PREFECTURE DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE ET DE PARIS

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES D'ILE DE FRANCE

VILLE DE PARIS

REVISION

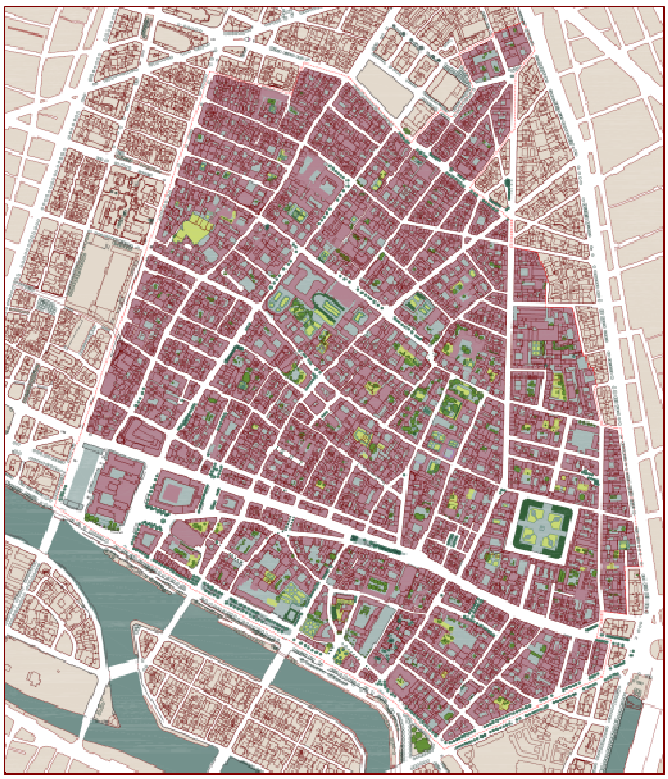
DU

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE PARIS

LE MARAIS

REGLEMENT

Octobre 2013



ATELIER L'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE

S O M M A I R E

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PSMV DU MARAIS 7

I- CHAMP D'APPLICATION ET ZONAGE 9
II - APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES 9
III - ADAPTATIONS MINEURES 9
IV - STATUT REGLEMENTAIRE DES VOIES 9
V- APPLICATION DU REGLEMENT DANS LES LOTISSEMENTS 10
VI - DEFINITIONS 10
VII - LEGENDE DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR 15

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE US 19

ARTICLE US.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 23

ARTICLE US.2 - OCCUPATION S ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 23

US.2.1 - CONDITIONS RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 23
US.2.2 - CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* 24
US.2.3 - CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'HABITATION ET A LA CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX* 24

ARTICLE US.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC 25

US.3.1 - DESSERTE ET ACCES 25
US.3.2 - LIAISON PIETONNIERE A CONSERVER, CREER OU MODIFIER 26

ARTICLE US.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 26

US.4.1 - EAU POTABLE 26
US.4.2 - ENERGIE 26
US.4.3 - ASSAINISSEMENT 26
US.4.4 - COLLECTE DES DECHETS 27

ARTICLE US.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 27

ARTICLE US.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* 27

US.6.1 - DISPOSITIONS GENERALES 27
US.6.2 - IMPLANTATION DANS UNE EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE* (ECM) 28
US.6.3 - JARDINS PUBLICS 28

ARTICLE US.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .. 28

US.7.1 - DISPOSITIONS GENERALES 28
US.7.2 - COUR COMMUNE ET SERVITUDE CONTRACTUELLE D'IMPLANTATION 29
US.7.3 - IMPLANTATION DANS UNE EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE* (ECM) 30
US.7.4 - LOCAUX ET OUVRAGES TECHNIQUES ET DE SERVICE* 30
US.7.5 - JARDINS PUBLICS 30

ARTICLE US.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN 30

US.8.1 - DISPOSITIONS GENERALES 30
US.8.2 - IMPLANTATION DANS UNE EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE* (ECM) 31
US.8.3 - LOCAUX ET OUVRAGES TECHNIQUES ET DE SERVICE* 31
US.8.4 - OUVRAGES D'ACCES AUX ETAGES* 31
US.8.5 - JARDINS PUBLICS 31

ARTICLE US.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS 31

ARTICLE US.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 32

US.10.1 - DISPOSITIONS GENERALES 32
US.10.2 - GABARIT ENVELOPPE EN BORDURE DE VOIE 33
US.10.3 - GABARIT-ENVELOPPE* EN LIMITE SEPARATIVE 33
US.10.4 - GABARIT-ENVELOPPE DE PARTIES D'UNE OU DE CONSTRUCTIONS EN VIS-A-VIS SUR UN MEME TERRAIN 34

ARTICLE US.11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, PROTECTION DU PATRIMOINE BATI 35
US.11A - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX « IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES A CONSERVER AU TITRE DE LEUR INTERET PATRIMONIAL » (DE TYPES A ET B) ET AUX « IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES » 36
US.11A.1 -DISPOSITIONS GENERALES 36
US.11A.2 - LES STRUCTURES DES IMMEUBLES 37
US.11A.3 - RAVALEMENT DES FAÇADES 38
US.11A.4 - LES COUVERTURES ET LEURS ACCESSOIRES 46
US.11A.5 - LES ELEMENTS TECHNIQUES 47
US.11A.6 - LES INTERVENTIONS A L'INTERIEUR DES IMMEUBLES 49
US.11B - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX « IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES POUVANT ETRE CONSERVES, AMELIORES OU DEMOLIS » 51
US.11B.1 - DISPOSITIONS GENERALES 51
US.11B.2 - RAVALEMENT DES FAÇADES 51
US.11B.3. LES COUVERTURES ET LEURS ACCESSOIRES 56
US.11B.5 - LES ELEMENTS TECHNIQUES 57
US.11C – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX « IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT » ; MODIFICATIONS D'IMMEUBLES IMPOSEES 58
US.11C.1 - IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE 58
US.11C.2 - IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE LORSQU'ILS NE FERONT PLUS L'OBJET D'UNE DESTINATION LIEE A L'EMPLOI 58
US.11C.3 – MODIFICATIONS D'IMMEUBLES PRESCRITES PAR LE PSMV 58
US.11D - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX DEVANTURES COMMERCIALES 59
US.11D.1 - DISPOSITIONS GENERALES 59
US.11D.2 - DEVANTURE EN APPLIQUE 59
US.11D.3 - DEVANTURE EN FEUILLURE 60
US.11D.4 - DEVANTURE EN DOUBLE HAUTEUR 60
US.11D.5 - OCCULTATIONS ET PROTECTIONS SOLAIRES 60
US.11E - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES 60
US.11E.1 - PRINCIPES DE CONSTRUCTION DE NOUVEAUX IMMEUBLES 60
US.11E.2 - IMPLANTATION ET VOLUMES 61
US.11E.3 - FAÇADES 61
US.11E.4 - COURONNEMENT - TOITURES 62
US.11E.5 - MATERIAUX, COULEURS ET RELIEFS 63
US.11E.6 - LOCAUX TECHNIQUES DE SERVICE* ET OUVRAGES D'ACCES AUX ETAGES* 63
US.11F - SAILLIES* D'ELEMENTS DE CONSTRUCTION 64
US.11F.1 - SAILLIES SUR VOIES* 64
US.11F.2 - SAILLIES* SUR LES ESPACES LIBRES INTERIEURS 65
US.11F.3 - SAILLIES DES DISPOSITIFS DESTINES A ECONOMISER DE L'ENERGIE OU A PRODUIRE DE L'ENERGIE RENOUVELABLE DANS LES CONSTRUCTIONS 66
US.11F.4 - SAILLIES* SUR VOIE* OU ESPACE PUBLIC DES OUVRAGES D'AMENAGEMENT ACCESSOIRES DES CONSTRUCTIONS 66
US.11G - REGLES D'ARCHITECTURE APPLICABLES AUX CLOTURES 67
US.11G.1 - CLOTURES SUR RUE 67
US.11G.2 - CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE 67
ARTICLE US.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 68
US.12.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES A MOTEUR 68
US.12.2 - AIRES DE LIVRAISON ET AIRES DE DEPOSE POUR AUTOCARS 69
US.12.3 - STATIONNEMENT DES VELOS ET POUSSETTES 70
ARTICLE US.13 - ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS 71
US.13.1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES 71
US.13.2 - PLANTATIONS 73
US.13.3 - PRESCRIPTIONS LOCALISEES 74
US.13.3.1 - LES ESPACES LIBRES A DOMINANTE MINERALE 74
ARTICLE US.14 - COEFFICIENTS D'OCCUPATION DU SOL* (C.O.S.) - REGLES DE DENSITE 78
US.14.1– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)* 78
US.14-2 - REGLES DE DENSITE ET EQUILIBRE ENTRE LES DESTINATIONS 78

US.14.2.1 - DISPOSITIONS GENERALES 78
US.14.2.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX TERRAINS SUR LEQUEL LE COS DE 1 EST INITIALEMENT DEPASSE PAR LES SURFACES DESTINEES A L'EMPLOI 78
US.14.2.3 - REGLES DE DENSITE APPLICABLES DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DES GRANDS MAGASINS DELIMITE A L'ARTICLE US.2.2 §E 79

FIGURES 81

ANNEXE I 85

LISTE DES MODIFICATIONS PRESCRITES PAR LE PSMV 85

ANNEXE II 89

EMPLACEMENTS RESERVES EN VUE DE LA REALISATION DE LOGEMENTS ET DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX INSCRITS AU BENEFICE DE LA VILLE DE PARIS 89

ANNEXE III 91

EMPLACEMENTS RESERVES AUX OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL 91

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

I- CHAMP D'APPLICATION ET ZONAGE

Le territoire couvert par le Plan de sauvegarde et de mise en valeur, défini au plan, est conforme à la délimitation décrite par l'arrêté interministériel du 16 avril 1965 créant le secteur sauvegardé du Marais. Il comporte une zone urbaine unique dénommée zone US.

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

II - APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

- les monuments protégés au titre des monuments historiques et la protection des sites classés ou inscrits ;
- les servitudes d'alignement ;
- la construction ; la protection et la sécurité des bâtiments ; les dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre de logements ; la protection des propriétaires et occupants ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol figurant dans les annexes du PSMV.

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

Toutefois, peuvent être autorisés, pour toute construction, qu'elle soit ou non conforme aux articles US.6, US.7, US.8, US.9, US.12 ou US.13 :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise en conformité des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, de sécurité, d'économie d'énergie et de développement durable,
- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions autorisés par les articles US.10.1 § 4 et US.11F.3.1.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du P.S.M.V. peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme.

Si, à l'occasion de fouilles ou de travaux de toute nature, des vestiges anciens sont découverts, déclaration doit en être faite immédiatement à l'architecte des bâtiments de France, sans préjudice des obligations résultant de la loi du 17 janvier 2001 (2001-44) portant réglementation des fouilles archéologiques préventives.

III - ADAPTATIONS MINEURES

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

IV - STATUT REGLEMENTAIRE DES VOIES

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

a - toute voie publique ou privée identifiée dans les documents graphiques du règlement, à l'exception des emprises de voie publique dont le principe du déclassement a été retenu ;

b - toute voie publique dont la création est décidée par délibération du Conseil de Paris,

Les liaisons piétonnes à conserver ou à créer indiquées aux documents graphiques du règlement ne sont pas considérées comme des voies.

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

La construction en élévation est admise sur le sol des voies :

. Pour les installations temporaires de chantier, de commercialisation ou d'exposition,

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

V- APPLICATION DU REGLEMENT DANS LES LOTISSEMENTS

Dans un lotissement, les articles US.1 à US.13 du règlement s'appliquent individuellement à chaque lot, à l'exception de l'article US.2.3.

VI - DEFINITIONS

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. ***Les termes définis ci-après sont suivis d'un astérisque quand ils apparaissent dans le corps du règlement.***

Alignement (article US.6) :

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

Atrium

Voir cour couverte.

Baies constituant l'éclairement premier de pièces principales (articles US.7, US.8, US.10)

Une pièce principale doit comporter au moins une baie constituant son éclairement premier, qui satisfasse aux trois conditions suivantes :

- comporter une hauteur d'allège ne dépassant pas 1,20 mètre
- posséder la plus importante superficie de clair de jour, si la pièce comporte d'autres baies,
- disposer d'un éclairement conforme aux dispositions des articles US.7 et US.8 (largeur de vue, prospect) et US.10 (gabarit- enveloppe).

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) (article US.14)

Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport de la surface de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain à la surface du terrain.

Cour couverte (articles US.7, US.8 et US.10) :

Une cour couverte est un espace, situé au niveau du sol ou en étage, sur lequel des locaux d'habitation ou de travail prennent jour et air (atrium, galerie, passage, patio couverts…). Elle doit être couverte par un matériau transparent et disposer d'une ventilation appropriée.

Les façades ou parties de façades qui bordent une cour couverte sont soumises aux dispositions des articles US.7 et US.10.3 (façades en vis-à-vis d'une limite séparative) ou US.8 et US.10.4 (façades en vis-à-vis sur un même terrain). La couverture de la cour est soumise aux dispositions des articles US.10.1 et, selon le cas, US.10.2 ou US.10.3. La surface de la cour couverte ne peut être comptabilisée dans le calcul des espaces libres réglementés par l'article US.13.

Destinations des locaux (articles US.1, US.2, US.12, US.13, US.14) :

Pour la détermination des destinations des locaux, seules sont prises en considération celles qui correspondent à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la

destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat…).

. Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Pour l'habitation affectée au logement social, Voir Logement locatif social.

. Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés et donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

. Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

. Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

. Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

. Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

. Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

. les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;

. les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;

. les crèches et haltes garderies ;

. les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;

. les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;

. les établissements judiciaires ;

. les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;

. les établissements d'action sociale ;

. les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis par l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers étudiants ;

. les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;

. les établissements sportifs ;

. les lieux de culte ;

. les parcs d'exposition ;

. les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;

. les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;

. les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;

. les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Pour les institutions supérieures de l'État, sont visés les 11 institutions et grands corps d'État suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'État ; le Conseil Économique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

Eaux d'exhaure (article US.4) :

Constituent des eaux d'exhaure tous rejets provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, correspondant à :

. des épuisements d'infiltration dans diverses constructions enterrées (parc de stationnement, métro,…),

. des prélèvements d'eau pour des besoins énergétiques (pompe à chaleur, climatisation…),

. des épuisements de fouilles (rejets temporaires de chantiers).

Conformément au décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet de ces eaux dans les réseaux d'assainissement est interdit, sauf autorisation spécifique qui ne peut être délivrée qu'en cas d'impossibilité technique de rejet direct au milieu naturel. Lorsqu'ils sont autorisés, ces rejets d'eaux sont assimilés par le règlement d'assainissement de Paris à des rejets industriels.

Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social (documents graphiques du règlement et article US.2) :

En application de l'article L.123-2 b du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement localisent sur des terrains des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement et de logement locatif social*.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la Ville de Paris en saisissant la direction chargée de l'urbanisme.

Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social sont recensés en annexe au règlement.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général

En application de l'article L.123-1-5 § 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire (en saisissant la direction chargée de l'urbanisme pour la Ville de Paris).

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

Les emplacements réservés pour équipements et ouvrages publics sont recensés en annexe au règlement.

Emprise au sol des constructions, coefficient d'emprise au sol (article US.9)

L'emprise au sol est la projection sur un plan horizontal du volume hors œuvre de la ou des constructions, après exclusion des saillies réglementées par les articles US.11.F.

Le coefficient d'emprise est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain prise pour référence.

Emprise constructible maximale (ECM) (articles US.6.2, US.7.3, US.8.2, US.9 et US.10.2)

En application de l'article L.123-1-5 § 4° du Code de l'urbanisme, des emprises constructibles maximales (ECM) délimitent graphiquement, sur certains terrains ou parties de terrains, les possibilités d'implantation des constructions en élévation, ainsi que leur hauteur maximale (en nombre de niveaux).

Filet de couleur (article US.10)

Les filets indiqués dans le document graphique du règlement fixent, selon leur couleur, la hauteur de la verticale du gabarit-enveloppe* applicable en bordure de la voie ou de l'espace libre contigu.

Le trait continu marron foncé impose une hauteur de verticale égale à la hauteur de façade du bâtiment existant.

Fuseau de protection du site de Paris (article US.10)

Les fuseaux de protection du site de Paris sont des prescriptions qui protègent, en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, des vues remarquables perceptibles de l'espace public (vues panoramiques, faisceau de vues ou échappées sur un monument). Ils constituent des surfaces ou ensembles de surfaces (plans ou surfaces gauches) que ne peuvent pas dépasser les constructions nouvelles.

Leur tracé précis est indiqué sur le Plan des fuseaux de protection du site figurant dans les documents graphiques du règlement. Entre deux cotes rondes du nivellement orthométrique* les altitudes sont obtenues par interpolation.

Gabarit-enveloppe (article US.10)

Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie admis aux articles du chapitre US.11F.

Il comprend une verticale et un couronnement.

Ilot

L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Jours de souffrance

Les jours de souffrance, définis aux articles 675 et suivants du Code civil, ne constituent pas des baies.

Largeur de vue

Voir annexe « figures » du règlement (figure 1).

Logement locatif social (article US.2.3)

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.351-2 du même code, la durée de celui-ci sera de 20 ans au minimum.

Locaux et ouvrages techniques et de service

Sont considérés comme locaux techniques et de service :

- les abris pour les poubelles.

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

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

Nivellement orthométrique (NO)

Le Nivellement orthométrique (ou nivellement Lallemand) est le système dans lequel sont exprimés les repères de nivellement à Paris.

Il diffère du Nivellement général de la France (NGF ou IGN 69) par les paramètres pris en compte (niveau de la mer pris pour référence, champ de pesanteur utilisé pour le calcul).

A Paris, la cote de nivellement d'un point s'exprime dans le système orthométrique de la Ville de Paris (ou Nivellement Ville de Paris) et a une valeur inférieure de l'ordre de 33 cm à celle exprimée dans le système NGF.

Ouvrages d'accès aux étages (article US.8.4, US.11A, US.11^{E}, US.13.3.2)

Sont considérés comme ouvrages d'accès aux étages

- les ascenseurs
- les escaliers, notamment les escaliers de secours
- les paliers et coursives

Pièce principale (articles US.7, US.8, US.10)

Est considérée comme pièce principale toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue (Voir Baies constituant l'éclairement premier de pièces principales).

Pleine terre (article US.13)

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

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Prospect (articles US.7 et US.10)

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis ou une limite de terrain.

Saillie (article US.11)

On appelle saillie toute partie ou élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit enveloppe.

Surface de plancher (article US 2, US 10.1 et US.14)

La surface de plancher est définie par les articles L.112-1 et R.112-2 du Code de l'urbanisme.

Surface de nivellement d'îlot (article US.10, voir figures 2.1 à 2.5 en fin du règlement)

La surface de nivellement d'un îlot est l'ensemble des plans horizontaux de cote ronde (exprimée en nombre entier de mètres d'après le Nivellement orthométrique*), formant gradins successifs avec les plans verticaux de 1 mètre de hauteur établis à partir et au-dessus des droites horizontales joignant les points de même cote pris au niveau du trottoir ou, à défaut de trottoir, au niveau du sol de la voie.

S'il n'existe aucun point de cote ronde sur le périmètre de l'îlot, la surface de nivellement est le plan horizontal établi à la cote ronde immédiatement supérieure aux cotes de périmètre de l'îlot.

Dans le cas de création de voirie nouvelle ou de sol artificiel comportant de la voirie publique (en particulier, dalles de couverture d'ouvrages d'infrastructure de transport), la surface de nivellement d'îlot est établie en prenant en compte les cotes de voirie des voies et espaces publics projetés.

Terrain

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière). Sauf indication contraire, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière.

Voie

Les espaces à considérer comme voie pour l'application du règlement répondent à des critères qui sont définis à l'article 1.3 des présentes dispositions générales (statut réglementaire des voies). Ils ne peuvent être pris en compte au titre des espaces libres exigés par les dispositions de l'article US.13.

Vue principale

Voir baies constituant l'éclairement premier de pièces principales*.

VII - LEGENDE DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

1 - Limite du Secteur Sauvegardé (zone US)

2 - Immeuble ou partie d'immeuble soumis à la législation sur les monuments historiques

Ces immeubles sont repérés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur selon des graphismes distinguant :

2a - Immeuble protégé en totalité

2b - Façade et/ou toiture protégées

2c - Elément de construction ou vestige protégé

2d - Espace libre protégé (cour en beige, jardin en vert)

Tout projet de modification de ces immeubles ou parties d'immeubles protégés doit faire l'objet d'un accord du Ministre de la Culture ou de son représentant. Ce dernier doit également donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un monument historique.

3 - Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial

3a - Type A - Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales

3b - Type B - Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont le réaménagement, pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes intérieurs existants, est autorisé sous conditions

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

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

6 - Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, lorsqu'il ne fait plus l'objet d'une destination liée à l'emploi (bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôt)

7 - Modification (M) pouvant être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées

La liste des modifications figure en annexe I du présent règlement.

8 - Espace libre soumis à prescriptions particulières

8a - Espace libre à dominante minérale

Cour et espace d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur

Cour et espace de dégagement

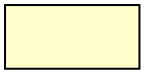
8b - Espace libre à dominante végétale

Jardin et espace d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur

Jardin et espace de dégagement à dominante végétale

Jardin et espace de dégagement à dominante végétale sur dalle

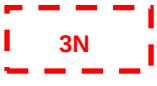
9 - Jardin public



10 - Voie publique ou privée

11 - Ordonnance végétale à préserver, à remplacer ou à créer

12 - Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier



13 - Emprise constructible maximale
avec indication du nombre de niveaux autorisés

14 - Limite imposée d'implantation

15 - Implantation et hauteur des constructions :

Hauteur verticale indiquée par un filet de couleur

H = 5 m : rose

H = 12 m : orange

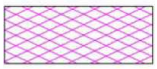
H = 15 m : violet

H = 17 m : bleu clair

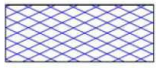
H = 19 m : bleu marine

Verticale de même hauteur que la façade existante : marron foncé

16 - Emplacement réservé



Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général



Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement et de logement locatif social

Les emprises figurant en blanc sont constructibles dans le respect des dispositions du règlement

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE US

La zone urbaine US couvre la totalité du territoire du secteur sauvegardé tel que défini par les arrêtés interministériels des 21 décembre 1964 et 16 avril 1965 pris conjointement par le ministre d' état chargé des affaires culturelles et le ministre de la construction. Cette zone se caractérise par la valeur architecturale et historique remarquable de ses constructions et l'intérêt paysager aussi bien que patrimonial de ses espaces libres. Elle présente une morphologie urbaine spécifique, identifiée de longue date.

Dans le règlement sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire parisienne tout en permettant une expression architecturale contemporaine.

Les règles visent par ailleurs à assurer la diversité des fonctions urbaines et développer la mixité sociale de l'habitat dans une volonté de rééquilibrage au niveau communal, en application des orientations générales définies par le Projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U. de Paris.

Des mesures spécifiques s'appliquent pour protéger les destinations liées à l'emploi (exigence différée de démolition d'immeubles et secteur de protection des Grands Magasins) et pour maintenir la vocation au commerce ou à l'artisanat de certaines voies ou portions de voie.

ARTICLE US.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations, ainsi que les travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène**,** d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux interdictions suivantes :

a- les installations classées pour la protection de l'environnement[1] soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage, sont interdites ;

b - les dépôts non couverts de ferraille, de matériaux et de combustibles solides sont interdits.

c - L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage est interdit.

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

Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène**,** d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux conditions et restrictions suivantes.

US.2.1 - CONDITIONS RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

a - Dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (P.P.R.I.) du Département de Paris, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

b - Lorsque des travaux nécessitent des fouilles ou une intervention dans le tréfonds, le pétitionnaire doit être en mesure, avant toute mise en œuvre, de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus.

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

d - Dans les jardins publics, ne sont admis que :

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

. les constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conformes au caractère de chaque jardin, tels que locaux destinés à l'accueil du public, gardiennage et dépôt de petit matériel d'entretien ;

. les locaux et installations techniques et de sécurité à l'usage exclusif du jardin ;

. les réseaux nécessaires au fonctionnement du jardin.

. les clôtures.

[1] Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les articles L.511et suivants du Code de l'environnement

US.2.2 - CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS*

a- En bordure des voies repérées sur le plan de protection du commerce et de l'artisanat sous la légende :

a1 - voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat : la transformation de surfaces de commerce* ou d'artisanat* à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite ; cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;

a2 - voies comportant une protection renforcée du commerce et de l'artisanat :

- la transformation de surfaces de commerce* ou d'artisanat* à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite ;
- les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, être destinés au commerce* ou à l'artisanat* (a l'exception des locaux d'accès à l'immeuble) ; cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension d'hôtels ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

a3 - voies comportant une protection particulière de l'artisanat, la transformation de surfaces d'artisanat* à rez-de-chaussée sur rue est interdite ; la transformation de surfaces de commerce* à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite.

b - La fonction d'entrepôt* n'est admise que sur des terrains ne comportant pas d'habitation autre que les logements de gardien et sous réserve du respect des dispositions de l'article US.3 relatives à la desserte et d'une bonne insertion dans le site.

La transformation en entrepôt de locaux existants en rez-de-chaussée sur rue est interdite.

c - L'industrie* n'est admise que sur des terrains ne comportant pas d'habitation autre que les logements de gardien et sous réserve des dispositions de l'article US.3 relatives à la desserte et d'une bonne insertion dans le site.

d - L'habitation* est interdite dans les « immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, lorsqu'ils ne feront plus l'objet de destinations liées à l'emploi »**.**

e - Dans le secteur de protection des grands magasins délimité par la rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie, la rue des Archives, la rue de Rivoli et la rue du Temple, la proportion dans la surface de plancher totale de la surface de plancher destinée au commerce ne doit pas être inférieure à la proportion initiale.

US.2.3 - CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'HABITATION ET A LA CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX*

Dans l'ensemble du secteur sauvegardé, tout projet entrant dans le champ d'application du permis de construire et comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social* au moins 30 % de la surface de plancher destinée à l'habitation ; cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Cette disposition n'est pas applicable si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 800 m². Elle ne s'applique pas aux projets de plus de 800 m² ne portant que sur un seul logement.

En cas de division d'un terrain, l'obligation d'affecter 30% de la surface au logement social s'applique globalement audit terrain.

Dans les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux* indiqués aux documents graphiques du règlement sous la légende LS 30%, LS 50%, L 100%, LS 100 %, les projets doivent respecter les dispositions suivantes :

- **LS 30 % :**

  Réaliser en logement social 30 % de la surface de plancher, hors rez-de-chaussée, sous-sol, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

- **LS 50 % :**

  Réaliser en logement social 50 % de la surface de plancher, hors rez-de-chaussée, sous-sol, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

- **L 100 % :**

  Réaliser en logement 100 % de la surface de plancher, hors rez-de-chaussée, sous-sol, constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains, autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* situées au premier étage ;

  En outre, affecter au moins 50% de ce programme de logement à du logement social.

- **LS 100 % :**

  Réaliser en logement social 100 % de la surface de plancher, hors rez-de-chaussée, sous-sol, constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains, autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* situées au premier étage.

En cas de division ou de lotissement d'un terrain grevé d'un emplacement réservé LS 30 %, LS 50 %, L 100 % ou LS 100 %, ces dispositions s'appliquent globalement audit terrain.

ARTICLE US.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

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.

US.3.1 - DESSERTE ET ACCES

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

1 - Accès piétons

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

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

2 - Accès des véhicules

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

US.3.2 - LIAISON PIETONNIERE A CONSERVER, CREER OU MODIFIER

Sur tout terrain où est inscrite aux documents graphiques du règlement une liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier*, les constructions doivent laisser libre un passage pour permettre la circulation des usagers.

ARTICLE US.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

US.4.1 - EAU POTABLE

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

US.4.2 - ENERGIE

Lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

Le recours à la géothermie est autorisé.

US.4.3 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement de la Ville de Paris par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de Paris.

2 - Eaux pluviales

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle ou restructuration d'immeuble existant (notamment en cas de changement de destination), des prescriptions tenant compte des capacités d'absorption et d'évacuation des eaux pluviales peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

3 - Eaux d'exhaure *

Conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique qui ne peut être délivrée qu'en cas d'impossibilité technique de rejet direct en milieu naturel.

US.4.4 - COLLECTE DES DECHETS

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

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

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

Lorsque l'installation des conteneurs de déchets ne peut être réalisée à l'intérieur des immeubles, la création de dispositifs destinés à dissimuler ces conteneurs peut être admise dans les cours.

ARTICLE US.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE US.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES*

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

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § II du chapitre I (dispositions générales) du présent règlement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux immeubles protégés de type A* et de type B*, sauf dispositions spécifiques.

US.6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Toutefois :

- Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admis. Dans ce cas, les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport au plan vertical de la façade. Une clôture doit être implantée à l'alignement, sauf exceptionnellement si la configuration des lieux en justifie l'absence. Dans ce dernier cas, la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée sans ambiguïté.

- Sur une voie* de largeur inférieure à 6 mètres ou si l'éclairement de locaux situés en vis-à-vis sur une voie étroite l'exige, l'implantation de la construction ou d'une partie de la construction à au moins 3 mètres de l'axe de la voie peut être imposée.
- Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme de failles ou d'ouvertures…).

US.6.2 - IMPLANTATION DANS UNE EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE* (ECM)

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

Lorsque l'emprise constructible maximale est bordée par un filet rouge continu, celui-ci détermine une limite d'implantation imposée.

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

US.6.3 - JARDINS PUBLICS

Les dispositions de l'article US.6.1 ne s'appliquent pas dans les jardins publics.

L'implantation des constructions et locaux admis à l'article US-2.1 § d doit leur permettre de s'intégrer à la composition du jardin.

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

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

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § II du chapitre I (dispositions générales) du présent règlement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux immeubles protégés de type A et de type B, sauf dispositions spécifiques.

US.7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Nonobstant les dispositions du présent article US.7 et de l'article US.10, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

Implantation à l'intérieur d'une emprise de largeur 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie* :

À l'intérieur d'une emprise de largeur 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie, les parties de construction à édifier en bordure de voie doivent être implantées en limites séparatives.

Toutefois, dans certaines configurations, notamment lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre le justifie, l'implantation de la construction en limite séparative peut ne pas être imposée.

Implantation à l'extérieur de l'emprise de largeur 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie* :

Toute nouvelle construction doit prioritairement s'adosser aux murs séparatifs existants ou aux héberges des bâtiments, non soumis à une prescription de démolition, implantés en limite

séparative sur les terrains voisins, afin de privilégier la création d'espaces libres au cœur du terrain.

Prospects minimaux :

Les dispositions qui suivent s'appliquent à l'intérieur et à l'extérieur de l'emprise de largeur 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie* :

1 - Façade ou partie de façade comportant des baies * constituant l'éclairement premier de pièces principales* (voir figure 1 in fine)

Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comporte une ou plusieurs baies constituant l'éclairement premier de pièces principales, elle doit respecter, au droit de cette limite, un prospect minimal de 6 mètres, sauf s'il est fait application des dispositions de l'article US.7.2.

Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres au minimum. Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur.

Toutefois, les changements de destinations de locaux non conformes aux normes définies aux 2 alinéas précédents (prospect et largeur de vue) peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions de salubrité, de sécurité et d'éclairement satisfaisantes en relation avec leur destination, notamment lorsqu'il s'agit d'habitation. Cette disposition ne peut s'appliquer qu'aux locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

2 - Façade ou partie de façade comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairement premier de pièces principales* :

Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comporte des baies dont aucune ne constitue l'éclairement premier de pièces principales, elle doit respecter, au droit de cette limite, un prospect minimal de 2 mètres, sauf s'il est fait application des dispositions de l'article US.7.2.

3 - Façade ou partie de façade ne comportant pas de baie constituant une vue

Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier ne comporte pas de baie constituant une vue, elle doit être prioritairement implantée en limite séparative.

US.7.2 - COUR COMMUNE ET SERVITUDE CONTRACTUELLE D'IMPLANTATION

1 - Cour commune

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes. Dans ce cas, aucune des limites d'une cour commune faisant vis-à-vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 2 mètres de celle-ci.

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des dispositions des articles US.8 et US.10.4 ci-après (implantation et gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain).

2 - Servitude contractuelle d'implantation

Dans le cas où une servitude contractuelle d'implantation est consentie après accord des propriétaires concernés, la distance de 2 mètres visée au § 1 ci-avant n'est pas exigible.

L'édification des constructions en présence d'une servitude contractuelle d'implantation relève de l'application des dispositions des articles US.8 et US.10.4 ci-après (implantation et gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain).

US.7.3 - IMPLANTATION DANS UNE EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE* (ECM)

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

Lorsque l'emprise constructible maximale est bordée par un filet rouge continu, celui-ci détermine une limite d'implantation imposée.

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

US.7.4 - LOCAUX ET OUVRAGES TECHNIQUES ET DE SERVICE*

Les locaux et ouvrages techniques et de service* hors œuvre doivent être implantés en limites séparatives et adossés à des héberges quand elles existent. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou architecturale, ils peuvent être adossés à des façades ou parties de façades aveugles, au rez-de-chaussée des bâtiments situés sur le terrain.

US.7.5 - JARDINS PUBLICS

Les dispositions des articles US.7.1 à US.7.4 ne s'appliquent pas dans les jardins publics.

L'implantation des constructions et locaux admis à l'article US-2.1 § d doit leur permettre de s'intégrer à la composition du jardin.

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

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

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § II du chapitre I (dispositions générales) du présent règlement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux immeubles protégés de type A* et de type B*, sauf dispositions spécifiques.

US.8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

1 - Façades comportant des baies constituant l'éclairement premier de pièces principales*

Lorsque des façades ou parties de façade d'une ou de constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies constituant l'éclairement premier de pièces principales*, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à 6 mètres.

Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres au minimum. Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur.

Toutefois, les changements de destinations de locaux non conformes aux normes définies aux 2 alinéas précédents (distance et largeur de vue) peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions de salubrité, de sécurité et d'éclairement satisfaisantes en relation avec leur destination, notamment lorsqu'il s'agit d'habitation. Cette disposition ne peut s'appliquer qu'aux locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

2 - Façades comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairement premier de pièces principales

Lorsque des façades ou parties de façade d'une ou de constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies dont aucune ne constitue l'éclairement premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à 3 mètres.

3 - Façades sans baie constituant une vue

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

US.8.2 - IMPLANTATION DANS UNE EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE* (ECM)

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

Lorsque l'emprise constructible maximale est bordée par un filet rouge continu, celui-ci détermine une limite d'implantation imposée.

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

US.8.3 - LOCAUX ET OUVRAGES TECHNIQUES ET DE SERVICE*

Les locaux et ouvrages techniques et de service* hors œuvre doivent être réalisés à rez-de-chaussée et adossés à des murs ou constructions situés sur le terrain ou en limite séparative sur un terrain voisin.

US.8.4 - OUVRAGES D'ACCES AUX ETAGES*

Lorsque leur réalisation à l'intérieur des immeubles porterait atteinte au patrimoine bâti, des ouvrages d'accès aux étages* des immeubles existants peuvent être admis en vis-à-vis d'un autre bâtiment existant, nonobstant les dispositions de l'article US.8.1, à condition de ménager une distance minimale de 3 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis.

US.8.5 - JARDINS PUBLICS

Les dispositions des articles US.8.1 à US.8.4 ne s'appliquent pas dans les jardins publics.

L'implantation des constructions et locaux admis à l'article US-2.1 § d doit leur permettre de s'intégrer à la composition du jardin.

ARTICLE US.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée par une norme.

Toutefois :

a- Dans un jardin public indiqué aux documents graphiques du règlement comme espace d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur*, l'emprise au sol globale des constructions, installations et ouvrages admis à l'article US.2.1 § d ne doit pas dépasser 2% de la surface dudit jardin.

b- L'emprise au sol des locaux et ouvrages techniques et de service* réalisés en élévation doit être adaptée aux besoins qu'ils remplissent.

Ils doivent être regroupés, sauf si des motifs liés à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine l'interdisent.

c- Sur certaines parties de terrains, l'emprise au sol des constructions en élévation est limitée graphiquement par une prescription d'emprise constructible maximale* (ECM) inscrite aux documents graphiques du règlement.

ARTICLE US.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § II du chapitre I (dispositions générales) du présent règlement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux immeubles protégés de type A* et de type B*, sauf dispositions spécifiques.

US.10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

1 - Plafonnement des hauteurs

Sans préjudice des dispositions énoncées ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser :

- La cote fixée à 25 mètres (hauteur absolue) mesurée à partir de la surface de nivellement de l'îlot,
- Les plans ou surfaces constitués par les fuseaux indiqués sur le plan des Fuseaux de protection du site de Paris*,
- Les gabarits-enveloppes* définis ci-après.

Toutefois :

- La hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs* peut être dépassée dans l'emprise de largeur 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie, lorsqu'elle ne permet pas un raccordement satisfaisant avec les bâtiments existants contigus en bordure de la voie.
- Les dispositions de l'article US.11F ci-après définissent des possibilités de saillie par rapport aux gabarit-enveloppes* déterminés ci-après.

2 - Terrains concernés par une emprise constructible maximale* (ECM)

Dans une emprise constructible maximale, les dispositions de l'article US.10.2 ne s'appliquent pas, celles des articles US.10.3 et US.10.4 s'appliquent.

En outre, les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser le nombre de niveaux maximal indiqué sur les documents graphiques du règlement. Leur hauteur totale ne peut dépasser une hauteur, exprimée en mètres, égale à 4 fois ce nombre de niveau maximal.

3 - Signaux architecturaux

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif*, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé de la cote résultant de l'application des dispositions du présent article US.10, à l'exception des Fuseaux de protection du site*. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15 mètres.

4 - Travaux sur les constructions existantes

Certains éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires relais d'installations d'émission ou de diffusion,

antennes…), ainsi que les édicules d'accès et les dispositifs de sécurité nécessaires, peuvent être admis en dépassement localisé de la hauteur atteinte par les constructions, ainsi que de la cote résultant de l'application du présent article US.10, à condition :

- que ces éléments, édicules ou dispositifs ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire au-dessus de la cote résultant de l'application du présent article US.10,
- que leur aspect architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article US.11 ci-après.

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

5- Constructions admises dans les jardins publics

Les constructions nouvelles admises à l'article US.2.1 § d sont limités à un niveau au-dessus du sol.

US.10.2 - GABARIT ENVELOPPE EN BORDURE DE VOIE

Le gabarit-enveloppe en bordure de voie s'applique à l'intérieur d'une emprise de largeur 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie*.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe* est pris à la limite d'implantation figurée par le filet de couleur, au niveau du trottoir, au milieu du linéaire sur voie du terrain. Sur les terrains situés à l'angle de deux voies est retenu le point d'attache le plus élevé.

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

. D'une verticale dont la hauteur est définie aux documents graphiques du règlement par un filet de couleur,

. D'un couronnement sur rue s'intégrant de façon satisfaisante dans le bâti avoisinant. Ce couronnement sur rue ne peut dépasser l'héberge de la construction contiguë la plus élevée. En l'absence d'héberge voisine en limite séparative au-dessus de la hauteur de verticale du gabarit-enveloppe ou lorsque la seule héberge voisine appartient à un bâtiment soumis à une prescription de démolition, ce profil ne peut excéder 4,50 m pour les voies bordées de filets de hauteur inférieurs ou égaux à 15 m, 6 m pour les voies bordées de filets de hauteur supérieurs.

US.10.3 - GABARIT-ENVELOPPE* EN LIMITE SEPARATIVE

US.10.3.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les gabarits-enveloppes définis ci-après s'appliquent en vis-à-vis d'une limite séparative.

Toutefois, les changements de destinations de locaux situés dans des bâtiments non conformes aux dispositions du présent article US.10.3.1 peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions de salubrité, de sécurité et d'éclairement satisfaisantes en relation avec leur destination, notamment lorsqu'il s'agit d'habitation*. Cette disposition ne peut s'appliquer qu'aux locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

1- Gabarit-enveloppe à l'intérieur d'une emprise de largeur 10 mètres mesurée à partir de l'alignement d'une voie* :

Le gabarit-enveloppe est identique à celui défini à l'article US.10.2 ci-avant.

2- Gabarit-enveloppe au-delà de l'emprise de largeur 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie* :

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

a - d'une verticale dont la hauteur H est définie par l'expression

H = P + 3,00 + D, dans laquelle :

P est le prospect mesuré jusqu'à la limite séparative,

D est la distance, mesurée dans le prolongement du prospect, entre la limite séparative et toute façade comportant des baies constituant l'éclairement premier de pièces principales d'une construction située sur le fonds voisin (à l'exclusion des jours de souffrance*) ; cette distance D n'est prise en compte qu'à concurrence de 6 mètres.

b- d'un profil limité par une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale jusqu'à la hauteur plafond. Ce profil doit s'intégrer de façon satisfaisante dans le bâti environnant.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau de la surface de nivellement d'îlot en limite séparative, en vis-à-vis de la façade ou partie de façade projetée.

Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on peut utiliser une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

3- Adossement en limite séparative au-delà de l'emprise de largeur 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie* :

Au droit d'un bâtiment ou d'un mur séparatif existant, non soumis à une prescription de démolition, implanté en limite séparative sur le fonds voisin, la construction à édifier peut excéder le gabarit-enveloppe pour être adossée à ce bâtiment ou à ce mur, dans la limite des héberges voisines existantes :

Toutefois, ces héberges peuvent être dépassées :

- de 3,50 mètres en hauteur au maximum dans le cas d'héberges de hauteur variable,
- au droit de courettes dont la largeur n'excède pas 4 mètres.

Lorsque la construction projetée en adossement présente en limite séparative un retrait partiel visant à prendre en compte les conditions de voisinage, la hauteur résultant des dispositions précédentes peut être maintenue :

- au droit d'une baie située en limite du terrain voisin,
- au droit d'une courette voisine ouverte en limite séparative.

US.10.3.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOCAUX ET OUVRAGES TECHNIQUES ET DE SERVICE*

La hauteur de ces constructions ne peut excéder la hauteur du rez-de-chaussée du ou des immeubles adjacents, sans être supérieure à 4,50 m.

En cas d'adossement à une héberge, une hauteur plus importante peut être admise, sans dépasser ladite héberge.

US.10.4 - GABARIT-ENVELOPPE DE PARTIES D'UNE OU DE CONSTRUCTIONS EN VIS-A-VIS SUR UN MEME TERRAIN

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur le plancher du niveau le plus bas comportant des baies constituant l'éclairement premier de pièces principales* s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis-à-vis.

Le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des baies constituant l'éclairement premier de pièces principales* se compose successivement :

a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P mesuré entre les constructions en vis-à-vis augmenté de 4 mètres : H = P + 4,00 m

b - d'un profil limité par une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale jusqu'à la hauteur plafond. Ce profil doit s'intégrer de façon satisfaisante dans le bâti environnant.

La façade ou partie de façade de la construction à édifier ne peut comporter de baies constituant l'éclairement premier de pièces principales* que si le gabarit-enveloppe défini ci-dessus, appliqué au bâtiment en vis-à-vis, qu'il comporte ou non des baies, est respecté.

Lorsque la façade ou partie de façade de la construction projetée n'est pas parallèle à la façade située en vis-à-vis, on peut utiliser une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement au bâtiment le plus élevé, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

Toutefois, les changements de destinations de locaux situés dans des bâtiments non conformes aux dispositions du présent article US.10.4 peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions de salubrité, de sécurité et d'éclairement satisfaisantes en relation avec leur destination, notamment lorsqu'il s'agit d'habitation*. Cette disposition ne peut s'appliquer qu'aux locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE US.11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

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

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une cohérence architecturale résultant, soit d'actes ou de servitudes anciens (décrets, ordonnances, immeubles ayant fait l'objet de divisions, anciens lotissements...), soit d'une composition architecturale d'ensemble, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

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

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

US.11A.1 -DISPOSITIONS GENERALES

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

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

. Type A - Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales*, figuré par un aplat gris foncé sur les documents graphiques du règlement*

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

Ils présentent un intérêt patrimonial pour tout ou partie des caractéristiques et éléments suivants :

- A l'extérieur : volumétrie, structures et éléments décoratifs des façades et couvertures.

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

Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés ou améliorés, ainsi que l'ensemble des caractéristiques et éléments extérieurs et intérieurs d'intérêt patrimonial.

Des modifications sont admises si elles vont dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur, ou si elles ne portent pas atteinte aux caractéristiques et éléments d'intérêt patrimonial.

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

- S'il s'agit de rétablir la toiture suivant son volume d'origine,

- Si figure sur le document graphique du règlement une indication de modification de la couverture. Dans ce cas la hauteur de la construction doit être modifiée conformément aux prescriptions définies dans la liste des modifications figurant à l'annexe I du présent règlement.

. Type B - Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont le réaménagement, pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes intérieurs existants est autorisé sous conditions, *figuré par un aplat gris moyen sur les documents graphiques du règlement*

Cette légende fait référence notamment :

- A des immeubles ayant subi des transformations intérieures et/ou extérieures importantes,

- A des immeubles participant au paysage urbain, éléments constitutifs d'un ensemble urbain ou au contraire se singularisant par rapport à celui-ci.

- A des immeubles constituant des témoignages de l'histoire par les stratifications historiques dont ils ont fait l'objet.

Ils présentent un intérêt patrimonial pour tout ou partie des caractéristiques et éléments suivants :

- A l'extérieur : volumétrie, structures, éléments décoratifs des façades et couvertures.

- A l'intérieur :

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

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

. Parties privatives : éléments d'architecture et de décor exceptionnels.

Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés ou améliorés, ainsi que l'ensemble des éléments extérieurs et intérieurs d'intérêt patrimonial.

Les modifications suivantes sont admises :

- Des modifications partielles du volume extérieur, si elles vont dans le sens d'une mise en valeur portant sur les éventuelles stratifications historiques ou d'une restitution d'un état antérieur ou si elles permettent de mieux organiser la distribution intérieure de l'immeuble

- Des modifications intérieures, en particulier si elles portent sur l'adaptation des locaux afin d'intégrer les normes d'habitabilité (hygiène, isolation thermique et phonique…), d'accessibilité et de sécurité, sans altérer les éléments d'intérêt patrimonial.

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

- S'il s'agit de rétablir la toiture suivant son volume d'origine,

- Si figure sur le document graphique du règlement une indication de modification de la couverture. Dans ce cas la hauteur de la construction doit être modifiée conformément aux prescriptions définies dans la liste des modifications figurant à l'annexe I du présent règlement.

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

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

. Les immeubles ou parties d'immeubles protégés en totalité *(figurés par un aplat noir sur les documents graphiques du règlement)*

Ils doivent respecter les dispositions du présent règlement applicables aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre de leur intérêt patrimonial de type A, sans préjudice des dispositions résultant de leur législation spécifique.

. **Les immeubles ou parties d'immeubles dont les façades et/ou les toitures (*figurés par un pointillé large noir*) ou un élément de construction ou un vestige *(figurés par une étoile noire)* sont protégés**

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

US.11A.2 - LES STRUCTURES DES IMMEUBLES

1 - Dispositions générales

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

2 - Structures supportant des éléments d'intérêt patrimonial

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

3 - Structures présentant des désordres

L'usage généralisé de matériaux alourdissant la structure ou créant des points durs, incompatibles avec la souplesse des structures anciennes sont interdits. Les interventions de ce type existantes doivent être supprimées.

A l'occasion de travaux, la récupération et la réutilisation d'éléments et matériaux anciens est préconisée.

4 - Structure des caves et cryptes d'édifices religieux

Leurs structures doivent être conservées et leur ventilation naturelle doit être maintenue.

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

5 - Structure des planchers

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

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

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

6 - Structure des charpentes

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

7 - Structure des façades

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

Les mises en œuvre suivantes sont préconisées :

- La reprise des structures et des maçonneries anciennes avec des matériaux similaires aux existants.
- L'utilisation du béton doit être limitée à la réalisation de chaînages en tête de murs ou d'arases de rampants, pour la reprise d'angles, l'agrafage de grosses fissures ou les appuis de sommiers avec report de charges, à conditions qu'ils soient réalisés en retrait du mur extérieur, et que le parement soit reconstitué dans la continuité de l'existant et avec la même finition.

8 - Bâtiments à structures en pan de bois ou en pan de fer

Les structures à pan de bois ou de fer et éléments de fonte doivent être conservés et restaurés ou reconstitués.

US.11A.3 - RAVALEMENT DES FAÇADES

1 - Dispositions générales

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

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

Le ravalement doit permettre de gérer le ruissellement des eaux de pluie et d'assurer leur récupération jusqu'au réseau d'eaux pluviales, sans pénétrer dans les maçonneries et en préservant les éléments patrimoniaux.

2 - Isolation des bâtiments par l'extérieur

L'isolation des bâtiments par l'extérieur sur les immeubles protégés de type A* et de type B* est en principe interdite sur rue. Toutefois, la mise en œuvre de matériaux n'altérant ni l'architecture, ni l'aspect, ni les performances techniques de la façade peut être admise.

L'isolation des bâtiments par l'extérieur est autorisée dans le cas où la façade sur cour ne présente pas d'intérêt architectural, dans les conditions suivantes :

- La façade ne doit pas présenter d'éléments structurels ou de décor d'intérêt patrimonial.
- Le procédé d'isolation et sa mise en œuvre doivent permettre d'assurer la salubrité et la pérennité des structures.
- La finition doit présenter l'aspect d'un ravalement plâtre et chaux teinté dans la masse et lisse.
- Les raccordements en sous toiture et aux éventuels bâtiments voisins, les encadrements et appuis de baies, les soubassements, et tous détails éventuels de la façade doivent être traités de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne.
- Le bas de couverture doit être repris, de façon à retrouver un débord et un dispositif de récupération et de rejet des eaux pluviales en cohérence avec le type de couverture.

US.11A.3.1 - RAVALEMENT DES FAÇADES EN PIERRE DE TAILLE

1 - Façade en pierre naturelle

Les parements doivent être nettoyés par des procédés adaptés au type de pierre.

Les maçonneries de pierres appareillées doivent être rejointoyées avec un mortier fin de chaux naturelle, à fleur de parement, teinté dans la masse, dans la tonalité exacte de la façade (à moins que l'expression d'origine de l'architecture n'impose le marquage des joints).

Les reprises superficielles sur la pierre doivent être réalisées au mortier de chaux naturelle additionné de poudre de pierre dans le grain et la couleur exacte de la pierre de parement.

Les reprises importantes sur la pierre doivent être réalisées par incrustation de pierre de même nature et de même couleur que l'existante en respectant le calepinage. Les pierres trop abîmées pour être maintenues doivent être remplacées par des pierres massives de même nature, dureté, couleur et grain…

Toutes les moulurations (bandeaux, corniches, encadrements de baies et portes, trumeaux, etc.) et ornements sculptés doivent être conservées ou restituées suivant leur profil d'origine, ou restaurées si elles ont disparu.

Les éléments de modénatures ou parties ornementées doivent faire l'objet d'une attention particulière afin que leur dessin ne soit pas altéré par le mode de nettoyage choisi.

Afin de conserver l'aspect de pierre naturelle, aucune patine générale ne sera appliquée en façade. Seules les reprises de pierre peuvent être ponctuellement patinées de la manière la plus transparente possible.

Une minéralisation de la pierre peut être réalisée en finition, afin de lui redonner son éclat et sa dureté.

Les revêtements anti-graffitis apposés sur les parements de pierre ne sont autorisés que dans la hauteur des rez-de-chaussée. Ils doivent être incolores, réversibles, microporeux, mats, non filmogènes et non jaunissants.

2 - Cas particulier de façade en pierre peinte silicatée

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

Une minéralisation de la pierre décapée peut être réalisée en finition afin de lui redonner son éclat et sa dureté.

US.11A.3.2 - RAVALEMENT DES FAÇADES ENDUITES

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

Les éventuels éléments de pierre appareillée doivent être restitués en pierre apparente (soubassement, porche d'entrée de l'immeuble, encadrement de baies, appuis de fenêtres, consoles, corniches, etc. …) conformément aux règles de ravalement des façades en pierre naturelle définies par l'article US.11A.3.1 § 1.

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

Les joints creux doivent être restitués ou restaurés.

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

1 - Façade hourdée au plâtre et chaux : enduit en plâtre peu endommagé - finition badigeon

Lorsque le parement présente une surface homogène supérieure à 60%, une reprise partielle de l'enduit peut être réalisée, après restauration des modénatures.

Après décapage complet et restauration du parement, l'enduit plâtre ou plâtre et chaux doit recevoir une application pénétrante et non filmogène, afin de laisser apparente la texture de l'enduit.

La façade doit être de teinte monochrome. La finition doit présenter un aspect aquarellé-moiré de tonalité blanc cassé de type plâtre frais. Une variation de tonalité peut être introduite dans le soubassement en raison de son exposition (salissures…)

2 - Façade hourdée au plâtre et chaux : enduit plâtre ou enduit incompatible avec le support - très dégradé - finition plâtre et chaux

Lorsque le parement présente une surface dégradée supérieure à 40% ou un enduit incompatible avec le support (enduit ciment ou mortier bâtard dégradé) une réfection intégrale de l'enduit doit être réalisée, avec restitution ou restauration des modénatures.

Après piochage complet de l'enduit et restauration du support, un enduit plâtre et chaux teinté dans la masse doit être réalisé, il doit présenter un aspect de finition lissée serrée ou un aspect plâtre coupé, de tonalité pierre calcaire claire.

La façade doit être de teinte monochrome, une variation de tonalité peut être introduite dans le soubassement en raison de son exposition (salissures…)

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

3 - Façade en enduit ciment peint ou mortier bâtard bien adhérent - support en bon état

Après suppression des couches de peintures superficielles et reprises des fissures avec un mortier de même nature, la peinture doit être passée en couches minces d'aspect mat et spalté

de tonalité grège clair. La peinture peut également être appliquée diluée, fine, d'aspect mat et nuancé laissant apparaître la texture de l'enduit.

La façade doit être de teinte monochrome. Une variation de tonalité peut être introduite dans le soubassement en raison de son exposition (salissures…).

Il peut être imposé de piocher l'enduit ciment pour le remplacer par un enduit à la chaux ou au plâtre, compatible avec la bonne conservation du support.

4 - Façade en enduit ou en mortier - imitation pierre

Afin de restituer le parement d'origine, le mortier ou l'enduit imitation pierre doit être décapé et restauré à l'identique.

Les reprises de maçonnerie doivent être réalisées avec un mortier de chaux naturelle ou un enduit de même aspect que l'existant (composition, texture, grain et teinte).

L'effet de fausse pierre peut être obtenu par l'application d'une patine laissant l'appareillage lisible.

Les éléments de modénature et/ou les parties ornementées doivent faire l'objet d'une attention particulière afin que leur dessin ne soit pas altéré par le mode de nettoyage choisi.

Les joints, lorsqu'ils existent, doivent être réalisés avec un mortier de même nature que celui existant et avec le même profil (profondeur et largeur) de tonalité plus claire que le parement si cela correspond à l'expression architecturale de l'immeuble.

US.11A.3.3 - RAVALEMENT DES FAÇADES EN BRIQUE DE TERRE CUITE OU SILICO-CALCAIRE PEINTE, VERNISSEE

La façade en brique peinte doit être restituée dans son aspect naturel.

Les joints doivent être révisés et les couches de peinture recouvrant la maçonnerie décapées. Toute nouvelle application en finition doit laisser l'appareillage lisible.

Après une éventuelle consolidation (minéralisation), les éléments de modénature et/ou la partie ornementée doivent être restitués dans leur état d'origine (matériaux et polychromies).

Les éléments en pierre de taille (soubassement, porche d'entrée de l'immeuble, encadrements de baies, appuis de fenêtres, consoles, corniches...) doivent être décapés et restaurés afin de leur rendre leur aspect naturel.

Les éléments en mortier peint doivent présenter un aspect de finition fin, mat et lisse de tonalité froide.

Une variation de tonalité peut être introduite dans le soubassement en raison de son exposition (salissures…).

Les éléments en mortier brut doivent être nettoyés, restaurés et protégés dans leur aspect naturel.

Afin de préserver l'aspect des joints, leurs reprises doivent être de même facture que ceux existants (mortier, profil, épaisseur…).

Une minéralisation de la brique doit être privilégiée en finition afin de lui redonner son éclat et sa dureté.

La brique doit être chaulée et non peinte.

US.11A.3.4 - RAVALEMENT DES AUTRES TYPES DE FAÇADES

1 - Parties pleines des bâtiments à structures en pan de bois ou en pan de fer apparentes

Elles doivent être restaurées, avec les techniques propres à leur mise en œuvre d'origine, en général, remplissage en brique soit enduite (plus particulièrement pour les pans de bois), soit laissée apparente.

Le ravalement doit être réalisé selon les mises en œuvre décrites ci-dessus.

Les structures doivent rester apparentes et être peintes.

2 - Façade en béton brut, enduit et/ou peint

Pour les façades en béton brut : les reprises partielles doivent être réalisées avec un mortier de même aspect (composition, texture, grain et teinte). L'hydrofuge mis en œuvre ne doit pas modifier la tonalité et la matité du parement.

Pour les façades peintes : après décapage de la peinture existante, un ragréage doit être réalisé avec un micro-béton de même aspect (composition, texture, grain et teinte).

Les reprises doivent présenter un aspect et une teinte identiques au reste de la façade. La finition de l'ensemble de la façade doit présenter un aspect mat et spalté.

Pour les façades enduites :

. L'enduit monocouche d'imperméabilisation doit présenter un aspect de finition taloché fin serré feutré ou brossé à la brosse en chiendent. Le dessin des calepinages existants doit être reproduit.

. La peinture d'imperméabilisation doit présenter un aspect de finition mat taloché fin serré.

Dans les deux cas, une variation de tonalité peut être introduite dans le soubassement en raison de son exposition (salissures…)

L'anti-graffiti doit être incolore, réversible, microporeux, mat, non filmogène et non jaunissant.

3 - Murs pignons, héberges et murs mitoyens non enduits

Les murs pignons, héberges et murs mitoyens réalisées en moellons de calcaire ou de meulière doivent conserver leur aspect naturel ; l'enduit doit être exécuté à pierres vues laissant apparaître la tête des moellons. Les joints doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle.

Les harpes en pierre doivent être restaurées et conservées.

Si un hydrofuge s'avère indispensable, il doit laisser respirer le parement sans en changer ni sa tonalité, ni sa matité.

4 - Murs pignons, héberges et murs mitoyens enduits

Si l'enduit est peu endommagé et compatible avec la maçonnerie, les prescriptions définies par l'article US.11A.3.2 § 1 relatives à la « Façade hourdée au plâtre et chaux : enduit en plâtre peu endommagé - finition badigeon » sont applicables.

Si l'enduit est très dégradé ou incompatible avec la maçonnerie, les prescriptions définies par l'article US.11A.3.2 § 2 relatives à la « façade hourdée au plâtre et chaux : enduit plâtre ou enduit incompatible avec le support - très dégradé - finition plâtre et chaux » sont applicables.

Si un hydrofuge s'avère indispensable, il doit laisser respirer le parement sans en changer ni sa tonalité, ni sa matité.

US.11A.3.5 - TRAITEMENT DES OUVERTURES

1 - Percements en façades

Pour ce qui concerne les percements des rez-de-chaussée à usage commercial, on doit se reporter aux prescriptions concernant les devantures commerciales définies par l'article US.11D du présent règlement.

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

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

Percements nouveaux

Avant toute création de nouvelles baies, il convient de privilégier la réouverture d'éventuelles anciennes fenêtres murées ou modifiées.

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

2 - Menuiserie (fenêtres, volets, persiennes)

a- Dispositions générales

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

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

b- Matériaux

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

c- Fenêtres

Fenêtres anciennes

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

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

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

- la pose d'un vitrage de rénovation (double vitrage mince) s'insérant dans les feuillures existantes ;

- la création d'une deuxième fenêtre intérieure.

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

Fenêtres nouvelles

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

La nouvelle menuiserie doit être posée dans les feuillures de la maçonnerie, directement au contact du tableau de la baie ; la pose de fenêtres dites « en rénovation » (par insertion du nouveau bâti dans le dormant existant) est interdite.

Fenêtres et verrières verticales des bâtiments à structures en pan de bois ou en pan de fer apparentes

Ces baies doivent être restaurées ou reconstituées, avec les techniques propres à leur réalisation (profilés de fer ou d'acier, éléments de fonte, profilés de bois, verre clair ou verre « cathédrale »). Le rythme de découpage des vitrages (en général bandes étroites verticales, correspondant à la taille des verres anciens) doit être maintenu.

d- Volets et persiennes

Volets et persiennes anciens

Les volets ou les persiennes de bois ou de fer doivent être maintenus en place s'ils sont en relation avec le type architectural de l'immeuble.

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

Volets et persiennes nouveaux

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

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

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

Les volets roulants de tous types sont interdits en étage.

e- Portes d'entrée, portes cochères ou portes de garages

Portes anciennes

Les portes anciennes d'intérêt patrimonial, ainsi que leur quincaillerie et serrurerie (ferrages, impostes en fer forgé, lyres, heurtoirs…) doivent être conservées et restaurées.

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

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

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

Portes d'entrée ou cochères nouvelles

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

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

Portes de garages nouvelles

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

Ces portes doivent être pleines, elles doivent reprendre l'un des modèles de portes cochères existants et s'harmoniser avec les menuiseries de l'immeuble.

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

f- Finition et protection des menuiseries

Les menuiseries (fenêtres, volets, persiennes et portes) doivent être peintes.

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

Les lucarnes doivent être peintes dans une tonalité en harmonie avec celle de la couverture.

US.11A.3.6 - ELEMENTS SINGULIERS ET TECHNIQUES EN FAÇADES

1 - Ferronneries

Dispositions générales

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

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

Garde-corps : complément, remplacement et mise aux normes

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

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

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

2 - Bow-windows et oriels

Les bow-windows ou oriels présentant un intérêt archéologique, historique ou architectural doivent être conservés et restaurés suivant les techniques utilisées pour leur construction, sans altérer leur aspect.

La pose de volets roulants sur les parties vitrées est interdite.

3 - Vérandas et marquises

Les vérandas et les marquises de fer ou d'acier présentant un intérêt archéologique, historique ou architectural doivent être conservées et restaurées suivant leurs dispositions d'origine et les mêmes techniques que les ferronneries.

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

La pose de protections brillantes est interdite.

4 - Zinguerie

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

5 - Descentes d'eaux pluviales, paratonnerres

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

Les descentes doivent être réalisées en zinc, en cuivre ou en fonte. Pour les façades donnant sur le domaine public de voirie, la section basse, si elle n'est pas intégrée à la maçonnerie, doit être réalisée en fonte (dauphin, sur une hauteur de 1 à 1,50 mètre).

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

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

6 - Perrons, escaliers extérieurs et soupiraux de caves

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

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

7 - Aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

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

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

US.11A.4.1 - VOLUME DE COUVERTURE

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

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

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

La création de terrasses accessibles sur les toitures ou après modifications des volumes de toiture peut être admise, dans la mesure où elle ne nuit pas à l'intérêt archéologique, historique et architectural du bâtiment, ainsi qu'à son environnement paysager.

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

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

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

La restitution du matériau d'origine (tuile plate ou ardoise en particulier), peut être exigée.

Ne sont admis que les matériaux suivants : la tuile plate de type « vieux Paris », l'ardoise, le zinc, le cuivre et le plomb, ainsi que pour des immeubles conçus dès l'origine avec ces matériaux, la tuile de terre cuite mécanique côtelée rouge, les verrières et les complexes d'étanchéité des toitures terrasses.

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

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

1 - Lucarnes

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

Si la pente de toiture le permet, il est possible de créer des lucarnes sous réserve qu'elles s'insèrent dans la composition architecturale de l'immeuble (alignement sur les baies ou les trumeaux de la façade, taille plus réduite que les percements de la façade).

2 - Châssis de toit

Les châssis de toit sont autorisés dans les conditions suivantes :

- taille maximale de 0,80 x 1,00 mètre
- implantation en relation avec la composition de la façade
- pose dans le sens de la hauteur, châssis alignés et encastrés dans la couverture
- emploi de vitrage non réfléchissant
- un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture est autorisé, situé en partie basse de la pente, à moins qu'existent deux étages dans le volume de comble (cas pour lequel un deuxième niveau de châssis peut être autorisé).

Règle spécifique aux immeubles de type A

Les châssis de toits tels que définis ci-dessus ne sont admis que sur les versants de couverture non visibles du domaine public de voirie, afin de compléter un niveau de comble déjà éclairé. Leurs dimensions maximales sont au maximum de 0,55 x 0,80 mètre.

3 - Les verrières

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

Les verrières nouvelles doivent être réalisées en verre clair et en profilés d'acier de section fine. Elles peuvent comporter des panneaux photovoltaïques clairs (impression sur un verre transparent).

Verrières anciennes et nouvelles

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

US.11A.4.4 - LES SOUCHES DE CHEMINEES

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

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

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

US.11A.5 - LES ELEMENTS TECHNIQUES

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

US.11A.5.1 - RESEAUX DE DISTRIBUTION

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

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

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

US.11A.5.2 - ELEMENTS TECHNIQUES EN COUVERTURE

1 - Antennes

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

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

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, radiotéléphonie) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public de voirie.

2 - Châssis de désenfumage

La pose de châssis de désenfumage en couverture, visibles du domaine public de voirie n'est autorisée que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple).

3 - Panneaux solaires

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

- Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions et à l'environnement paysager. Une implantation et/ou un traitement spécifique peuvent être imposés.
- Ils doivent remplacer le matériau initial sur tout ou partie de la couverture. Le traitement de pans entiers de couverture est préconisé. Toutefois, un traitement partiel peut être admis, en particulier sur les pans de couverture présentant de nombreux accessoires (massifs de cheminées, lucarnes, châssis de toits…).
- Pour les combles brisés dits « à la Mansart », les panneaux doivent obligatoirement être implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.
- Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

US.11A.5.3 - ELEMENTS TECHNIQUES EN INTERIEUR ET DANS LES ESPACES LIBRES PRIVATIF

1 - Caissons de climatisation et extracteurs

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

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

2 - Gaines de ventilation et conduits d'évacuation des gaz brûlés

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

Sont autorisés les dispositifs passant en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers) et débouchant en couverture, traités comme une souche de cheminée.

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

- de ne pas nuire à la qualité architecturale de la façade et de la cour.
- que la gaine soit habillée de coffres maçonnés de section appropriée, traités en harmonie avec les enduits de façade.

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

Les intérieurs d'immeubles contribuent en grande partie à leur qualité architecturale. Le Code de l'urbanisme permet de protéger ces intérieurs (systèmes de distribution, structures constructives, décors, etc.).

US.11A.6.1 - DEFINITION DES PROTECTIONS PAR TYPE D'IMMEUBLES

A l'intérieur de tous les immeubles de types A et B sont protégés et doivent être conservés et restaurés, selon les techniques propres à leur réalisation, en tant qu'ils présentent un intérêt patrimonial :

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

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

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

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

. Pour les parties communes :

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

Règle spécifique aux immeubles de type A

Pour ces immeubles, sont également protégés et doivent être conservés et restaurés, selon les techniques propres à leur réalisation, s'ils présentent un intérêt patrimonial :

. L'organisation et la distribution des parties privatives

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

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

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

a- Escaliers

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

b- Menuiseries

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

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

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

c- Réseaux

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

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

Les compteurs et tableaux de répartition doivent être regroupés.

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

d- Ouvrages d'accès aux étages*

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

L'installation d'un ascenseur dans un immeuble doit respecter l'architecture et les décors du bâtiment. Elle doit être réalisée à l'intérieur du bâtiment, sauf impossibilité technique. Elle ne doit pas dénaturer les escaliers principaux.

Les machineries d'ascenseurs ne doivent pas, dans la mesure du possible, engendrer d'excroissances en toiture.

Lorsque cette disposition améliore l'insertion architecturale des escaliers ou ascenseurs, la création de coursives est autorisée pour desservir les étages. Dans ce cas, l'ascenseur ou l'escalier peut ne pas être accolé à la façade existante.

2 - Caves et cryptes d'édifices religieux

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

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

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

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

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

1 - Distribution intérieure

Règle spécifique aux immeubles de type A

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

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

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un bâtiment (travaux sur toutes les parties communes et privatives), ces distributions peuvent faire l'objet d'adaptations.

Règle spécifique aux immeubles de type B

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

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

2 - Eléments de second œuvre et de décors

Règle spécifique aux immeubles de type A

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

3 - Piscines

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

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

Figurés par un aplat gris clair sur les documents graphiques du règlement

US.11B.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Cette légende fait référence à des immeubles ne présentant pas d'intérêt architectural, pouvant participer à la continuité urbaine.

Ces immeubles peuvent être :

- conservés ou améliorés
- démolis et remplacés, en particulier en front de voie, afin de maintenir la continuité urbaine
- démolis et non remplacés, en particulier en cœur d'îlot.

US.11B.2 - RAVALEMENT DES FAÇADES

1 - Dispositions générales

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

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

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

2 - Isolation des bâtiments par l'extérieur

L'isolation des bâtiments par l'extérieur est autorisée dans les conditions suivantes :

- Le procédé d'isolation et sa mise en œuvre doivent permettre d'assurer la salubrité et la pérennité des structures.
- Les raccordements en sous-toiture et aux éventuels bâtiments voisins, les encadrements et appuis de baies, les soubassements, et tous détails éventuels de la façade doivent être traités de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne.
- Le bas de couverture doit être repris, de façon à retrouver un débord et un dispositif de récupération et de rejet des eaux pluviales en cohérence avec le type de couverture.

US.11B.2.1 - RAVALEMENT DES FAÇADES EN PIERRE DE TAILLE

1 - Façade en pierre naturelle

Les parements doivent être nettoyés par des procédés adaptés au type de pierre.

Les maçonneries de pierres appareillées doivent être rejointoyées avec un mortier fin de chaux naturelle, à fleur de parement, teinté dans la masse, dans la tonalité exacte de la façade.

Les reprises superficielles sur la pierre doivent être réalisées au mortier de chaux naturelle additionné de poudre de pierre dans le grain et la couleur exacte de la pierre de parement.

Les reprises importantes sur la pierre doivent être réalisées par incrustation de pierre de même nature et de même couleur que l'existante en respectant le calepinage. Les pierres trop abîmées pour être maintenues doivent être remplacées par des pierres massives de même nature, dureté, couleur et grain…

Afin de conserver l'aspect de pierre naturelle, aucune patine générale ne doit être appliquée en façade. Seules les reprises de pierre peuvent être ponctuellement patinées de la manière la plus transparente possible.

Une minéralisation de la pierre peut être réalisée en finition, afin de lui redonner son éclat et sa dureté.

Si des anti-graffitis doivent être posés sur les parements de pierre des rez-de-chaussée, ils doivent être incolores, réversibles, microporeux, mats, non filmogènes et non jaunissants.

2 - Cas particulier de façade en pierre peinte silicatée

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

Une minéralisation de la pierre décapée peut être réalisée en finition afin de lui redonner son éclat et sa dureté.

US.11B.2.2 - RAVALEMENT DES FAÇADES ENDUITES

Les éventuels éléments de pierre appareillée doivent être restitués en pierre apparente (soubassement, porche d'entrée de l'immeuble, encadrements de baies, appuis de fenêtres, consoles, corniches, etc.) conformément aux règles de ravalement des façades en pierre naturelle définies par l'article US.11B.2.1 § 1.

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

1 - Façade hourdée au plâtre et chaux : enduit en plâtre peu endommagé - finition badigeon

Lorsque le parement présente une surface homogène supérieure à 60%, une reprise partielle de l'enduit peut être réalisée, après restauration des modénatures.

Après décapage complet et restauration du parement, l'enduit plâtre ou plâtre et chaux doit recevoir une application pénétrante et non filmogène, afin de laisser apparente la texture de l'enduit.

La façade doit être de teinte monochrome. La finition doit présenter un aspect aquarellé-moiré de tonalité blanc cassé de type plâtre frais. Une variation de tonalité peut être introduite dans le soubassement en raison de son exposition (salissures…).

2 - Façade hourdée au plâtre et chaux : enduit plâtre ou enduit incompatible avec le support - très dégradé - finition plâtre et chaux

Lorsque le parement présente une surface dégradée supérieure à 40% ou un enduit incompatible avec le support (enduit ciment ou mortier bâtard dégradé), une réfection intégrale de l'enduit doit être réalisée, avec restitution ou restauration des modénatures.

Après piochage complet de l'enduit et restauration du support, un enduit plâtre et chaux teinté dans la masse est réalisé, il présente un aspect de finition lissé serré ou un aspect plâtre coupé, de tonalité pierre calcaire claire.

La façade doit être de teinte monochrome, une variation de tonalité peut être introduite dans le soubassement en raison de son exposition (salissures…)

3 - Façade en enduit ciment peint ou mortier bâtard bien adhérent - support en bon état

Après suppression des couches de peintures superficielles et reprises des fissures avec un mortier de même nature, la peinture doit être passée en couches minces d'aspect mat et spalté de tonalité grège clair. La peinture peut également être appliquée diluée, fine, d'aspect mat et nuancé laissant apparaître la texture de l'enduit.

La façade doit être de teinte monochrome. Une variation de tonalité peut être introduite dans le soubassement en raison de son exposition (salissures,…)

4 - Façade en enduit ou en mortier - imitation pierre

Afin de restituer le parement d'origine, le mortier ou l'enduit imitation pierre doit être décapé et restauré à l'identique.

Les reprises de maçonnerie doivent être réalisées avec un mortier de chaux naturelle ou un enduit de même aspect que l'existant (composition, texture, grain et teinte).

L'effet de fausse pierre peut être obtenu par l'application d'une patine laissant l'appareillage lisible.

US.11B.2.3 - RAVALEMENT DES FAÇADES EN BRIQUE DE TERRE CUITE OU SILICO-CALCAIRE PEINTE, VERNISSEE

La façade en brique peinte doit être restituée dans son aspect naturel.

Les joints doivent être révisés et les couches de peinture recouvrant la maçonnerie décapées. Toute nouvelle application en finition doit laisser l'appareillage lisible.

Après une éventuelle consolidation (minéralisation), les éléments de modénature et/ou la partie ornementée doivent être restitués dans leur état d'origine (matériaux et polychromies).

Les éléments en pierre de taille (soubassement, porche d'entrée de l'immeuble, encadrements de baies, appuis de fenêtres, consoles, corniches...) doivent être décapés et restaurés afin de leur rendre leur aspect naturel.

Les éléments en mortier peint doivent présenter un aspect de finition fin, mat et lisse de tonalité froide. Une variation de tonalité peut être introduite dans le soubassement en raison de son exposition (salissures…).

Les éléments en mortier brut doivent être nettoyés, restaurés et protégés dans leur aspect naturel.

Afin de préserver l'aspect des joints, leur reprise doit être de même facture que ceux existants. (mortier, profil, épaisseur…).

Une minéralisation de la brique est privilégiée en finition afin de lui redonner son éclat et sa dureté.

US.11B.2.4 - RAVALEMENT DES AUTRES TYPES DE FAÇADES

1 - Parties pleines des bâtiments à structures en pan de bois ou en pan de fer apparentes

Elles doivent être restaurées, avec les techniques propres à leur mise en œuvre d'origine.

Les structures doivent rester apparentes et être peintes.

2 - Façade en béton brut, enduit et/ou peint

Pour les façades en béton brut : les reprises partielles doivent être réalisées avec un mortier de même aspect (composition, texture, grain et teinte). L'hydrofuge mis en œuvre ne doit pas modifier la tonalité et la matité du parement.

Pour les façades peintes :

Après décapage de la peinture existante, un ragréage est réalisé avec un micro béton de même aspect (composition, texture, grain et teinte). Les reprises doivent présenter un aspect et une teinte identiques au reste de la façade. La finition de l'ensemble de la façade doit présenter un aspect mat et spalté.

Pour les façades enduites :

. L'enduit monocouche d'imperméabilisation doit présenter un aspect de finition taloché fin serré feutré ou brossé à la brosse en chiendent. Le dessin des calepins existants doit être reproduit.

. La peinture d'imperméabilisation doit présenter un aspect de finition mat taloché fin serré.

Dans les deux cas, une variation de tonalité peut être introduite dans le soubassement en raison de son exposition (salissures…).

L'anti-graffiti doit être incolore, réversible, microporeux, mat, non filmogène et non jaunissant.

3 - Murs pignons, héberges et murs mitoyens non enduits

Les murs pignons, héberges et murs mitoyens réalisés en moellons de calcaire ou de meulière doivent conserver leur aspect naturel ; l'enduit est exécuté à pierres vues laissant apparaître la tête des moellons. Les joints doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle.

Les harpes en pierre doivent être restaurées et conservées.

Si un hydrofuge s'avère indispensable, il doit laisser respirer le parement sans en changer ni sa tonalité, ni sa matité.

4 - Murs pignons, héberges et murs mitoyens enduits

Si l'enduit est peu endommagé et compatible avec la maçonnerie, les prescriptions définies par l'article US.11B.2.2 § 1 relatif à la « Façade hourdée au plâtre et chaux : enduit en plâtre peu endommagé - finition badigeon » sont applicables.

Si l'enduit est très dégradé ou incompatible avec la maçonnerie, les prescriptions définies par l'article US.11B.2.2 § 2 relatives à la « Façade hourdée au plâtre et chaux : enduit plâtre ou enduit incompatible avec le support - très dégradé - finition plâtre et chaux » sont applicables.

Si un hydrofuge s'avère indispensable, il doit laisser respirer le parement sans en changer ni sa tonalité, ni sa matité.

US.11B.2.5 - TRAITEMENT DES OUVERTURES

1 - Percements en façade

Pour ce qui concerne les percements des rez-de-chaussée à usage commercial, les prescriptions relatives aux devantures commerciales définies par l'article US.11D sont applicables.

2 - Menuiserie (fenêtres, volets, persiennes)

Matériaux

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

Fenêtres

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

La nouvelle menuiserie doit être posée dans les feuillures de la maçonnerie, directement au contact du tableau de la baie ; la pose de fenêtres dites « en rénovation », par insertion du nouveau bâti dans le dormant existant, est interdite.

Volets et persiennes

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

Les volets roulants peuvent être admis, si les coffres sont invisibles de l'extérieur.

Portes d'entrée, portes cochères ou portes de garages

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

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

Ces portes doivent s'harmoniser avec les menuiseries de l'immeuble.

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

US.11B.2.6 - ELEMENTS SINGULIERS ET TECHNIQUES EN FAÇADES

1 - Ferronneries

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

Garde-corps : complément, remplacement et mise aux normes

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

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

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

2 - Vérandas et marquises

Les marquises et vérandas sans valeur patrimoniale ni d'usage et pouvant nuire à la structure de l'immeuble et à l'intégrité architecturale de la façade doivent être déposées.

La pose de protections brillantes est interdite.

3 - Zinguerie

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

4 - Descentes d'eaux pluviales, paratonnerres

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

Les descentes doivent être réalisées en zinc, en cuivre ou en fonte. Pour les façades donnant sur le domaine public de voirie, la section basse doit être réalisée en fonte (dauphin, sur une hauteur de 1 à 1,50 mètre).

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

5 - Soupiraux de caves

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

6 - Aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

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

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

1 - Volume

La création de terrasses accessibles sur les toitures ou après modifications des volumes de toiture peut être admise, dans la mesure où elle ne nuit pas à l'environnement paysager.

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

2 - Matériaux de couverture

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

3 - Récupération des eaux pluviales

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

US.11B.4 - LES LUCARNES, CHASSIS DE TOIT ET VERRIERES

1 - Lucarnes

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

2 - Châssis de toit

Les châssis de toit sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Leur implantation doit être en relation avec la composition de la façade
- Et ils doivent être encastrés dans la couverture et constitués de vitrages non réfléchissants.

3 - Verrières

Les verrières nouvelles doivent être réalisées en verre clair et en profilés d'acier de section fine. Elles peuvent comporter des panneaux photovoltaïques clairs (impression sur un verre transparent).

Verrières anciennes et nouvelles

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

US.11B.5 - LES ELEMENTS TECHNIQUES

Dans le cas où les immeubles doivent être adaptés aux normes d'habitabilité, de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les modifications induites doivent être conçues de façon à s'intégrer dans le volume de l'immeuble.

1 - Réseaux de distribution

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

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

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

2 - Antennes

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

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

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

3 - Châssis de désenfumage

La pose de châssis de désenfumage en couverture, visibles de l'espace public n'est autorisée que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple).

4 - Panneaux solaires

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

- Ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement paysager. Une implantation et/ou un traitement spécifique peuvent être imposés.
- Ils doivent remplacer le matériau initial sur tout ou partie de la couverture. Le traitement de pans entiers de couverture est préconisé. Toutefois, un traitement partiel peut être admis, en particulier sur les pans de couverture présentant de nombreux accessoires (massifs de cheminées, lucarnes, châssis de toits…).
- Pour les combles brisés dits « à la Mansart », les panneaux doivent obligatoirement être implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.
- Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

5 - Caissons de climatisation et extracteurs

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

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

6 - Gaines de ventilation et conduits d'évacuation des gaz brûlés

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

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

- De ne pas nuire à l'éclairement des locaux limitrophes ni à la qualité architecturale de la façade et de la cour.

- Que la gaine soit habillée de coffres de section appropriée, traités en harmonie avec les façades.

US.11C – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX « IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT » ; MODIFICATIONS D'IMMEUBLES IMPOSEES.

US.11C.1 - IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE

Figurés par un aplat jaune sur les documents graphiques du règlement

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

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

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

Après démolition de ces immeubles, les emprises concernées sont soumises aux prescriptions inscrites en complément de la teinte jaune sur les documents graphiques du règlement (espace libre protégé à dominante minérale ou végétale, ECM…). En l'absence de prescriptions complémentaires, elles sont constructibles dans le respect des articles US.1 à US.14 du présent règlement.

US.11C.2 - IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE LORSQU'ILS NE FERONT PLUS L'OBJET D'UNE DESTINATION LIEE A L'EMPLOI

Figurés par un aplat jaune et la lettre E sur les documents graphiques du règlement

Cette légende fait référence à des immeubles destinés aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction entrepôt (destinations liée à l'emploi), portant atteinte à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et/ou présentant de mauvaises conditions de salubrité, de sécurité et/ou d'hygiène.

Leur démolition ne peut être imposée que lorsqu'ils ne feront plus l'objet d'une destination liée à l'emploi.

Les travaux visant à assurer le maintien d'une destination liée à l'emploi ainsi que l'amélioration des conditions de son occupation, en particulier la sécurité, l'accessibilité, l'hygiène et la salubrité des lieux, sont admis.

Après démolition de ces immeubles, les emprises concernées sont soumises aux prescriptions inscrites en complément de la teinte jaune sur les documents graphiques du règlement (espace libre protégé à dominante minérale ou végétale, ECM…). En l'absence de prescriptions complémentaires, elles sont constructibles dans le respect des articles US.1 à US.14 du présent règlement.

US.11C.3 – MODIFICATIONS D'IMMEUBLES PRESCRITES PAR LE PSMV

Figurés par la lettre M sur les documents graphiques du règlement

Les modifications d'immeubles, repérées aux documents graphiques du règlement par la lettre M et décrites dans l'annexe I du présent règlement, peuvent être imposées à l'occasion

d'opérations d'aménagement publiques ou privées, nonobstant les dispositions éventuellement contraires des articles US.6 à US.10 et du présent article US.11.

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

Les devantures sont soumises aux prescriptions particulières relatives aux saillies prévues à l'article US11F ci-après (saillies décoratives et d'ouvrages d'aménagement accessoires).

US.11D.1 - DISPOSITIONS GENERALES

US.11D.1.1 - DEVANTURE EXISTANTE

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

US.11D.1.2 - DEVANTURE NOUVELLE

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

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

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

Les devantures doivent comporter une vitrine implantée à l'alignement. Toutefois, un retrait est admis pour des motifs techniques ou architecturaux, à condition de prévoir un dispositif de fermeture à l'alignement.

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

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

La saillie maximale admise dans la hauteur du rez-de-chaussée sur voie est de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade. Une saillie de 0,35 mètre est admise en partie supérieure de la devanture, afin de constituer une corniche.

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

Le vitrage doit être clair et non réfléchissant.

US.11D.2 - DEVANTURE EN APPLIQUE

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

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

US.11D.3 - DEVANTURE EN FEUILLURE

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

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

US.11D.4 - DEVANTURE EN DOUBLE HAUTEUR

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

Les devantures doivent être de type en feuillure ou en applique, selon que l'immeuble a été conçu ou non pour laisser apparaître des éléments de maçonnerie.

US.11D.5 - OCCULTATIONS ET PROTECTIONS SOLAIRES

US.11D.5.1 - LES FERMETURES ET GRILLES

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

Les coffres et grilles de fermeture doivent être, sauf impossibilité technique ou architecturale manifeste, implantées intérieurement, en retrait des vitrines ; le choix du système de protection doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve de nécessités liées à la sécurité.

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

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

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

Ils doivent présenter un aspect de toile unie de coton non brillante et non plastifiée.

A l'entresol, les stores ne doivent pas excéder la largeur des baies, ils ne doivent pas comporter d'inscription.

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

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

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

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

Les nouvelles constructions doivent participer à la continuité urbaine, sauf dans le cas de constructions ayant une haute valeur symbolique comme certains édifices publics ou assimilés.

US.11E.2 - IMPLANTATION ET VOLUMES

Les nouveaux immeubles doivent s'insérer dans les gabarits constructibles définis par les articles US.6, US.7, US.8, US.9 et US.10, et se raccorder aux immeubles protégés mitoyens pour assurer une continuité urbaine.

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

US.11E.3 - FAÇADES

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

1 - Soubassement

La qualité des matériaux employés pour le soubassement doit permettre d'en assurer un entretien aisé et une bonne pérennité.

2 - Rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée en façade donnant sur le domaine public de voirie doit être au minimum de 3,20 mètres sous poutre ou sous linteau ; elle peut toutefois être réduite ou augmentée pour être en accord avec celle des bâtiments voisins.

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

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

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

US.11E.3.2 - TRAITEMENT DES FAÇADES

1 - Dispositions générales

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

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

Les façades végétalisés peuvent être admises, dans la mesure où leur entretien peut être réalisé régulièrement (facilité d'accès) et où les systèmes adoptés ne sont pas en contradiction avec les principes du développement durable.

2 - Les façades sur voie

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

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

3 - Les façades en cœur d'îlot

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

4 - Murs-pignons et conduits

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

5 - Accessoires techniques

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

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, télédistribution, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils sont complètement encastrés.

Si ces coffrets peuvent être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition doit être mise en œuvre.

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

U S . 1 1 E . 4 - C O U R O N N E M E N T - T O I T U R E S

US.11E.4.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

US.11E.4.2 - SAILLIES, EDICULES TECHNIQUES, ANTENNES

Les saillies destinées à réaliser des corniches et bandeaux, des lucarnes, des garde-corps, des prolongements de façades, des souches de cheminée et des édicules techniques, peuvent être refusées si elles portent atteinte à l'environnement bâti.

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

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, radiotéléphonie) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades, de façon à ne pas être visibles du domaine public de voirie.

US.11E.4.3 - TOITURES TERRASSES

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

US.11E.4.4 - PANNEAUX SOLAIRES

La pose de panneaux solaires doit être intégrée dans l'architecture de la construction et doit contribuer à sa qualité architecturale.

L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement paysager.

Les capteurs doivent être intégrés à la couverture et posés le plus à fleur possible.

Ils peuvent constituer l'ensemble de la couverture. Une attention particulière doit être apportée aux détails de finition et aux raccords de matériaux, en évitant tout matériau réfléchissant.

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

US.11E.5.1 - MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur éventuelle végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

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

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

US.11E.5.2 - MENUISERIES

Les menuiseries doivent être réalisées en bois ou en métal.

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

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est posé à l'intérieur, complètement invisible et les rails de guidage totalement encastrés. Ils doivent être obligatoirement de teintes sombres.

US.11E.6 - LOCAUX TECHNIQUES DE SERVICE* ET OUVRAGES D'ACCES AUX ETAGES*

US.11E.6.1 - Principes généraux

Ces constructions et ouvrages doivent respecter et contribuer à la qualité architecturale, tant dans la composition que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre. Ils ne doivent pas masquer des éléments d'architecture de qualité.

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

Ces constructions et ouvrages doivent être réalisés de façon soignée, avec sobriété et économie de matériaux.

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

Les toitures peuvent accueillir des panneaux solaires et des éléments de végétalisation.

US.11E.6.2 - LES OUVRAGES D'ACCES AUX ETAGES

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

US.11F - SAILLIES* D'ELEMENTS DE CONSTRUCTION

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § II du chapitre I (dispositions générales) du présent règlement.

US.11F.1 - SAILLIES SUR VOIES*

Les saillies soulignent et accompagnent la composition architecturale des bâtiments. Elles assurent également la protection de la façade des eaux de ruissellement.

La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de l'alignement bâti ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

US.11F.1.1 - REZ-DE-CHAUSSEE

Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur voie, une saillie décorative de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade est admise sur une hauteur de 3,20 mètres au-dessus du trottoir. Elle peut être portée à 0,35 mètre pour constituer une corniche au-dessus de la devanture.

Des auvents d'une saillie au plus égale à 1,20 mètre situés à plus de 3,20 mètres au-dessus du trottoir et au plus dans la hauteur du soubassement peuvent être autorisés pour marquer les entrées d'immeubles.

US.11F.1.2 - VERTICALE DU GABARIT ENVELOPPE

Des saillies de 0,20 mètre au maximum par rapport au plan de la façade pour des éléments tels que bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies... sont admises sur toutes les voies quelle que soit leur largeur ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre :

- pour les voies de 8 mètres de largeur et plus à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau des trottoirs,
- pour tous types de voies, dans le but de constituer une corniche en tête d'immeuble.

La saillie de balcons de 0,60 mètre au maximum, en encorbellement par rapport au plan de la façade, est admise pour les voies de largeur comprise entre 10 et 12 mètres, dans la hauteur du gabarit-enveloppe à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

La saillie de balcons et parties de construction, de 1 mètre au maximum en encorbellement par rapport au plan de la façade, est admise pour les voies de largeur supérieure à 12 mètres, dans la hauteur du gabarit-enveloppe à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

La partie la plus saillante des ouvrages mentionnés aux deux alinéas précédents doit être en retrait d'au moins 1,20 mètre de l'aplomb de la bordure du trottoir ou d'un espace circulé.

En outre, la surface totale des saillies de ces ouvrages (superficie des garde-corps compris) ne peut excéder 50% de la surface délimitée entre les limites séparatives latérales du terrain, par une ligne horizontale située à 3,20 mètres au-dessus du pied de ladite façade et la ligne des sommets des gabarits-enveloppes, La saillie de ces ouvrages doit être distante d'au moins 0,60 mètre des limites séparatives latérales du terrain.

US.11F.1.3 - PARTIE SUPERIEURE DU GABARIT-ENVELOPPE

Au-dessus de la verticale de la façade du bâtiment, et dans la limite ou ils s'inscrivent en harmonie ou dans la continuité des traitements des immeubles contigus, sont autorisés :

- des bandeaux, corniches, acrotères en saillie de 0,20 mètre maximum par rapport au gabarit-enveloppe ;
- des corniches en tête d'immeubles, en saillie de 0,35 mètre maximum par rapport au gabarit-enveloppe ;

- des garde-corps ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le gabarit-enveloppe ;
- des murs d'échiffre et murs coupe-feu en limites séparatives des façades sur voie en saillie par rapport au plan de la couverture, de façon à présenter un profil harmonieux ;
- des lucarnes dans la hauteur du volume ;
- des prolongements de façade ou de saillies de façade dans la hauteur du niveau situé au-dessus de la verticale à la condition que leur largeur n'excède pas 3 mètres ; le total des largeurs cumulées ne doit pas excéder 40% de la longueur de la façade ;

Les éléments cités aux deux derniers alinéas ci-dessus ne peuvent se cumuler sur un même niveau.

US.11F.1.4 - HORIZONTALE DU GABARIT-ENVELOPPE

Au-dessus de l'horizontale du gabarit-enveloppe du bâtiment, sont autorisés :

- des souches et murs coupe-feu supports de conduits ;
- des garde-corps de sécurité ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction ;
- des édicules d'accès à des toitures-terrasses plantées afin de permettre leur végétalisation ;
- des gaines de circulation verticale de largeur limitée à 3,50 mètres et dont la hauteur est limitée à 3 mètres en dépassement du plancher haut du dernier niveau desservi ; dans le cas d'une toiture, la hauteur est limitée à celle du faîtage.

US.11F.1.5 - A L'ANGLE DES VOIES*

Au-dessus du sommet de la verticale du gabarit-enveloppe, sont autorisés à l'angle des voies des prolongements de façade, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au-dessus de la verticale du gabarit-enveloppe applicable sur la voie la plus large et que leur longueur développée, mesurée dans les limites du terrain d'angle, n'excède pas 15 mètres.

US.11F.2 - SAILLIES* SUR LES ESPACES LIBRES INTERIEURS

US.11F.2.1 - VERTICALE DU GABARIT-ENVELOPPE

Les saillies sont autorisées par rapport au plan des façades à condition :

- qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairement des locaux,
- qu'une distance minimale de 6 mètres soit ménagée entre tous éléments de construction en vis-à-vis sur un même terrain, dans le cas de façades comportant des baies constituant l'éclairement premier de pièces principales,

US.11F.2.2 - PARTIE SUPERIEURE DU GABARIT-ENVELOPPE

Au-dessus de la verticale de la façade du bâtiment, et dans la limite ou ils s'inscrivent en harmonie ou dans la continuité des traitements des immeubles contigus, sont autorisés les éléments définis par l'article US.11F.1.3 ci-avant pour les façades donnant sur voies.

Toutefois, des dispositions particulières peuvent être autorisées pour la mise en place d'ascenseurs dans les bâtiments existants, à condition que le niveau supérieur de la gaine ne dépasse pas de plus de 1 mètre le niveau le plus élevé de la couverture existante, et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt architectural des bâtiments.

US.11F.3 - SAILLIES DES DISPOSITIFS DESTINES A ECONOMISER DE L'ENERGIE OU A PRODUIRE DE L'ENERGIE RENOUVELABLE DANS LES CONSTRUCTIONS

US.11F.3.1 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique…, sont autorisés en saillie des toitures, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

US.11F.3.2 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées…, sont autorisés en saillie du couronnement du gabarit-enveloppe à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti.

US.11F.4 - SAILLIES* SUR VOIE* OU ESPACE PUBLIC DES OUVRAGES D'AMENAGEMENT ACCESSOIRES DES CONSTRUCTIONS

Le présent article précise les conditions d'aménagement ou d'installation d'ouvrages relatifs aux devantures de boutiques, bannes, stores, étalages suspendus, marquises, auvents, etc., à l'exclusion des enseignes et des dispositifs publicitaires qui font l'objet d'une réglementation particulière.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § II du chapitre I (dispositions générales) du présent règlement.

US.11F.4.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les ouvrages d'aménagement extérieur des constructions ne doivent comporter aucune fondation sur le domaine public et ne doivent pas masquer ou rendre difficile l'installation et l'entretien des appareils d'éclairage, de signalisation, de plaques de noms de rues et de repères de nivellement, la plantation et l'entretien des arbres et autres installations sur le domaine public.

Les ouvrages d'aménagement extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte à l'habitabilité des locaux ou masquer des baies de fenêtres ou portes d'accès d'immeubles.

La pose d'ouvrages en saillie peut être refusée si, par leur aspect, leur couleur ou leur teinte, leur importance ou le traitement proposé, ils sont incompatibles avec l'architecture du bâtiment qui les supporte ou l'aspect général de la voie.

US.11F.4.2 - DISPOSITION ET SAILLIE DES OUVRAGES

Les ouvrages doivent être distants d'au moins 1,20 mètre de l'aplomb de la bordure du trottoir ou de la limite d'une contre-allée ; ils doivent être distants de deux mètres au minimum de l'axe de l'arbre le plus proche lorsque l'espace public comporte des plantations. Si le trottoir a une largeur inférieure à 1,40 mètre, cette distance minimale peut être réduite jusqu'à 0,80 mètre.

Les ouvrages fixes ou mobiles sur les voies ou sur les espaces publics doivent respecter, par rapport au nu de la façade qui les supporte, des normes de saillie variables selon leur nature et leur emplacement au-dessus du niveau du sol :

- Pour les ouvrages fixes, une saillie est admise :

- dans la hauteur du rez-de-chaussée, et dans la hauteur de l'entresol ou du premier étage si cette disposition est en harmonie avec l'aspect architectural environnant, pour des devantures de boutiques, conformément aux dispositions du chapitre correspondant ;
- à partir de 2 mètres au-dessus du sol pour des projecteurs et leurs supports, avec une sur-saillie sur le plan de la devanture de 0,40 mètre ;
- entre 3 mètres et 5 mètres au-dessus du trottoir pour des marquises ou auvents de hauteur au plus égale à 0.80 mètre et de saillie au plus égale à 3 mètres, s'ils sont en accord avec l'aspect de l'immeuble et les lieux avoisinants ;

- Pour les ouvrages mobiles, une saillie est admise :

- à moins de 2,50 mètres au-dessus du trottoir pour des étalages suspendus et leurs supports, des vitrines et boîtes mobiles si leur saillie sur la façade ou leur sur-saillie sur la devanture ne dépasse pas 0,40 mètre ;
- à partir de 2,50 mètres au-dessus du trottoir pour des bannes et stores avec une saillie au plus égale à 3 mètres, ainsi que des stores, jalousies, persiennes, etc., avec une saillie au plus égale à 1 mètre.

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

US.11G.1 - CLOTURES SUR RUE

Les murs et grilles de clôture et leurs portes et portails, accompagnant les ensembles architecturaux doivent être conservés et restaurés, sauf s'ils ne sont pas en adéquation avec l'environnement bâti ou paysager.

Si les documents graphiques autorisent la construction d'un immeuble neuf au droit de ces murs et grilles, ils peuvent alors être démolis si cet immeuble s'implante à l'alignement du domaine public de voirie.

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

US.11G.2 - CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE

Les cours et les jardins mitoyens sont généralement délimités par des murs de maçonnerie. Ces derniers font partie intégrante de l'entité à laquelle ils appartiennent, comprenant des bâtiments, cours, jardins et clôtures, dont l'ensemble constitue un patrimoine indissociable.

Par ailleurs, ces clôtures marquent fortement la trame parcellaire, qui constitue en elle-même un patrimoine à conserver et mettre en valeur.

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

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

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

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

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

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 3,20 mètres.

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

La réalisation de places de stationnement doit satisfaire aux conditions suivantes :

- respecter les dispositions générales énoncées à l'article US.12.1.1 ci-après ;
- satisfaire, en ce qui concerne l'habitation, à la norme quantitative fixée à l'article US.12.1.2 ci-après ;
- respecter les interdictions énoncées à l'article US.12.1.3 ci-après.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées à l'article 1.1 des dispositions générales du présent règlement.

US.12.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES A MOTEUR

US.12.1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La réalisation de places de stationnement doit satisfaire aux conditions énoncées ci-après et ne pas être concernée par l'un des motifs d'interdiction prévus à l'article US.12.1.3. Le stationnement doit être assuré en dehors des espaces libres.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. L'aménagement d'un parc de stationnement doit affecter 2% de sa surface totale, avec un minimum de 5 m², au stationnement des deux-roues motorisés.

En ce qui concerne les destinations autres que l'habitation, la capacité de stationnement des parcs doit être examinée au regard des objectifs d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la circulation et de diminution de la pollution liée à l'usage des véhicules, de la desserte en matière de transports en commun et des caractéristiques de la voirie environnante.

US.12.1.2 - NORME DE STATIONNEMENT APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent qu'aux projets non concernés par les motifs d'interdiction énoncés à l'article US.12.1.3 ci-après et qui créent une surface de plancher d'habitation* supérieure à 2 000 m².

Le nombre minimal de places exigibles pour une construction destinée à l'habitation est le résultat, arrondi au chiffre entier inférieur, de la division de la surface de plancher d'habitation par une surface de 100 m².

Cette norme ne s'applique pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire,

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de cette norme.

Les places de stationnement résultant de l'application de la norme susmentionnée doivent être réalisées sur le terrain d'assiette des constructions ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent de réaliser sur le terrain les places de stationnement résultant de l'application de la norme susmentionnée, le pétitionnaire peut être autorisé à les reporter à proximité, en apportant la preuve qu'il les obtient par concession dans un parc public ou qu'il les acquiert dans un parc privé existant ou en cours de réalisation comportant un excédent de places par rapport à la norme réglementaire.

Lorsqu'une place de stationnement est prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées au paragraphe précédent, elle ne peut plus être prise en compte, à l'occasion d'une nouvelle autorisation, pendant la durée de ladite concession.

Si une compensation physique ne peut être trouvée, le pétitionnaire est tenu, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, de verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes.

US.12.1.3 - RECONSTRUCTION, LIMITATION OU INTERDICTION DE CREATION DE PLACES DE STATIONNEMENT OU D'EXTENSION DE PARC DE STATIONNEMENT

Est interdite toute création de places de stationnement ou extension de parc de stationnement :

- prenant accès (entrée ou sortie) sur une voie* de largeur inférieure à 8 mètres ;
- projetée sur un terrain ne présentant aucun linéaire sur voie supérieur à 10 mètres ;

Toutefois, les parcs de stationnement existants peuvent être mis aux normes, réaménagés ou reconstruits sous les conditions suivantes :

- ils doivent contribuer à assurer le stationnement résidentiel local ;
- ils ne peuvent comporter aucune extension de surface ;
- un espace doit être réservé au stationnement des deux-roues motorisés, ainsi qu'un local pour vélos et poussettes ;
- en cas de reconstruction, les dispositions de l'article US.12.1.1 et US.12.3 doivent être respectées.

US.12.2 - AIRES DE LIVRAISON ET AIRES DE DEPOSE POUR AUTOCARS

Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions définies ci-après, excepté si les caractéristiques de la voie ne permettent pas de respecter les dispositions de l'article US.3.1.

Quand elles sont impossibles dans une voie, la création d'aires de livraison dans des parcs de stationnement en sous-sol peut être envisagée.

Les normes et prescriptions concernant les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire, à l'exception des demandes concernant la création d'entrepôts. Toutefois, les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars existantes doivent être conservées, dans la limite des prescriptions définies ci-après, lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

Les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

1 - Bureaux*

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface de plancher de bureaux* dépassant 2 500 m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

2 - Commerce, artisanat, industrie*

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface de plancher relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 500 m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

3 - Entrepôt*

Sur tout terrain comportant une surface de plancher à destination d'entrepôt*, il doit être réservé les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Une aire est exigée pour toute installation, y compris en cas de changement de destination transformant des locaux en entrepôts. Elle doit être de dimension suffisante pour permettre l'accès de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.

4 - Hébergement hôtelier*

En dehors des secteurs d'interdiction de circulation fixés par arrêtés, les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4 mètres. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

5 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Pour les établissements faisant partie de cette catégorie, des emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

US.12.3 - STATIONNEMENT DES VELOS ET POUSSETTES

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

Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied. Ils doivent être couverts. Ils ne peuvent être aménagés au premier sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Les normes déterminant la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des vélos et des poussettes s'appliquent, sauf impossibilité, à la création de surfaces de plancher de plus de 250 m².

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m². En outre, dans le cas de fractionnement de la surface réglementaire, les locaux d'une surface inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface réglementaire résultant de l'application des normes.

Normes

- Habitation*, bureaux* : au minimum 2,25 % de la surface de plancher des locaux.

- Commerce*, artisanat*, industrie*, entrepôt*, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

ARTICLE US.13 - ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

Afin de préserver le paysage urbain du quartier du Marais, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et aux plantations.

Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces libres, une attention particulière doit être apportée à leur surface, à leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain), au traitement de leur sol et aux conditions de développement de leurs plantations.

Le traitement de ces espaces libres doit respecter les caractéristiques traditionnelles du tissu du quartier du Marais. Il doit permettre une bonne intégration de l'espace dans son cadre bâti.

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

Les dispositions des articles US.13.1 et US.13.2 s'appliquent sans préjudice des dispositions de l'article US.13.3 visant à protéger le patrimoine végétal du secteur sauvegardé.

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

US.13.1.1 - CARACTERISTIQUES DES ESPACES LIBRES

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

Les espaces libres de construction doivent présenter sur le terrain une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existant sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

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

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

Les surfaces de pleine terre* résultant de l'application du présent article US.13 doivent être plantées d'arbres à grand, moyen ou petit développement, conformément aux modalités énoncées à l'article US.13.2.2 ci-après.

Les espaces libres sur dalle doivent être végétalisés avec une épaisseur de terre adaptée aux plantations choisies (arbres, arbustes, pelouse…).

Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain (terrain d'éducation physique, cour d'école…) ou le caractère du bâti environnant (cours pavées ou minérales…) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface peut y être admis.

Dans les espaces libres sont admises les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours…), ainsi que les circulations de desserte. Cependant, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol ne peuvent être comptées dans les surfaces réglementaires imposées par les normes fixées à l'article US.13.1.2 ci-après.

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

1- Dispositions générales

Sur tout terrain dont la profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de fait de la voie privée est supérieure à 15 mètres, les espaces libres doivent présenter une surface au sol au moins égale à 50% de la superficie S correspondant à la partie du terrain située hors d'une emprise de largeur 15 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie*.

Ces espaces libres doivent comprendre :

- une surface au moins égale à 20% de la superficie S, obligatoirement en pleine terre* ;
- une surface complémentaire au moins égale à 15% de la superficie S réalisée prioritairement en pleine terre*. A défaut, elle doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise.

2 - Cas d'impossibilité technique de réaliser des surfaces de pleine terre :

En cas d'impossibilité technique de réaliser la totalité des surfaces de pleine terre exigées au paragraphe précédent, justifiée par l'existence de sols artificiels sur le terrain ou l'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain (présence de gypse, remblais instables…), les espaces libres définis à l'article US.13.1.2 § 1 (1er alinéa) doivent comprendre :

- une surface au moins égale à 20% de la superficie S, comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre (couche drainante non comprise),
- une surface complémentaire au moins égale à 15% de la superficie S comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre (couche drainante non comprise). A défaut, en présence de sols artificiels rendant impossible la réalisation technique d'une telle disposition, cette surface doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre (couche drainante non comprise).

3 - Travaux conservant la majeure partie du bâti existant

Les travaux conservant la majeure partie du bâti existant sur un terrain dont l'occupation n'est pas conforme aux dispositions énoncées au § 1 ou 2 ci-avant, ou 4 ci-après, sont admis à condition :

- qu'ils ne diminuent ni la surface de pleine terre*, ni la surface végétalisée existant sur l'ensemble du terrain avant travaux,
- qu'ils maintiennent ou améliorent la qualité des espaces libres conservés.

4 - Terrains occupés par des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Sur les terrains où existent ou sont projetées une ou des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, les dispositions énoncées au § 1 ou 2 ci-avant s'appliquent sur la base d'une surface S égale à la superficie du terrain située hors de l'emprise de largeur 15 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie, hors des emprises occupées en rez-de-chaussée ou en sous-sol par ces constructions ou installations et hors des emprises des bâtiments conservés.

Les sols artificiels existants ou créés le cas échéant au-dessus de ces constructions ou installations doivent recevoir un traitement de qualité comportant des surfaces végétalisées.

5 - Terrains comportant des immeubles protégés au titre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur

Lorsque l'emprise au sol des immeubles protégés de type A* et de type B* et des espaces libres sur dalle ne permettent pas de satisfaire aux normes exigées au § 1, 2 ou 4 ci-avant, les travaux sont admis à condition :

- qu'ils ne diminuent ni la surface de pleine terre*, ni la surface végétalisée existant sur l'ensemble du terrain avant travaux,

- qu'ils maintiennent ou améliorent la qualité des espaces libres conservés.

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

U S . 1 3 . 2 - P L A N T A T I O N S

US.13.2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

1 - Plantations nouvelles

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère du bâti et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

2 - Plantations existantes, replantations

Les arbres existants situés hors de l'emprise de largeur 15 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie doivent être maintenus ou remplacés dans les conditions énoncées à l'article US.13.2.2, sauf lorsque le caractère du bâti (cours pavées ou minérales…) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres ou si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces libres qui résultent du présent article US.13.

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

US.13.2.2 - MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DES PLANTATIONS

Les arbres à planter doivent respecter les conditions ci-après leur permettant de se développer convenablement :

a - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 20 m² répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

b - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 15 m² répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

c - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 10 m² répartie régulièrement autour du tronc.

Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

US.13.3 - PRESCRIPTIONS LOCALISEES

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

US.13.3.1 - LES ESPACES LIBRES A DOMINANTE MINERALE

1 - Classification des espaces libres à dominante minérale soumis à prescriptions particulières

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

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

. Les cours et espaces d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur

Ce sont les cours et espaces exceptionnels dont l'intégrité doit être conservée ou restaurée.

. Les cours et espaces de dégagement

Ce sont les cours et espaces devant être conservés, mis en valeur, et éventuellement améliorés, principalement pour leur rôle d'espace de vie des habitants et des usagers, dans le respect du patrimoine du secteur sauvegardé.

2 - Règles applicables aux espaces libres à dominante minérale soumis à prescriptions particulières

a) Dispositions générales

Le traitement de ces espaces libres doit respecter les caractéristiques traditionnelles du tissu du quartier du Marais, en particulier induit par la présence de très nombreuses cours à dominante de surfaces minérales (cours pavées) n'associant que très ponctuellement de la végétation. Le traitement doit permettre une bonne intégration de l'espace protégé dans son cadre bâti.

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

Leur pavage doit être strictement maintenu ou reconstitué s'il a été dégradé.

Si l'espace libre est visible depuis le domaine public de voirie, il doit le demeurer.

S'il est accessible par un porche, l'accès doit être maintenu.

Dans la mesure où l'espace libre est en pleine terre, les conditions de perméabilité des sols doivent être favorisées.

La pose des pavés doit être réalisée sur lit de sable, sans sous couche dure et étanche. Le calepin doit reprendre un dessin traditionnel, incluant des fils d'eau et des pentes suffisamment importantes pour éloigner des façades les eaux de pluie, et assurer leur bon écoulement.

Si le caractère des lieux s'y prête, la mise en valeur de l'espace libre par des éléments végétaux est admise, dans le respect de la qualité patrimoniale et traditionnelle de l'espace concerné, et en conservant une dominante minérale.

b) Dispositions particulières concernant les cours et espaces d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur

La délimitation de ces espaces figurant aux documents graphiques du règlement doit être strictement maintenue.

Les éléments de décors architecturaux et paysagers de qualité, les sculptures, les fontaines, les puits, les pompes à eau, etc. … doivent être conservés, restaurés et mis en scène.

Les dallages et pavages de qualité doivent être conservés et restaurés, selon des techniques traditionnelles de pose, directement sur pleine terre.

La réalisation de constructions en élévation et en sous-sol est interdite.

Le passage de réseaux enterrés peut être admis sous les pavages si les travaux sont réalisés avec les précautions nécessaires.

c) Dispositions particulières concernant les cours et espaces de dégagement

La délimitation de ces espaces libres telle qu'elle figure aux documents graphiques doit être maintenue.

Toutefois :

- Des modifications mineures de leur délimitation sont admises pour des extensions limitées de façades existantes : implantation d'ascenseurs ou de locaux techniques respectant l'expression architecturale des façades.

- Ces espaces peuvent recevoir des locaux et ouvrages techniques et de service* d'un seul niveau.

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

Les dallages et pavages de qualité doivent être conservé et restaurés, selon des techniques traditionnelles de pose, directement sur pleine terre.

Les pavages ou dallages des aménagements nouveaux doivent être en cohérence avec l'ensemble architectural qu'ils accompagnent et avec son époque de construction. Ils peuvent comporter des surfaces traitées en revêtement sablé perméable.

Les réseaux sont admis en sous-sol de ces espaces.

La construction n'est admise en sous-sol que dans les conditions suivantes :

- les dispositions de l'article US.13 qui réglementent la pleine terre doivent être respectées ;
- un seul niveau de sous-sol est autorisé ;
- la construction en sous-sol ne doit pas mettre en péril les bâtiments existants en bordure des espaces ;
- elle ne doit pas porter préjudice à la logique fonctionnelle et structurelle des bâtiments existants ou à leur composition patrimoniale ;
- aucun ouvrage d'accès ou émergence des locaux en sous-sol (trémie, ouvrage de ventilation…) ne doit être réalisé dans ces espaces ;
- la création d'ouverture nouvelle sur l'espace public, destinée à donner accès directement aux locaux enterrés est interdite ;
- les pavés ou dallages existants de qualité doivent être déposés en conservation et reposés.

US.13.3.2 - LES ESPACES LIBRES A DOMINANTE VEGETALE

1 - Classification des espaces libres à dominante végétale

Un espace libre à dominante végétale constitue une unité paysagère protégée pour sa qualité esthétique ou de témoignage historique, son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale et arboricole. Il doit être mis en valeur et éventuellement requalifié.

Il existe deux catégories d'espaces libres à dominante végétale soumis à prescriptions particulières, repérées sur les documents graphiques du règlement :

. Les jardins et espaces d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur

Ce sont les jardins de qualité exceptionnelle présentant une cohérence paysagère historique, dont l'intégrité doit être conservée, restaurée ou éventuellement restituée pour leur participation au patrimoine du secteur sauvegardé, et dont la qualité écologique doit être maintenue ou améliorée.

. Les jardins et espaces de dégagement à dominante végétale

Ce sont des jardins qui doivent être conservés, mis en valeur et éventuellement requalifiés, principalement pour leur rôle dans les équilibres écologiques, dans le respect du patrimoine du secteur sauvegardé.

Les jardins publics sont classés dans l'une des catégories précédentes et figurés aux documents graphiques du règlement par un cerné vert.

2 - Règles applicables aux espaces libres à dominante végétale soumis à prescriptions particulières

a) Dispositions générales

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

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constrictions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans ces espaces ne peut en aucun cas, déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

Les surfaces sur dalles existantes ne peuvent être augmentées. Leur réaménagement ne doit pas conduire à diminuer l'épaisseur de terre sur la dalle.

Les réseaux sont admis en sous-sol sous réserve qu'ils ne mettent pas en péril le développement des plantations.

b) Dispositions particulières concernant les jardins et espaces d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur

La modification de l'état d'un espace libre à dominante végétale est soumise aux conditions suivantes :

- l'espace doit être mis en valeur dans le cadre d'un projet d'ensemble faisant référence au caractère historique, esthétique ou écologique du jardin, dans le respect du caractère des lieux et du patrimoine existant ;
- les éléments de composition des espaces (murs de soutènement, emmarchements, dessin des allées, type de boisements, strates arbustives, fleurissement, nivellement…) et les éléments de décoration du jardin (sculptures, bassins, fontaines, treillages, pergolas, pavillons, fabriques, gloriettes…) doivent être conservés et restaurés s'ils présentent un intérêt historique.

Aucune construction, extension de construction existante ou installation technique n'est admise, ni en élévation, ni en sous-sol, dans ces espaces, à l'exception des jardins publics repérés aux documents graphiques du règlement.

c) Dispositions particulières concernant les jardins et espaces de dégagement à dominante végétale

La modification de l'état d'un espace libre à dominante végétale est admise à la condition que l'espace soit mis en valeur dans le cadre d'un projet d'ensemble, dans le respect du caractère écologique du jardin, du caractère des lieux et du patrimoine existant.

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

- pour des motifs d'accessibilité ou de sécurité, d'ouvrages d'accès aux étages* de taille réduite, tels que définis dans les articles US.9 et US.11, dans la mesure où des solutions ne peuvent pas être trouvées à l'intérieur des immeubles ou dans les espaces « en blanc » du document graphique. Ces ouvrages doivent être implantés de façon à s'intégrer au mieux à l'environnement.

- des constructions, installations et ouvrages autorisés par l'article US.2.1 § d dans les jardins publics repérés aux documents graphiques du règlement.

d) Dispositions particulières concernant les jardins publics

Les jardins publics indiqués aux documents graphiques du règlement comme espaces d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur peuvent recevoir des constructions, installations et ouvrages admis à l'article US.2.1, § d. Toutefois, leur emprise au sol totale est limitée conformément aux dispositions de l'article US.9.

Dans les jardins publics, l'architecture des constructions doit être discrète, réalisée avec des matériaux de qualité de manière à s'insérer harmonieusement dans l'environnement paysager.

US.13.3.3 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ESPACES LIBERES APRES DEMOLITION DE BATIMENTS

La démolition d'un « Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées »* ou la suppression sans remplacement d'un « Immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli »* peut induire le dégagement d'espaces libres devant être traités.

Après démolition des constructions, l'espace libre doit recevoir un traitement de qualité, à dominante minérale ou végétale selon le caractère de son environnement, le cas échéant en continuité avec l'espace libre qui le jouxte.

US.13.3.4 - ORDONNANCE VEGETALE A PRESERVER OU A CREER

Elles correspondent aux alignements d'arbres qui structurent le paysage de certains îlots bâtis.

Ces alignements d'arbres sont protégés et doivent être entretenus suivant leur configuration existante. Les sujets malades peuvent être remplacés par de nouveaux sujets de la même essence.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un espace que ces alignements structurent, l'alignement peut être repositionné et les essences végétales modifiées si le projet constitue une amélioration de l'espace considéré et une meilleure mise en valeur de l'environnement architectural.

Ils peuvent être exceptionnellement supprimés dans le cadre d'un tel projet pour mettre en œuvre une nouvelle occupation de l'espace.

US.13.3.5 - LIAISON PIETONNIERE A CONSERVER, CREER OU MODIFIER

Les liaisons piétonnières définies à l'article US.3.2 sont des itinéraires permettant d'accéder au cœur des îlots ou de les traverser. Leur tracé est indiqué à titre indicatif aux documents graphiques du règlement. Elles peuvent :

- prendre l'allure de ruelle entre les façades de cœur d'îlot ou des murs de clôture, auquel cas leur tracé est figé ;
- traverser des espaces libres ou être mis en œuvre à l'occasion d'opérations de construction ou de restructuration urbaine. Dans ce cas, leur tracé peut être modifié et adapté.

Ces liaisons doivent être traitées comme des ruelles pavées ou dallées, ou des allées sablées, et être bordées d'éléments bâtis ou végétaux (haies buissonnantes ou fleurissantes, alignements d'arbres, etc. …). Elles peuvent passer par des porches ou sous des immeubles

sous réserve que le traitement architectural du sol, des murs et du plafond soit de qualité et pérenne.

Elles peuvent être sécurisées à l'aide de grilles (si elles offrent des vues vers le cœur d'îlot) ou des portes si elles ne sont pas ouvertes au public.

ARTICLE US.14 - COEFFICIENTS D'OCCUPATION DU SOL* (C.O.S.) - REGLES DE DENSITE

US.14.1– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)*

La densité d'un terrain n'est pas limitée par un COS global en zone US, sous réserve des dispositions de l'article US.14-2 du présent règlement.

US.14-2 - REGLES DE DENSITE ET EQUILIBRE ENTRE LES DESTINATIONS

US.14.2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Hors du secteur de protection des grands magasins repérés aux documents graphiques du règlement, le total des surfaces de plancher destinées aux bureaux*, commerce*, artisanat*, industrie*, entrepôt* est limité par un COS de 1.

US.14.2.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX TERRAINS SUR LEQUEL LE COS DE 1 EST INITIALEMENT DEPASSE PAR LES SURFACES DESTINEES A L'EMPLOI

Lorsque la surface de plancher avant travaux des destinations de bureaux*, commerce*, artisanat*, industrie*, entrepôt* dépasse le COS de 1, elle peut être conservée ou reconstituée sans pouvoir connaître d'augmentation. Cette faculté doit être justifiée par l'un au moins des motifs énumérées au § a ci-après, pour un projet respectant les conditions et limites énoncées au § b ci-après.

La surface prise en compte est la surface de plancher existant à la date du dépôt de la demande de permis de construire. Toutefois, si une démolition autorisée a été achevée à une date ne remontant pas à plus de 3 ans à compter dudit dépôt, la surface à prendre en compte est la surface de plancher existante avant démolition. Il en est de même lorsque le permis de construire est annulé par la juridiction administrative, si une nouvelle demande de permis de construire est déposée dans un délai d'un an à compter de la date à laquelle la décision juridictionnelle est devenue définitive.

a.- Motifs d'urbanisme ou d'architecture

Les motifs d'urbanisme ou d'architecture pouvant justifier l'application du présent article sont les suivants :

- Mettre en valeur le patrimoine architectural ou historique du quartier du Marais ;
- Moderniser le patrimoine immobilier bâti sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, lorsque ce patrimoine est, soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté.

b.- Conditions et limites :

Les projets doivent respecter l'ensemble des conditions et limites suivantes ;

- Ils ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie d'ensemble du paysage urbain du secteur sauvegardé ;

- Ils doivent préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural ou historique du secteur sauvegardé.

US.14.2.3 - REGLES DE DENSITE APPLICABLES DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DES GRANDS MAGASINS DELIMITE A L'ARTICLE US.2.2 § e

Le total des surfaces de plancher destinées aux bureaux*, industrie* et entrepôt* est limité par un COS de 1.

F I G U R E S

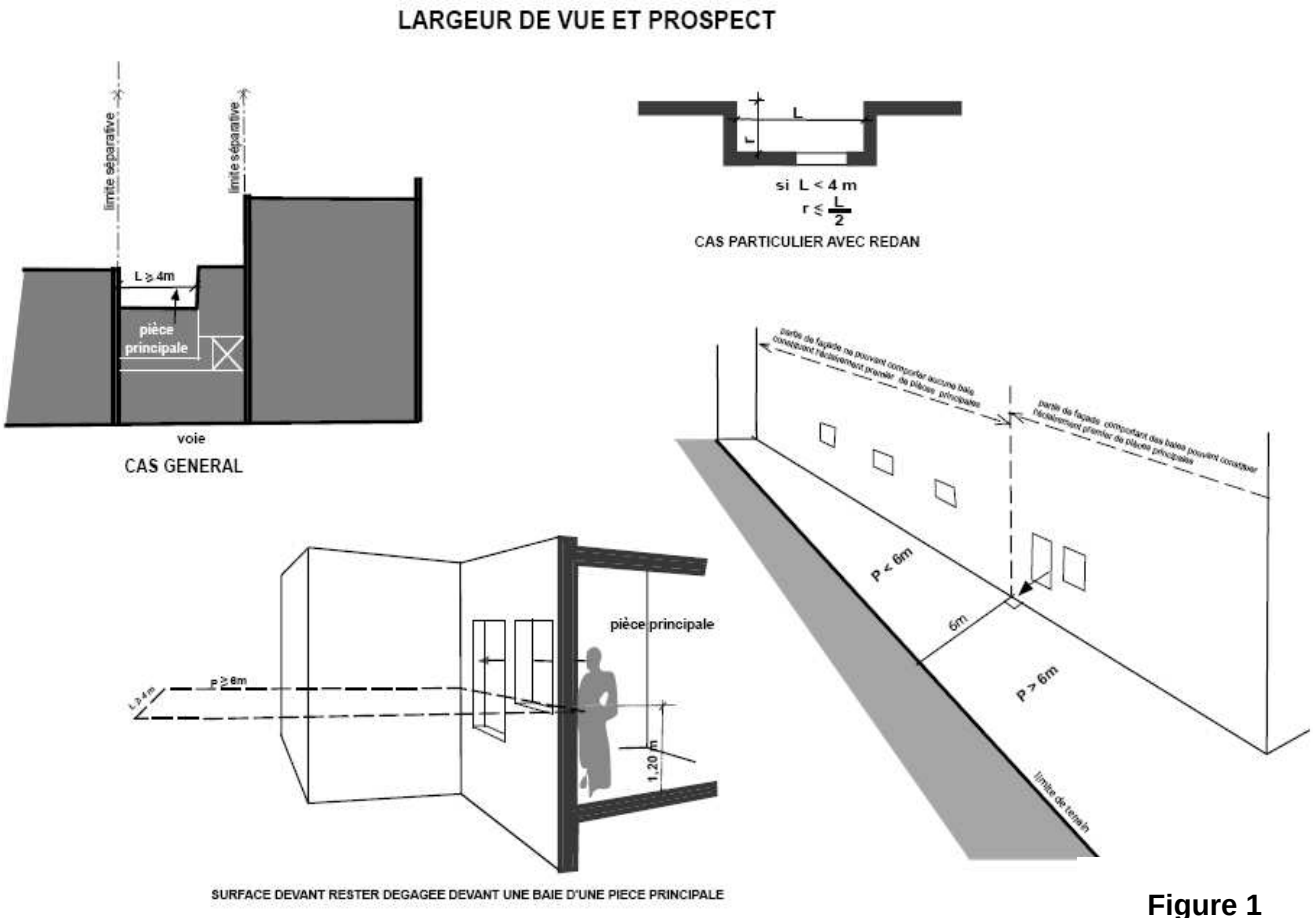
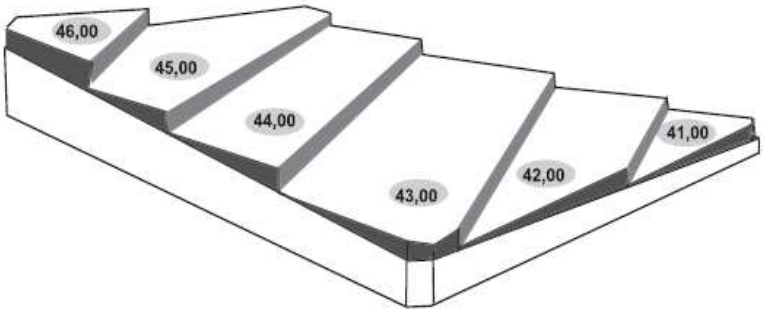
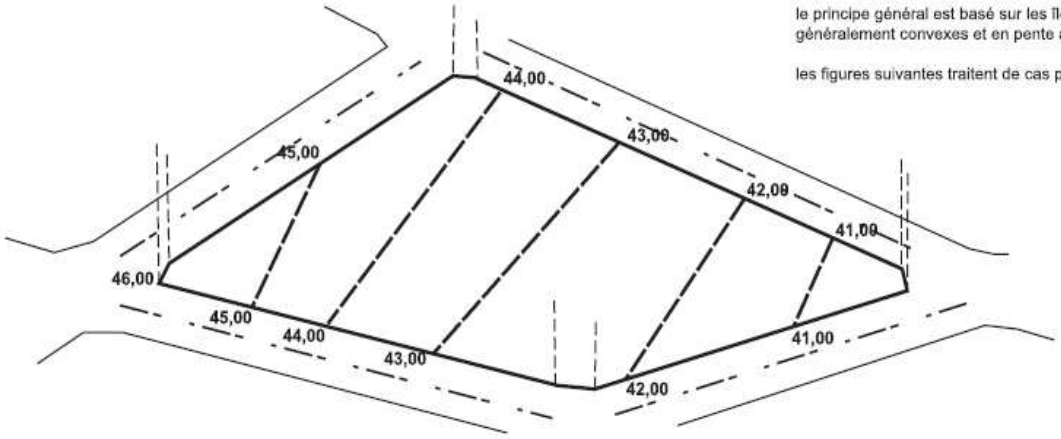


Figure 1

DETERMINATION DES PLATEAUX DE NIVELLEMENT D'ILOT
CAS GENERAL





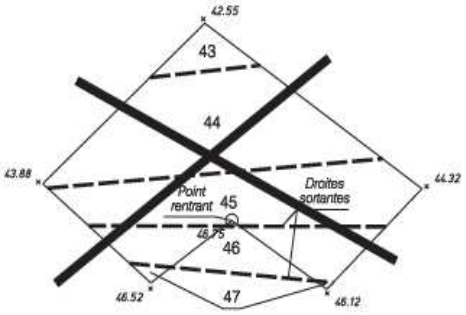
le principe général est basé sur les îlots les plus courants, généralement convexes et en pente assez régulière.

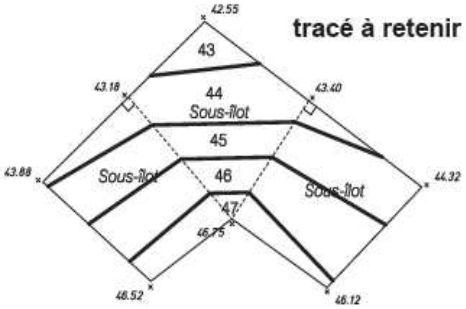
les figures suivantes traitent de cas particuliers

Figure 2.1

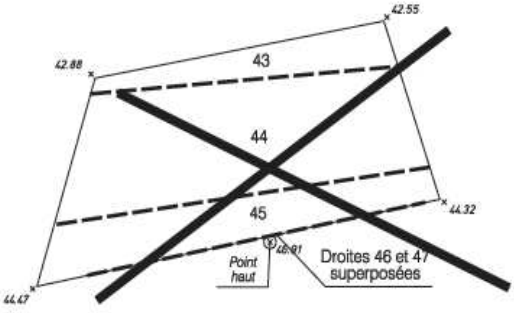
ILLUSTRATION DE CAS PARTICULIERS

a) Point rentrant





b) Point bas ou haut isolé



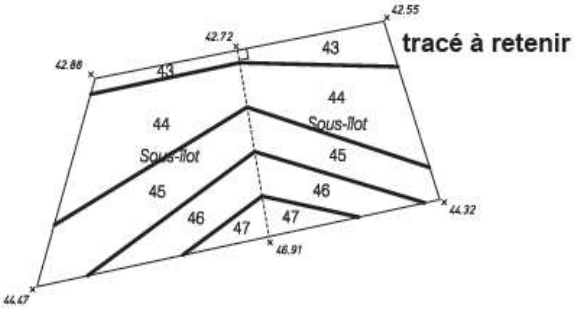
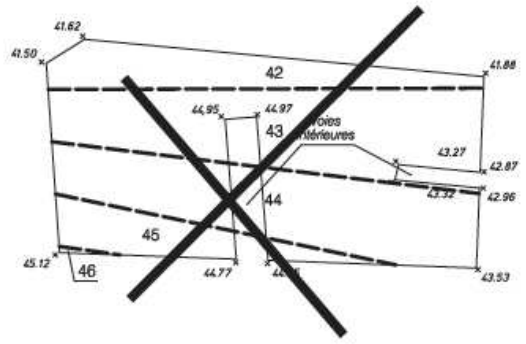
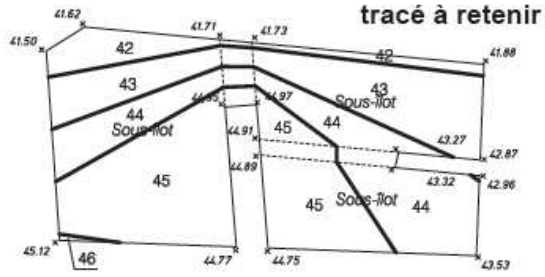


Figure 2.2

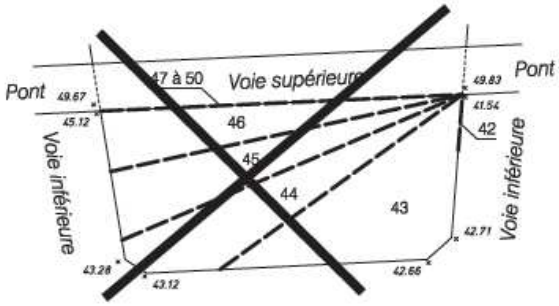
DETERMINATION DES PLANS DE COTE RONDE DE NIVELLEMENT D'ILOT
ILLUSTRATION DE CAS PARTICULIERS

c) Présence de voies intérieures





d) Voie générant des façades
Voie supérieure (ou inférieure)



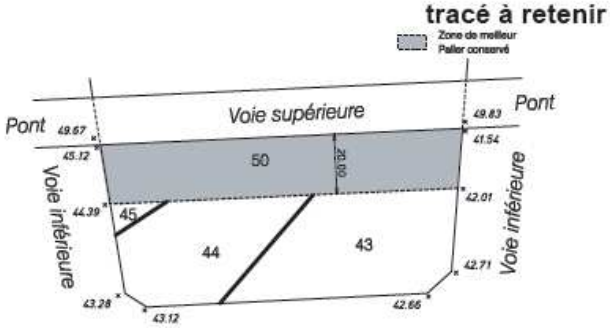
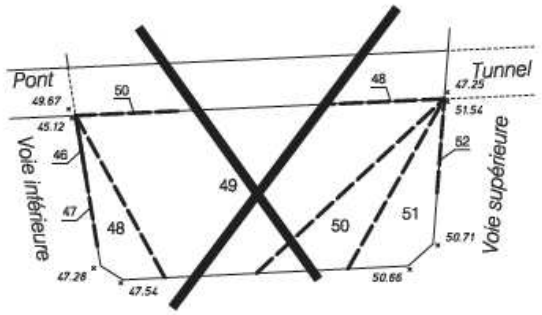
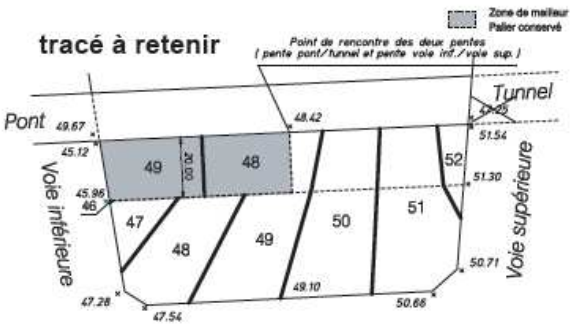


Figure 2.3

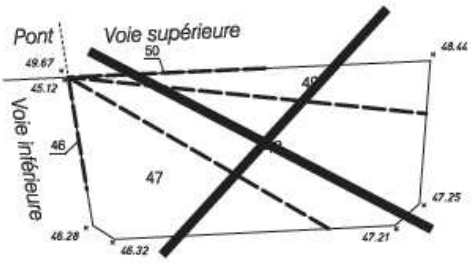
DETERMINATION DES PLANS DE COTE RONDE DE NIVELLEMENT D'ILOT
ILLUSTRATION DE CAS PARTICULIERS

e) Voie générant des façades
Voie supérieure et inférieure





f) Voie générant des façades
Angle supérieur et inférieur



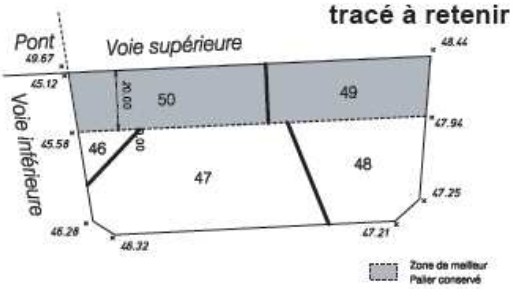
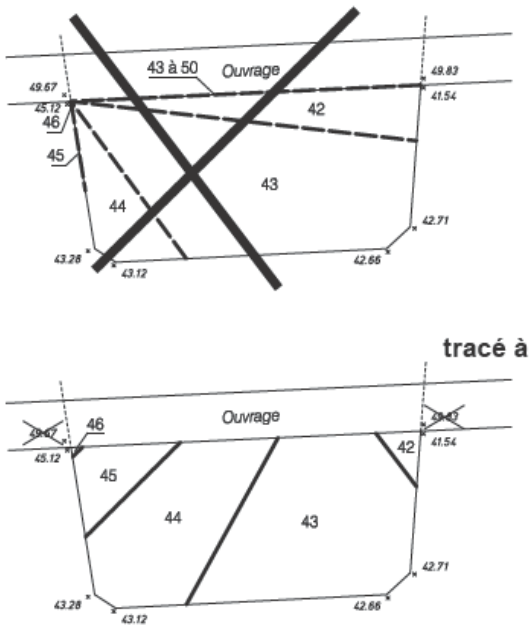


Figure 2.4

DETERMINATION DES PLANS DE COTE RONDE DE NIVELLEMENT D'ILOT
ILLUSTRATION DE CAS PARTICULIERS

g) Voie ne générant pas de façade
(Périphérique, tunnel, pont, etc...)



tracé à retenir

Figure 2.5

A N N E X E I

L I S T E D E S M O D I F I C A T I O N S P R E S C R I T E S P A R L E P S M V

(lettre M portée sur les documents graphiques)

ADRESSE	**MODIFICATION**
30-32 rue des Gravilliers	Bâtiment B : suppression des adjonctions en façade
20 rue de Saintonge	Bâtiment A : modification du volume de couverture : suppression terrasse côté rue.
7 rue Charlot	Restituer le volume des toitures sur les deux retours en arrière du bâtiment principal
48 rue Charlot	Bâtiment B (silo à voitures) : suppression du dernier niveau. Restitution d'une toiture terrasse correspondant au niveau sol de celui-ci
12 rue de Normandie 125 rue de Turenne	Bâtiments E et D : modification de couverture : restitution d'une couverture mono-pente, en dégageant les baies du R+1 du bâtiment A
123 rue de Turenne	Bâtiment A : reconstitution d'un pan de couverture sur rue
38 rue de Turenne 16 rue des Minimes	Bâtiment A (angle sud-ouest) : suppression de la surélévation en terrasse et reconstitution d'un volume de comble
17 rue Saint-Gilles	Bâtiment B : amélioration de l'aspect de la façade et de la couverture
40 rue de Sévigné	Bâtiment E : reconstitution d'une verrière en cohérence avec l'ensemble bâti
46 rue de Sévigné	Bâtiments C et D : modification du volume de couverture : restitution d'un comble à la Mansart
9 rue de la Perle	Bâtiments B et C : modification des percements du rez-de-chaussée
5 rue de la Perle	Bâtiment B : modification des percements du rez-de-chaussée
63 rue de Turenne	Bâtiment A : modification de l'excroissance en couverture (emplacement d'une lucarne fenière)
51 rue de Turenne 2 rue du Parc Royal	Bâtiments D et E donnant rue du Parc Royal : amélioration de l'aspect de la façade
6 rue du foin	Réaligner l'entrée de garage au nu de la façade dans la cour
11 rue de Saintonge	Sur rue : restitution du mur de clôture plein et du portail jusqu'à la mitoyenneté sud-ouest. Traitement de la devanture du bâtiment B
19 rue Pastourelle	Bâtiment B : reconstitution d'un volume cohérent à l'alignement de la rue et recomposition de la façade
16 rue des Quatre fils	Bâtiment A : amélioration de l'aspect de la façade de l'hôtel particulier. Rez-de-chaussée sur rue : suppression des planchers des entresols et création de planchers au niveau de la rue
37 rue des Gravilliers	Bâtiment A, aile mitoyenne gauche : restitution d'un volume de couverture en cohérence avec l'immeuble
13 rue Chapon	Bâtiment A : restitution des lucarnes Bâtiment D : modification du volume de couverture Bâtiment F : remplacement des skydomes par une verrière
3 rue Chapon 4 rue de Montmorency 109, 111 rue du temple	Bâtiment F et arrière du bâtiment E donnant rue de Montmorency : modification du volume de couverture

ADRESSE	MODIFICATION
27 rue Miche Lecomte	Bâtiment D : suppression de la coursive au R+2 entre les bâtiments D et A (corps principal de l'hôtel particulier) Bâtiment B : reconstitution d'une couverture à pente faible sur la partie couverte en terrasse
38 rue Sainte Croix de la Bretonnerie	Bâtiment C : recréer la circulation verticale complète de l'immeuble de second rang depuis la cour
42 rue Sainte Croix de la Bretonnerie	Bâtiment A : modification du volume de couverture
52 rue Sainte Croix de la Bretonnerie	Bâtiment C : suppression d'un niveau
30 rue du Temple	Bâtiment B : aile sud : possibilité de surélévation d'un niveau. Au-dessus du porche suppression du R+1 et reconstitution d'une toiture terrasse
14 rue saint Merri	Bâtiment B : suppression de la couverture haute
37 rue du temple	Bâtiment A : restitution d'une couverture sur rue en remplacement de la terrasse
3 rue Saint Merri	Bâtiment A : restitution d'une couverture sur rue en remplacement de la terrasse
1 rue Saint Merri	Bâtiment A : suppression de la véranda au dernier niveau
21 rue du Temple	Bâtiment A : restitution d'une couverture sur rue en remplacement des terrasses
7 rue de la Verrerie	Bâtiment D : suppression de la construction précaire sur la terrasse. Bâtiment C et D : reconstitution d'un garde-corps sur rue en cohérence avec l'ensemble
46 rue de Rivoli	Bâtiment A : reconstitution de la façade du R+1 en cohérence avec les étages
4 rue Sainte Croix de la Bretonnerie	Bâtiment A : restitution d'une couverture sur cour en remplacement de la terrasse
10 rue Sainte Croix de la Bretonnerie 2 rue des Guillemites	Bâtiment A : restitution du rez-de-chaussée (arc en plein cintre et baie masqués par une devanture en applique)
7 rue Sainte Croix de la Bretonnerie 34-36 rue du Bourg Tibourg	Bâtiment A : rez-de-chaussée : restitution du rez-de-chaussée (arcs en plein cintre) masqués par une devanture en applique. Couverture : suppression du volume parasite
9 rue Pavée	Bâtiment G : abaisser le niveau de la couverture du préau afin de dégager les appuis des baies
50 rue saint Antoine	Bâtiment A : modification du volume de couverture
9 place des Vosges 10 rue de Turenne	Bâtiment D sur rue de Turenne : amélioration de l'aspect de la façade
11 place des Vosges	Cour : amélioration du traitement de la cour : sol, lanterneau d'éclairage et accès au sous-sol
4 place des Vosges	Bâtiment B : alignement de la façade du rez-de-chaussée sur celle de l'étage
16 rue de Birague	Bâtiment E : suppression de la colonne de WC dans l'angle. Ecrêtement au niveau du rez-de-chaussée (comme le bâtiment F)
5 impasse Guéménée 32 rue Saint-Antoine	Bâtiment A rue Saint-Antoine : modification du volume de couverture côté nord

ADRESSE	MODIFICATION
16 place des Vosges	Bâtiment B : modification du volume jouxtant le corps de bâtiment de l'hôtel et amélioration de l'aspect de la façade
5 rue Ferdinand Duval	Bâtiment A : reconstitution d'un volume de couverture cohérent sur rue
16 rue du Roi de Sicile	Bâtiment A : reconstitution d'un volume de couverture cohérent sur cour
14 rue de Sévigné 10 rue de Jarente	Bâtiments A et E rue de Jarente : amélioration de l'aspect de la façade et de la couverture
9 rue Lesdiguières	Bâtiment D : amélioration de l'aspect de la façade et de la couverture sur rue (bardage)
21 rue Saint-Antoine (hôtel de Mayenne)	36 rue du Petit Musc : amélioration de l'aspect de la clôture. 30 rue du Petit Musc ; bâtiment D : amélioration de l'aspect du rez-de-chaussée

ANNEXE II

EMPLACEMENTS RESERVES EN VUE DE LA REALISATION DE LOGEMENTS ET DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX INSCRITS AU BENEFICE DE LA VILLE DE PARIS

En application de l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme, le plan de sauvegarde et de mise en valeur inscrit sur des terrains de la zone couverte par le PSMV des servitudes localisant des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements et de logements sociaux. L'article US.2.3 du règlement définit les règles applicables à chacune des réserves LS 30%, LS 50%, L 100% et LS 100%.

Conformément à l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit une servitude de ce type peut mettre en demeure la Ville de Paris de procéder à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux* sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende et énumérés dans la liste ci-après.

3e arrondissement :

Adresse	Type de réserve
16, rue de Montmorency/ 15, rue Chapon	L 100 %
6-8, rue de la Corderie	LS 50 %
16-18, rue Portefoin	LS 30 %
22, rue Montmorency	LS 30 %
11, rue de Beauce/ 47-47bis rue de Bretagne	LS 30 %
6, rue Béranger	LS 30 %
74, rue Vieille du Temple	L 100 %
Caserne 12-16 rue de Béarn, 35-37 rue des Tournelles	L 100 %
64 rue de Turenne	LS 100 %

4e arrondissement :

Adresse	Type de réserve
25, rue du Petit Musc	L 100 %
23, rue des Archives	L 100 %
10, rue Saint Antoine	LS 30 %
20-22, rue de Turenne/ 1, rue des Francs Bourgeois	LS 30 %
15, rue du Temple	L 100 %
23 rue Pavée	L 100 %

ANNEXE III

EMPLACEMENTS RESERVES AUX OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

En application de l'article L.123-1-5 § 8° du code de l'urbanisme, le Plan de sauvegarde et de mise en valeur inscrit sur des terrains des emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général.
La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception prévue aux articles L.423-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende. Ils sont énumérés dans la liste ci-après.

3e arrondissement :

Adresse	Equipement
5, rue Charlot	Crèche
Square de la place Renée Vivien, angle des rues du Temple et des Haudriettes	Crèche ou équipement culturel ou équipement d'enseignement
64 66-68 rue de Turenne	Ecole
62 à 66, rue Vieille du Temple	Equipement d'enseignement

4e arrondissement :

Adresse	Equipement
5-7 rue Neuve-Saint-Pierre, 8-10 rue Charles V	Gymnase