantations d'arbres, des surfaces engazonnée et/ou jardinées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons…).

Les surfaces de pleine terre ne doivent pas recevoir un revêtement de sol artificiel. Elles doivent être plantées.

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

trémies d'accès à des locaux en sous-sol ne peuvent être comptées dans les surfaces réglementaires imposées par les normes fixées à l'article US.13.1.2 ci-après.

US.13.1.2 - NORMES D'ESPACES LIBRES ET DE PLEINE TERRE

1- Dispositions générales

Les espaces libres doivent représenter au moins un tiers de l'espace non bâti, ils doivent recevoir un traitement végétal de qualité et être les moins morcelés possibles.

Cette disposition n'est pas exigée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif. Toutefois, l'espace résiduel devra recevoir un aménagement de qualité.

Les espaces libres doivent comprendre une surface au moins égale à 20% de la superficie définie ci-dessus obligatoirement en pleine terre ; et une surface complémentaire au moins égale à 15% de la superficie ci-dessus réalisée de préférence en pleine terre ou à défaut, comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise.

2. Travaux conservant la majeure partie du bâti existant

Les travaux conservant la majeure partie du bâti existant sur un terrain dont l'occupation n'est pas conforme aux dispositions énoncées au §1 ci-avant sont admis à condition :

- qu'ils ne diminuent ni la surface en pleine terre, ni la surface végétalisée complémentaire (Voir dispositions du § 1 ci-avant) ;
- que les espaces libres après travaux fassent l'objet d'un traitement de qualité.

3. Terrains soumis à des prescriptions de bâtiments et espaces libres protégés au titre du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Lorsque l'emprise au sol des constructions et des espaces libres à dominante minérale soumis à prescriptions particulières au titre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (voir légende du plan) empêche de satisfaire aux normes exigées au §1 ci-avant, les travaux sont admis à condition qu'ils ne diminuent pas la surface en pleine terre, et qu'ils maintiennent ou améliorent la qualité des espaces libres conservés.

Ces dispositions s'appliquent dans les mêmes conditions aux bâtiments ou parties de bâtiments protégés au titre des monuments historiques.

US.13.2 - PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT POUR L'ENSEMBLE DES ESPACES LIBRES

US.13.2.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les espaces publics ou privés doivent être aménagés et entretenus dans le but soit de maintenir leur aspect actuel s'il est satisfaisant, soit de leur conférer un aspect qualitatif, en prenant en compte la valeur d'usage.

L'aménagement des sols doit permettre de réduire leur imperméabilité.

Afin de privilégier la végétalisation des espaces et leur qualité, l'implantation de panneaux solaires dans les espaces libres est interdite.

L'ensemble de la voirie ainsi que les places doivent être traités avec simplicité, en relation avec le caractère de l'espace à aménager, dans un souci de cohérence d'échelle et selon leurs usages spécifiques. Les aménagements de type routiers sont proscrits (signalisation thermocollante, bordures de béton gris, accessoires de voirie…).

US.13.2.2 - LES AMENAGEMENTS DES ESPACES LIBRES PUBLICS

Les espaces libres à aménager doivent faire l'objet d'un projet visant à définir le revêtement de sol (nature du matériau, dessin et mise en œuvre), ainsi que les types et l'implantation des éléments de mobilier urbain, d'éclairage et de végétation.

Le dessin des aménagements doit être le plus sobre possible, afin de disparaître au profit d'une lecture claire de l'espace.

L'aménagement doit être conçu en vue de réduire au maximum l'implantation de mobilier de défense (borne, potelet, chasse-roue).

Les aménagements nouveaux doivent prendre en compte le déplacement des personnes à mobilité réduite, s'attacher à assurer la fluidité des déplacements piétons (pente, hauteur d'emmarchement, bifurcation...) et les intégrer dans la composition de l'espace.

Dans l'ensemble des espaces libres, en particulier pour les circulations douces, seront privilégiés les pavés, dalles, bordures de pierre, les bétons désactivés, les sols stabilisés, les résines de teintes claires...

Dans certains quartiers, l'asphalte peut être utilisé, en particulier dans les secteurs de rénovation urbaine.

Les voies de circulation automobile peuvent être traitées en revêtement bitumineux.

Les bordures en pierre reconstituée présentant l'aspect et les profils des bordures en pierre naturelle peuvent être admises.

US.13.2.3 - MOBILIER URBAIN ET ECLAIRAGE PUBLIC

1. Principes généraux

Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique doivent être choisis dans des lignes s'harmonisant entre elles, et traités dans une même teinte.

Le choix de ces éléments doit être guidé par le souci de créer un effet d'ensemble en cohérence avec l'architecture et la composition urbaine.

La signalétique, le mobilier urbain et l'éclairage doivent être réduits au strict nécessaire, et ne pas créer de doublon sur un même site.

L'emplacement de chaque élément doit être étudié de façon à ne pas nuire à l'appréhension spatiale et porter atteinte à la qualité paysagère des lieux. (Ex : luminaire placé ou panneau de signalisation placé devant un édifice majeur ou encore dans l'axe d'une vue cadrée sur un motif paysager ou architectural de grande valeur).

Les emplacements des conteneurs de tri sélectif doivent être choisis de façon à ne pas porter atteinte à la qualité des lieux. Ils doivent être, à terme, enterrés.

2. Eclairage public

On doit s'attacher à créer une hiérarchie dans l'éclairage des lieux, en fonction de leur usage et de leur importance. Les dispositifs doivent être économes en énergie et faciles d'entretien.

La mise en lumière des façades et des monuments permettant de créer une mise en scène nocturne ou festive est envisageable et doit permettre de souligner les éléments structurants, les modénatures ou décor plat ou avec relief.

US.13.2.4 - LES EMERGENCES ET REGARDS SUR RUE : EAU, ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE OU TRAPPES D'ACCES A DES CHAMBRES DE TIRAGE OU DE RACCORDEMENT

L'implantation des regards et des trappes doit être établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol. Ils doivent être en fonte ou en acier galvanisé constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public ou en acier teinté dans la masse de couleur foncée, similaire à la teinte naturelle de la fonte d'acier.

Les parties visibles des containers de récupération des ordures ménagères enterrés doivent être traitées, pour le sol, au même niveau, a minima sur la partie haute du trottoir en pente, et dans les tonalités de l'espace environnant ; pour l'émergence, en cohérence avec le mobilier urbain.

Lorsque le container se situe dans le plan horizontal du trottoir, l'entourage ne doit pas être souligné par une bordure mais par une simple cornière afin de ne pas accentuer la rupture de matériaux (trottoir et plaque visible du conteneur).

US.13.2.5 - LES PLANTATIONS

1. Plantations existantes, replantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant restituées, sauf pour des raisons d'atteinte au patrimoine ou de raisons techniques de mise en œuvre et de développement des végétaux.

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

2. Plantations nouvelles

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à la nature du milieu.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement.

Le développement des arbres, à terme doit être en raccord avec l'échelle de l'espace dans lequel ils prennent place. Leur situation et leur silhouette ne doivent pas occulter, à maturité, les vues d'intérêt patrimonial (accroches sur les paysages lointains ou sur des motifs paysagers d'intérêt).

3. Plantation des espaces libres à dominante minérale

Sur l'espace public, la végétation doit être essentiellement représentée par des alignements d'arbres tige, de port libre ou architecturés, par des arbres isolés et des espaces libres à dominante engazonnée et à conception jardinée. Les plantations en caisses type bacs à orangers sont autorisées, à condition que le volume de la caisse soit adapté à la dimension de l'espace qu'elle occupe.

US.13.2.6 - AMENAGEMENT ET PLANTATIONS DES ESPACES LIBRES VEGETALISES

Les espaces publics ou privés végétalisés doivent être maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public. Ils doivent être aménagés et entretenus dans le but de leur conférer un aspect qualitatif, en prenant en compte la valeur d'usage.

Les jardins doivent favoriser le développement de toutes les strates végétales, afin d'améliorer la biodiversité et permettre le développement de la trame verte à l'échelle de la ville ; ceci dans le respect du contexte urbain et patrimonial des lieux.

Les espaces utilisés par les véhicules doivent être traités prioritairement en matériaux perméables naturels (stabilisé, pavés ou dalles posés sur sable, enrobés drainants de teinte claire, dalles engazonnées ou alvéolées), ou a défaut imperméables d'aspect naturel (dalles, béton coulé et texturé en surface, enrobé ou résine de teinte claire.).

US.13.2.7 VEGETALISATION DES DALLES ET TOITURES-TERRASSES

Les toitures-terrasses doivent être de préférence végétalisées.

Les espaces libres et les dalles au niveau du sol ou du premier étage doivent être aménagés en espaces verts à caractère urbain participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité. A cet effet, les dalles devront recevoir une épaisseur suffisante de terre végétale : au minimum 2 mètres pour les arbres à grand développement, 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, 1 mètre pour les arbres à petit développement, 0,70 mètre pour la végétation arbustive et 0,2 mètre pour les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

L'installation de caissons de climatisation, d'extracteurs, de gaines et de conduits d'évacuation de gaz brulés ou d'aération est interdite. En cas d'impossibilité, ces dispositifs doivent recevoir un traitement architectural.

US13.2.8 - AMEMAGEMENT DES ACCES VEHICULES ET DES STATIONNEMENTS EN CŒUR D'ILOTS

1. Principes généraux

L'accès des véhicules en cœur d'îlot doit être limité au strict nécessaire induit par le

fonctionnement : accès aux locaux de service, aux garages et équipements existants.

Seules quelques places de stationnement de surface, destinées prioritairement aux livraisons et aux personnes à mobilité réduite, peuvent être prévues en cœur d'îlots.

Les parkings enterrés sont autorisés dans la mesure où les niveaux, la composition urbaine et le projet de végétalisation le permettent. Les parkings semi enterrés, ventilés naturellement doivent être préférés (voir article 12). Les rampes d'accès doivent être réalisées le plus en contact possible avec les rues, afin d'empiéter au minimum sur les espaces libres de ces dernières.

Les émergences et accessoires techniques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans les bâtiments existants. Dans le cas contraire, elles peuvent être positionnées dans des petites constructions implantées et traitées en relation avec l'aménagement des espaces libres.

US.13.3 - PRESCRIPTIONS LOCALISEES DE LA LEGENDE DU PLAN REGLEMENTAIRE

Les espaces soumis à prescriptions particulières constituent des ensembles paysagers protégés, en application de l'article L.123.1.5 § 7° du code de l'urbanisme, pour leur fonction dans le paysage urbain, leur qualité esthétique ou de témoignage historique et, le cas échéant, leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

US.13.3.1 - CLASSIFICATION DES ESPACES LIBRES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

La légende du document graphique distingue les catégories suivantes :

. L'espace protégé pour son intérêt patrimonial et/ou historique comprenant :

. L'espace à dominante minérale

. L'espace à dominante végétale

. L'espace protégé pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie, comprenant :

. L'espace à dominante minérale

. L'espace à dominante végétale

. L'espace libre à aménager ou à créer.

US.13.3.2 - LES ESPACES LIBRES PROTEGES A DOMINANTE MINERALE

1. Définition de l'espace protégé à dominante minérale

Un espace libre à dominante minérale constitue une unité paysagère protégée pour sa qualité esthétique ou de témoignage historique, sa fonction dans le cadre bâti et le paysage urbain, son rôle dans les équilibres écologiques. Il doit être mis en valeur et éventuellement requalifié.

Il existe deux catégories d'espaces libres à dominante minérale soumis à prescriptions particulières, repérés aux documents graphiques du règlement :

. L'espace à dominante minérale protégé pour son intérêt patrimonial et/ou historique, correspondant aux cours et espaces exceptionnels dont l'intégrité doit être conservée ou restaurée.

. L'espace à dominante minérale protégé pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie, correspondant aux cours et espaces assurant la qualité de vie des habitants et des usagers.

2 - Règles applicables aux espaces protégés à dominante minérale

a) Dispositions générales

Le traitement de ces espaces libres doit respecter les caractéristiques traditionnelles du tissu du quartier dans lequel ils prennent place, en particulier induit par la présence de cours à dominante de surfaces minérales, totalement ou partiellement pavées à l'origine, et n'associant que très ponctuellement de la végétation. Le traitement doit permettre une bonne intégration de l'espace protégé dans son cadre bâti.

Ces espaces doivent être mis en valeur, conservés et éventuellement requalifiés.

Leur pavage doit être strictement maintenu ou reconstitué s'il a été dégradé.

Si l'espace libre est visible depuis le domaine public de voirie, il doit le demeurer.

S'il est accessible par un porche, l'accès doit être maintenu.

Dans la mesure où l'espace libre est en pleine terre, les conditions de perméabilité des sols doivent être favorisées.

La pose des pavés doit être réalisée sur lit de sable, sans sous couche dure et étanche. Le calepin doit reprendre un dessin traditionnel, incluant des fils d'eau et des pentes suffisamment importantes pour éloigner des façades les eaux de pluie, et assurer leur bon écoulement.

Si le caractère des lieux s'y prête, la mise en valeur de l'espace libre par des éléments végétaux est admise, dans le respect de la qualité patrimoniale et traditionnelle de l'espace concerné, et en conservant une dominante minérale.

b) Dispositions particulières concernant l'espace à dominante minérale protégé pour son intérêt patrimonial et/ou historique

La délimitation de ces espaces figurant aux documents graphiques du règlement doit être maintenue.

Toute construction en élévation ou en sous-sol est interdite à l'exclusion de celles autorisées dans l'article US.9.3 1er.

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

Les dallages et pavages de qualité doivent être conservés et restaurés, selon des techniques traditionnelles de pose, directement sur pleine terre.

Le passage de réseaux enterrés peut être admis sous les pavages si les travaux sont réalisés avec les précautions nécessaires.

c) Dispositions particulières concernant l'espace à dominante minérale protégé pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie

La délimitation de ces espaces figurant aux documents graphiques du règlement doit être maintenue.

Toute construction en élévation et en sous-sol est interdite à l'exclusion de celles autorisées dans l'article US.9.3, 2ème et 3ème.

Ces interventions doivent respecter l'esprit du patrimoine existant et tenir compte des implantations sur les terrains voisins.

La construction n'est admise en sous-sol que dans les conditions suivantes :

- les dispositions de l'article US.13 qui réglementent la pleine terre doivent être respectées ;

- la construction en sous-sol ne doit pas mettre en péril les bâtiments existants en bordure des espaces ;

- elle ne doit pas porter préjudice à la logique fonctionnelle et structurelle des bâtiments existants ou à leur composition patrimoniale ;

- les ouvrages d'accès ou les émergences des locaux en sous-sol (trémie, ouvrage de ventilation…) doivent être implantés dans les bâtiments existants. En cas d'impossibilité technique, des émergences discrètes sont envisageables, dans le respect de l'ensemble patrimonial.

Les réseaux sont admis en sous-sol de ces espaces.

Les dallages et pavages de qualité doivent être conservés et restaurés, selon des techniques traditionnelles de pose, directement sur pleine terre. Dans la mesure où cela s'avère impossible, ils peuvent être déposés en conservation et reposés.

Les pavages ou dallages des aménagements nouveaux doivent être en cohérence avec l'ensemble architectural qu'ils accompagnent et avec son époque de construction. Ils peuvent comporter des surfaces traitées en revêtement sablé perméable.

US.13.3.3 - LES ESPACES LIBRES PROTEGES A DOMINANTE VEGETALE

1. Définition de l'espace protégé à dominante végétale

Un espace libre à dominante végétale constitue une unité paysagère protégée pour sa qualité esthétique ou de témoignage historique, son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale et arboricole. Il doit être mis en valeur et éventuellement requalifié.

Il existe deux catégories d'espaces libres à dominante végétale soumis à prescriptions particulières, repérées sur les documents graphiques du règlement :

. L'espace à dominante végétale protégé pour son intérêt patrimonial et/ou historique correspondant aux jardins de qualité exceptionnelle présentant une cohérence paysagère historique, dont l'intégrité doit être conservée, restaurée ou éventuellement restituée pour leur participation au patrimoine du secteur sauvegardé, et dont la qualité écologique doit être maintenue ou améliorée.

. L'espace à dominante végétale protégé pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie, correspondant aux jardins qui doivent être conservés, mis en valeur et éventuellement requalifiés, principalement pour leur rôle dans les équilibres écologiques, dans le respect du patrimoine du secteur sauvegardé.

Ont également été inclus dans cette catégorie des espaces à aménager dans le cadre des orientations d'aménagement du PSMV, afin d'affirmer leur caractère futur.

Les jardins publics sont classés dans l'une des catégories précédentes.

2 - Règles applicables aux espaces protégés à dominante végétale

a) Dispositions générales

Ces espaces doivent être mis en valeur, conservés, restaurés et éventuellement requalifiés, en particulier pour ceux inclus dans une orientation d'aménagement.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans ces espaces ne peut en aucun cas, déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

Les réseaux sont admis en sous-sol sous réserve qu'ils ne mettent pas en péril le développement des plantations.

b) Dispositions particulières concernant l'espace à dominante végétale protégé pour son intérêt patrimonial et/ou historique

Toute construction en élévation ou en sous-sol est interdite à l'exclusion de celles autorisées dans l'article US.9.3 1er.

Sa modification est soumise aux conditions suivantes :

- l'espace doit être mis en valeur dans le cadre d'un projet d'ensemble faisant référence au caractère historique, esthétique ou écologique du jardin, dans le respect du caractère des lieux et du patrimoine existant ; les dispositions d'origine du jardin si elles sont connues, doivent servir de base d'inspiration pour tout projet, tant en terme de composition qu'en terme d'essences à planter ;

- les éléments de composition de l'espace (murs de soutènement, emmarchements, dessin des allées, type de boisements, strates arbustives, fleurissement, nivellement…) et les éléments de décoration du jardin (sculptures, bassins, fontaines, treillages, pergolas, pavillons, fabriques, gloriettes…) doivent être conservés et restaurés s'ils présentent un intérêt historique.

c) Dispositions particulières concernant l'espace à dominante végétale protégé pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie

Toute construction en élévation et en sous-sol est interdite à l'exclusion de celles autorisées dans l'article US.9.3, 2ème et 3ème.

Sa modification est admise à condition que l'espace soit mis en valeur dans le cadre d'un projet d'ensemble, dans le respect du caractère écologique du jardin, du caractère des lieux et du patrimoine existant.

La construction en sous-sol ou en élévation d'au maximum ½ niveau n'est admise que dans les opérations faisant l'objet d'orientations d'aménagement dans le PSMV, dans les conditions suivantes :

- les ouvrages ne doivent pas mettre en péril les bâtiments existants en bordure des espaces et ne doivent pas porter préjudice à la logique fonctionnelle et structurelle des bâtiments existants ou à leur composition patrimoniale ;

- une épaisseur de terre végétale d'au minimum 0,80 mètre doit être ménagée. Elle doit être portée à 1,50 mètre pour les arbres de haute tige, avec une fosse de 6m3.

- les ouvrages d'accès ou les émergences des locaux en sous-sol (trémie, ouvrage de ventilation…) doivent être implantés dans les bâtiments existants. En cas d'impossibilité technique, des émergences discrètes sont envisageables, dans le respect de l'ensemble patrimonial.

Les réseaux sont admis en sous-sol de ces espaces.

d) Dispositions particulières concernant les jardins publics

Dans les jardins publics, l'architecture des constructions doit être discrète, réalisée avec des matériaux de qualité de manière à s'insérer harmonieusement dans l'environnement paysager. Les nouvelles constructions doivent préserver le système racinaire des arbres en place.

US.13.3.4 - LES ESPACES LIBRES A AMENAGER OU A CREER

1. Définition de l'espace protégé à dominante minérale

Il s'agit d'espaces libres accompagnant des ensembles bâtis dont le traitement est aujourd'hui en rupture avec l'environnement paysager et urbain du secteur sauvegardé. La majorité de ces espaces correspond à des surfaces goudronnées, servant généralement de parking.

2 - Règles applicables aux espaces à aménager ou à créer

Le traitement de ces espaces doit être réalisé conformément aux règles définies ci-dessus, concernant :

. les prescriptions générales d'aménagement des espaces libres (chapitre US.13.2) ;

. les prescriptions particulières applicables aux espaces protégés pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie, à dominante minérale ou végétale.

Le caractère dominant, minéral ou végétal de l'espace à réaménager est à considérer d'une part, en fonction du quartier et des continuités vertes à assurer (par exemple ancien jardin transformé en parking dans un alignement de maisons résidentielles), d'autre par en fonction du programme et de l'usage des lieux.

Dans tous les cas, la végétalisation de ces espaces doit être renforcée.

US.13.3.5 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ESPACES LIBERES APRES DEMOLITION DE BATIMENTS

La démolition d'un « Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » ou la suppression sans remplacement d'un « Immeuble pouvant être conservé, amélioré ou remplacé » peut induire le dégagement d'espaces libres devant être traités.

Après démolition des constructions, l'espace libre doit recevoir un traitement de qualité, à dominante minérale ou végétale selon le caractère de son environnement, le cas échéant en continuité avec l'espace libre qui le jouxte.

US.13.3.6 - COMPOSITION OU ORDONNANCE VEGETALE D'ENSEMBLE A PRESERVER, A RENFORCER, A COMPLETER OU A CREER ET ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER

Ces compositions correspondent essentiellement aux alignements d'arbres qui accompagnent les grands axes des boulevards, les quais et quelques places.

Certains arbres marquants dans le paysage urbain sont également repérés comme arbres remarquables du fait de leur situation avec leur environnement proche, pour leur rôle et leur participation dans la composition urbaine, pour leur valeur botanique ou pour leur statut de signal urbain majeur dans la ville (ex : arbre monumentaux).

Ces alignements et arbres isolés sont protégés et doivent être entretenus suivant leur configuration existante. Les sujets malades ou présentant des caractéristiques contraignantes pour le milieu (ex : système racinaire traçant) peuvent être remplacés par de nouveaux sujets d'essence identique ou par des plantations contribuant au maintien du couvert instauré par le houppier de l'arbre à remplacer.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, ces arbres remarquables et ces alignements arborés identitaires, peuvent être repositionnés et les essences végétales modifiées si le projet constitue une amélioration de l'espace considéré et une meilleure mise en valeur de l'environnement architectural.

US.13.3.7 - PASSAGE PIETONNIER A CONSERVER OU A CREER

Les passages piétonniers définis à l'article US.3.2 correspondent dans la majorité des cas, à des ruelles conduisant à la Loire, qui ont disparu lors d'opérations de restructuration de certains îlots.

A l'occasion d'opérations d'aménagement, ils doivent être maintenus ou restitués.

Ces passages doivent être traités comme des ruelles pavées ou dallées, ou des allées sablées, et être bordés d'éléments bâtis ou végétaux (haies buissonnantes ou fleurissantes, alignements d'arbres, etc. …). Ils peuvent passer par des porches ou sous des immeubles sous réserve que le traitement architectural du sol, des murs et du plafond soit de qualité et pérenne.

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

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS : LES ENSEIGNES

En complément du « Règlement spécifique de la publicité, des préenseignes et enseignes dans le Secteur sauvegardé de Tours » du 23 juin 1995, les dispositions suivantes doivent être respectées.

1. Enseignes parallèles à la façade

Les enseignes doivent être composées avec les vitrines de la façade. Dans le cas où celles-ci se retournent en angle où lorsqu'elles se développent sur un linéaire supérieur à 15 mètres, une limitation de l'emprise des enseignes peut- être demandée.

Les enseignes parallèles sont interdites sur les garde-corps, les balcons ou les balconnets.

Les lettres ou sigles constituant une enseigne parallèle ne doivent pas excéder 0,30 mètre de hauteur, avec une marge de plus ou moins 15% appréciée en fonction du linéaire de la devanture, de l'activité, du gabarit et de l'aspect de l'immeuble ou encore de la largeur de la voie.

Les enseignes parallèles lumineuses ne doivent être réalisées qu'au moyen de lettres ou de sigles découpés apposés directement sur le support ou avec un panneau de fond en harmonie avec le support.

Les enseignes autocollantes sur les glaces de devantures et les enseignes en étages sont interdites, y compris sur les lambrequins de stores.

2. Enseignes installées perpendiculairement à la façade

Sauf si des règlements de voirie plus restrictifs en disposent autrement, les enseignes perpendiculaires ne peuvent présenter, par rapport au nu du mur ou de la façade qui les supporte, une saillie supérieure à 0,80 mètre, dispositif de fixation compris.

Leur hauteur est limitée à 0,80 mètre, leur épaisseur à 8 centimètres.

Les enseignes perpendiculaires lumineuses ne doivent être réalisées qu'au moyen de lettres ou de sigles découpés, ou peints ou imprimés sur un panneau de fond neutre ou une bannière, éclairés par projection.

3. Enseignes en toiture

Les enseignes en toiture et en acrotère sont interdites.

ANNEXE 2 : DEFINITIONS

La présente annexe a pour objet d'apporter une définition à certains termes utilisés dans le règlement ou d'expliciter des modalités de calcul afin de préciser l'application de différentes règles.

1. Définitions

Accès : l'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Affouillement : Action de creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Alignement : L'alignement correspond à la délimitation entre le domaine public et les propriétés privées riveraines. Pour l'application de l'article 6 du règlement, constitue également un alignement la limite de fait délimitant la voie circulée de la parcelle dans le cas d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à l'exclusion des saillies ponctuelles. Les constructions en sous-sol, les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux et les dispositifs liés aux énergies renouvelables ne sont pas comptés comme emprise au sol du bâtiment.

Emprise publique : est formée par l'espace public ne pouvant être considéré comme une voie publique ou privée. Ainsi, le domaine public ferroviaire, les lignes de tramway, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics constituent des emprises publiques.

Extension : est considérée comme extension toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain.

Exhaussement : Action d'élévation volontaire du sol naturel.

Hauteur maximale : exprimée en mètres, il s'agit de la différence d'altitude mesurée verticalement et en tout point entre le terrain naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet correspondant au point bas et le point le plus haut de la façade de la construction envisagée. Elle est calculée l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Immeuble ou bâtiment de premier rang : bâtiment édifié à l'alignement des voies ou espaces public.

Immeuble ou bâtiment de second rang : immeuble situé à l'arrière du bâtiment de premier rang.

Limites séparatives : elles correspondent à la délimitation entre deux propriétés distinctes et comprennent à la fois les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de parcelle.

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 (réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Saillies ponctuelles : correspondent aux éléments architecturaux réalisés en saillie par rapport aux façades et aux toitures tels que : balcons non filants, garde-corps, oriels, marquises, auvents, bandeaux, corniches, débords de toiture, cheminées, lucarnes, … Les saillies ponctuelles construites en surplomb sur le domaine public doivent se conformer aux dispositions prévues à cet effet par le règlement de voirie de la Ville de Tours.

Terrain : unité foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Surface de plancher : la surface de plancher est définie par les articles L.112-1 et R.112-2 du Code de l'urbanisme.

Voie : on entend par voie, les voies publiques ou privées, comportant les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules et des personnes.

2. Modalité de calcul

Emplacement de stationnement : espace destiné au stationnement des automobiles et à titre indicatif de dimensions minimales de 5 m par 2,30 m.

Retrait par rapport aux limites séparatives : le retrait est la distance mesurée horizontalement depuis chaque point du nu de la façade, à l'exception des saillies ponctuelles, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, ne sont pas intégrées dans le calcul du retrait.

ANNEXE 3 : LISTES DES IMMEUBLES DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE MODIFICATION (CLASSEMENT ALPHABETIQUE)

PLANCHE / ILOT / PARCELLE	ADRESSE	MODIFICATION
22-133-84	14, rue Alleron	S3: recomposition de la façade et mise en cohérence avec les façades mitoyennes
04-25-400-401	14 rue des Amandiers	Amélioration de l'aspect de la clôture
04-22-57	16, 18 rue des Amandiers	Clôture à reprendre avec ajout d'une grille sur mur bahut reprenant la hauteur du portail d'entrée.
31-181-651	1 rue Honoré de Balzac	Modification du volume et des proportions des baies de P2
31-182-411	2 rue Honoré de Balzac	Modification de la porte de garage
26-167-55	2 rue Henri Barbusse 9 place Gaston Pailhou	Suppression des chiens-assis rue Henri Barbusse
23-165-37	23 rue Henri Barbusse rue de la Bourde	Modification de la façade, du volume de couverture sur la rue de la Bourde
26-167-74	32-34 rue Henri Barbusse rue Georges Delpérier	Recomposer façade
09-33-128	3 rue de la Barre	Arcade travée de gauche : comblement à restituer comme 2 autres travées ou mise en œuvre d'une huisserie cintrée toute hauteur en feuillure.
03-07-224	1-3-3bis-5 rue de la Bazoche	Recomposition du rez-de-chaussée et du mur de clôture intégrant les portes de garage
03-11-160	4 rue de la Bazoche	Modification du volume de couverture sur rue
03-10-230	8 rue de la Bazoche	Recomposition du volume bâti comprenant suppression de l'auvent à l'étage

PLANCHE / ILOT / PARCELLE	ADRESSE	MODIFICATION
03-10-142	16 rue de la Bazoche	Substitution du garde-corps en ferronnerie par un garde-corps maçonné reprenant la hauteur de l'acrotère mitoyen
30-178-1415	4 bld Béranger	Ecrêtement et restitution du volume de couverture initial
30-178-1416	6 bld Béranger	Ecrêtement et restitution du volume de couverture initial
30-178-1416	8, 10 bld Béranger	Ecrêtement et restitution du volume de couverture initial
28-170-229	51 et 53 Boulevard Béranger	Reconstitution de l'alignement par création d'une clôture maçonnée
03bis-07bis-48	41 rue Auguste Blanqui	Retraitement du pignon jusqu'à la corniche de P1
19-84-175	5 rue des Bons Enfants	Recomposition de la façade sur jardin, recomposition de la clôture jardin / place
19-83-189	6 rue des Bons Enfants	Remplacement du garde-corps métallique et reconstitution d'un mur maçonné en continuité de l'existant.
26-165-220	6 rue de la Bourde	Modification de la porte de garage et suppression du volume de toiture
26-165-41	12bis rue de la Bourde	Reconstitution de l'ancienne corniche sur le modèle du n°12 rue de la Bourde
26-164-207	13bis rue de la Bourde	Modification du volume de couverture
26-165-38	14 rue de la Bourde	Modification de la façade, du volume de couverture
26-165-36	14bis-14 ter rue de la Bourde	Restituer les percements de la travée de gauche sur le modèle de ceux de la travée de droite
18-99-312	23 rue Bretonneau	Si conservation de locaux en RdC : réaménagement de la couverture, et végétalisation de la toiture terrasse. Si non, restitution de la cour avec clôture.

PLANCHE / ILOT / PARCELLE	ADRESSE	MODIFICATION
18-99-463	39 rue Bretonneau	S2 réaménagement des façades par intégration des réseaux et appareillage non visibles en façade
02-06-264	4-4bis-6-6bis rue de la Bretonnerie	Aménagement d'une clôture maçonnée restituant l'alignement sur rue
31-182-403	39 rue de Buffon	Modification du volume des lucarnes
25-159-343	Rue du Camp de Molle	Recomposition des murs de clôture
19-107-223	27 rue du Change	Restauration du volume de couverture et supression de la verrière
28-172-147	7 rue Chanoineau	Modification du volume de couverture
24-151-779	4 allé du Général Chanzy	Amélioration de l'aspect de la clôture
14-74-46	1 place Chardonnet	Amélioration du volume R+1
28-170-183	40 rue Jules Charpentier	P1 : recomposition du RdC
28-170-191	48 rue Jules Charpentier	Restauration et restitution du rez-de-chaussée
27-168-269	71 rue Jules Charpentier	Recomposition de la façade sur la rue Georges Delpérier
27-168-1220, 269	75, 73, 71 rue Jules Charpentier	Recomposition des rez-de-chaussée et harmonisation des façades de l'ensemble homogène
27-168-948	83 rue Jules Charpentier	Modification du volume de couverture arrière. Restitution du pan de couverture symétrique à celui sur rue. Couverture en terrasse à 50 cm au dessous de la corniche seulement sur une partie du volume arrière.
34-191-995	4 bis rue de Châteaudun	Recomposition de la façade avec intégration des portails des garages

PLANCHE / ILOT / PARCELLE	ADRESSE	MODIFICATION
19-84-138	1 rue de Châteauneuf	P2 : suppression toiture terrasse et restitution d'un volume de couverture charpenté cohérent avec mitoyen (Gauche); suppression de la végétation grimpante.
19-83-192	3 place de Châteauneuf	Recomposition du percement en RdC en cohérence avec la façade
19-84-372	15 place de Châteauneuf	S1: Suppression du pignon sur rue soit par création d'une demie croupe soit par réalisation d'une toiture terrasse. Dans les deux cas ne pas émerger du mur de clôture.
24-152-687, 688, 689	1, 3, 3bis rue André Chenier	Amélioration de l'aspect de la façade
14-61-38 et 39	10 et 12 rue de Clocheville	Reconstitution d'une clôture sur rue dans la continuité de celle existante
20-76-29	25 rue de Clocheville	Modification du volume de couverture
10-46-241	46 rue Colbert 18 rue Voltaire	Modification de l'aspect du pignon
10-46-33	48 rue Colbert	Reprise et réaménagement de la dalle couvrant la cour à RdC, traitement de sol cohérent avec la typologie de l'édifice et intégration des lanternes en pavé de verre
12-49-107-108	1 et 1 bis, rue Corneille	Amélioration de S1
12-49-110	5 rue Corneille	Amélioration de S1 et amélioration de l'accès latérale à l'étage
25-159-271	6 rue Georges Courteline	Recomposition de la façade sur rue du Camp de Molle
25-158-329, 328, 347, 348	12 au 26 rue Georges Courteline	Recomposition des murs de clôture rue du Camp de Molle
23-136-401	21 rue Georges Courteline, rue du Champs de Mars	création d'une clôture maçonnée de hauteur identique à celles des hôtels particuliers voisins avec intégration du portail d'accès
09-33-134	18 rue du Cygne	S1 : Modification du volume émergeant

PLANCHE / ILOT / PARCELLE	ADRESSE	MODIFICATION
26-162-212	26-28 rue Georges Delpérier	Remplacement des chiens-assis par des lucarnes à fronton
28-169-272, 273, 274	49, 51, 53 rue Georges Delperier	Recomposition et homogénéisation du mur de clôture et intégration des portails de garage.
26-167-84	94-96 rue Georges Delpérier	Recomposer façade et toiture
20-109-233	1 rue Descartes, 74 rue Des Halles	Recomposition de toute la façade en reprenant la composition de la façade en vis-à-vis rue Descartes (traitement du pan coupé de la parcelle de la basilique Saint Martin)
25-161-196, 397, 399, 397, 260	Rue Duguesclin	Recomposition des murs de clôture et façades sur rue
19-102-96	16 rue du Grand Marché	Restauration et recomposition des façades sur rue
18-101-292	21 rue du Grand Marché, 12 rue du Poirier	Reprise couverture cour à rdc pour améliorer l'évacuation des eaux pluviales, Intégration des réseaux et appareillage (clim...)
21-118-46	23 place du Grand Marché	Modification du couronnement
19-103-357	26 place du Grand Marché	Suppression de l'auvent abritant la galerie et substitution par une couverture cohérente avec la typologie de la galerie.
19-103-73	28 Place du Grand Marché, rue du Châteauneuf	Recomposition de la façade sur rue du Châteauneuf
21-115-286	57 place du Grand Marché	Recomposition et restauration de la façade et supression de la jardinière à hauteur du poitrail
26-164-1	1 place des Halles	Modification du volume de lucarne sur la rue Rouget de l'isle
26-164-4	3 place des Halles	Déplacement du portail sur rue à l'alignement de la façade du n°1 place des Halles
26-164-5	5 place des Halles	Modification de l'aspect du rez-de-chaussée

PLANCHE / ILOT / PARCELLE	ADRESSE	MODIFICATION
26-164-9	9bis place des Halles	Réouverture des baies de la façade latérale droite
26-164-11	11-11bis place des Halles	Retraitement de la façade commerciale
19-82-186	69 rue des Halles	Restitution des baies et des menuiseries dans leur dimensions d'origine
20-109-334	86 rue des Halles	Recomposition des volumes bâtis
31-181-426	12 boulevard Heurteloup 22 rue Victor Laloux	Retraitement des baies au rez-de-chaussée
33-187-907 et 922	31 bld Heurteloup	Recomposition des façades donnant sur le boulevard y compris le mur de clôture et la grille.
34-192-310	96 bd Heurteloup	Modification de la porte de garage pour une meilleure intégration à la façade de l'immeuble
30-178-33	15 place Jean Jaurès	Recomposition de la façade sur la rue de la Dolve
31-180-433	1 rue Victor Laloux	Modification de la porte de garage sur la rue des Minimes; Modification des volumes adossés au bâtiment principal
31-181-417	6-8 rue Victor Laloux	Modification des baies de la devanture au rez-de-chaussée et de la porte de garage Modification du volume des lucarnes
04-24-396	13 à 17 rue Lavoisier	Suppression de la surélévation de la façade au-dessus de la corniche et restitution d'une couverture à pente et d'une lucarne sur le modèle du 19 rue Lavoisier
03-07-118	6 bis-8 rue Manceau	Recomposition du mur de clôture intégrant la porte d'accès au garage
29-176-74	79 rue Marceau	Suppression de la souche de cheminée à l'aplomb de la façade en limite avec la parcelle 75
18-99-301	30 rue Etienne Marcel	Suppression et intégration des réseaux et appareillage en couverture de S1 et amélioration du traitement de la couverture (type végétalisée)

PLANCHE / ILOT / PARCELLE	ADRESSE	MODIFICATION
31-182-409	21 rue des Minimes	Modification du volume de lucarne
05-22-332	24 rue Jules Moineaux	Création d'une porte de garage à l'alignement sur rue
19-85-201	17 rue de la Monnaie	Escalier : mise en valeur, restauration et dégagement
03-07-113	4 rue Montaigne	Ramener le volume du bâtiment de fond de parcelle à rez-de-chaussée et comble
14-63-53	6 rue Néricault Destouches	Amélioration des 2 verrières
14-63-61	14 et 14bis rue Néricault Destouches	Recomposition du RdC
14-63-50	16 rue Néricault Destouches	Bouchement du percement du mur de clôture
14-74-42	26 Néricault Destouches	Amélioration de la façade : matériaux et composition.
20-77-17	42 rue Néricault Destouches	Suppression de la véranda PVC, rue Claude Vignon (S2)
20-111-244	69 rue Néricault Destouches	Repositionnement des ferronneries des baies de la façade sur rue.
19-93-208	7 rue des Orfèvres	Restauration et recomposition des façades sur rue
20-110-367	4 place Gaston Paillhou	Recomposition de la façade
28-171-129	31 place Gaston Paillhou	Modification de la lucarne

PLANCHE / ILOT / PARCELLE	ADRESSE	MODIFICATION
28-171-136	39 place Gaston Pailhou	Recomposition de la façade donnant sur la place Jean Meunier
32-186-625	52-52bis-56-60-62 rue Bernard Palissy 33 rue Jules Simon	Création d'un portail sur la rue Jules Simon pour assurer une continuité entre les deux bâtiments des parcelles 32-186-201 et 32-186-199
03bis-07bis-62, 64, 65	2-2bis rue du Petit Cupidon	Recomposition du mur de clôture comprenant la suppression de l'édicule à l'étage et l'aménagement d'un couronnement maçonné
33-188-321	13 rue du Petit Pré	Modification du volume de toiture et restitution des lucarnes
13-51-519,520,521	3bis rue de la Préfecture	Reconstitution du mur dans son intégrité après suppression des annexes en jaune entre le mur et le bas-côté de l'église
07-30-148	15 rue de la Préfecture	Modification du chien-assis sur façades sur rue et et jardin
13-50-102	32 rue de la Préfecture	Modification de la grille et du portail
19-84-178	13 rue du Président Merville	Recomposition de la façade sur rue, suppression du portail de garage
05-17-269	3 rue de la Psalette	Création d'un portail sur le modèle du 5 rue de la Psalette
20-76-23	impasse Rabelais, 12 place du 14 Juillet	Amélioration de la façade du garage avec suppression du pignon et substitution par demi-croupe afin d'intégrer la façade du garage au mur de clôture.
20-76-22	2 impasse Rabelais	Restauration et recomposition du portail et du mur de clôture, compris le bouchement de la fenêtre.
~~20-112-13~~	~~3 rue Rabelais~~	~~Recomposition de la façade avec suppression du demi-pignon, possibilité de réaliser une demi-croupe~~
20-112-10	5 à 11 rue Rabelais	Recomposition des façades sur rue avec une organisation des portes de garage homogène sur l'ensemble
20-112-5	17 rue Rabelais 68 rue Néricault Destouches,	Recomposition de la façade sur rue Rabelais avec suppression du garde corps et substitution par un appui maçonné servant de couronnement de façade.
03-07-133, 225	3 et 5 rue Racine	Reconstitution homogène d'un mur de clôture intégrant les portails d'accès aux cours

PLANCHE / ILOT / PARCELLE	ADRESSE	MODIFICATION
03-11-155	10 rue Racine 23 rue Albert Thomas	Recomposition de la façade et amélioration du traitement du pignon
20-110-263	5 rue Rapin	Suppression de l'édicule (P4a) et de l'auvent (P4b) sur la terrasse et restauration de l'ensemble P4
19-102-91	19 rue de la Rôtisserie	Restauration complète d'escalier à vis y compris les sculptures, les paliers, les baies de la cage et leurs menuiseries
26-164-2	2 rue Rouget de L'isle	Retraitement du percement du rez-de-chaussée
30-178-14	2ter rue George Sand	Recomposition de la façade avec intégration du portail de garage
12-49-276	55 rue de la Scellerie	Restitution de la corniche de la façade sur rue
09-33-380	60 rue de la Scellerie	Restitution du mur de clôture (comblement de la baie)
09-38-106	64 rue de la Scellerie	Héberges Nord : réseaux et finitions
09-99-282	68 rue de la Scellerie	Suppression de l'équipement de climatisation posé sur lucarne
06-20-246	11 place François Sicard 2 rue Bernard Palissy	P2 = Suppression du fronton en béton
06-20-593	23 rue Jules Simon	Modification des lucarnes
06-19-299	26 rue Jules Simon	Modification du volume du dernier niveau de l'aile surélevée
33-188-355	38 rue Jules Simon	Restructuration de la baie
32-186-197	43 rue Jules Simon	Modification du volume de toiture

PLANCHE / ILOT / PARCELLE	ADRESSE	MODIFICATION
20-76-153	1 rue de Sully	Reprise de la verrière, ne doit pas être visible depuis la rue Néricault Destouches
05-17-264	5-7 rue Albert Thomas	Modification du volume de toiture de P1et dégagement des deux pignons sur rue
05-17-267	13-15 rue Albert Thomas	Modification du volume de couverture pour assurer une vue plus satisfaisante depuis le passage menant au 3 rue de la Psalette
34-189-346	27 rue Traversière	Suppression des chiens-assis
34-189-345	27bis rue Traversière	Suppression des chiens-assis
06-19-281	5 rue des Ursulines	Modification de la porte de garage
20-76-22	4 rue Claude Vignon	Suppression du garde corps au dessus de la corniche et recomposition du couronnement de la façade.
09-39-52	22 rue Voltaire	Suppression de l'acrotère
12-48-98	59 rue Voltaire	Amélioration de la terrasse et du traitement du garde corps
13-52-50	5 rue Emile Zola	Création d'une porte de garage à l'alignement sur rue
12-49-127	10 rue Emile Zola	S1 : amélioration des menuiseries.
08-32-408	26 rue Emile Zola	Modification du volume de lucarnes sur cour et côté rue Emile Zola
08-31-107	31 rue Emile Zola	Retraitement des façades arrière et du volume des lucarnes Retraitement des menuiseries des baies de S2
08-31-111	43 rue Emile Zola 60 rue de la Préfecture	Modification du volume de couverture côté cour et de la façade