MINISTÈRE DE LA CULTURE
ET DE LA COMMUNICATION

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

DÉPARTEMENT DE LOIR ET CHER

VILLE DE BLOIS

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION MUNICIPALE
N° 517
DU - 8 OCT. 1998
POUR LE MAIRE
ET PAR DELEGATION,
LE SECRETAIRE GENERAL,
MAIRIE DE BLOIS (Loir-et-Cher)
RAYMOND TIMBERT

SECTEUR SAUVEGARDÉ

PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR

RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à l'arrêté portant modification n°2 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable de Blois
en date du 29 NOV. 2021

Le Préfet,

PRÉFECTURE DE LOIR-ET-CHER ★ DA 2 ★

François PESNEAU

MAIRIE DE BLOIS (Loir-et-Cher)

Un exemplaire de ce document a été reçu par le représentant de l'Etat le 23 OCT. 1998

Antoine DEBRÉ
Architecte D.P.L.G.

53, rue Sainte Anne
75002 PARIS
Tél. 01 42 61 14 44
Fax. 01 40 15 93 92

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR
approuvé par Décret interministériel du 7 août 1996

Modification du Quartier du Bourg Saint Jean
Émission : Septembre 1998

SOMMAIRE

PRÉAMBULE p. 2

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES p. 4

Article 1 – Champ d'application p. 5

Article 2 – Portée du règlement p. 5

Article 3 – Division du territoire en zones p. 8

Article 4 – Adaptations mineures p. 8

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SAUVEGARDE p. 9

Zone USa p. 10

Section 1 – Nature et de l'occupation et de l'utilisation du sol p. 10

Section 2 – Dispositions relatives aux conditions de l'occupation du sol p. 15

Article USa.11 p. 21

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol p. 37

Zone Usb p. **39**

Disposition générales p. 39

Repérage des opérations p. 39

Zone Usc p. 43

Préambule p. 43

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol p. 43

Section 2 – Dispositions relatives aux conditions de l'occupation du sol p. 44

Section 3 – Possibilité maximales d'occupation du sol p. 44

ANNEXES

1 – Limites du secteur sauvegardé p. 45

2 – Opérations d'écrêtement et modifications p. 46

PRÉAMBULE

PRÉAMBULE

Dans les Secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur auquel sont applicables les dispositions législatives définies par les articles L. 313-1 à L.313-3 du code de l'Urbanisme.

L'Architecte des Bâtiments de France assure la surveillance générale sur le Secteur sauvegardé en application de l'article R. 313-4 en vue de préserver son caractère esthétique et en particulier de conserver les immeubles répertoriés comme tels sur le document graphique.

Il est compétent pour toutes les demandes d'autorisation, en apprécie la conformité avec les dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur et peut assortir son avis de prescriptions particulières.

Ces demandes concernent :

- toutes les constructions ou modifications soumises au permis de construire conformément à l'article L.313-2 et dans les conditions de l'article R.313-19.2.

- toutes constructions ou modifications exemptées du permis de construire en application de l'article L.422-2.

- tous travaux faisant l'objet d'une autorisation spéciale conformément aux articles L.313-2 et R.313-4 pour lesquels ne sont pas exigés ni permis de construire ni déclaration ainsi que tous travaux envisagés à l'intérieur des immeubles portés sur le document graphique comme immeubles à conserver, par application de l'article R.313-4.

- toutes les démolitions soumises au permis de démolir conformément à l'article R.313-15

- les démolitions qui pourront être imposées conformément à l'aticle L.313-1 pour lesquelles le permis de démolir n'est pas exigé en application de l'article L430-3d et qui feront l'objet d'une autorisation spéciale conformément à l'article L.313-2

- les autorisations concernant les lotissements, l'exploitation de carrière, l'ouverture d'installations classées et les divers modes d'occupation du sol faisant l'objet de réglementations particulières conformément à l'article R.313-19.3.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la ville de BLOIS, classée Secteur Sauvegardé, en application de la loi du 4 août 1962, par un Arrêté interministériel du 3 septembre 1970.

La limite du secteur sauvegardé est figurée par un tireté plein épais sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur (cf. Pièce 2.1)

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des plans d'urbanisme de la Ville de Blois et tiennent lieu de plan d'occupation des sols.

Elles se cumulent avec les prescriptions prises au titre des législations relatives aux limitations administratives du droit de propriété (servitudes d'utilité publique), et notamment avec les servitudes de protection des monuments historiques et des sites, et celles qui concernent la mise à jour, la conservation, ou la mise en valeur des vestiges archéologiques.

En outre :

1- Les dispositions des articles R.111-11 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme cessent d'être applicables sur ce territoire, à l'exception des articles R.111-2, R.111.3, R.111-3.2, R.111.4, R.111.8, R.111-14, R.111-14-2 , R.111-15 et R.111-21 dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-dessous :

1.1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

(R.111-2) – « si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

(R.111-3.2) – « si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

(R.111-14-2) – « le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

(R.111-15) – « lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment dans le cas d'un Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme approuvé par décret ».

(R.111-21) – « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1.2 – (R-111-3) – « La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissements, éboulement, avalanche, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales. La délimitation des terrains exposés est faite par arrêté préfectoral. »

1.3 – (R-111-14) – « En cas de construction d'immeubles à usage d'habitations, groupés ou non, dont l'implantation suppose, soit des aménagements des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industrielles, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

= la réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment : la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations.

= la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés.

= la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

2 – Restent applicables, nonobstant les dispositions du présent Plan de sauvegarde et de mise en valeur, les articles L.111-10, L.421-3 et L.421-5 du Code de l'Urbanisme dont les dispositions sont les suivantes :

Article L.111-10 – « lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé (...) dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (...)

(L.421-3) – « Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définies à l'article 4-12 de la loi n°66.1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ».

Article L421-5 – « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction , le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public, lesdits travaux doivent être exécutés. »

3 – D'une manière générale, les enseignes, pré-enseignes et la publicité seront établies en application de la loi 79.1150 du 29.12.79 et conformes aux arrêtés municipaux définissant des zones de publicité restreinte créées en application de cette loi, et aux règlements de voirie.

4 – S'ajoutent aux règles propres du présent Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Des prescriptions accompagnées d'un plan figurent en annexe du présent dossier.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire du Secteur sauvegardé est situé dans le secteur urbain de BLOIS, il comprend trois zones urbaines symbolisées par les lettres USa et USb et USc. (cf. pièce 2.1)

- La zone USa comprend l'ensemble du secteur sauvegardé, à l'exception des zones USb et USc définies ci-après.

- La zone USb comprend les abords du Château de BLOIS. Elle a fait l'objet d'un plan d'aménagement ayant servi de base à une convention passée entre la Ville et l'Etat (décembre 1988). Elle est délimitée par un tireté alterné trait plein – croix.

  Dans cette zone, les sites relatifs aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics à réaménager ou à créer, sont repérés sur le document graphique n° 2-3 : opérations de mise en valeur du château.

- La zone USc correspond au territoire où sont édifiés la plupart des bâtiments édifiées à l'époque dite de la Reconstruction, à la suite des démolitions datant de la 2ème guerre mondiale 1939-1945. Elle est délimitée sur le plan par un tireté alterné trait plein / croix.

  Dans cette zone une protection particulière concerne les façades sur rue, les couvertures et les souches de cheminées de ces bâtiments.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article L.213.1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur « ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes ».

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AU SECTEUR SAUVEGARDÉ

ZONE USa

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

ARTICLE USa.0 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

01 – Constructions existantes – Les immeubles protégés

Seront maintenus sans transformations autres que le retour aux dispositions d'origine et si besoin restaurés :

- les immeubles ou fragments d'immeubles protégés par la législation sur les Monuments Historiques, été figurant en noir sur le plan.
- les immeubles dont la qualité architecturale ou le rôle d'accompagnement ont été recensés, et figurant en hachures noires, larges et obliques sur le plan.
- les éléments construits tels que par exemple les murs de soutènement, éléments de remparts, portails et murs de clôture, recensés et figurant en filets hachurés noirs larges et obliques sur le plan.

Les modifications éventuelles imposées sont repérées au document graphique par les lettres :

E écrêtement
ou M modifications

Les mesures de conservation s'étendent aux éléments d'architecture intérieure tels que les escaliers, rampes, limons, encorbellements, lambris, vantaux de porte, cheminées, ainsi qu'aux motifs sculptés et tous éléments décoratifs appartenant à l'immeuble : ferronneries, arcades, linteaux, puits, revêtements de sols, vitrines, devantures anciennes et autres. Leur maintien en place et leur restauration devront être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.

02 – Constructions existantes – Les immeubles non protégés

02.1 Les immeubles non protégés pouvant être conservés, améliorés étendus ou remplacés par d'autres constructions respectant les dispositions du présent règlement, figurent en hachures fines, noires et obliques, sur le plan.

Le remplacement de ces immeubles, à moins d'indication précise donnée par une emprise de constructions figurant en rouge au document graphique, devra se faire par des constructions d'emprise comparable, sous réserve de se conformer aux règles de continuité, et de cohérence générale applicable au secteur.

Des modifications éventuelles imposées sont repérées au document graphique par la lettre M.

Seront admises des modifications ou des extensions ayant pour objet de réaliser des mises aux normes de confort (par ex. créations de cuisines, locaux sanitaires, escalier ou ascenseurs, local vélo) dans une emprise maximum de 15m² et sous réserve notamment de l'application des articles US.10 et US.11.

02.2 Les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, figurent en jaune sur le plan polychrome. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet de travaux confortatifs.

Au regard de la nécessité de restructurer le tissu urbain en restituant des volumes bâtis et en redonnant une échelle cohérente aux espaces publics, il pourra être dérogé à ces limitations d'emprises de 15 m² dans le périmètre de la ZAC "Saint Vincent-gare Médicis.

03 – Les espaces non bâtis protégés

03.1 Seront maintenus et si besoin restaurés, les espaces non bâtis figurant sur le plan polychrome en fines hachures vertes obliques, espacées et groupées par deux.

Il peut s'agir :

- de plantations et d'espaces traités ou à traiter en jardins, repérés par la lettre **J.**
- de pavages et dallages de sols de qualité, repérés par lettre **P**
- d'une juxtaposition de ces deux sortes d'espaces sans adjonction de lettres, ou avec la mention **J+P**

03.2 Sont indiqués sur le plan en trame carrée verte, avec un point vert dans chaque carré, les espaces boisées ou plantés, à conserver ou à créer, qui sont protégés, au titre du plan de sauvegarde.

Lorsqu'il s'agit d'espaces déjà protégés par la législation sur les Monuments historiques ou les sites, les modifications ou restaurations de ces espaces sont réalisées conformément à cette législation, avec l'accord et sous le contrôle des autorités compétentes.

04 – Emprise des constructions neuves

04.1 Figurent sur le plan polychrome, en rouge plein, les emprises de construction autorisées sur des parcelles non bâties au moment de l'élaboration du plan.

04.2 <u>Cas particulier des n°18 à 30 de la rue du Bourg Saint Jean</u>

Figurent sur le plan polychrome, en hachures rouges épaisses et obliques, sur fond blanc, l'emprise maximum de constructions nouvelles autorisées au niveau du sol sur des parcelles non bâties au moment de l'élaboration du plan. Les emprises partielles au-dessus du niveau du rez-de-chaussée, c'est-à-dire à partir de la cote +3,00m environ au-dessus du sol naturel, seront autorisées dans une proportion maximum de 60% de la surface bâtie au sol, sous réserve des dispositions précisées ci-après, notamment aux articles USa.6, USa.7 et USa.11

04.3 Figurent sur le plan polychrome, en hachures rouges épaisses et obliques cernées d'un trait rouge continu, venant en surimpression sur le jaune, les emprises de construction autorisées à l'emplacement des immeubles ou parties d'immeuble définis à l'article 02.2

04.4 Figurent sur le plan polychrome, limitées par une large dentelure rouge, dents pointées vers l'intérieur de la parcelle, les parcelles ou ensembles de parcelles sur lesquelles des opérations de construction neuves peuvent être autorisées, sous réserve de respect des articles US.1 à US.13.

Les emprises de construction à l'intérieur de ce périmètre ne peuvent être déterminées avec précision, au moment de l'élaboration du plan. Ces opérations devront faire l'objet d'un plan

d'ensemble unique et comporter, à l'appui de la demande, une étude d'insertion, en plan, en façade et en volume, accompagnée de tous documents explicatifs tels que maquettes, perspectives, vues axonométriques et photomontages.

Ces documents feront apparaître les immeubles voisins dans leur volumétrie et leur hauteur par référence à des documents planimétrique et altimétriques NGF.

04.5 En dehors des voies publiques ou privées figurant en blanc sur le plan, cette couleur blanche est conservée dans nombre d'espaces publics ou privés tels que cours intérieures, dégagements et entourages d'immeubles, etc…

Lorsque ces espaces sont dépendants de ou limités par des immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments historiques figurant en noir sur le plan, les modifications ou restaurations éventuelles de ces espaces sont réalisées conformément à cette législation avec l'accord et sous le contrôle des autorités compétentes.

Lorsque ces espaces sont dépendants de ou limités par des immeubles protégés au titre du Secteur sauvegardé figurant en hachure noires épaisses obliques sur le plan, ils sont réputés inconstructibles, sauf dans le cas d'extensions ou de modification ayant pour objet de réaliser des mises aux normes de confort (p. ex. création de cuisines, locaux sanitaires, escaliers) dans une emprise maximum totale de 15m², et sous réserve de l'application des art. USa.10 et USa.11 notamment.

Lorsque ces espaces sont dépendants de ou limités par des immeubles non protégés, ils peuvent être partiellement construits, sous réserve de l'application de dispositions du règlement, notamment dans ses art. USa. 2, USa. 09, USa. 10 et USa 11.

ARTICLE USa.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sur la totalité du territoire du Secteur sauvegardé :

1° Les installations nouvelles ou l'extension d'installations existantes, soumises à autorisation ou à déclaration par application de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumée, surcharge anormale des réseaux, etc…) ou qui sont incompatibles soit avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de quartiers urbains à vocation commerciale ou résidentielle, soit avec le caractère architectural du secteur sauvegardé.

2° Les entrepôts et abris non liés à une activité commerciale ou artisanale exercée dans les limites du secteur sauvegardé.

3° L'ouverture et l'exploitation de carrières

4° La création, l'aménagement ou l'extension de campings ou de terrains de stationnement de campings-caravanings.

5 ° Au rez-de-chaussée des immeubles situés dans les rues faisant l'objet d'une protection des linéaires commerciaux repérés au plan de zonage, sont de plus interdits :

5.1° Dans les linéaires commerciaux stricts : les destinations autres que le commerce et l'artisanat avec vente de produits matériels, de biens et de services matériels (dont restauration, commerce de détail, artisanat de détails comme boulangers, bouchers, poissonniers, pharmacies, coiffeurs, cordonniers, …).

Sont donc interdites : les activités de services immatériels tels que les banques, les assurances, les agences immobilières, les habitations, les hôtels, l'industrie, les bureaux, les

constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les exploitations agricoles et forestières.

5.2° Dans les linéaires commerciaux souples : la destination habitation.

5.3° Les dispositions du 5.1 et 5.2 s'appliquent aux constructions neuves (démolition-reconstruction) et aux changements de destination.

5.4° Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions tels que le hall d'entrée et/ou l'accès aux étages.

5.5° Lorsque la destination envisagée au rez-de-chaussée est différente de la ou des destination(s) envisagée(s) sur les niveaux supérieurs, un accès devra être conservé ou créé pour y accéder.

ARTICLE USa.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les constructions correspondant aux fonctions d'habitat, d'équipements et d'activités traditionnelles du centre-ville, non interdits dans l'article USa.1, ainsi que :

1° Les extensions mineures d'installations classées existantes ou les installations classées liées à une activité de la ville (parking, garage, chaufferie d'immeuble, artisanat,..) sous réserve de l'application du règlement notamment de l'art. USa.02, USa.09, USa.10 et Usa.11 concernant l'implantation, la volumétrie et l'aspect de ces extensions, et à condition :

= que des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,

= que les besoins en infrastructure et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative, à moins que cette augmentation soit prise en compte par l'extension projetée.

2° Les dépôts d'hydrocarbure et les postes de peinture, à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation d'établissements de service à l'usage des automobilistes ou des foyers domestiques (parkings, garages, stations-services, dépôts de fuel domestique ou de gaz liquéfiés destinés à la vente directe au détail).

3° L'installation du mobilier urbain : (en particulier, abribus, cabines téléphoniques, installations sanitaires) – sous réserve d'autorisation délivrée par l'Architecte des Bâtiments de France dans les conditions indiquées dans le préambule, et sous réserve de l'application des règlements de voirie.

4° Les affouillements du sol entraînés par l'exécution de fouilles archéologiques,

5° Les affouillements du sol pour création d'équipements couverts publics ou privés tels que parcs de stationnement, édifices à vocation culturelle ou commerciale.

L'autorisation à obtenir devra comporter l'avis préliminaire des services compétents de la Direction régionale des Affaires Culturelles en charge du patrimoine archéologique.

Cette autorisation portera à la fois sur les aménagements en sous-sol des constructions neuves ou anciennes, et sur le traitement de surface du sol après construction.

En cas de création ou de réaménagement de jardins, les dalles de couverture des constructions enterrées devront recevoir une épaisseur de terre arable compatible avec la réalisation de ces jardins :

= 0,50m couche drainante comprise pour la réalisation de jardins avec plantation de fleurs et d'arbustes

= 0,90m couche drainante comprise pour plantation d'arbres de haute tige.

Les éléments visible ou édifiés en superstructure pour le fonctionnement de ces constructions enterrés (trémies d'éclairement ou de ventilation, accès ou sorties, installations techniques de sécurité) devront être implantés et réalisés avec un souci de discrétion et de bonne intégration.

SECTION II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE USa.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc..

Les accès des garages collectifs, des parcs de stationnement, et des garages destinés à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des conditions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Les groupes de garages individuels, disposés dans les parcelles doivent être construits de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des parcelles et ne présenter qu'un accès et une sortie sur la voie publique. La demande de création de ces accès ou sorties devra être accompagnée d'une étude technique relative à la sécurité (hypothèses de trafic automobiles et piétonnier, visibilité) soumise à l'avis des Services de voirie, et d'une étude esthétique soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les conditions indiquées dans le préambule.

Le long des voies qui seront aménagées pour les piétons ou à priorité piétonne, la création de tout nouvel accès automobile est interdite ainsi que la transformation des locaux existants en garages.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
= Les carrefours entre les voies doivent comporter des distances de visibilité, ou à défaut être assortis des règles d'arrêt temporaire ou de limitation de vitesse suffisants, pour assurer la sécurité de la circulation des véhicules et des personnes.

Tout aménagement public ou privé ou création d'espaces destinés partiellement ou en totalité à la circulation des véhicules et des personnes devra faire l'objet d'une demande d'autorisation dans les conditions précisées dans le préambule précisant les dispositifs d'aménagement, les matériaux de revêtement, l'implantation projetée de mobilier urbain et de clôtures ou balustrades.

Des cheminements piétonniers, à conserver, modifier ou créer, sont repérés sur le plan par des alignements de points rouges, suivis ou non d'une flèche rouge.

3.21 Cas particulier des n°18 à 30 de la rue du Bourg Saint Jean

Un tel cheminement à créer devra permettre, par une succession d'escaliers, de terrasses ou de plan inclinés de relier les terrasses du jardin public de l'Evêché à la rue du bourg Saint Jean.

3.3 Revêtements

Le revêtement des voies destinées à l'usage prioritaire des piétons sera exécuté avec les matériaux de forme géométrique simple dont l'appareillage mettra en valeur la linéarité de la voie, le rythme des limites parcellaires et la pente (ligne de niveau ou caniveaux).

Sont recherchés les matériaux naturels tels que pavages carrés en calcaire de Beauce, pavages rectangulaires en grès ou calcaire, éléments linéaires en dalles de pierre dure, éléments linéaires ou surfaces en pavages ou dallages de terre cuite.

Les revêtements anciens en pavage ou dallage ne peuvent être que conservés et restaurés.

Sont autorisées les surfaces en enrobés dont la teinte devra être soumis à autorisation, les sols stabilisés et les gravillons et certains pavés en béton moulé sous réserve de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que les pavés autobloquants en béton coloré en rupture manifeste avec les types de matériaux recherchés.

3.4 Mobilier urbain et signalisation urbaine.

Toute implantation d'un tel mobilier est soumise à autorisation délivrée par l'Architecte des Bâtiments de France dans les conditions précisées dans le préambule.

Il est recommandé que l'éclairage public soit réalisé à partir des façades des immeubles plutôt que par l'implantation de candélabres.

ARTICLE USa. 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau

Toute construction neuve ou toute installation neuve dans une construction existante doit être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

Toute construction neuve ou toute installation neuve dans une construction existante doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques : système séparatif ou unitaire.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées après prétraitement conformément à la réglementation en vigueur (règlement municipal d'assainissement).

4.3 Électricité – télécommunication et télédistribution

Les câbles d'alimentation en énergie électrique destinés à la consommation privée aussi bien qu'à l'éclairage public, les réseaux de télécommunication et de télédistribution doivent être enterrés.

A titre transitoire et dans l'attente de reprise des réseaux existants, il peut être toléré certains parcours en façade disposés de telle sorte qu'ils soient le moins visibles possible (notamment en suivant les zones d'ombre des entablements ou saillies de couverture).

Ces modifications de parcours aériens sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les conditions précisées dans le préambule.

Les traversées de voies publiques ou franchissement d'espaces séparant deux bâtiments doivent être enterrés.

A l'occasion de toute modification ou remaniement des réseaux ou de travaux sur les façades, les réseaux inutiles et leurs supports doivent être déposés.

Les branchements et les coffrets doivent être invisibles du domaine public par exemple en protégeant ceux-ci par des portillons en bois peint, munis de clés EDF. Leur implantation doit faire l'objet d'une étude soumise à autorisation délivrée par l'Architecte des Bâtiments de France dans les conditions indiquées dans le préambule.

Les antennes paraboliques (réseaux de télévision ou de télécommunication) ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou depuis les monuments et espaces attenants à ceux-ci visitables par le public.

Le mobilier urbain (armoires, coffrets publics, postes de détente, etc) ne peut être implanté devant un immeuble protégé au titre de la législation sur les monuments historiques, ou de la réglementation du secteur sauvegardé (immeubles en hachures noires, larges et obliques).

4.4 <u>Gaz de ville</u>

Toutes les canalisations hors des immeubles doivent être enterrées.

Les coffrets, compteurs et postes de détente doivent être invisibles du domaine public.

4.5 Toute création nouvelle de réseaux enterrés visés devra avant exécution recueillir l'avis des services compétents de la Direction Régionales des Affaires Culturelles en charge du patrimoine archéologique.

ARTICLE USa.5 SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Si la surface ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect et l'économie des constructions, le permis de construire peut être refusé, jusqu'à ce qu'un remembrement nécessaire modifie la situation.

ARTICLE USa.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En limite du domaine public toute construction nouvelle doit être édifiée à la limite de celui-ci et du domaine privé sauf indication contraire du plan, et ceci pour tous les niveaux de la construction. Toutefois, un recul ou une avancée par rapport à l'alignement sont autorisés au-dessus du rez-de-chaussée sur des parties de façades à l'alignement, dans la limite des règlements de voirie en vigueur. Les saillies ne peuvent excéder 0,60m par rapport à l'alignement.

Dans le cas de parcelles dont la longueur de façade sur une rue est supérieur à 35m, il pourra être exigé que les constructions nouvelles projetées à l'alignement présentent des parties ou pans de façade en retrait par rapport à cet alignement, de façon à suggérer par des décrochements en plan et en élévation une trame parcellaire correspondant au parcellaire environnant.

L'aménagement et le revêtement de sol compris entre l'alignement et la partie de façade en retrait feront l'objet d'une étude soumise à autorisation, traitée en harmonie avec le traitement du domaine public au droit du bâtiment.

Pour les constructions protégées, définies à l'article US.01, est considéré comme alignement le nu du mur de l'immeuble existant quelle que soit la position de ce mur par rapport aux immeubles voisins.

Dans le cadre de parcelles, de superficie égale ou supérieure à 600m² une construction nouvelle pourra être implantée en retrait sur l'alignement à condition que le projet soit accompagné d'une étude d'insertion justifiée par dessins, maquettes ou photomontage, que le traitement du sol de l'ensemble de la parcelle fasse l'objet d'un projet d'aménagement, en particulier celui de l'espace résiduel entre construction neuve et voie publique, y compris la clôture.

6.1 Cas particulier des n°18 à 30 de la rue du Bourg Saint Jean

Le plan d'ensemble de cet îlot prévoira :

- Soit une façade continue sur rue, avec des variations d'alignement définies ci-dessus au deuxième alinéa de cet article.
- Soit une cour à l'alignement sur rue, en dehors des deux extrémités où l'alignement sur rue est matérialisé sur le plan par un trait rouge continu. Dans ce dernier cas, la cour, qui aura une dimension d'au moins 8,00 m sur 8,00 m, devra être limitée sur rue par un mur de clôture plein, joignant les parties construites de part et d'autre à l'alignement, ou par un muret surmonté de grilles, ainsi qu'il est précisé aux derniers alinéas de l'article USa .11.43 concernant les clôtures.

ARTICLE USa.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 En l'absence d'emprises imposées sur le document graphique, les dispositions suivantes seront prescrites :

1° Pour les parcelles dont la largeur de façade sur une voie n'excède pas 35 mètres et sur une profondeur maximum de 15 mètres à compter de l'alignement de la voie, toute construction nouvelle doit être édifiée sur les limites séparatives adjacentes à la voie, sauf disposition particulière ou servitude de passage.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement de la voie et en limite séparative de fond de parcelle, toute construction nouvelle peut être édifiée :

= soit en limite séparative si les parcelles voisines comportent une construction ou un mur de soutènement, sous les réserves du respect des hauteurs de bâtiments précisées ci-après.

= soit en retrait des limites séparatives si les parcelles voisines ne comportent pas de construction ou de murs de soutènement établies en limite séparative. Dans ce cas la distance mesurée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2° Pour les parcelles dont la largeur de façade sur une voie excède 35 mètres, toute construction nouvelle peut être édifiée en retrait des limites séparatives. Dans ce cas la distance mesurée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Cas particulier des n°18 à 30 de la rue du Bourg Saint Jean

Les dispositions énoncées à l'article USa.7.1 ci-dessus s'appliquent à ce cas particulier pour les niveaux de constructions situés au-dessus du rez-de-chaussée, dans le cas où ce rez-de-chaussée serait totalement construit.

ARTICLE USa8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les prospects entre les bâtiments permettent à toute baie éclairant une pièce d'habitation de bénéficier d'un éclairement suffisant. Ces prospects seront déterminés en inscrivant les constructions à l'intérieur d'un gabarit défini par une oblique à 60° prise à partir de l'appui de la baie la plus basse.

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE USa.9 – EMPRISE AU SOL

Les emprises au sol définies par le document graphique sur le plan polychrome, sous réserves, s'il y a lieu, de l'application des art. USa.04.2 et 4.

ARTICLE USa 10 – HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS

10.1 Constructions existantes

Les immeubles à conserver et à restaurer figurant en hachures noires larges et obliques sur le plan, doivent être maintenus, dans leur volume général ou rétablis dans leur volume d'origine, à moins que des modifications ne soient imposées, repérées sur le plan par les lettres **E** et **M** (article USa.01)

Toute modification de la hauteur des immeubles non protégés, pouvant être conservés, améliorés ou remplacés, figurant en hachures fines, noires, obliques sur le plan, devra être justifiée par dessins, maquettes ou photomontages, ou tout autre moyen permettant de représenter l'insertion de cette modification dans le site. Ces documents feront apparaitre, en même temps que les façades et coupes projetées celles des immeubles voisins dans leur volumétrie et leur hauteur, par référence à des documents altimétriques NGF.

La modification devra respecter les conditions précisées dans l'article 10.2 ci-après.

10.2 Constructions neuves

Règles appliquées en l'absence de cotes figurants au document graphique :

10.20

En l'absence de tout rattachement à des bâtiments contigus, la hauteur absolue est limitée au maximum à 17m mesurée au faîtage des couvertures, par rapport au terrain naturel.

Si le terrain naturel présente une pente inférieure à 5%, la hauteur maximum au faîtage est calculée à partir de la cote de nivellement moyenne de la parcelle prise à l'alignement sur rue.

Si le terrain naturel présente une pente supérieur à 5%, la hauteur maximum au faîtage doit être comprise dans le plan déterminé par 17m au-dessus de la cote prise au point haut du terrain et 17m de la cote prise au point bas du terrain.

Si le terrain a comme limite supérieur un mur de soutènement de terres ou un rempart, la hauteur maximum au faîtage est calculée à partir de la cote de terrain naturel prise au pied du mur de soutènement.

10.21 S'il est implanté entre deux bâtiments existants, le nouveau bâtiment aura une hauteur à la corniche différente de celle des immeubles existants.

En cas de hauteurs comparables entre le bâtiment nouveau et les bâtiments existants, et dans le respect de l'art 10.20, cette différence de hauteur, comptée en plus ou en moins, devra être inférieure pour la corniche à 0,50m de la hauteur correspondantes de corniche de l'un des immeubles mitoyens, et pour le faîtage à 1m de la hauteur de faîtage de l'un des immeubles mitoyens.

10.22 S'il est implanté entre un bâtiment existant et un espace non construit, et dans le cas de hauteur proche de celle du bâtiment existant, les différences maximum de 0,50m de la corniche et 1m au faîtage du bâtiment neuf s'apprécieront par rapport aux hauteurs correspondantes du bâtiment existant.

10.23 A l'intérieur des parcelles, les mêmes règles s'appliquent, par rapport aux constructions contiguës ou aux murs de clôtures ou de soutènement établis en limites séparatives, s'ils existent.

10.24 En l'absence de tout élément possible de comparaison avec des immeubles contigus, la référence à prendre en compte pour ces hauteurs sera celle de la moyenne des hauteurs correspondantes des immeubles protégés à conserver ou restaurer (figurant en hachures épaisses, noires, obliques) dans la rue.

10.25 <u>Cas particulier des n°18 à 30 de la rue du Bourg Saint Jean</u>

En complément des dispositions de l'art. 10.20 ci-dessus, la hauteur à l'égout des toitures de ces immeubles est limitée à 10m maximum au-dessus du niveau moyen du terrain naturel pris à l'alignement sur rue.

10.26 Dans tous les cas, ces mesures seront justifiées par des dessins, maquettes, photomontages, ou tout autre moyen permettant de s'assurer de l'insertion du nouvel édifice dans le site, par référence à des documents altimétriques NGF.

ARTICLE Usa.11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 <u>Règles générales d'aspect</u>

Tout bâtiment doit être conçu comme un élément devant participer à la composition d'ensemble de la rue, ou de la place, sur laquelle il s'ouvre et dont il fait partie. Il doit contribuer à la mise en valeur du secteur, qui résulte de la cohérence générale du décor urbain.

Toutes les façades d'un bâtiment, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

Sont interdit :

- L'imitation de style d'architectures régionales étrangères à la région ou de matériaux traditionnels mais étrangers à la région.
- Les imitations de matériaux (faux pans de bois, fausses poutres, simulation de parements de fausses briques, faux fer forgé, fausses tuiles, fausses ardoises, etc...)
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que les briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc..
- Les parements ou éléments en béton armé laissé apparent ne pourront être admis, bouchardés ou bruts de décoffrage que si les coffrages, la granulométrie et la couleur des agrégats et du

ciment, donnent un aspect de finition, qui soit accepté par l'Architecture des Bâtiments de France dans les conditions indiquées dans le préambule

- Les matériaux pour constructions précaires, fibro-ciment, amiante ciment, tôle ondulée, etc... ne pourront être employés à nu, en extérieur.

11.2 Règles relatives aux bâtiments existants

La restauration ou la transformation a pour but, tout en réalisant des aménagements devant satisfaire aux conditions normales de l'habitat contemporain, de consolider et mettre en valeur les constructions existantes en améliorant leur aspect et en leur restituant un équilibre initial qui a pu être altéré par des modification tels que rehaussements, écrêtements, percements ou bouchements de baies, ruptures ou altération de modénatures.

2.1 Les demandes d'autorisations réglementaires, pour toute modification, même partielle, d'un bâtiment, doivent accompagnée d'un relevé du bâtiment concerné dans l'état où il se trouve à la date du dépôt de la demande.

En plus, du plan de situation et d'un plan masse délimitant l'emprise de la propriété, le relevé doit comporter un plan de chaque niveau concerné par les transformations, et dans le cas de modifications extérieures, un relevé des façades. Un relevé des façades des constructions contiguës pourra être demandé, avec références aux données planimétriques et altimétriques NGF.

Dans le cas de travaux modifiant le volume du bâtiment existant (surélévations, transformations des toitures, etc...) des coupes du bâtiment existant et du projet seront jointes au dossier. Si le bâtiment se trouve en bordure d'une voie, une coupe doit indiquer le gabarit de la rue et le profil du ou des bâtiments en vis-à-vis. Des photographies de l'état existant doivent compléter le dossier et des photomontages pourront être demandés.

2.2 Les bâtiments présentant un intérêt architectural et figurant en hachures noires, épaisses, obliques, doivent être rendus, lorsque cela est possible, à leurs dispositions d'origine par la suppression des adjonctions postérieures, sauf si ces dernières possèdent une valeur historique, archéologique ou architecturale intrinsèque.

Dans ces dernier cas, les adjonctions doivent être conservées et restaurées au même titre que le corps du bâtiment.

Les canalisations parasites (descentes d'eaux pluviales biaises, tubes, câbles électriques et téléphoniques aériens, etc..) seront supprimées.

Le retour à l'état originel doit être recherché : les encadrements, tableaux, linteaux et appuis en pierre vues, les meneaux, les percements seront restitués dans leurs proportions et matériaux d'origine. Il en sera de même pour les toitures et pour la composition, la conception et les profils des menuiseries extérieures.

La mise au jour, en cours de travaux, de fragments d'architecture ancienne (arcs, bas-reliefs, baies moulurées, menuiseries d'anciennes devanture commerciales, etc...) inconnus au moment de la délivrance des autorisations devra être déclarée aussitôt à l'Architecte des Bâtiments de France, qui décidera du maintien en place et de la restauration de ces éléments, ou qui en autorisera le démontage, la dépose et le transport. Les travaux ne pourront être poursuivis que lorsque la destination de ces éléments aura été définie.

La mise au jour de vestiges archéologiques devra faire l'objet d'une déclaration analogue à l'Architecte des Bâtiments de France et au représentant local des Services régionaux en charge des Antiquités. Les travaux ne pourront être poursuivis que lorsque la destination de ces éléments aura été définie.

2.3 Matériaux – façades

2.31 Pierre de taille

Il peut s'agir, soit de murs dans leur ensemble, construits à l'origine pour conserver des parements vus non enduits, soit des éléments de modénature ou de structure tels que chaînes d'angles, tableaux, linteau ou appuis de baies, corniches et bandeaux, soubassements, lucarnes, souche hors combles, etc...

Ces ensembles, ou ces éléments doivent être traités en matériaux apparents.

= les murs en pierre de taille dont le parement était fait pour être vu et qui ont été enduits par la suite, seront grattés et remis en état.

= les joints de la pierre de taille seront exécutés « à plat » en mortier de chaux ou en mortier bâtard, coloré suivant la teinte de la pierre.

= les pierres très endommagées seront remplacées par des éléments de même couleur, nature, profil et taille que celles d'origine. Il sera possible dans certains cas sur lesquels l'Architecte des Bâtiments de France devra se prononcer, d'adopter des pierres de même aspect, mais de dureté différente pour leur assurer une certaines pérennité (ex. de remplacement d'éléments conçus à l'origine en tuffeau de Touraine).

L'usage de la pierre reconstituée sera toléré, sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France, à condition que celle-ci s'identifie à la pierre remplacée, en grain et en couleur.

= Aucun badigeon et aucune peinture ne pourront être appliqués sur la pierre de taille.

2.32 Enduits

Les enduits seront de teinte naturelle ou colorée, à l'exclusion du blanc, des enduits en ciment pur et des teintes vives ou criardes. Ils seront exécutés en mortier de chaux et sable dans un ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens conservés.

La couleur sera obtenue par un mélange de sables de rivière, particulièrement des sables de Loire ou du Loir, éventuellement de gravillons et de tuileau pilé.

L'enduit laissera apparents les éléments de décor architectural, les encadrements et chaînes appareillés, avec lesquels il devra s'harmoniser.

L'aspect de finition sera un « brossé », un « lissé à la truelle », un « légèrement gratté » ou un « taloché fin ». Sont à proscrire les finitions dites « rustiques » ou « tyroliennes », les effets de matière et les faux joints, les enduits dit plastiques passés au rouleau ou raclés.

Lorsque la solidité de l'enduit existant le permet, le ravalement pourra se limiter à l'application d'un enduit mince, de teinte et de finition identiques à un enduit neuf.

Leur réalisation ne sera effectuée qu'après approbation par l'Architecte des Bâtiments de France, d'un échantillon de façon et de teinte, de dimensions suffisantes, réalisé en place.

2.33 Baies et percements dans les murs en maçonnerie

Les baies nouvelles devront avoir des proportions bien composées avec les baies existantes dans l'immeuble ou les immeubles voisins.

2.34 Façades à pan de bois apparents – Elément en bois

2.341

Les façades présumées en pan de bois devront être dégagées, si leur intérêt architectural est démontré, et si leur état permet d'en assurer une bonne restitution.

Avant toute intervention sur les pans de bois actuellement recouverts, des sondages permettront d'apprécier si le pan de bois a été conçu pour rester apparent, ou pour être enduit et recouvert, ce qui permettra à l'Architecture des Bâtiments de France de prescrire les mesures appropriées.

Dans le cas où la remise à nu des bois sera souhaitable, la restauration du hourdis se fera soit par la remise en état ou la réfection à l'identique du hourdis ancien si celui-ci est retrouvé, soit par analogie avec des hourdis anciens conservés dans des cas comparables.

Les bois, après avoir reçu un traitement ignifugé, insecticide et fongicide, seront protégés. La teinte finale sera soumise à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Si les remplissages sont enduits, ceux-ci seront traités comme il est dit à l'article 2.32 avec surface lissée au nu des tournisses en assurant une bonne adhérence avec la surface des bois.

S'ils sont réalisés en brique devant rester apparentes celles-ci seront rejointoyées au mortier de chaux, à plat.

2.342

Les éléments en bois tels qu'escaliers, galeries de liaison et balcons seront protégés par un traitement ignifuge, insecticide et fongicide dont la teinte finale sera soumise à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.35 Façades en pan de bois non apparents

Certaines façades en pan de bois n'ont pas été conçues pour que ce pan de bois demeure apparent ou l'état de ce pan de bois est tel qu'il n'est plus envisageable de les réhabiliter.

Les revêtements sont alors réalisés soit par enduits extérieurs fixés sur lattis et dont les caractéristiques sont analogues à celle définies à l'art. 2.32 soit par essentages d'ardoises d'Angers posées sur voligeage, avec clous en cuivre.

2.36 Brique

Les interventions sur éléments de façades (jambages, chaînes d'angles, linteaux, appuis) ou sur portions de maçonnerie en briques doivent se faire en utilisant des matériaux de mêmes dimensions et de même couleur que les matériaux existants.

Les joints seront traités en mortier de chaux, à plat.

L'emploi de la brique est en principe réservé à la construction des souches hors comble pour conduits de fumée.

2.4 Menuiserie extérieures

2.41 Dans les immeubles protégés, les menuiseries extérieures sont en bois peint. Sauf cas très exceptionnels de menuiseries à rez-de-chaussée ou au 1er étage à caractère commercial qui peuvent être en métal peint ou anodisé.

La réfection des menuiseries sera faite à l'identique quand les témoins existent. Lorsqu'ils n'existent pas, la réfection doit être faite suivant un modèle relevé sur une construction de même type et de même époque.

2.42 Pour la restauration d'immeubles non protégés, des solutions en aluminium laqué ou en PVC pourront être admises, à conditions que les modèles de menuiseries figurent sur les demandes d'autorisation, et soient dessinés à leur vraie grandeur sur les dessins de façade.

2.5 Toitures

2.51 Sont interdits :

- L'ardoise en pose dite « losangée » posée sur la diagonale
- La tuile mécanique
- Les fibrociments sous toutes les formes
- Les tôles ondulées et l'aluminium
- Les autres matériaux non traditionnels tels que bardeaux d'asphalte et matériaux plastiques
- Les faîtières à emboitement
- Les bacs en acier

2.52 Elles devront conserver ou recouvrer leur pente d'origine. Les pentes détermineront le choix des matériaux possibles, ardoises, tuiles plates, zinc, plomb ou cuivre.

Le remplacement de toitures existantes par des toitures terrasses est interdit, sauf emploi très limité dans certaines parties non visibles de la voie publique.

2.53 Les ardoises seront en principe de format 18x24 ou 22x32 à pureau droit, posées au clou ou crochet, ou inox teinté noir, sauf ouvrages particuliers nécessitant l'emploi de plus petites dimensions. Elles seront de schiste naturel. Les couleurs seront celles traditionnellement exploitées dans le bassin d'Angers / Trélazé.

2.54 Les tuiles seront des tuiles plates petit moule de teinte naturelle brune, orangée, rose ou jaune clair. Les tuiles anciennes de récupération devront occuper en priorité ou panacher les parties visibles.

Le panachage de teinte pourra être de même exigé pour la pose de tuiles neuves.

Les faîtages seront traités en tuiles rondes hourdées au mortier de chaux à l'ancienne, ces mêmes faîtages pouvant être utilisés sur des couvertures en ardoise.

2.55 Le zinc ne sera admis en toiture que dans ces cas limités où cette conception se révèle d'origine, ou encore sur des portions non visibles. Il sera évidemment utilisable pour les accessoires tels que gouttières, chatières, tuyaux de ventilation et de décompression, descentes d'eau, etc…il sera prélaqué de teinte foncée.

L'emploi d'acier inoxydable plombé est également admis.

2.56 Lucarnes et châssis de toiture.

2.561
Les lucarnes dites rampantes ou retroussées souvent appelées chiens assis, ou les percements formant retrait dans les couvertures sont interdits.

2.562
Les lucarnes existantes seront conservées et restaurées. La création de nouvelle lucarnes sera autorisée, sous réserve d'en éviter une multiplication excessive, et à condition de les exécuter à l'identique de lucarne existant soit sur le bâtiment, soit sur des immeubles comparables. Elles seront alors construites aux gabarits habituels, avec les qualités de composition, de proportion et de fini qui les intègrent à la façade conformément aux usages.

Les lucarnes en bois, après avoir reçu un traitement ignifuge, insecticide et fongicide assurant sa conservation, seront peintes.

2.563
D'autres aménagements, notamment de châssis de toit situés dans le plan de la couverture, de taille restreinte et en nombre restreint, pourront être autorisés si la composition de la façade et le caractère de l'immeuble le permettent.

Les parties métalliques des châssis de toit ne devront pas former de saillie sur le plan de la couverture, et devront être peintes ou patinées de couleur sombre.

2.57 Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes seront :
= soit en cuivre,
= soit en zinc prélaqué ton cuivre ou plomb

Tout projet de modification ou de réfection des toitures devra préciser les emplacements des descentes d'eaux pluviales. Des regroupements avec les propriétés voisines devront être recherchés afin d'en diminuer le nombre.

Les coudes dans le plan des façades et les descentes obliques sont interdits.

Toute construction de plomberie autre que les gouttières et les descentes d'eaux pluviales est interdite sur les façades.

2.58 Souches de cheminées et de ventilation

2.581
Les souches hors combles seront soigneusement restaurées à l'identique ou réalisées d'après les modèles d'anciens si elles sont nouvelles.

Les souches originellement en briques apparentes devront être jointoyées en mortier de chaux. Les souches enduites le seront au mortier de chaux et reprendront les qualités du matériau de façade.

Les couronnements et les mitrons devront être semblables aux modèles anciens.

2.582
Sont interdits :
= les souches de cheminée en béton apparent
= les couronnements en béton ou métalliques et les systèmes de ventilation mécaniques apparents.

Tout appareil de capte-suie ou de tirage devra être placé de façon à être invisible depuis le domaine public.

Les gaines de fumée et de ventilation seront regroupées dans des souches de forte section, enduites comme il est décrit ci-dessus ou construites en maçonneries de briques apparentes.

2.59 Antennes

A défaut d'antennes collectives et chaque fois que les conditions de réception le permettent, les antennes seront implantées dans le volume de la toiture.

2.6 Éléments secondaires de la construction

2.61 Serrurerie

Les ouvrages de serrureries anciennes ou de ferronnerie devront être conservés et restaurés – garde-corps, balcons, grilles, pentures et ferrage, serrurerie, les éléments nouveaux devront se rapprocher des modèles anciens existants.

La quincaillerie en métal chromé ou brillant est interdite à l'extérieur, en particulier pour les poignées de portes, boutons de tirage et heurtoirs, à l'exception de certains éléments en cuivre, en laiton ou en bronze.

2.62 Occultation des baies

Les volets métalliques et les jalousies « accordéon » sont interdites.

Les volets extérieurs traditionnels en bois seront semblables à ceux d'origine, ou à des modèles existants sur des immeubles existants comparables. Ils seront supprimés dans les constructions comportant une ordonnance architecturale incompatible avec la présence de tels éléments.

2.63 Vitrages

Est seule autorisée la pose de verres ordinaires ou de glaces claires. Pour certaines baies des époques médiévales ou Renaissance, la pose de vitreries géométriques serties de plomb pourra cependant être autorisée sur présentation de maquettes et dessins appropriés.

2.64 Portes extérieures

Les portes isoplanes et les portes préfabriquées, de styles divers ou rustiques sont interdites.

La composition et le dessin des portes devront être compatibles avec le caractère de la construction, et pourront être suivant les cas :

= Soit à planches doublées ou jointives, avec ou sans moulure d'encadrement ou de calfeutrement, et fixées par clous forgés ou pentures

= Soit à grand ou petit cadre

Le bois pourra être apparent ou peint, suivant le caractère et l'époque de l'édifice.

= les portes métalliques pour garages ou entrepôts sont interdites

Seules sont autorisées les portes en bois apparent ou peint en frises verticales assemblées à grain d'orge ou avec couve-joints entre frises larges, sans oculus, sur charnières au paumelles. Les fermetures basculantes ou roulantes sont autorisées à condition que les mécanismes soient totalement invisibles.

2.65 Balcons

Dans les immeubles existants non protégés, toute création de balcon nouveau en saillie sur la voie publique, devra se référer à des exemples comparable existants.

La suppression de balcons, de saillies, ou d'auvents créés postérieurement à la construction d'origine, pourra être exigée lors de travaux de restauration ou de ravalement des façades.

2.66 Boîtes aux lettres

Elles devront être dissimulées à l'intérieur des immeubles. Celles qui seraient accessibles de l'extérieur le seront par une simple fente pratiquée dans la maçonnerie ou dans un petit portail.

2.7 Sols des cours

Dans les immeubles existants non protégés, les revêtements en ciment ou en asphalte seront autorisés sur les aires non visibles de l'extérieur et non protégées.

Dans tous les cas, la réfection ou la modification des sols extérieurs devra faire l'objet d'une étude de pavage, dallage ou revêtement jointe au dossier de demande d'autorisation de travaux.

2.8 Mise en couleur

La coloration dominante des constructions est déterminée par les matériaux employés.

Les teintes des éléments secondaires de la construction (éléments de menuiserie, serrurerie, auvent, etc..), devront faire l'objet d'une demande précise jointe au dossier de demande d'autorisation de travaux.

11.3 Règles relatives aux constructions nouvelles.

3.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans l'environnement existant, et participer à la cohérence générale.

Leur volume, les proportions des éléments et leur échelle, leur couleur et les matériaux employés doivent contribuer à la mise en valeur du secteur sauvegardé.

Les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels.

Les seuls critères à prendre en compte étant :

- d'une part, l'assurance d'une pérennité de l 'ouvrage par l'emploi de matériaux assurés d'une bonne conservation.
- d'autre part et avant tout, un souci essentiel d'intégration dans la cohérence générale du quartier, afin de ne pas créer de rupture (gabarit -hauteur, forme et proportions des volumes-, rapports pleins/vides, teintes...), mais bien au contraire de contribuer à la mise en valeur du secteur.

A titre d'exception, les bâtiments à usage de service public, à vocation culturelle ou touristique, n'entrent pas dans le champ de cette règle.

3.2 Matériaux

Les restrictions sur le choix des matériaux sont celle définies à l'article USa11.1

Ne peuvent être employés que des matériaux dont la tenue dans le temps est garantie.

Lorsque le choix se porte sur des matériaux traditionnels, le projet viendra réinterpréter les caractéristiques des différents éléments de construction évoqués dans les articles 2.3 à 2.7.

11.4 Règles particulières

4.1 Façades commerciales

Ces dispositions s'appliquent aussi bien dans des immeubles protégés que non protégés et dans les immeubles neufs.

4.11 Présentation des dossiers

Les demandes de permis et d'autorisation de travaux pour la modification de devantures existantes ou la création de nouvelles devantures doivent être accompagnées d'un dossier comportant, en plus des éléments généraux exigés à l'appui de toute demande (plan de situation et plan de masse) :

- un relevé complet de la façade du bâtiment concerné par les transformations, ou projeté s'il s'agit d'un bâtiment neuf, et un ensemble de photographies rendant compte des façades contiguës (1/50°)
- une élévation de la devanture existante, rendant compte, s'il en existe, des inscriptions, enseignes et des ouvertures de baies du premier étage, accompagnée d'une coupe, rendant compte des saillies sur la façade (moulures, appuie de baies, enseignes, etc.. (1/50°)
- un plan de l'état existant avec repérage des éléments de structure (au moins au 1/100°)

- un plan donnant le schéma des agencements intérieurs projetés, mettant en évidence, s'il y a lieu, la mise en valeur projetée d'éléments d'architecture existants (au moins au 1/100°)

- une élévation de la devanture projetée, accompagnée également d'une coupe à la même échelle rendant compte des saillies sur la façade et des ouvertures des baies du premier étage (au 1/50°)

- un détail des inscriptions et enseignes projetées précisant le nombre, la disposition, les dimensions, les matériaux, les couleurs, des dispositifs envisagés.

- Un état descriptif des matériaux envisagés et de leur couleur.

Dans le cas de modifications à apporter à des immeubles existants et sauf si les dispositions existantes présentent un intérêt de conservation, il y a lieu de s'assurer avant l'établissement du projet par sondage ou déposes, que des dispositions anciennes intéressantes n'existent pas. Les vestiges qui pourraient être découverts à cette occasion (poutres, sculptures, moulures, arcades) doivent être restaurés réintégrés et mis en valeur dans la nouvelle devanture.

4.12 Insertion de la devanture dans la rue

- l'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne pourra se traduire par une devanture d'un seul tenant.

La modénature de la devanture devra correspondre au rythme du découpage parcellaire, marqué par la succession des bâtiments.

Si l'architecture de l'immeuble, ou la composition générale de la rue le permettent, une saillie maximal de 0,16m pourra être autorisée. Si tel n'est pas le cas les devantures, étalages fixes, panneaux, etc... seront placés en retrait du nu de la façade d'au moins 0,20m.

4.13 Insertion de la devanture dans l'immeuble.

La devanture commerciale sera limitée au rez-de-chaussée de l'immeuble, et ne pourra dépasser le niveau inférieur des allèges des baies du premier étage. Les balcons et garde-corps ajourés devront rester libres.

Les devantures devront dégager totalement les piedroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles qui seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble.

L'agencement des devantures devra faire correspondre dans la mesure du possible les parties pleines (trumeaux) et les parties vides des différents niveaux de l'immeuble : à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée correspondra à celui des éléments porteurs des étages supérieurs.

Pour les immeubles anciens, protégés par le présent règlement et comportant des baies aménagées en rez-de-chaussée, les percements anciens seront conservés ou restitués à l'occasion d'une opération d'aménagement.

Deux percements consécutifs ne pourront être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou du pilier intermédiaire.

Les devantures seront implantées à l'intérieur des baies en libérant les tableaux destinés à être visibles. L'aménagement de la devanture comportera la restauration des piédroits et des linteaux. Aucune vitrine fixe ou mobile, aucun panneau ou objet quelconque ne pourra être apposé sur les trumeaux ou l'encadrement des baies.

Les devantures en applique pourront être autorisées si l'immeuble ne comporte pas de baies aménagées à rez-de-chaussée ou si les baies anciennes sont très détériorées. La saillie ne pourra alors dépasser l'alignement de plus de 0,16.

Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture. Les coffres ne feront pas saillie sur les façades.

4.14 Matériaux et couleurs.

Outre les produits verriers et les accessoires de quincaillerie (poignées de portes, etc.), le nombre de matériaux employés pour la réalisation d'une devanture est limité à trois, dont un seul pour les chassis des baies vitrées.

Sont interdits : les grandes surface unie en plastique brillant, métal poli ou glaces réfléchissantes, la peinture des vitres des baies ou l'affichage permanent sur ces vitres.

La réalisation des chassis des baies vitrées

= en bois dur, naturel ou peint
= en matériaux plastiques teintés dans la masse
= en matériaux peintes anodisés ou laqués

devra faire l'objet de dessins précis rendant compte des épaisseurs et des sections des profils nécessaires.

Dans le cas où les matériaux seraient utilisés pour la réalisation des chassis des baies vitrées, les accessoires de quincaillerie seront prévus dans la meme matière, et l'ensemble laqué.

Les matériaux rapidement dégradables sont interdits.

Les propositions de mise en couleur de l'ensemble de la devanture devront être précises, référencées et complètes.

4.15 Stores-Bannes

Les stores et bannes seront soumis à autorisation au même titre que les autres éléments fixes ou mobiles de la devanture. Il conviendra :

= qu'ils tiennent compte du caractère général de l'immeuble,
= que les mécanismes soient invisibles,
= que la saillie du coffre les contenants soit invisible dans le cas de devantures intégrées dans l'architecture, et réduite au minimum dans les autres cas,
= que leurs dispositions répondent au règlement municipal de voirie.

Les stores dits en corbeille sont interdits.

Les bannes en étage ne seront autorisées que sous réserve d'une occupation commerciale de l'étage, et limitées à des stores à l'italienne.

Aucune inscription ne sera portée sur le store lui-même. Un lambrequin ou bavolet pourra porter l'indication de la raison sociale à l'exclusion de toute publicité de marque, à raison d'une seule inscription par raison sociale et par façade, quelque soit le nombre des stores ou des bannes.

Des dessins précis, et des échantillons devront être joints à la demande d'autorisation.

4.16 Fermetures

Les fermetures métalliques (rideaux ou grilles articulées) ne formeront aucune saillie sur la façade. Les coffres nécessaire répondront aux mêmes spécifications que les coffres de stores

4.17 Enseignes

Conformément aux articles 17 à 20 de la loi du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes, l'installation d'une enseigne en secteur sauvegardé est soumise à autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France, délivrée dans les conditions précisées dans le préambule, et au respect des règlements municipaux de voirie.

Les demandes d'autorisation devront comporter les dessins précisant le volume, l'implantation et le dessin de l'enseigne sur l'ensemble de la façade concernée, tous documents graphiques et descriptifs nécessaires à la bonne compréhension du projet, accompagnés d'échantillons des matériaux et des couleurs proposées lorsque cela est nécessaire.

4.171 Règles générales

Les commerces et services doivent pouvoir se signaler par des enseignes, sans aboutir pour autant à une prolifération de celles-ci qui nuirait à leur efficacité. Elles pourront être parallèles ou perpendiculaires à la façade, les deux types pouvant être acceptées sur le même immeuble, suivant ses caractéristiques et celles de la rue.

Leur taille, leur emplacement et leur graphisme devront tenir compte de l'architecture de l'immeuble et des immeubles voisins (façade de l'immeuble et décor urbain de la rue).

Sont interdits ;

= les plaques ou caissons opaques modifiant les proportions ou cachant les motifs d'architecture des façades de l'immeuble.

= les dispositifs clignotants

= les messages lumineux défilants

= les enseignes au dessus des marquises ou auvents

= les enseignes sur balcons, corniches ou toitures

= les enseignes scellées au sol

Sont autorisées :

= les enseignes indiquant la raison sociale, la nature du commerce ou de l'activité et éventuellement du principal produit fabriqué ou mis en vente, à l'exclusion de toute publicité de marque.

Sont recherchées :

= les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, la figuration symbolique de l'activité, les effets de découpe et de transparence.

4.172 Règles particulières :

4.1721

Enseignes parallèle aux façades - le nombre des enseignes en applique est limité à un dispositif par raison sociale sur un même linéaire de façade quelle que soit la nature de l'activité signalée. Leur longueur ne doit pas être supérieure à celle de la façade commerciale. Elle doit de plus respecter la trame parcellaire initiale lorsque le commerce réunit plusieurs rez-de-chaussée d'immeubles contigus.

Les textes à lecture verticale y sont interdits.

Elles doivent être placées dans la hauteur du rez-de-chaussée et ne masquer aucun élément d'architecture ou de décoration de la façade.

Exceptionnellement, ces enseignes pourront être admises en étage, dans le cas où le commerce ou service est situé en totalité dans les étages, et ne peut se signaler convenablement en rez-de-chaussée. Ces enseignes seront obligatoirement constituées de lettres séparées, sans support commun ni fixation visible.

Le graphisme aura une hauteur maximum de 0,30m, sauf exceptions justifiées par la proportion, la configuration et la largeur de l'espace public sur lequel s'ouvre la façade.

Les caractères adaptés à l'architecture de l'immeuble seront classiques ou contemporains, mais d'une lecture facile, à corps lumineux ou non.

Les lettres seront soit peintes, notamment dans le cas de bandeaux en bois, soit évidées dans un bandeau intégré à la devanture, soit par lettres ou motifs découpés en saillie sur la façade, à face avant ou latérale diffusante, à éclairage par l'arrière ou par projecteurs placés sur consoles peu saillantes.

4.1722

Enseignes perpendiculaires aux façades - Elles seront de préférence constituées d'un motif graphique, avec texte éventuel aussi réduit que possible.

Il n'est autorisé qu'une enseigne par commerce, exceptionnellement deux, si le commerce occupe deux immeubles contigus ou plus, ou s'il se situe dans un immeuble d'angle.

Les enseignes d'une superficie supérieure à 50dm² auront leur plus grande dimension inférieure ou égale à 0,75m. Elles ne devront pas former obstacle à la circulation piétonne ou automobile, ni nuire à la perspective d'ensemble de la rue.

4.173 Plaques commerciales

Les plaques d'identification professionnelle ne devront pas excéder une surface de 12dm² leur matériau et leur graphisme devront satisfaire aux conditions de discrétion et de bonne intégration dans les façades.

Elles ne devront pas altérer, masquer ou modifier les éléments d'architecture de la façade.

4.2 Affichage et publicité

Sur l'ensemble du Secteur Sauvegardé, les panneaux publicitaires de toute nature et l'affichage sont réglementés par la loi du 29 décembre 1979 et ses décrets d'application, ainsi que par la réglementation municipale.

L'affichage publicitaire des théâtres et des cinémas est autorisé dans le cadre strict des emplacements réservés à cet effet, en particulier situé sur l'édifice même qui en assure la fonction.

L'affichage se fera à des emplacements réservés, étudiés et choisis en accord entre la Ville et l'Architecte des Bâtiments de France.

4.3 Clôtures

Sauf indications contraires précisées à l'article USa.6 ci dessus, il n'y a pas d'obligation de clôture sur l'alignement ou en limites séparatives. Au cas où il n'y en aurait pas, les limites de propriété entre le domaine public et le domaine privé, ou entre deux propriétés mitoyennes doivent cependant être matérialisées par une ligne de pavage scellée dans le sol.

Certaines clôtures existantes jouent un rôle dans le décor urbain et doivent être conservées et protégées. Elle figurent en filets hachurés noirs larges et obliques sur le plan. Les contraintes de transformation, de percement, et de matériaux de revêtement sont les mêmes que celles qui s'appliquent aux constructions existantes protégées.

Les clôtures neuves ou transformées peuvent être constituées soit par des maçonneries, soumises dans ce cas aux mêmes prescriptions concernant les matériaux et leur couronnement que les constructions existantes ou neuves, soit par des grilles, soit par des plantations de haies vives.

ARTICLE USa.12 – STATIONNEMENT

12.1 Règles communes au stationnement des véhicules légers et des vélos.

Le nombre de place calculé est arrondi à l'entier supérieur.

Quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement, les obligations de création de stationnement peuvent être minorées (voire annulées pour les vélos) sur justifications de la part du pétitionnaire.

La date de référence pour les constructions existantes est la date d'approbation de la présente modification du PSMV

12.2 Règles communes pour le stationnement des **véhicules légers**

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée celle-ci doit être recréée, sauf si le nombre de places restant respecte la norme pour les constructions neuves.

En cas de changement de destination, les places de stationnement affectées à la destination initiale du/des locaux seront déduites du total de places à créer.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette du projet pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (300 mètres à vol d'oiseau), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions de distances.

12.2.1 Nombre minimum de places de stationnement imposé dans le cadre d'opérations sur constructions existantes.

Pour l'habitation,

Dans le cadre d'une opération de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante conduisant à la création d'habitation, par changement de destination, transformation de surface en surface de plancher, division, surélévation ou extension, il est demandé :

Pour le logement (hors hébergement de type résidence étudiante, foyer, maisons de retraites et assimilés).

0 place de stationnement jusqu'à 3 logements créés ; du 4ième logements au 9ième logements créés il est demandé 0,5 place de stationnement ; et à partir du 10ième logement créé il est demandé 0,8 place de stationnement par logement.

Pour les résidences étudiantes : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement (3 lits) créées.

Pour les autres hébergements (foyer, maisons de retraites et assimilés) la règle applicable est la même que celle définie pour toutes les autres destinations et sous-destinations, ci dessous.

Pour toutes les autres destinations et sous-destinations :
Dans le cadre d'une opération d'extension, surélévation, transformation de surface en surface de plancher, changements de destination et sous-destination : le nombre de places de stationnement est à justifier en fonction des besoins du projet générés par la taille du projet, les destinations et le type d'activités, le nombre de personnes présentes simultanément ainsi que l'offre de stationnement, la desserte en transports en commun (fréquence et destinations), la proximité des commerces, des équipements et services de proximité.

12.2.2 Nombre minimum imposé de places de stationnement pour les **véhicules légers** dans le cadre d'opération de **construction neuve.**

Ces règles s'appliquent aux constructions neuves dont reconstructions (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire),

Il est demandé :

Pour l'habitation (hors hébergement type résidence étudiante, foyer, maisons de retraites et assimilés). A partir de 2 logements créés : 1 place par logement.

Pour les résidences étudiantes : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement (3 lits) créées.

Pour les autres hébergements (foyer, maisons de retraites et assimilés) la règle applicable est la même que celle applicable pour toutes les autres destinations et sous-destinations, ci dessous.

Pour toutes les autres destinations et sous-destinations :

Dans le cadre d'une opération d'extension, surélévation, transformation de surface en surface de plancher, changements de destination et sous-destination : le nombre de places de stationnement

est à justifier en fonction des besoins du projet générés par la taille du projet, les destinations et le type d'activités, le nombre de personnes présentes simultanément ainsi que l'offre de stationnement,la desserte en transports en commun (fréquence et destinations), la proximité des commerces, des équipements et services de proximité.

12.3 Nombre minimum imposé de places de stationnement pour **les vélos**

Ces règles s'appliquent pour toutes les opérations visées au 12.2.1 et 12.2.2

Les places doivent être aménagées dans un espace réservé, sécurisé et accessible, existant ou à créer dans le bâtiment (rez-de-chaussée de préférence), ou dans un local clos et couvert, sécurisé, situé sur l'unité foncière.

Tout local ou espace doit faire à minima 5m² dans le cadre d'opération sur bâtiment existant. Pour les opérations de construction neuve, la taille minimum du local ou de l'espace est de 10 m².

La surface demandée peut être diminuée si des systèmes sont mis en place permettant de justifier du nombre de place nécessaire et qu'elles sont utilisables aisément (racks en hauteur alternée, rack disposés en biais, en décalés, rangement sur deux niveaux, ...).

Dans le cadre des opérations sur constructions existantes, en cas d'impossibilité technique ou de contraintes architecturales avérées, il pourra être dérogé à ces règles.

Il est demandé :

Pour l'habitation (y compris hébergement type résidence étudiante, foyer, maisons de retraites et assimilés) : une (1) place vélo par logement créé (ou 1 place vélo pour 3 places d'hébergement en résidence étudiante et maison de retraite et assimilé), à raison de 1,5 m² minimum par place.

Pour les bureaux : un espace vélo sécurisé à raison de minimum 3 % de la surface de plancher créée ou nouvellement affectée au bureau.

Équipements d'intérêt collectif

Il est demandé un espace vélo sécurisé (ou un local) dimensionné pour un nombre de places au moins égal à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers présents en simultanée (1,5 m² par place).

Autres destinations et sous-destinations

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les vélos.

ARTICLE USa. 13 – ESPACES BOISES ET ESPACES PLANTES

13.1 Espaces boisés ou plantés classés

Les espaces couverts sur le plan polychrome par un quadrillage vert portant un point vert dans chaque carré sont ceux dont la vocation d'espaces boisés ou plantés est affirmée, qu'il s'agisse d'espace à conserver, restaurer ou créer.

Ces espaces sont soumis aux applications de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Seuls y sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la sauvegarde de ces espaces boisés ou plantés, ou qui en permettent la création, la réhabilitation ou la mise en valeur.

13.2 Plantations existantes ou à réaliser

Les espaces figurant sur le plan polychrome, par des hachures vertes obliques groupées 2 par 2, portant en surcharge la lettre J, doivent être conservés ou aménagés en jardins d'agrément.

13.3 Arbres isolés et arbres d'alignement

Des arbres isolés, disposés dans les jardins publics ou privés, de même que des arbres d'alignement disposés dans les jardins publics et le long des voies et des quais contribuent par leur présence au décor urbain et font partie du patrimoine à protéger et mettre en valeur.

Leur remplacement doit être prévu lorsqu'ils viennent à disparaître.

Un plan en annexe du rapport de présentation en dresse l'inventaire à la date d'établissement du plan.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article USa. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé

Article USa. 15 – DÉPASSEMENT DU COS

Sans objet.

ZONE USb

ZONE D'AMENAGEMENT DES ABORDS DU CHÂTEAU

ARTICLE USb. 0 – DISPOSITIONS GENERALES

Faisant le constat que les abords du château, propriété de la Ville, se dégradaient, l'État, sous les signatures conjointes du Ministre d'État, Ministre de l'Equipement et du Logement et du Ministre de la Culture, de la Communication et des grands travaux, et la Ville sous la signature de son maire, se sont engagés en décembre 1988 à joindre leurs efforts pour que la réalisation du projet d'ensemble de remise en valeur des abords, soumis par la Ville en juin 1987 à la Commission Supérieure des Monuments Historiques Sections des Abords, soit réalisée par étapes.

Il s'agit essentiellement de remise en valeur et de création d'espaces publics.

Depuis 1989 le projet est engagé et se poursuit étape après étape, conformément au plan d'ensemble.

Le plan d'ensemble de la zone (Cf. planche n°2-3) définit le périmètre exact de chacune des opérations de cette zone.

Chacune des ces opérations, lorsqu'elle est engagée, fait l'objet d'un projet détaillé dont l'étude est confiée aux maîtres d'œuvre choisis d'un commun accorde entre la Ville et le Ministre compétent en matière de Secteur Sauvegardé, ou son représentant, ou bien conformément à la législation sur les Monuments historiques lorsque ces opérations portent sur des espaces soumis à cette législation.

ARTICLE USb. 1 – REPÉRAGE DES OPÉRATIONS – DÉFINITION DES INTENTIONS.

1 - Jardin des Simple et de Fleurs royales

Jardin public à réaliser sur la dalle de couverture du parc de stationnement Centre Ville-Château à l'emplacement de l'ancienne cour de l'école Victor Hugo et de la rue de l'Esperon).

2 - Bastion du Jardin du Roi

Enceinte bastionnée accessible par le ponceau enjambant la rue de l'Eperon, Jardin public à réhabiliter.

3 - Square Victor Hugo

Emprise actuelle du square, du parvis de l'église Saint Vincent et de la rue du Pont de Gast, qui doit devenir piétonne. Jardin public à conserver et réhabiliter.

4 – Jardin de l'Orangerie

Espace clos situé devant le bâtiment de l'Orangerie restauré. Jardin à créer.

5 – Escaliers des Lices

Création de l'ouvrage permettant de relier le jardin des Simples et des Fleurs royales (opération 1) au jardin des Lices (opération 6).

6 – Jardin des Lices

Espace limité par la rue des Lices, le boulevard Chanzy, l'avenur Gambetta et le mur de soutènement au droit de l'ancienne rue de l'Eperon – jardins publics à restaurer, réhabiliter et créer.

7 – Place des Lices

Espace comprenant la place actuelle, élargie jusqu'à la façade Nord de l'opération 8 et les deux rampes et escalier permettant de rejoindre la rue des Fossés du Château, Espace public à aménager par dallages, pavages et revêtement, avec plantations d'arbres d'alignement suivant la disposition du plan de principe joint en annexe.

8 – Capitainerie

Dite aussi Hôtel de Montmorency ou Hôtel de Bretagne, bâtiment inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, à réhabiliter et restaurer. Extensions autorisées suivant les dispositions du plan. Jardin à créer sur le reste des parcelles constituant l'opération, à l 'exclusion de l'emplacement réservé pour création d'un passage public piétonnier.

9 – Glacis du Château

Espaces situées de part et d'autre de la rue des Fossés du Château et le long de la rue de la Voûte du Château à réhabiliter.

10 – Dépendance du Château

Espaces situés à l'intérieur de l'enceinte bastionnée du Château, qu'il s'agisse de la cour intérieur, de la terrasse Gaston d'Orléans située à l'Ouest du Château et de la Terrasse du Foix, au sud.

Les espaces sont à réhabiliter, à l'initiative et sous le contrôle des autorités compétentes en matière de Monument Historiques pour contribuer à la mise en valeur du Château et de ses abords.

11 – Place du Château

Espace situé à l'Est du Château, limité au Nord par les bâtiments édifiés au long de la rue de la Voûte du Château, et de la Place, à l'Est par la limite de parcelle occupée par la « Maison Galloux », au Sud par le mail bordant la terrasse du Château, les façades des Hôtels d'Amboise et d'Epernon, à l'Ouest par la façade du Château – Espace public à réaménager par dallages pavages et revêtements, suivant les dispositions du plan de principe joint en annexe.

La rue de la Voûte du Château, depuis son point bas, fait également partie cette opération.

12 – Hôtels d'Amboise et d'Esperon

Bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

- Maison attenante protégée au titre du plan de Sauvegarde (hachures épaisses noires obliques)
- leurs jardins et dépendances

Les constructions parasites élevées au droit des rempart à l'arrière de ces deux bâtiments font l'objet d'une mesure d'écrêtement E pour retrouver l'arase antérieur du rempart.

13 – Terrasse de la Collégiale

Espace compris entre la place du Château (opération 11) et le parapet du rempart donnant sur la place Louis XII. Ces jardins créés après les démolitions de la 2ème guerre mondiale, sont à réhabiliter.

14 – Maison de la Magie

Anciennement dénommée Maison Galloux ou maison Massé, acquise par la ville de Blois pour devenir Centre national des Arts de la Magie et de l'illusion.

Les façades et couvertures de cet immeuble sont protégées en tant que parties d'immeuble figurant au plan en filet hachurés noirs larges et obliques, conformément aux dispositions des articles USa.01 et USa11.2 notamment.

Les dispositions intérieures de l'immeuble peuvent être conservées, améliorées, ou remplacées, conformément aux dispositions de l'article USa.021, paragraphe 2.

Les dépendances et espaces extérieurs seront traités en jardins à réhabiliter, dans le respect des dispositions de l'article USa.2, 6°, en cas de création de constructions enterrées.

ARTICLE USb.2 – DISPOSITIONS APPLICABLES

Les dispositions des articles USa.0 à USa.15 inclus s'appliquent à la zone USb.

0.3 Néant

0.4 Application de l'article USa.04

ZONE USc

QUARTIERS DE LA RECONSTRUCTION

PRÉAMBULE

Le centre ancien de Blois comprend, au débouché du pont Jacques Gabriel sur la Loire, une zone importante et homogène d'architecture ayant constitué des opérations dites de la reconstruction, qui se sont substitués aux édifices ruinés pendant la deuxième guerre mondiale.

En 1940, des bombes incendiaires ont détruit la majeure partie des immeubles construits entre le pont et les contreforts du Château. En 1944, de nouveaux bombardements achèvent les démolitions de 1940, et détruisent la deuxième tête de pont sur la rive sud de la Loire, en Vienne.

Toute une partie du Blois ancien avec des maisons à pan de bois, et de beaux hôtels du XVI° siècle, a ainsi disparu.

Suivant la procédure mise en place à l'époque, les quartiers sinistrés ont été rasés, et la reconstruction s'est faite sur un schéma viaire nouveau, avec une unité de conception architecturale et de réalisation dûes à l'autorité d'un architecte en chef de la reconstruction, André AUBERT, qui sera chargé plus tard de l'élaboration du premier plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Cet ensemble cohérent, dont la silhouette s'intègre parfaitement bien dans la silhouette générale de la ville, dont les techniques de construction, le choix des matériaux, la modénature et les proportions sont typiques des réalisation des années 1950/1960, fait aujourd'hui partie du patrimoine de Blois, ce qui justifie la mise en place d'une zone particulière USc. ù les immeubles de protection sont adaptées à ce cas particulier.

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

ARTICLE USc.0 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

0.1 Constructions existantes

Les immeubles situés dans cette zone figurent en hachures fines, noires et obliques avec indication, le long des façades sur rue, d'une dentelure fin de triangles rouges dont la pointe est dirigée vers l'intérieur de l'ilôt.

Cette indication concerne une règle particulière de protection s'appliquant aux façades sur rue et aux couvertures de ces immeubles, définie ci-après.

Lorsque les façades ne comportent pas la dentelure fine mentionnée ci-dessus (façades intérieures d'ilots), les dispositions de l'article USa.02 s'appliquent.

ARTICLE USc.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'art.. USa.1 est applicable

ARTICLE USc.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

L'art.. USa.2 est applicable. Sont admises également à la suite des paragraphes 1° à 5°, un paragraphe 6° ainsi défini :

6° - Des terrasses couvertes et fermées qui peuvent être aménagées, à titre exceptionnel, aux emplacement définis ci-après, sous réserve de faire l'objet d'un dossier de demande d'autorisation, conformément aux dispositions des articles R.313-14 et R.313-19/3 du Code de l'Urbanisme, sous

réserve de l'application des réglements de voirie et après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les emplacements où ces autorisations peuvent être délivrées (les adresses sont celles officiellement en vigueur au 1er octobre 1990) sont les suivants :

- rond point de la Résistance dans son ensemble
- quai de la Saussaye n°1 à 9 inclus
- rue du Maréchal de Lattre de Tassigny n°2 à 14 inclus

Les numéros de voirie indiquent les entrées actuelles des immeubles.

Les terrasses peuvent être autorisées sur tout ou partie de la longueur de façade des immeubles.

Le plan 2-4 précise les emplacements où les autorisation ci-dessus peuvent être délivrées.

SECTION II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE USc.3 à USc.10

Les articles USa.3 – USa.4 – USa.5 – USa.6 – USa.7 – USa.8 – USa.9 – USa.10 – de la zone USa sont applicables.

ARTICLE USc.11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Régle générale

L'article USa.11 est applicable dans son ensemble

11.2 Règle de protection particulière

2.1 Pour les façades sur rue, les bandeaux, les corniches, les percements, les matériaux et leur couleur sont protégés.

Les éléments de menuiserie et de serrurerie sont protégés et doivent être modifiés ou restaurés en respectant les dispositions de l'architecture d'origine.

Les façades commerciales à rez-de-chaussée, tout en s'inspirant de l'article USa .11.4.1 doivent s'adapter au style des immeubles concernés.

2.2 Les couvertures doivent être conservées et restaurées avec les matériaux et leurs dispositions d'origine, de même que les lucarnes et leurs menuiseries, et les souches de cheminée qui constituent un élément important de la silhouette urbaine.

ARTICLE USc.12 et USc.13

Les articles USa12. et USa.13 sont applicables.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE USc.14 et USc.15

Les articles USa.14 et USa. 15 sont applicables.

RÈGLEMENT – ANNEXE 1

(CF planche N°2.1)

LIMITES DU SECTEUR SAUVEGARDÉ

Le périmètre limitant le secteur sauvegardé a été défini par arrêté du 3 septembre 1970 après approbation de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardé.

Le secteur sauvegardé est une partie du secteur urbain de Blois, limité au Sud-Est par la rive droite de la Loire.

Les limites urbaines sont constituées, en allant d'amont en aval, par les axes des voies listées ci-dessous :

= prolongement de l'axe du Bd Eugène Riffault jusqu'au Quai de Loire

= boulevard Eugène Riffault

= rue du Grand Reménier

= boulevard Eugène Riffault, à nouveau

= rue du Haut-Bourg

= rue Porte Clos-Haut

= rue des Rouillis

= à la suite le fond de la place Guerry

= rue des Cordeliers

= rue des Remparts

= rue Gallois

= une ligne brisée englobant l'Hôtel des Postes et sa cour, une partie du parc de stationnement de surface situé au chevet de l'Église Saint-Vincent, les parcelles sur lesquelles sont construites le bâtiment de l'Orangerie du Château et le Pavillon d'Anne de Bretagne, et une partie des parcelles voisines.

= rue du Docteur Jean Laigret

= rue Gambetta

= rue Chanzy

= rue des Lices

= Montée de la Banque

= rue des Ecuries du Roi

= rue Boesnier

= et le prolongement de cet axe jusqu'à la rive de Loire.

RÈGLEMENT – ANNEXE 2

OPÉRATIONS D'ÉCRÊTEMENT (E)

ET MODIFICATIONS (M)

(CF planche 2.2.0 à 2.2.5)

1- n°2 et 4 place du Château (Hôtels d'Amboise et d'Epernon)

La lettre E concerne les terrasses dépendant de ces 2 parcelles, entre les constructions et le rempart.

L'écrêtement du rempart est prévu, à l'alignement de celui de la parcelle suivante, n°6 place du château et les superstructures en béton armé doivent disparaître.

2- Maison rue Jean Bernier, Place des Lices et rue des Lices

La lettre M permet de préciser les intentions concernant la construction figurant en hachurés fines sur le plan (immeuble non protégé)

En cas de conservation, des améliorations importantes devraient être apportées aux façades (percements, matériaux).

En cas de remplacement, une autre implantation pourrait être trouvée sur le terrain.

3- Arcades Louis XII. Terrasse des immeubles construits entre la rue Saint Lubin et la Place d'une part, les remparts de l'avant cour du Château d'autre part.

Ces immeubles figurent au plan en hachures fines (immeubles non protégés pouvant être conservés améliorés ou remplacés) avec maintien d'une circulation piétonnière sous arcades, au niveau du trottoir.

La lettre M concerne la terrasse, utilisée actuellement comme parc de stationnement payant. Le maintien de cette utilisation n'est pas souhaitable et la transformation de la terrasse en jardin est souhaitable.

La trame carrée vert avec un point dans chaque carré devrait donc être utilisé au niveau de la terrasse des immeubles figurant en hachures fines au niveau du trottoir.

4 - Ecole Victor Hugo, avenue du Docteur Jean Laigret

La lettre M permet de préciser les intentions du plan concernant le bâtiment d'école figurant en hachures fines (immeuble non protégés pouvant être conservés améliorés ou remplacés).

Dans ce cas précis, en cas de démolition, le bâtiment ne pourrait être remplacé par une autre construction, mais uniquement par une extension de l'espace limitrophe, planté et classé, figurant au plan en trame carrée verte avec un point vert dans chaque carré.