PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

VILLE DE PERPIGNAN

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

VU pour être annexé à mon arrêté de ce jour
Perpignan, le 15 OCT. 2018
Le Préfet,
Pour le Préfet, et par délégation,
Le Secrétaire Général
Ludovic PACAUD

MODIFICATION n°1 du PSMV

Le Maire,
Pour le Maire,
l'Adjoint délégué
28 SEP. 2018
Pierre PARRAT

Règlement

PREFECTURE
PYRÉNÉES - ORIENTALES
- 2 OCT. 2018
COURRIER

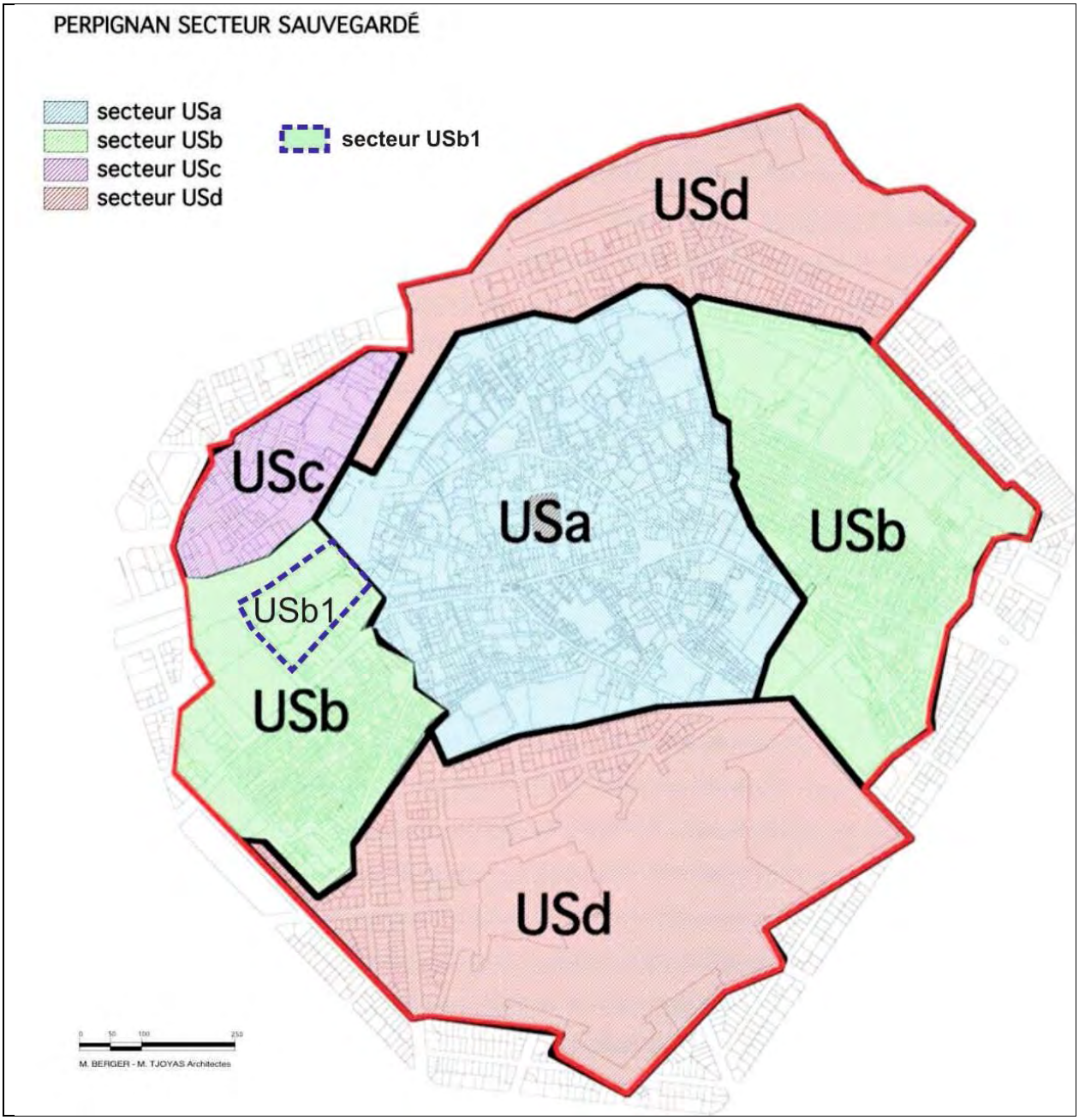
VILLE DE PERPIGNAN

Perpignan Méditerranée Métropole
PERPINYÀ MEDITERRÀNIA METRÒPOLI

PERPIGNAN
mairie-perpignan.fr
la catalane

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
Culture


PERPIGNAN SECTEUR SAUVEGARDÉ
secteur USa
secteur USb
secteur USc
secteur USd
secteur USb1
USd
USc
USa
USb
USb1
USb
USd
0 50 100 250
M. BERGER - M. TJOYAS Architectes

VILLE DE PERPIGNAN
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

RÈGLEMENT

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 1. LIMITES DU SECTEUR SAUVEGARDE

Le présent règlement s'applique au Secteur Sauvegardé de PERPIGNAN, créé par l'arrêté Ministériel du 13 Septembre 1995 et approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2007, compris à l'intérieur du périmètre reporté sur le plan de délimitation joint.

ART. 2. DIVISION DU SECTEUR SAUVEGARDE EN ZONES REGLEMENTAIRES ET CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

-2.1.- division du secteur sauvegardé en zones règlementaires

Le Secteur Sauvegardé est limité par un tireté repéré par la légende 1. Il est lui-même divisé en quatre zones réglementaires délimitées par un tireté faisant l'objet de la légende 2:

-a- La zone USa relative au parcellaire ancien issu de la trame de voirie médiévale.

-b- La zone USb relative aux lotissements anciens de St Jacques et de St Mathieu, et aux équipements qui les accompagnent. Le secteur USb1 correspond à l'îlot Arago, occupé en partie par le Palais de Justice.

-c- La zone USc relative au quartier de la Villeneuve.

-d- La zone USd relative aux quartiers récents construits sur les anciens remparts.

-2.2.- répartition des immeubles en catégories

L'ensemble des immeubles du Secteur Sauvegardé est réparti en plusieurs catégories correspondantes aux différentes rubriques de la légende définies par les dispositions légales et réglementaires relatives au Secteur Sauvegardé (L.313-1) :

-2.2.1- IMMEUBLES OU ELEMENTS D'IMMEUBLES CLASSES OU INSCRITS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES.

Les immeubles ou parties d'immeubles classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques sont indiqués par la légende 3 (poché noir).

Lorsqu'il s'agit d'éléments linéaires (murs ou façades) ils sont indiqués par la légende 4 (tireté noir et blanc)

Certains éléments ponctuels non visibles sur les plans (éléments intérieurs à la construction, escaliers, puits, parties de menuiseries, sculptures, peintures, etc..) sont repérés par des indications particulières.

Tous ces éléments sont protégés par la législation propre aux édifices classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (loi du 31 décembre 1913).

-2.2.2.- IMMEUBLES A CONSERVER ET A RESTAURER, DONT LA DEMOLITION, L'ENLEVEMENT OU L'ALTERATION SONT INTERDITS

Ces immeubles sont repérés par la légende N° 5. Ils sont à conserver dans leur volume existant. Ils ne peuvent être ni démolis, ni déplacés, ni altérés.

Ils doivent être restaurés et aménagés dans une forme qui tienne compte des acquis successifs de l'histoire, ou qui reprenne l'état originel de la construction si celui-ci est connu et attesté par des documents historiques précis ou des traces archéologiques.

LA CONSERVATION S'APPLIQUE A L'ENSEMBLE DES VOLUMES CONSTRUITS, Y COMPRIS LA DISPOSITION INTERIEURE DES IMMEUBLES. LES MODIFICATIONS, SURELEVATIONS, TRANSFORMATIONS SONT INTERDITES, SAUF:

- SI ELLES ONT POUR OBJET LES RESTAURATIONS D'ELEMENTS AYANT SUBI DES ALTERATIONS ANTERIEURES.

- SI L'IMMEUBLE EST AFFECTE SUR LE PLAN D'UN SYMBOLE (M) OU (E) CORRESPONDANT A DES MODIFICATIONS OU ECRETEMENTS DONT LE CONTENU EST INDIQUE DANS LA LISTE DES MODIFICATIONS JOINTE AU PRESENT REGLEMENT.

- POUR SATISFAIRE A DES CONTRAINTES LEGISLATIVES OU DE SECURITE OU REPONDRE A DES IMPERATIFS SANITAIRES.

En secteur USb1 :

Les modifications, rajouts ou altérations avérés, jugés comme dégradants au regard de l'intérêt patrimonial de ces immeubles pourront être corrigés dans un esprit originel s'il est connu, ou dans un souci d'homogénéité, ou dans une typologie contemporaine dont la qualité serait de nature à poursuivre leur histoire.

Concernant les « équipements d'intérêt collectif et services publics », des adaptations ponctuelles pourront être autorisées afin de répondre à des contraintes législatives, notamment en matière de sécurité, de salubrité, d'accessibilité, ou pour répondre à des nécessités fonctionnelles. Ces adaptations devront être intégrées de manière sobre.

Les modifications volumétriques éventuelles correspondant aux critères ci-dessus ne devront altérer ni les volumes d'intérêt architectural, ni les décors de qualité reconnue, ni l'ordonnancement des façades.

-2.2.3.- IMMEUBLES A MAINTENIR ET A REHABILITER

Ces immeubles sont repérés par la légende 5 bis.

Les immeubles qui font l'objet de cette légende sont à maintenir dans leur volume général. La protection s'applique aux façades et à la toiture qui ne peuvent être altérées. Sur ces immeubles pourront être imposés les travaux qui conduiraient à supprimer des altérations antérieures.

Les surélévations sont interdites, sauf stipulation expresse indiquée sur le plan par une cote de hauteur imprimée en rouge, qui exprime la nouvelle limite de hauteur à ne pas dépasser.

La modification des dispositions intérieures pourra être autorisée : Niveaux de planchers, cloisonnement, etc.. à condition que cette modification ne fasse pas disparaître des éléments de décor de qualité (escalier, plafonds, cheminées etc..) et qu'elle n'entraîne aucune altération des fenêtres ou des ouvertures de façade.

Dans le secteur USb, la démolition éventuelle de parties d'immeubles faisant l'objet de cette légende peut être autorisée si elle est justifiée pour assurer une meilleure salubrité des constructions conservées.

Toute découverte fortuite d'éléments archéologiques : Sculpture, peinture, etc. ayant fait l'objet des dispositions prévues à l'article 1-2-4 pourra justifier la modification d'un projet de réaménagement, même s'il ne porte que sur l'intérieur d'un immeuble. Ceci en vue de conserver ou de mettre en valeur ces éléments.

Le cas échéant s'il s'agit d'éléments démontables, leur dépose et leur réinstallation dans le bâtiment lui-même ou en d'autres lieux pourra être autorisée, pourvu que leur conservation soit assurée.

-2.2.4.- IMMEUBLES POUVANT ETRE CONSERVES, AMELIORES OU REMPLACES.

Ces immeubles sont repérés par la légende N°6.

Ils peuvent être soit conservés, soit démolis, soit améliorés ou remplacés en tout ou partie dans les conditions prescrites ci-après dans le présent règlement.

Toute éventuelle découverte archéologique signalée conformément aux dispositions de l'article 1-2-4, pourra entraîner des prescriptions complémentaires, allant jusqu'à l'interdiction de supprimer ou de modifier certaines parties de l'immeuble.

Les constructions existantes signalées par cette légende, si elles ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement, n'engendrent aucun droit acquis qui pourraient autoriser leur reconstruction après démolition dans les mêmes emprises et mêmes volumes qu'avant.

-2.2.5.- IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION POURRA ETRE IMPOSEE.

Ces immeubles sont repérés par la légende N°7.

La démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles pourra être imposée à l'occasion de tous travaux portant sur les structures de la construction, ou sur le traitement des façades. Lesdites constructions peuvent ou non inclure les parties à démolir, ou leur être ou non contiguës, pourvu qu'elles se trouvent à l'intérieur de la même unité de propriété.

Au cas où cette disposition n'est pas appliquée, elle ne devient pas pour autant caduque. Elle pourra toujours être imposée lors de travaux ou de modifications ultérieurs, même si le dit immeuble ou partie d'immeuble a fait l'objet de travaux d'amélioration autorisés.

-2.2.6.- EMPRISES DE CONSTRUCTIONS IMPOSEES

Ces emprises sont repérées par la légende 8.

Celle-ci définit par une plage indiquée en rouge plein les emprises des constructions qui peuvent être imposées lors de toute demande de travaux. Ceci à condition que lesdits travaux concernent des constructions situées sur l'emprise indiquée ci-dessus, ou des constructions situées en dehors de cette emprise mais dont la réalisation serait susceptible de rendre la construction imposée non conforme aux dispositions du présent règlement.

Lorsqu'une construction imposée se superpose à une obligation de démolir (légende 7), l'emprise concernée est repérée par la légende 9.

-2.2.7.- SOUS-SECTEURS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE.

Leur périmètre est repéré par la légende 10. Ici sans objet.

-2.2.8.- ESPACES SOUMIS A DES PROTECTIONS PARTICULIERES ET EMPRISES NON CONSTRUCTIBLES.

Ces espaces sont repérés par la légende 11, constituée d'une double trame de hachures fines.

Ce sont des espaces libres qui doivent rester inconstructibles.

Lorsqu'ils ont été en raison de leur nature ou de leur traitement, classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, la légende 11 est doublée d'un fond gris.

La légende 11 peut être complétée par des indications complémentaires, selon qu'il s'agit d'aménagements existants à conserver, ou d'aménagements nouveaux à créer. Ces aménagements peuvent être aussi, soit à dominante minérale, soit à dominante végétale.

-L'indication "DM1" s'applique à des aménagements à dominante minérale existants et à conserver.

-L'indication "DM2" s'applique à des aménagements à dominante minérale à créer

-L'indication "DV1" s'applique à des aménagements à dominante végétale existants et à conserver

-L'indication "DV2" s'applique à des aménagements à dominante végétale à créer.

Dans ces deux derniers cas (espaces à dominante végétales), la légende 11 est indiquée en vert.

Lorsque aucune indication ne figure sur la légende 11, les emplacements concernés peuvent être aménagés librement, en dehors de toute construction. Toutefois, certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent y être admis, s'ils ne sont pas de nature à en compromettre les caractéristiques ou les qualités, et s'ils participent à leur mise en valeur. Il pourra s'agir notamment de construction de faible importance (gloriette, kiosque etc..), ou de l'occupation temporaires par des constructions démontables telles que chapiteaux, gradins, etc.

La création de parc de stationnement souterrain peut être autorisée sous les emprises affectées de la légende 11, en dehors des emprises à dominante végétale (affectées des légendes "DV1" et "DV2"), qui doivent demeurer en pleine terre. Dans le cas des emprises portant l'indication "DM1", les aménagements protégés doivent être reconstitués après travaux.

La légende 11 s'applique à des emprises inconstructibles. Ces emprises sont actuellement :

-soit non construites,

-soit occupées par des immeubles faisant l'objet des légendes 6 ou 7. Il y a alors superposition des deux légendes. Elle signifie qu'après démolition autorisée (légende 6) ou imposée (légende 7) ces emprises ne pourront être reconstruites. Ceci pour assurer une organisation plus cohérente de l'ensemble de la parcelle. Lorsqu'il y a superposition des légendes 6 et 11, l'immeuble ainsi concerné ne peut être ni surélevé, ni modifié dans ses emprises.

Dans la zone USb, la construction sur une hauteur d'un rez de chaussée (inférieure à 3m) peut toutefois être autorisée lorsque aucune spécification de dominante, minérale ou végétale n'est indiquée sur le plan.

DANS TOUS LES CAS, LES EMPRISES AFFECTEES DE LA LEGENDE 11 DOIVENT ETRE AMENAGEES CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 13 RELATIF A CHACUNE DES ZONES REGLEMENTAIRES

-2.2.9.- ESPACES BOISES A CONSERVER.

Ces espaces sont repérés par la légende 12.

Elle concerne des espaces marqués par la présence d'arbres dont l'entretien, l'abattage, et la replantation sont régis par le Code de l'urbanisme.

-2.2.10.- PLANTATIONS OU ALIGNEMENTS A PROTEGER OU A REALISER

Ces plantations sont repérées par la légende 13. Cette légende s'applique à des sujets isolés ou à des alignements d'arbres qui devront être impérativement conservés ou replantés s'ils devaient être abattus en raison de leur vétusté ou de leur état sanitaire. Elle peut indiquer aussi l'obligation de créer des plantations nouvelles, en particulier pour compléter des alignements existants.

-2.2.11.- EMPLACEMENTS RESERVES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS.

Ils sont repérés par la légende 14.

Ils sont destinés à des équipements publics, bâtis ou non bâtis, tels que voies, passages ou ouvrages publics, éventuellement espaces verts.

-2.2.12.- EMPLACEMENTS RESERVES DESTINES A ETRE CONSTRUITS

Ils sont repérés par la légende 15.

Cette légende correspond à la superposition de la légende 8 (emprise de construction imposée) à la légende 14 (emplacement réservé). Elle indique que les espaces publics ainsi réservés devront être construit sur les emprises indiquées en rouge.

-2.2.13.- LIMITES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET MARGES DE RECUL

Les limites d'implantation des constructions sont repérées par les légende 16 (trait rouge gras) et les marges de recul par la légende 19 (trait rouge fin).

La légende 16 marque l'obligation à la fois de reconstruire et d'implanter les constructions sur cette limite, conformément aux dispositions des articles 6 et 10 relatifs à chacun des secteurs de règlement. En l'absence de ces dispositions, (légende 16 et 19, l'implantation est libre par rapport à l'alignement existant.

La légende 19 indique une limite d'implantation par rapport à l'alignement, mais et sans indication contraire, elle autorise une implantation en recul.

-2.2.14- REGLES ARCHITECTURALES FIGURANT AU REGLEMENT

Elles sont repérées par la légende 18.

Cette disposition est applicable aux façades qui font l'objet d'une ordonnance particulière.

-2.2.15.- PASSAGES PRIVES OUVERTS AU PUBLIC

Ils sont repérés par la légende 20 : passages privés ouverts au public.

-2.2.16.- ESPACES CONSTRUCTIBLES

En dehors des espaces libres publics, qu'ils aient ou non fait l'objet d'une mesure de protection au titre de la légende 11, tous les espaces privés, soit non construits, soit résultant de démolitions autorisées ou imposées, sont constructibles s'ils ne sont pas affectés d'une protection au titre de la légende 11.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
Usa

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION OU DE L'OCCUPATION DU SOL

CARACTÈRE DE LA ZONE USA

La zone USa concerne le centre ancien de la ville de PERPIGNAN. Il est affecté à la fois à de l'habitat et à des activités à caractère central, commerces, artisanat et activités tertiaires. Il comprend de nombreux équipements de caractères administratifs, culturels ou ludiques.

Il est constitué par des îlots de constructions continues, de petites dimensions, comportant peu d'espaces libres. Le parcellaire ancien comporte soit des parcelles linéaires de petite dimension, construite en alignement sur rue, soit des parcelles plus importantes bâties en limite de parcelle, avec un patio central.

La présente réglementation a pour objet de maintenir son rôle de centre urbain, tout en imposant ou en facilitant la conservation du patrimoine architectural et urbain qu'il représente.

ART USa 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

-1.1.- Sont admises:

Les occupations, constructions et utilisations du sol de toute nature, à l'exclusion de celles qui sont interdites par l'article USa 2.

-1.2.- Sont admis sous conditions:

-a- Les commerces ou locaux d'artisanat, à condition qu'ils n'occupent que le rez-de-chaussée, l'entresol ou le premier niveau des immeubles. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des contraintes techniques ou commerciales.

Lors de toute opération d'aménagement, en dehors des travaux d'entretien courants, les activités en rez de chaussée doivent maintenir ou recréer un accès indépendant vers les étages supérieurs. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article USa 11.3.3, des dispositions différentes peuvent être admises si l'accès aux étages supérieurs peut-être assuré par une autre façade ou depuis une cour intérieure, ou si la largeur de l'immeuble est inférieure à 6 mètres.

-**b-** L'utilisation en garage de locaux en rez-de-chaussée ouvrant sur rue, si aucun accès carrossable n'est possible à l'intérieur de l'unité foncière, et à raison d'une seule porte d'accès pour véhicule par unité foncière. La largeur des portes de garages peut être limitée si le caractère des constructions l'impose. Cette limite de ne peut toutefois être inférieure à 2,30m.

Cette possibilité peut être refusée sur les immeubles "à conserver" (légende 5) si elle conduit à dénaturer l'intégrité d'une construction.

Le changement d'affectation de locaux commerciaux en garage peut être interdit, si cette disposition est de nature à affaiblir l'attraction commerciale d'une rue.

La création de porte de garage peut être interdite si la largeur de la rue servant d'accès est inférieure à 4m.

-c- Les installations classées soumises à déclaration, lorsqu'elles correspondent à des services de proximité pour les habitants.

-d- Les affouillements ou les exhaussements de terrain indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ART USa 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

-2.1.- Sont interdits :

-a- Les entrepôts commerciaux, en dehors des locaux liés aux activités commerciales autorisées.

-b- Les locaux à usage industriel.

-c- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre des installations classées, à l'exception de celles liées au fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises à l'article USa1 (stationnement des véhicules, climatisations...) et de celles liées à la vie du quartier.

-d- Les terrains de stationnement de caravanes et de camping;

-e- Les constructions provisoires, à l'exclusion des installations temporaires de chantier.

-f- L'occupation du domaine public. A l'exception:

- des saillies autorisées

- des équipements nécessaires à l'usage particulier de certains espaces publics: parcs de stationnement en sous-sol, rampes d'accès, mobilier urbain, etc...

- De l'utilisation provisoire du domaine public par des installations démontables (terrasses de cafés, kiosques, etc...), dans les conditions définies à l'article 11.3.3.g

-g- Les ouvertures de carrières.

-h- Le stationnement des caravanes.

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ART USa 3 ACCÈS ET VOIRIE

-3.1.1.- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif sur une voie publique ou privée. Cet accès peut n'être que piétonnier, si la largeur de la voie de desserte ou son affectation interdisent l'accès automobile aux riverains.

Un seul accès automobile est admis par unité foncière, sauf si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération justifie un nombre d'accès supérieur.

-3.1.2.- lorsqu'une unité foncière présente plusieurs accès possibles sur des voies différentes, celui qui présente la moindre gêne pour la circulation publique peut être imposé.

-3.1.3.- Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'usage prévu, et satisfaire aux contraintes de sécurité et notamment de lutte contre l'incendie. La création de voies privées, l'élargissement de passages couverts peuvent être refusés s'ils portent atteinte à l'intégrité d'immeubles "à conserver" ou "à maintenir" (légende 5 et 5 bis).

ART USa 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

-4.1- La desserte par les réseaux des occupations ou des utilisations du sol envisagées doit être adaptée à leur nature et à leur importance. Les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement sont obligatoires.

-4.2.- Eaux pluviales: Toute occupation ou utilisation du sol doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur d'eaux pluviales. Des aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés.

-4.3.- Réseaux divers: Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, ainsi que les canalisations de distribution de gaz doivent être installées en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments.

-4.4.- Déchets urbains: Des aménagements adaptés doivent être prévus pour faciliter le stockage et la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les conditions requises. Ces conteneurs devront être: soit dissimulés dans des locaux adaptés et accessibles depuis les voies publiques, soit enterrés sous le domaine public de telle manière que seule n'émerge qu'une bouche de vidage.

-4.5.- Locaux et installations techniques: Dans tous les cas, les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, les équipements collectifs appartenant aux différents concessionnaires de réseau, pourront être implantés sur des espaces non construits, publics ou privés, à condition de faire l'objet d'un traitement d'ensemble.

ART USa 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée.

ART USa 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou éventuelles surélévations.

-6.1.- Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou nouveau défini sur le document graphique par un trait continu rouge épais. Ceci conformément aux dispositions de l'article USa 11 concernant les saillies ou balcons.

-6.2.- La construction doit respecter la même limite d'implantation sur tous les niveaux, excepté pour les ouvrages en toiture; ceci conformément aux dispositions de l'article USa 10.

Un retrait des façades peut toutefois être autorisé au dernier niveau, afin de constituer des terrasses, à condition de ne pas dénaturer l'ordonnance d'une rue.

ART USa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou éventuelles surélévations.

-7.1- Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

-7.1.1- Les constructions doivent être implantées le long des limites séparatives aboutissants aux voies, sur une profondeur d'au moins 6m, mesurée à partir de l'alignement imposé ou retenu.

-7.1.2- Au-delà de ces 6m la construction le long des limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée. Elle peut être imposée le long de murs mitoyens avec des immeubles des catégories 5 et 5 bis. Si une façade projetée comporte des ouvertures, elle doit se situer en recul d'au moins 6m de la limite séparative.

Dans le cas où la parcelle est mitoyenne d'une parcelle ou partie de parcelle frappée d'une interdiction de construire (légende 11), le recul minimum par rapport à la limite séparative est de 4m, que la façade projetée comporte ou non des ouvertures.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites par l'autorité compétente chargée de la délivrance des permis de construire.

-7.2.- Par rapport aux limites de fond de parcelles.

Les règles applicables sont celles relatives aux implantations le long des limites séparatives aboutissant aux voies au-delà d'une bande de 6m (alinéa 7.1.2).

ARTICLE USA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE.

Sur les espaces intérieurs, cours ou courettes, la distance minimum entre façades comportant des ouvertures est de 3m. Des dispositions différentes, telles que des "puits de lumière" peuvent être autorisées, sous réserve que les pièces habitables disposent d'un éclairement suffisant.

ARTICLE USa 9 EMPRISE AU SOL

-9.1.- Sauf dispositions contraires précisées à l'article 3.2.8. les constructions sont interdites sur les emprises protégées par la légende N° 11. En dehors de ces emprises, tous les espaces privés sont constructibles conformément aux règles d'implantation définies ci-dessus.

ARTICLE USa 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximum des constructions est mesurée en tout point à partir de la surface du sol naturel, avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'à l'égout du toit. En cas de rue en pente, le point du sol naturel à prendre en compte pourra être apprécié par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction du bâti existant. Elle s'applique à la partie de toiture la plus élevée, en dehors des éventuels ouvrages en toiture définis ci-après. Si une partie de la construction est couverte en terrasse, conformément aux dispositions des articles USa 6 (6.2) et USa 11, l'acrotère ne pourra pas dépasser de 1,10 m la hauteur définie ci-dessus.

-10.1.- Règles applicables aux constructions existantes

Les constructions existantes concernées par la légende 5 (immeubles à conserver) ne peuvent être en aucun cas modifiées dans leur volume et leur hauteur, sauf si des modifications (M) ou écrêtements (E) sont signalés sur le plan. Le contenu des modifications ou des écrêtements imposés est spécifié dans l'annexe jointe au présent règlement.

Les constructions existantes faisant l'objet de la légende 5bis peuvent être surélevées jusqu'à la cote de hauteur indiquée en rouge, lorsque celle-ci figure sur le plan. Dans le cas contraire ces constructions ne peuvent être surélevées.

Les constructions existantes faisant l'objet de la légende 6 peuvent être transformées ou surélevées dans les conditions définies à l'alinéa 10.2. suivant, applicables aux constructions neuves.

Dans ces trois catégories, certains ouvrages en toiture peuvent être autorisés pour des raisons techniques ou de sécurité. Leur hauteur hors tout est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur de référence définie ci-dessus.

-10.2.- Règles applicables aux constructions neuves

-10.2.1.- La hauteur maximum des constructions est définie sur chaque alignement par une indication portée en rouge sur le plan. Cette hauteur peut être imposée à toutes les constructions sur une profondeur de 6m à partir de l'alignement sur rue.

-10.2.2- Au-delà de ces 6m, la hauteur maximum des constructions, telle que définie dans le préambule de l'article10, doit être égale ou inférieure à la hauteur sur rue. Au cas où la façade sur rue appartient à une construction "à conserver" (légende 5) ou à maintenir (légende 5bis), la hauteur de cette façade ou celle qui résulte des modifications ou écrêtements éventuels, définit la hauteur maximale des constructions nouvelles à l'intérieur de la parcelle. A l'intérieur des parcelles, une tolérance de 1,50m en plus de la valeur définie ci-dessus peut être autorisée pour tenir compte de situations particulières.

Dans le cas où la construction est indiquée avec la légende 5 bis et qu'elle comporte une cote précisant une surélévation possible, cette cote servira de référence de hauteur sur rue.

-10.2.3.- Si la parcelle s'ouvre sur deux ou plusieurs rues, sur lesquelles sont spécifiées des hauteurs différentes, les hauteurs maximum au-delà des 6m de profondeur à partir de ces différentes voies doivent être au plus égales à la moyenne des hauteurs sur rues.

-10.2.4.- Les hauteurs maximum au faîtage comme celles des ouvrages en toitures: cages d'escalier, machineries d'ascenseur, ouvrages techniques divers, etc.. ne peuvent dépasser de plus de 3,50m les hauteurs de référence ainsi définies.

-10.2.5.- ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Au cas où des contraintes techniques justifiées par le fonctionnement particulier de certains équipements collectifs (théâtre, clocher, etc..) l'exigeraient, des hauteurs hors tout supérieures peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne dépassent pas la valeur H= 2L; L étant la distance horizontale entre le point le plus élevé de la construction et le point le plus proche situé sur une limite de propriété voisine, même si ces deux points sont séparés par une voie ou une emprise publique.

ARTICLE USa 11 DISPOSITIONS ARCHITECTURALES
- PREAMBULE-

-a- Toute modification ou extension, toute construction neuve, tout élément constructif dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, (rythme, proportion, matériaux, couleur...) doit s'harmoniser avec les constructions existantes.

-b- Rappel: Tous les procédés et les matériaux employés, soit pour la construction, soit pour la restauration d'immeubles ou de parties d'immeuble, devront être précisés dans toute demande de permis de construire, déclaration de travaux ou autorisation spéciale. Il en est de même pour la nature, l'aspect et la teinte des peintures, des badigeons ou des enduits.

-11.1.- Dispositions relatives aux immeubles existants.

-11.1.1.- DISPOSITIONS GENERALES

-a- Ces dispositions s'appliquent aux immeubles "à conserver" définis par la légende N°5, aux immeubles "à maintenir" (légende 5 bis) et aux immeubles existants "non protégés", définis par la légende 6 lorsque leur propriétaire décide de les conserver ou de les aménager.

Dans tous les cas, les prescriptions suivantes auront pour objet de retrouver l'intégrité des procédés constructifs originels. Elles s'appliquent à tous les éléments de la construction.

-b- Tous les travaux, quels qu'ils soient, doivent viser à conserver ou à restituer (au cas où ils auraient été abîmés ou auraient disparu), tous les éléments de détail tels que modénatures, sculptures, inscriptions, fresques, peintures, etc.. apparents ou découverts à l'occasion de ces travaux.

-c- Les présentes règles s'appliquent pour les immeubles de la catégorie 5 aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des immeubles.

-d- Les immeubles de la catégorie 5bis peuvent subir des modifications importantes des structures intérieures. Toutefois, la conservation de certains éléments intérieurs, notamment dans les parties communes (escaliers, voûtes d'accès, cours intérieurs etc..) peut être imposée.

Il en sera de même si les travaux font apparaître des éléments de décor de qualité à l'intérieur des parties privatives.

Les façades sur rue et sur cours des immeubles de cette catégorie doivent être conservées et restaurées dans les mêmes conditions que celles des immeubles de la catégorie 5.

-11.1.2.- RAVALEMENT DES CONSTRUCTIONS

-a- Les ravalements doivent être exécutés avec soin, de manière à ne pas dégrader les matériaux, les éléments de décor et les modénatures. Certains procédés, comme le sablage, le nettoyage à l'eau sous forte pression, le décapage chimique, le ponçage ou autres, peuvent être interdits.

-b- Les techniques et les procédés seront adaptés à chaque cas particulier, de façon à respecter la spécificité des façades, selon leur époque, leur style ou les matériaux qui les composent.

-c- Afin de restituer l'unité ou l'intégrité d'une construction, la reconstitution d'ordonnance, de décor, de modénature de façades altérées, modifiées ou disparues, peut être imposée.

-11.1.3.- LES MURS EN PANS DE BOIS

Les murs en pans de bois ou "à colombages" doivent être conservés:

- Soit en laissant apparaître les pans de bois, s'ils étaient destinés à l'origine à demeurer visibles.

- Soit en conservant ou en restaurant les enduits, conformément aux dispositions définies ci-après.

-11.1.4.- LES MURS EN MAÇONNERIE

-A - MAÇONNERIE DE CAYROU.

LES MAÇONNERIES EN CAYROU SONT DESTINEES SOIT A RESTER APPARENTES, SOIT A ETRE ENDUITES OU BADIGEONNEES. LE MODE DE TRAITEMENT SERA DEFINI EN ACCORD AVEC L'AUTORITE COMPETENTE, QUI TIENDRA COMPTE:

-Du mode de construction de la façade, comme de la nature des mortiers utilisés, des joints entre les briques, des saillies relatives des encadrements de baies par rapport au nu des murs.

- De l'époque de construction de l'immeuble

- De sa situation dans l'alignement d'une rue.

-a- Les briques destinées à rester apparentes doivent être nettoyées avec des procédés doux ne risquant pas d'en abîmer l'épiderme, puis éventuellement rejointoyées. Les joints seront exécutés avec des mortiers de chaux naturelle.

-b- Les briques qui ne sont pas destinées à rester apparentes doivent obligatoirement recevoir une protection, sous forme soit d'un enduit au mortier, soit d'un simple badigeon au lait de chaux. Ceci en tenant compte des prescriptions définies ci-après concernant le traitement des enduits et des badigeons.

-c- Les briques altérées ou salpêtreuses destinées à demeurer apparentes seront remplacées par des briques pleines anciennes, ou de même nature et aspect, avec un refouillement de 10 cm au minimum. Des restaurations par ragréage au mortier de chaux naturelle peuvent être autorisées pour des altérations mineures de faible surface et profondeur. Le mortier utilisé sera teinté comme il est dit ci-dessus pour se fondre avec les briques ainsi réparées.

-B- MAÇONNERIE EN ALTERNANCE DE LITS DE BRIQUES ET DE GALETS

Ces maçonneries peuvent, soit être laissées apparentes, soit être enduites conformément aux dispositions définies ci-après. Le mode de traitement sera défini en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, qui tiendra compte:

-Du fait que la construction est située en milieu urbain (ce vocabulaire appartient plus généralement aux constructions rurales)

- De l'époque de construction ou de remaniement de la façade, lorsque celui-ci n'a laissé que peu de trace de l'état primitif.(Les façades postérieures au XVIII°siècle doivent le plus souvent être enduites).

- De la situation de l'immeuble dans la continuité urbaine d'une rue.

-C- MAÇONNERIE EN PIERRE.

Les prescriptions ci-après s'appliquent à l'ensemble d'une façade, ou à certains éléments (soubassement, encadrements, corniches, bandeaux).

-a- Les éléments en pierre dégradés doivent être restaurés, soit par remplacement par des pierres de même provenance, soit éventuellement, pour des désordres de faible importance par des matériaux de même apparence.

Les placages de pierres sont interdits, tout remplacement de pierre défectueuse exige un refouillement d'au moins 15 cm de profondeur.

La réfection des joints s'effectuera au mortier de chaux naturelle. La nature des liants et des agrégats tiendra compte du type de joint dégarni.

-b- Les pierres peintes doivent, sauf cas exceptionnel, être décapées, avec des procédés qui ne risquent pas de porter atteinte à la modénature d'origine, ni à la protection naturelle de la pierre.

La peinture des pierres apparentes, qu'il s'agisse de façades extérieures ou des parties intérieures des immeubles est interdite. Toutefois, dans certaines conditions, l'application de lait de chaux peut être autorisée.

-11.1.5.- LES ENDUITS

Les enduits sont prescrits sur les façades ou éléments de façades dont les matériaux constitutifs ne sont pas prévus pour rester apparents.

-a- Les enduits sont réalisés au mortier de chaux aérienne (chaux calcique hydratée) ou légèrement hydraulique (chaux naturelle). La nature des liants ainsi que la granulométrie des agrégats sont déterminées en référence aux enduits anciens, soit de l'immeuble lui-même, soit d'immeubles voisins.

-b- Les enduits doivent respecter les épaisseurs d'origine et ne jamais faire disparaître des éléments de modénature. En particulier ils ne peuvent en aucun cas être exécutés en sur épaisseur par rapport au nu des pièces de bois ou à celui des pierres (chaînages d'angle, encadrements de baies, soubassements, corniches, bandeaux etc..) demeurées apparentes.

-c- Aucune pierre isolée ne peut être réservée en retrait de l'enduit. L'engravure de matériaux tels que fausses pierres, faux bois est interdite.

-d- Les enduits grillagés sont proscrits, sauf exceptions justifiées par des considérations techniques.

-e- Les enduits peuvent être revêtus d'un lait de chaux naturelle teinté aux terres naturelles. La teinte et la finition dépendront du traitement d'origine et des états successifs de la façade, ou de l'aspect des immeubles voisins.

-f- La restitution d'enduits disparus lors de ravalements antérieurs peut être exigée.

-g- Le dessin de joints horizontaux, conformément à un usage courant au XIXème siècle, peut être autorisé ou imposé.

-h- Certains enduits existants pourront être nettoyés, ragréés si nécessaire, puis éventuellement teintés ou patinés avec des laits de chaux naturelle, dont la composition sera identique à celle des enduits conservés.

-i- La peinture peut être autorisée sur des façades dont les enduits ne justifient pas une réfection complète. Seules les peintures minérales ou organo-minérales peuvent être utilisées, à l'exclusion des peintures acryliques ou vinyliques. Les pierres apparentes ne doivent pas être peintes, sauf exception prévue au paragraphe 11.1.4. C.c. Les teintes seront définies conformément aux dispositions ci-après.

-11.1.6.- LES TOITURES

-a- Les modifications de toitures sont interdites sur les immeubles "à conserver" faisant l'objet de la légende N°5, sauf si elles sont destinées à r retrouver les dispositions antérieures dûment authentifiées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les modifications repérées sur le plan par les lettres M et les écrêtements par la lettre E peuvent être imposées lors de travaux portant sur la toiture.

Sur les immeubles "à maintenir" faisant l'objet de la légende 5 bis ou "non protégés" faisant l'objet de la légende N°6, certaines modifications telles que mise en place de verrières, pose de lucarnes ou d'ouvrages divers peuvent être autorisées, sauf si elles portent atteinte à l'unité d'un ensemble de toiture.

Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.

La pose de verrières ou de "fenêtres de toit" ne peut être autorisée que si leur surface cumulée ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture dans lequel elles s'insèrent. La plus grande dimension des fenêtres de toit doit être inférieure à 80 cm.

La création de terrasses ou de "crevés de toiture" peut être autorisée sur des immeubles des catégories 5bis et 6, à condition que leurs surfaces cumulées ne dépassent pas 20% de la surface du pan de toiture dans lequel elles s'insèrent. Les terrasses doivent être revêtues de terre cuite, afin de s'harmoniser avec l'ensemble des toitures de la ville. Si des balustrades dépassant le plan du toit sont nécessaires, elles devront être transparentes et réalisées en serrurerie métallique.

-b- Les toitures doivent être entretenues et réparées avec les matériaux d'origine. Sont autorisés: les tuiles "canal", l'ardoise, le zinc, le plomb et certaines tuiles plates mécaniques sur des constructions du XIXème ou du XXème siècle.

Les tuiles "canal" doivent comporter des tuiles couvrantes et coulantes indépendantes. L'utilisation de matériaux tel que Fibrociment, tôle ondulée, aluminium, de matériaux synthétiques ou de bardeaux asphaltés est interdite.

-c- Les souches de cheminée ou de ventilation doivent avoir une largeur minimum de 40 cm dans leur plus petite dimension. Elles seront soit en briques apparentes, soit enduites. L'émergence de conduits de fumée ou de ventilation, métallique ou en amiante ciment est proscrite.

-11.1.7- LES BAIES, MENUISERIES ET OCCULTATIONS.

-a- Sur les immeubles "à conserver" (légende N° 5), ou "à maintenir (légende N° 5 bis) la modification des percements et des encadrements de baies n'est pas autorisée, sauf:

-si elle a pour objet de rétablir des formes et des proportions antérieures, dûment authentifiées.

-si elle est nécessaire pour des raisons de sécurité ou d'éclairement, et à condition de respecter l'équilibre, le rythme et l'ordonnancement des façades.

-b- Sur les immeubles "non protégés" faisant l'objet de la légende 6, des modifications peuvent être autorisées. Toutefois, les percements nouveaux doivent s'identifier au mieux avec les percements existants conservés.

-c- Les menuiseries doivent être conservées ou refaites conformément aux modèles existants ou d'origine, en respectant les profils, les formes, le nombre des divisions, les proportions et les matériaux. Il en est de même des modes d'ouverture. Ces règles s'appliquent aussi bien aux ouvrants qu'aux dormants. Les fourrures et remplissages en bois ou en maçonnerie sont proscrits.

-d- La mise en place de menuiseries métalliques ou en PVC est proscrite, sauf pour les devantures de boutiques ou façades commerciales. Cette disposition ne s'applique pas à certains immeubles plus récents du XIX ° ou XXème siècle, qui comportaient à l'origine des menuiseries en métal ou en d'autres matériaux.

-e- L'installation de double vitrage ne doit pas entraîner de modification dans l'aspect extérieur des montants ou des petits bois.

Les doubles fenêtres extérieures sont proscrites. Sur les immeubles de catégorie 6 dont les percements peuvent être modifiées, les menuiseries doivent être installées en retrait d'au moins 15 cm par rapport au nu de la façade.

-f- L'occultation des baies doit reprendre les dispositions antérieures.

- Sur les immeubles dont les baies sont destinées à recevoir des volets en bois repliables en tableaux, cette disposition doit impérativement être reprise. Les volets doivent être réparés dans leur état initial, ou reconstitués en reprenant les modes de construction et les décors d'origine.

- Lorsque les ouvertures comportaient des contrevents extérieurs repliés en façades, des derniers devront être conservés, réparés ou remplacés conformément aux dispositions d'origine.

- Le remplacement de volets ou de persiennes en bois par des volets ou persiennes métalliques ou en tout autre matériau, la mise en place de volets roulants n'est pas autorisée. Cette disposition ne s'applique pas à certains immeubles plus récents du XIX ° ou XXème siècle, qui comportaient à l'origine des volets roulants en bois ou en métal. Toutefois leur substitution par des volets en matériaux plastiques peut être interdite.

-g- Lorsque la création de portes cochères ou d'entrées de garages est autorisée, conformément aux dispositions de l'article USa 3, elles doivent être occultées par des portes en bois pleines ou à panneaux, ou par des grilles ou des éléments métalliques. Ces portes ou ces grilles doivent être placées en retrait du nu de la façade d'au moins 25 cm, sans que ce retrait puisse excéder 40 cm. On peut exiger que les linteaux règnent avec ceux des portes et fenêtres voisines. Les faux linteaux en arcs peuvent être interdits, comme toute solution constructive qui simulerait des procédés de construction incompatibles avec la dimension ou la proportion du nouveau percement.

-h- Les menuiseries doivent être peintes. Le bois naturel ou vernis peut être admis pour certains modèles de portes. Les lasures peuvent être interdites. Les teintes sont définies conformément aux dispositions précisées ci-après (11.1.10.).

-11.1.8- LES FERRONNERIES

Les ferronneries existantes de qualité, grilles extérieures, balcons, garde-corps doivent être soigneusement réparées ou remplacées par des éléments identiques ou de même nature. Les ferronneries en fonte, fréquentes au XIXème siècle, pourront éventuellement être reconstituées en fonte d'aluminium. La substitution par des éléments contemporains ne peut être autorisée que pour les immeubles de la catégorie n°6.

Les ferronneries seront peintes, ou éventuellement traitées pour demeurer apparentes. La simple galvanisation n'est pas autorisée.

-11.1.9.- LES ACCESSOIRES DE LA CONSTRUCTION

-a- Les accessoires de la construction, tels que chêneaux, descentes d'eau, gouttières, etc… doivent respecter les dispositions antérieures de l'immeuble.

Les éléments supplémentaires rendus nécessaires pour des raisons techniques ou sanitaires doivent être autant que possible dissimulés.

-b- Les tuyaux de descente d'eaux pluviales doivent être verticaux, et installés, sauf impossibilité technique, sur les limites parcellaires. Toute dégradation de corniche ou de bandeaux pour l'installation de nouvelles descentes est interdite.

Les chêneaux et les descentes d'eau seront obligatoirement en zinc naturel ou prépatiné, en inox étamé, en cuivre, ou en terre cuite; les matériaux de synthèse tels que le PVC sont interdits.

-c- Les conduits de fumée et de ventilation en saillie sont interdits sur les façades sur rue. Ils sont autorisés sur les façades sur cours, à condition:

- d'être justifiées pour des raisons de salubrité et de sécurité.
- de ne pas altérer la lisibilité des façades, d'être réversible dans leur mise en œuvre, et de n'entraîner aucun dommage sur les maçonneries et les modénatures.

-d- Les éléments de décor, crêtes, bordures de rive, lambrequins, mitrons, doivent être maintenus, complétés ou reconstitués conformément aux dispositions d'origine.

-e- Les antennes de télévision seront groupées par antennes collectives. Elles seront incorporées dans les combles, sauf si les conditions de réceptions ne le permettaient pas.

Les antennes de réception orientées sur des satellites de télévision ne peuvent être autorisées que sur les toitures, à une distance minimum de 3m des façades donnant sur l'espace public. Leur diamètre extérieur sera inférieur à 0,8 m. Elles peuvent être interdites si elles portent atteinte à l'unité et à l'esthétique d'un ensemble de toitures. Les antennes téléphoniques peuvent être interdites si elles dénaturent le site ou si elles sont apparentes depuis les espaces publics. La dépose ou le déplacement des installations existantes peuvent être imposée

-f- La pose d'appareils de climatisation individuels en saillie sur les façades extérieures est interdite, sauf dans le cas de vitrine commerciale située elle-même en saillie par rapport à la façade, et à condition que l'appareil de climatisation ne dépasse pas la plus forte saillie de la vitrine.

Ces appareils doivent être installés soit dans les greniers, soit à l'intérieur des immeubles, les sorties de ventilation étant dissimulées par des grilles métalliques ou éventuellement des claustras en bois. Ceci à condition de ne pas nuire à l'harmonie de la façade.

La dépose ou le déplacement des installations existantes peuvent être imposée.

Sur les immeubles de la catégorie 6, et uniquement sur les façades intérieures donnant sur des cours ou des jardins, des appareils en saillie sur l'extérieur peuvent être autorisés, à condition de ne pas dégrader l'aspect des façades, de ne pas diminuer l'éclairement des cours, et de ne pas engendrer de nuisances phoniques. En tout état de cause, la saillie maximum ne pourra dépasser 0,50 m.

-11.1.10 LES COULEURS DES FAÇADES

-a- Les couleurs des parties de façades en maçonnerie doivent être mates, les peintures satinées ou brillantes y sont interdites. Seules les menuiseries et les ferronneries peuvent être peintes en couleurs satinées ou brillantes.

-b- Les couleurs traditionnelles de la ville de Perpignan sont souvent assez vives. On peut être amené à limiter la brutalité des confrontations en exigeant des couleurs issues de pigments minéraux, à base d'ocre et de terre.

Sur une construction existante, lorsque les couleurs d'origine sont clairement identifiables, elles seront reconstituées.

Dans le cas contraire et sur les constructions neuves, les couleurs utilisées sont limitées à trois, avec éventuellement des variations de tonalité:

-Une couleur de fond pour les maçonneries et les enduits.

-Une couleur éventuelle pour les encadrements de baies ou certains détails de modénatures, corniches par exemple.

-Une couleur pour les menuiseries. Les ferronneries, essentiellement les gardes corps, peuvent être d'une couleur plus soutenue. Les couleurs foncées et le noir peuvent n'être autorisées que sur les garde-corps en fer forgé, plus légers que les garde-corps en fonte datant du XIXème siècle.

-11.2- Dispositions relatives aux constructions neuves, et aux extensions ou surélévations

-11.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

-a- Ces dispositions s'appliquent aux immeubles neufs à construire, soit sur les emplacements constructibles, soit en lieu et place d'immeubles dont la démolition est autorisée ou imposée. Elles s'appliquent également aux surélévations, ou éléments nouveaux tels que saillies, balcons, lorsqu'ils sont autorisés.

-b- L'architecture des constructions neuves doit éviter toute forme de pastiche architectural. Elle peut comporter tous les éléments du vocabulaire contemporain, sous réserve qu'il s'harmonise avec les fronts bâtis existant.

-c- On peut imposer que des traces du parcellaire existant soit exprimées dans l'implantation, les façades, la volumétrie ou les toitures d'une nouvelle construction.

-11.2.2.- FAÇADES

-a- Sont proscrits les matériaux dont les qualités d'aspect ou de stabilité dans le temps ne sont pas assurées, tels qu'amiante ciment, parpaings de ciment non enduits, matériaux de synthèse, etc.

-b- Les saillies telles que corniches, balcons, oriels, etc. qui ne relèvent pas de simples détails de modénatures, sont autorisées à condition de ne jamais dépasser 1m et le 1/10 de la largeur de la voie. Elles ne peuvent se trouver à une hauteur inférieure à 3,5m par rapport au niveau de la circulation. La surface cumulée des parties en saillie, projetée sur l'élévation de la façade sur rue relative à une même unité foncière, ne peut dépasser 30% de la surface de ladite façade.

-11.2.3.- TOITURES

Les toitures peuvent être soit inclinées, soit couvertes en terrasse.

- Les toitures inclinées auront une pente comprise entre 25 et 35%. Elles seront couvertes en tuiles canal.

- Les toitures en terrasses devront être revêtues de carreaux de terre cuite pour s'harmoniser avec les couvertures de la ville. Les étanchéités en asphalte ou en matériaux bitumineux ne doivent pas rester apparentes. Les protections en graviers, qu'elles soient incorporées au matériau d'étanchéité, ou rapportées, sont interdites. Les acrotères ne peuvent dépasser de plus de 1,10 m le niveau de l'égout du toit.

-11.3 Dispositions communes

-11.3.1.- Les dispositions suivantes s'appliquent à des éléments constructifs moins permanents, qui s'intègrent soit à des constructions existantes, soit à des constructions neuves.

-11.3.2.- LES CLOTURES

-a- Les clôtures traditionnelles doivent en principe être conservées. La démolition, l'arasement ou la surélévation des murs existants ne peut être autorisées que s'ils ne portent pas atteintes à la continuité des fronts bâtis et à l'unité architecturale de la rue.

Les grilles de qualité doivent être maintenues et réparées. Toute substitution par des éléments en bois ou en matériaux synthétiques, des grillages, des éléments de béton, des parpaings, etc.. peut être interdite.

-b- Les clôtures nouvelles ou les surélévations ne doivent pas dépasser la hauteur maximum de 3 m. Elles doivent suivre les mêmes règles de traitement et de matériaux que celles de l'article 11.2 relatives aux constructions neuves. En particulier les clôtures en grillage, ou en matériaux tels que parpaings de ciment destinés à être enduits, éléments de béton, sont interdites. Les clôtures peuvent prendre la forme de murs pleins, ou de murets bas surmontés d'une grille.

-c- Les portes, portails, ouvrant dans les clôtures doivent être en bois plein ou en ferronnerie. Ils seront peints avec les mêmes procédés et les mêmes matières que les éléments de menuiserie et de ferronnerie des immeubles qu'ils desservent.

-11.3.3.- LES DEVANTURES ET VITRINES :

Qu'il s'agisse d'aménagement de constructions existantes ou de constructions nouvelles, les installations commerciales, et notamment les devantures et vitrines doivent respecter les règles suivantes :

-a- Les façades commerciales intégrées dans un immeuble doivent s'inscrire en élévation à l'intérieur du rez-de-chaussée, ou éventuellement de l'entresol, sauf si la devanture fait partie d'une composition d'ensemble de l'immeuble. Elles ne peuvent déborder ni sur le premier étage, ni sur les immeubles voisins. Au cas où le même commerce s'établirait sur plusieurs immeubles contiguës, la façade commerciale doit respecter le rythme des immeubles, et notamment celui des éléments porteurs, murs mitoyens, trumeaux etc..

-b- La réalisation de la devanture ne doit jamais détruire ou dissimuler des éléments de structure. En particulier, si l'immeuble comporte des arcades ou une ordonnance architecturale en rez-de-chaussée, l'aménagement des commerces doit les maintenir ou les restituer. Il est notamment interdit d'élargir les ouvertures existantes, de transformer des arcades en linteaux, ou de supprimer des piédroits.

-c- Les devantures "en appliques" sur la façade sont autorisées si elles ne dissimulent aucun élément d'architecture tel que portes, arcades, décors ou modénatures destinées à demeurer visibles. La saillie de ces devantures par rapport à la façade ne peut dépasser 0,30 m.

-d- Les commerces doivent toujours laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs. Toutefois lorsque ces accès peuvent être assurés de manière satisfaisante à partir d'une cour intérieure ou d'une autre façade, les devantures commerciales peuvent éventuellement s'inscrire dans la totalité de la largeur du rez-de-chaussée. Disposition autorisée aussi dans les conditions définies à l'article USa1-2-a ci- dessus.

-e- Les procédés utilisés doivent faire dominer les matériaux traditionnels de la ville, bois peints, briques, glaces claires et éléments métalliques. Les coloris envisagés doivent être spécifiés sur toute demande de permis de construire, déclaration de travaux ou autorisation spéciale. Ils doivent être choisis pour éviter toute polychromie excessive.

Certains matériaux tels que la tôle peinte, les matériaux de synthèse, la céramique peuvent être interdits s'ils sont susceptibles de porter atteinte à l'unité architecturale d'un front bâti.

-f- Des devantures "types" correspondantes à certains commerces franchisés peuvent être interdites si elles ne sont pas conformes au présent règlement.

-g- Les terrasses extérieures doivent être installées directement sur le sol, sans comporter aucun plancher ou superstructure. Seules, des installations provisoires et amovibles peuvent être autorisées, à condition de ne pas nuire à l'unité d'une rue ou à la qualité d'une construction. Les limitations d'emprise peuvent être matérialisées par des éléments de séparation. Ces derniers ne doivent en aucun cas être fixés à demeure sur le sol.

-h- La couverture des terrasses extérieures par des bannes ou des auvents en toile ne peut être autorisée que si ces derniers s'adaptent à la structure de l'immeuble, et notamment s'ils respectent la disposition des linteaux ou des arcades.

-11.3.4.- LES ENSEIGNES

Outre les préconisations ci-jointes, la publicité, les enseignes et pré enseignes sont régies par la Zone de Publicité Restreinte N°1 instaurée conformément à la loi N° 79-1150 du 29 décembre 1979.

-a- Les enseignes commerciales peuvent être réalisées, soit sur un bandeau horizontal appartenant à la structure de la boutique, et donc comprise à l'intérieur du rez-de-chaussée, soit sous forme d'enseignes drapeaux.

-b- Les enseignes drapeaux doivent laisser un passage libre d'au moins 3m, et ne pas dépasser 80 cm de saillie par rapport au nu de la façade. Saillie à laquelle peut s'ajouter éventuellement une console de 20 cm.

-c- Les enseignes ne peuvent comporter aucun élément publicitaire. Toute référence de marque doit être installée à l'intérieur des boutiques, derrière les vitrines. Toutefois les logos correspondants à des commerces franchisés ou à des chaînes commerciales peuvent être autorisés. Une seule enseigne drapeau est admise par commerce.

-d- Les caissons lumineux, soit sur les bandeaux, soit en drapeau sont interdits.

-e- L'éclairage des enseignes et des façades peut être assuré soit par des sources de lumière établies sur des supports extérieurs, et conçus de telle manière que l'éclairage ne soit jamais éblouissant pour les piétons, soit sous forme d'éclairage indirect, les lettrages ou les logos se détachant sur une façade éclairée, les sources de lumière étant dissimulées.

-f- Les pré-enseignes ne peuvent être utilisées qu'exceptionnellement, conçues selon un modèle uniforme pour toutes les pré-enseignes du secteur sauvegardé, et approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France.

-11.3.5.- LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les coffrets de raccordement des réseaux techniques, les climatisations, ventilations, installations techniques de toute nature ne doivent pas être apparents. Ces accessoires doivent être encastrés dans les murs, ou placés dans les parties communes ou privatives des immeubles.

Dans le cas où, pour des raisons techniques, leur installation en façade est impérative, le choix des solutions retenues doit être présenté à l'Architecte des Bâtiments de France. Celui-ci pourra imposer toutes dispositions pour les dissimuler derrière des grilles, soupiraux, portes de visite, trappes...

ARTICLE USa 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Aucune obligation de créer des places de stationnement n'est requise à l'intérieur du Secteur Sauvegardé. Cette disposition est valable pour tous les types d'occupation.

ARTICLE USa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

-A- ESPACES LIBRES PRIVES

-13.1- Les espaces libres privés, qu'ils résultent ou non de l'application de la légende 11, doivent être aménagés soit en jardins ou en cours dallées, soit en espace de stationnement, s'ils ne résultent pas de l'application de la légende 11 affectée des indications de dominante minérale ou végétale (DM1, DM2 ou DV1, DV2).

Aménagés en parc de stationnement, ils devront être traités avec des revêtements limitant l'imperméabilisation des sols. Tout parc de stationnement sur terre-plein de plus de 250 m2 doit comporter au moins un arbre de haute tige pour 75 m2 de surface.

-13.2.- Les espaces libres privés affectés de la protection de jardins (légende 11 complétée de l'indication "DV1") doivent être conservés ou réaménagés conformément aux dispositions antérieures, constatées soit par l'examen de l'état existant, soit sur des documents d'archives dûment authentifiés. Ces jardins doivent toujours demeurer "en pleine terre" et ne faire l'objet d'aucuns travaux souterrains.

-13.3.- La construction de parcs de stationnement souterrains sous des surfaces non constructibles affectées de la protection "DM1" est autorisée sous réserve que le traitement des sols protégés soit reconstitué strictement "à l'identique" après achèvement des travaux. Les rampes d'accès doivent être installées en dehors des espaces protégés par l' indication ci-dessus.

-B- ESPACES LIBRES PUBLICS

-13.4.- Tous les espaces publics seront traités à l'intérieur du Secteur Sauvegardé avec une gamme de matériaux limités et identiques.

Ils sont soumis à l'autorisation spéciale de l'Architecte des Bâtiments de France

-13.5.- Le calepinage des matériaux sera conçu de telle manière qu'il intègre tous les dispositifs techniques d'écoulement des eaux, fils d'eau, caniveaux, grilles d'évacuation, regards, plaques d'égouts, dalle de couverture de tous les dispositifs destinés à l'entretien et à la visite des réseaux de distribution divers, éclairage public, électricité, gaz, téléphone, câblage vidéo, etc.

-C- MOBILIER URBAIN

-13.6.- Le mobilier urbain est soumis à l'autorisation spéciale de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE USa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE USa 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USb

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION OU DE L'OCCUPATION DU SOL

CARACTÈRE DE LA ZONE USb

La Zone USb concerne les anciens quartiers de lotissement du 13° siècle. St Jacques et St Matthieu.

Ces quartiers ont conservé le parcellaire d'origine, mais ils se sont progressivement densifiés. L'essentiel des constructions date du 19° siècle, mais des traces plus anciennes demeurent, dans les fondations et dans certains murs.

Les parcelles sont étroites et longues, la plupart du temps entièrement occupées par des constructions. Quelques rares cours ou courettes subsistent encore, elles se résument le plus souvent à de simples puits de lumière.

Les constructions les plus élevées se trouvent en général dans les parties centrales des îlots. La compacité des immeubles a souvent pour conséquence une absence de lumière et d'aération.

Ils sont occupés par une population généralement modeste, dont une importante proportion est locataire. Beaucoup d'immeubles destinés à l'origine à une occupation unifamiliale ont été divisés en petits logements. Les rez de chaussée, occupés autrefois par des ateliers, des boutiques, des dépendances, sont soit inoccupés, soit transformés en garage, soit occupés par des logements dont la salubrité laisse le plus souvent à désirer.

Les règles ci-après ont pour objet, à la fois de conserver le caractère de ces quartiers fortement impliqués dans l'histoire de la ville, et de redonner aux immeubles les conditions d'habitabilité et de salubrité indispensables.

Le secteur USb1 correspond à la partie de l'îlot Arago, occupé par divers services, dont le Palais de Justice. Les édifices publics, le parking, sur et sous dalle, une tour d'habitation caractérisent l'îlot, dont la morphologie justifie quelques dispositions particulières.

ART USb 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

-1.1.- Sont admises:

Les occupations, constructions et utilisations du sol de toute nature, à l'exclusion de celles qui sont interdites par l'article USb 2.

-1.2.- Sont admis sous conditions:

-a- Les commerces ou locaux d'artisanat, à condition qu'ils n'occupent que le rez-de-chaussée, l'entresol ou le premier niveau des immeubles. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des contraintes techniques ou commerciales.

Lors de toute opération d'aménagement, en dehors des travaux d'entretien courants, les activités en rez de chaussée doivent maintenir ou recréer un accès indépendant vers les étages supérieurs. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article ~~USa 11.3.3~~, USb 11.3.3, des dispositions différentes peuvent être admises si l'accès aux étages supérieurs peut-être assuré par une autre façade ou depuis une cour intérieure, ou si la largeur de l'immeuble est inférieure à 6 mètres.

-**b-** L'utilisation en garage de locaux en rez-de-chaussée ouvrant sur rue, si la largeur de la rue permet un accès au garage. La largeur des portes peut être limitée pour conserver l'harmonie d'une façade

L'autorisation de transformer un rez de chaussée en garage peut être refusée sur les immeubles

"à conserver" (légende 5) si elle conduit à dénaturer l'intégrité d'une construction.

-c- Les installations classées soumises à déclaration, lorsqu'elles correspondent à des services de proximité pour les habitants.

-d- Les affouillements ou les exhaussements de terrain indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ART USb 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

-2.1.- Sont interdits :

-a- Les entrepôts commerciaux, en dehors des locaux liés aux activités commerciales autorisées.

-b- Les locaux à Usage industriel.

-c- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre des installations classées. A l'exception de celles liées au fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises à l'article USb1 (stationnement des véhicules, climatisations…) et de celles liées à la vie du quartier.

-d- Les terrains de stationnement de caravanes et de camping.

-e- Les constructions provisoires, à l'exclusion des installations temporaires de chantier.

-f- L'occupation du domaine public. A l'exception:

- des saillies autorisées.
- des équipements nécessaires à l'usage particulier de certains espaces publics: parcs de stationnement en sous-sol, rampes d'accès, mobilier urbain, etc...
- De l'utilisation provisoire du domaine public par des installations démontables (terrasses de cafés, kiosques, etc...), dans les conditions définies à l'article 11.3.3.g.

-g- Les ouvertures de carrières.

-**h-** Le stationnement de caravanes.

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ART USb 3 ACCÈS ET VOIRIE

-3.1.1.- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif sur une voie publique ou privée. Cet accès peut n'être que piétonnier, si la largeur de la voie de desserte ou son affectation interdisent l'accès automobile aux riverains.

Un seul accès automobile est admis par unité foncière, sauf si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération justifie un nombre d'accès supérieur.

-3.1.2.- lorsqu'une unité foncière présente plusieurs accès possibles sur des voies différentes, celui qui présente la moindre gêne pour la circulation publique peut être imposé.

-3.1.3.- Les voies privées doivent être adaptées à l'usage prévu, et satisfaire aux contraintes de sécurité et notamment de lutte contre l'incendie. La création de voies privées, l'élargissement de passages couverts peuvent être refusés s'ils portent atteinte à l'intégrité d'immeubles "à conserver" ou "à maintenir"(légende 5 et 5 bis).

ART USb 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

-4.1- La desserte par les réseaux des occupations ou des utilisations du sol envisagées doit être adaptée à leur nature et à leur importance. Les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement sont obligatoires.

-4.2.- Eaux pluviales: Toute occupation ou utilisation du sol doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur d'eaux pluviales. Des aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés.

-4.3.- Réseaux divers: Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, ainsi que les canalisations de distribution de gaz doivent être installées en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments.

-4.4.- Déchets urbains: Des aménagements adaptés doivent être prévus pour faciliter le stockage et la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les conditions requises. Ces conteneurs devront être: soit dissimulés dans des locaux adaptés et accessibles depuis les voies publiques, soit enterrés de telle manière que seule n'émerge qu'une bouche de vidage.

Toutefois, en cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être autorisées, telles que la présence de conteneurs apparents sur les espaces publics.

-4.5.- Locaux et installations techniques: Dans tous les cas, les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, les équipements collectifs appartenant aux différents concessionnaires de réseau, pourront être implantés sur des espaces publics, à condition de faire l'objet d'un traitement d'ensemble.

ART USb 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée.

ART USb 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou éventuelles surélévations.

-**6.1.**- Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou nouveau défini sur le document graphique par un trait continu rouge épais. Ceci conformément aux dispositions de l'article USb 11 concernant les saillies ou balcons.

Ces constructions peuvent toutefois se limiter à un simple mur destiné à conserver l'alignement visuel des voies. Dans ce cas le mur aura une hauteur minimum de 2,80m.

-6.2.- La construction doit respecter la même limite d'implantation sur tous les niveaux, excepté pour les ouvrages en toiture; ceci conformément aux dispositions de l'article USb10.

Un retrait des façades peut toutefois être autorisé au dernier niveau, afin de constituer des terrasses, à condition de ne pas dénaturer l'ordonnance d'une rue.

<u>En secteur USb1</u>

Dispositions particulières :

<u>Des saillies peuvent être autorisées pour :</u>

- balcons, et balconnets,
- soubassements et corniches et autres éléments de décor,
- bandeaux, pilastres,
- devantures commerciales (cf.: art11 relatif aux devantures commerciales),
- dispositif particulier d'accès...

<u>Des implantations en retrait peuvent être autorisées dans le cas de projets particuliers :</u>

- Dans le cadre d'une opération d'intérêt collectif
- Dans le cadre d'opérations participant à la restructuration de tout ou partie d'un îlot
- Dans le cadre d'un projet dont le volet paysager démontrera une intégration suffisante avec l'environnement existant, justifiée par un document d'intégration volumétrique et architectural en parfaite harmonie avec l'environnement immédiat

<u>Des implantations en retrait peuvent être imposées :</u>

- Lorsque ces retraits sont portés sur le document graphique,
- Lorsque l'autorité compétente jugera utile d'assurer une continuité volumétrique avec des immeubles voisins.

  Dans les cas où la limite de l'emprise bâtie est en retrait par rapport au domaine public,

la matérialisation de ce dernier sera assurée par une clôture.

En l'absence de ligne d'implantation, il n'est pas fixé de règles.

ART USb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou éventuelles surélévations.

-7.1- Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

-7.1.1- Les constructions doivent être implantées le long des limites séparatives aboutissants aux voies, sur une profondeur d'au moins 4m.

Lorsque la construction se limite à un simple mur, conformément aux dispositions de l'alinéa 6.1. ci-dessus, celui-ci devra s'appuyer sur les limites séparatives.

-7.1.2- Au-delà de ces 4 mètres, la construction le long des limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée. Elle peut être imposée le long de murs mitoyens avec des immeubles des catégories 5 et 5 bis.

Si la construction est établie en retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, le recul minimum sera de 3m si la façade projetée comporte des ouvertures.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites par l'autorité compétente chargée de la délivrance des permis de construire.

-7.2.- Par rapport aux limites de fond de parcelles.

Les règles applicables sont celles relatives aux implantations le long des limites séparatives aboutissant aux voies au-delà d'une bande de 4 m (alinéa 7.1.2.)

En secteur USb1

Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives.
L'implantation d'une construction par rapport à la limite séparative (adossement ou recul par rapport aux espaces libres) doit être cohérente avec les modes d'implantation des constructions existants dans le tissu urbain dans lequel s'implante cette construction, dans un souci de respect de la morphologie urbaine de ce tissu.

Cette implantation se fera donc avec les obligations suivantes :

- respect des contraintes fixées par la législation en vigueur (Code Civil) en termes de droits de vues
- prise en considération des espaces d'éclairement naturel sur les parcelles voisines (puits de jour, cours, jardins etc…) de façon à assurer des distances suffisantes avec les ouvertures des pièces principales de cette parcelle éclairées par ces espaces.

ARTICLE USb 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE.

Sur les espaces intérieurs sur lesquels s'ouvrent des pièces principales : la distance entre façades comportant des ouvertures sera au minimum de 3m. Des dispositions différentes, telles que des "puits de lumière" peuvent être autorisées, sous réserve que les pièces habitables disposent d'un éclairement suffisant.

En secteur USb1,

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE USb 9 EMPRISE AU SOL

-9.1.- Sauf dispositions contraires précisées à l'article 3.2.8. les constructions sont interdites sur

les emprises protégées par les légendes N°11.

Toutefois, conformément à l'article 3-2-8 des dispositions générales, des constructions en rez de chaussée (d'une hauteur inférieure à 3m) peuvent être autorisées lorsque aucune spécification de dominante, végétale ou minérale, n'est indiquée.

En dehors de ces emprises, tous les espaces privés sont constructibles conformément aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Toutefois, lors de travaux de reconstructions importantes des immeubles existants, des démolitions partielles de ces immeubles peuvent être imposées, pour en améliorer les conditions de salubrité et d'habitabilité, jusqu'à concurrence de 30% :

- soit de la superficie de l'îlot de propriété
- soit des surfaces hors œuvre brutes de plancher des immeubles concernant l'îlot de propriété ou faisant l'objet d'une opération unique conduite dans le cadre d'une association foncière urbaine.

ARTICLE USb 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

- La hauteur maximum des constructions est mesurée en tout point à partir de la surface du sol naturel, avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'à l'égout du toit. En cas de rue en pente, le point du sol naturel à prendre en compte pourra être apprécié par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction du bâti existant. Elle s'applique à la partie de toiture la plus Elle s'applique à la partie de toiture la plus élevée, en dehors des éventuels ouvrages en toiture définis ci-après.

Si une partie de la construction est couverte en terrasse, conformément aux dispositions des articles USb 6 (6.2) et USb 11, l'acrotère ne pourra pas dépasser de 1,10 m la hauteur définie ci-dessus.

-10.1.- Règles applicables aux Constructions existantes

Les constructions existantes concernées par la légende 5 (immeubles à conserver) ne peuvent être en aucun cas modifiées dans leur volume et leur hauteur, sauf si des modifications (M) ou écrêtements (E) sont signalés sur le plan. Le contenu des modifications ou des écrêtements imposés est spécifié dans l'annexe jointe au présent règlement.

Les constructions existantes faisant l'objet de la légende 5bis peuvent être surélevées jusqu'à la cote de hauteur indiquée en rouge, lorsque celle-ci figure sur le plan. Dans le cas contraire ces constructions ne peuvent être surélevées.

Les constructions existantes faisant l'objet de la légende 6 peuvent être transformées ou surélevées dans les conditions définies à l'alinéa 10.2. suivant, applicables aux constructions neuves.

Dans ces trois catégories, certains ouvrages en toiture peuvent être autorisés pour des raisons techniques ou de sécurité. Leur hauteur hors tout est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur de référence définie ci-dessus.

-10.2.- Règles applicables aux constructions neuves

-10.2.1.- La hauteur maximale des constructions est définie sur chaque alignement par une indication portée en rouge sur le plan. Cette hauteur peut être imposée à toutes les constructions sur une profondeur de 4m à partir de l'alignement sur rue.

-10.2.2- Au delà de ces 4m, la hauteur maximum des constructions, telle que définie dans le préambule de l'article10, doit être égale ou inférieure à la hauteur sur rue. Au cas où la façade sur rue appartient à une construction "à conserver" (légende 5) ou à maintenir (légende 5bis), la hauteur de cette façade, ou celle qui résulte des modifications ou écrêtements éventuels, définit la hauteur maximale des constructions nouvelles à l'intérieur de la parcelle. A l'intérieur des parcelles, une tolérance de 1,50m en plus de la valeur définie ci-dessus peut être autorisée pour tenir compte de situations particulières.

Dans le cas où la construction est indiquée avec la légende 5 bis et qu'elle comporte une cote précisant une surélévation possible, cette cote servira de référence de hauteur sur rue.

-10.2.3.- Si la parcelle s'ouvre sur deux ou plusieurs rues, sur lesquelles sont spécifiées des hauteurs différentes, les hauteurs maxima au-delà des 4m de profondeur à partir de ces différentes voies doivent être au plus égales à la moyenne des hauteurs sur rues.

-10.2.4.- Les hauteurs maximum au faîtage comme celles des ouvrages en toitures : cages d'escalier, machineries d'ascenseur, ouvrages techniques divers, etc.. ne peuvent dépasser de plus de 3,50m les hauteurs de référence ainsi définies.

-10.2.5.- ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Au cas où des contraintes techniques justifiées par le fonctionnement particulier de certains équipements collectifs (théâtre, clocher, etc..) l'exigeraient, des hauteurs hors tout supérieures peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne dépassent pas la valeur H= 2L; L étant la distance horizontale entre le point le plus élevé de la construction et le point le plus proche situé sur une limite de propriété voisine, même si ces deux points sont séparés par une voie ou une emprise publique.

En secteur USb1,

Îlot du Palais de Justice et parking Arago, composé d'immeubles isolés :

- Sur la rue Porte d'Assault,
    - pour assurer une liaison volumétrique avec le Palais Arago, toute nouvelle construction sera d'une hauteur inférieure ou égale à la cote 39,15m NGF sur une largeur de 8m.
    - pour assurer une liaison volumétrique avec le Centre d'Art Contemporain, la cote altimétrique à l'égout de toute nouvelle construction sera inférieure ou égale à la cote 43,75m NGF sur une profondeur de 25m. Au-delà des 25m, cette hauteur peut être portée à 48m NGF à l'égout, avec la possibilité de créer un étage en attique ne dépassant pas 3m.
- Sur le quai Maréchal de Lattre de Tassigny, pour assurer une liaison volumétrique entre le Palais Arago et le Palais Consulaire, la cote altimétrique de toute nouvelle construction sera inférieure ou égale à 48m NGF ; un étage en attique ne dépassant pas 3m à l'égout peut être autorisé dans un retrait de 3m minimum par rapport au nu de la façade sur le domaine public.
  Voir illustrations en annexe.

ARTICLE USB 11 DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

- PREAMBULE-

-a- Toute modification ou extension, toute construction neuve, tout élément constructif dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, (rythme, proportion, matériaux, couleur...) doit s'harmoniser avec les constructions existantes.

-b- Rappel: Tous les procédés et les matériaux employés, soit pour la construction, soit pour la restauration d'immeubles ou de parties d'immeuble, devront être précisés dans toute demande de permis de construire, déclaration de travaux ou autorisation spéciale. Il en est de même pour la nature, l'aspect et la teinte des peintures, des badigeons ou des enduits.-11.1.- Dispositions relatives aux immeubles existants.

-11.1.1.- DISPOSITIONS GENERALES

-a- Ces dispositions s'appliquent aux immeubles "à conserver" définis par la légende N°5, aux immeubles "à maintenir" (légende 5 bis) et aux immeubles existants "non protégés", définis par la légende 6 lorsque leur propriétaire décide de les conserver ou de les aménager.

Dans tous les cas, les prescriptions suivantes auront pour objet de retrouver l'intégrité des procédés constructifs originels. Elles s'appliquent à tous les éléments de la construction.

-b- Tous les travaux, quels qu'ils soient, doivent viser à conserver ou à restituer (au cas où ils auraient été abîmés ou auraient disparu), tous les éléments de détail tels que modénatures, sculptures, inscriptions, fresques, peintures, etc.. apparents ou découverts à l'occasion de ces travaux.

-c- Les présentes règles s'appliquent pour les immeubles de la catégorie 5 aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des immeubles.

-d- Les immeubles de la catégorie 5bis peuvent subir des modifications importantes des structures intérieures. Toutefois, la conservation de certains éléments intérieurs, notamment dans les parties communes (escaliers, voûtes d'accès, cours intérieurs etc..) peut être imposée.

Il en sera de même si les travaux font apparaître des éléments de décor de qualité à l'intérieur

des parties privatives.

Les façades sur rue et sur cours des immeubles de cette catégorie doivent être conservées et restaurées dans les mêmes conditions que celles des immeubles de la catégorie 5. Cependant des modifications importantes des volumes construits, allant jusqu'à la démolition de certaines parties d'immeubles, peuvent être autorisées ou imposées si elles conditionnent l'aération et la salubrité des parties restantes.

Pour les modifications (restructuration, volumétrie, …), se reporter aussi aux dispositions de l'article 2.2.2 du présent règlement.

-e- En secteur USb1,
Les constructions protégées, indiquées à conserver (catégories 5 et 5bis) doivent, à l'occasion de leur restauration ou transformation, conserver les éléments patrimoniaux et architecturaux qui ont conduit à la classification des immeubles, les restaurer, éventuellement les restituer pour retrouver leur aspect d'origine, ou conserver certaines modifications apportées au cours des siècles si l'Architecte des Bâtiments de France, qui doit être associé à toute démarche préalable, estime qu'elles font partie intégrante de l'histoire de la construction. Elles peuvent faire l'objet de modifications s'il les estime justifiées.
Les éléments à caractère patrimonial dont le dépôt serait rendu nécessaire, devront être réemployés sur place en harmonie et homogénéité avec la typologie des lieux ou dans un lieu voisin pour un programme mieux adapté à leur nature.

-11.1.2.- RAVALEMENT DES CONSTRUCTIONS

-a- Les ravalements doivent être exécutés avec soin, de manière à ne pas dégrader les matériaux, les éléments de décor et les modénatures. Certains procédés, comme le sablage, le nettoyage à l'eau sous forte pression, le décapage chimique, le ponçage ou autres, peuvent être interdits.

-b- Les techniques et les procédés seront adaptés à chaque cas particulier, de façon à respecter la spécificité des façades, selon leur époque, leur style ou les matériaux qui les composent. Ils doivent être précisés sur toute demande de permis de construire, de déclaration de travaux ou d'autorisation spéciale.

-c- Afin de restituer l'unité ou l'intégrité d'une construction, la reconstitution d'ordonnance, de décor, de modénature de façades altérées, modifiées ou disparues, peut être imposée.

-11.1.3.- LES MURS EN PANS DE BOIS

Les murs en pans de bois ou "à colombages" doivent être conservés:

-Soit en laissant apparaître les pans de bois.

-Soit en conservant ou en restaurant les enduits, conformément aux dispositions définies ci-après.

-11.1.4.- LES MURS EN MAÇONNERIE

A -Maçonnerie de Cayrou

Les maçonneries en cayrou sont destinées soit à rester apparentes, soit à être enduites ou badigeonnées. Le mode de traitement sera défini en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, qui tiendra compte:

- Du mode de construction de la façade, comme de la nature des mortiers utilisés, des joints entre les briques, des saillies relatives des encadrements de baies par rapport au nu des murs.
- De l'époque de construction de l'immeuble
- De sa situation dans l'alignement d'une rue.

-a- Les briques destinées à rester apparentes doivent être nettoyées avec des procédés doux ne risquant pas d'en abîmer l'épiderme, puis éventuellement rejointoyées. Les joints seront exécutés avec des mortiers de chaux naturelle.

-b- Les briques qui ne sont pas destinées à rester apparentes doivent obligatoirement recevoir une protection, sous forme soit d'un enduit au mortier, soit d'un simple badigeon au lait de chaux. Ceci en tenant compte des prescriptions définies ci-après concernant le traitement des enduits

et des badigeons.

-c- Les briques altérées ou salpêtreuses seront remplacées par des briques pleines anciennes, ou de même nature et aspect, avec un refouillement de 10 cm au minimum. Des restaurations par ragréage au mortier de chaux naturelle peuvent être autorisées pour des altérations mineures de faible surface et profondeur. Le mortier utilisé sera teinté comme il est dit ci- dessus pour se fondre avec les briques ainsi réparées.

-B- MAÇONNERIE EN ALTERNANCE DE LITS DE BRIQUES ET DE GALETS

Ces maçonneries peuvent, soit être laissées apparentes, soit être enduites conformément aux dispositions définies ci-après. Le mode de traitement sera défini en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, qui tiendra compte:

- Du fait que la construction est située en milieu urbain (le cayrou apparent est un vocabulaire qui appartient plus généralement aux constructions rurales)
- De l'époque de construction ou de remaniement de la façade, lorsque celui-ci n'a laissé que peu de trace de l'état primitif (Les façades postérieures au XVIII°siècle doivent le plus souvent être enduites).
- De la situation de l'immeuble dans la continuité urbaine d'une rue.

-C- MAÇONNERIE EN PIERRE.

Les prescriptions ci-après s'appliquent à l'ensemble d'une façade, ou à certains éléments (soubassement, encadrements, corniches, bandeaux).

-a- Les éléments en pierre doivent être restaurés, soit par remplacement des pierres dégradées par des pierres de même provenance, soit éventuellement, pour des désordres de faible importance par des matériaux de même apparence.

Les placages de pierres sont interdits, tout remplacement de pierre défectueuse exige un refouillement d'au moins 15 cm de profondeur.

La réfection des joints s'effectuera au mortier de chaux naturelle. La nature des liants et des agrégats tiendra compte du type de joint dégarni.

-b- Les pierres peintes doivent, sauf cas exceptionnel, être décapées, avec des procédés qui ne risquent pas de porter atteinte à la modénature d'origine, ni à la protection naturelle de la pierre.

-**c-** La peinture des pierres apparentes, qu'il s'agisse de façades extérieures ou des parties intérieures des immeubles est interdite. Toutefois, dans certaines conditions, l'application de lait de chaux peut être autorisée.

-11.1.5.- LES ENDUITS

Les enduits sont prescrits sur les façades dont les matériaux constitutifs ne sont pas prévus pour rester apparents.

-a- Les enduits seront réalisé au mortier de chaux aérienne (chaux calcique hydratée) ou légèrement hydraulique (chaux naturelle). La nature des liants ainsi que la granulométrie des agrégats seront déterminées en référence aux enduits anciens, soit de l'immeuble lui-même, soit d'immeubles voisins.

-b- Les enduits doivent respecter les épaisseurs d'origine et ne jamais faire disparaître des éléments de modénature. En particulier ils ne peuvent en aucun cas être exécutés en sur épaisseur par rapport au nu des pièces de bois ou à celui des pierres (chaînages d'angle, encadrements de baies, soubassements, corniches, bandeaux etc..) demeurées apparentes.

-c- Aucune pierre isolée ne peut être réservée en retrait de l'enduit. L'engravure de matériaux tels que fausses pierres, faux bois est interdite.

-d- Les enduits grillagés sont proscrits, sauf exceptions justifiées par des considérations techniques.

-e- Les enduits peuvent être revêtus d'un lait de chaux naturelle, teinté aux terres naturelles. La teinte et la finition dépendront du traitement d'origine et des états successifs de la façade, ou de l'aspect des immeubles voisins.

-f- La restitution d'enduits disparus lors de ravalements antérieurs peut être exigée.

-g- Le dessin de joints horizontaux, conformément à un usage courant au XIXème siècle, pourra être autorisé ou imposé.

-h- Certains enduits existants pourront être nettoyés, ragréés si nécessaire, puis éventuellement

teintés ou patinés avec des laits de chaux naturelle, dont la composition sera identique à celle des enduits conservés.

-i- La peinture peut être autorisée sur des façades dont les enduits ne justifient pas une réfection complète. Seules les peintures minérales ou organo-minérales peuvent être utilisées, à l'exclusion des peintures acryliques ou vinyliques. Les pierres apparentes ne doivent pas être peintes, sauf exception prévue au paragraphe 11.1.4.C.c. Les teintes seront définies conformément aux dispositions ci-après

-11.1.6.- LES TOITURES

-a- Les modifications de toitures sont interdites sur les immeubles "à conserver" faisant l'objet de la légende N°5, sauf si elles sont destinées à retrouver les dispositions antérieures dûment authentifiées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les modifications repérées sur le plan par les lettres M et les écrêtements par la lettre E peuvent être imposées lors de travaux portant sur la toiture.

Sur les immeubles "à maintenir" faisant l'objet de la légende 5 bis ou "non protégés" faisant l'objet de la légende N°6, certaines modifications telles que mise en place de verrières, pose de lucarnes ou d'ouvrages divers peuvent être autorisées, sauf si elles portent atteinte à l'unité d'un ensemble de toiture.

Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.

La pose de verrières ou de "fenêtres de toit" ne peut être autorisée que si leur surface cumulée ne dépasse pas 20 % de la surface du pan de toiture dans lequel elles s'insèrent.

La création de terrasses ou de "crevés de toiture" peut être autorisée sur des immeubles des catégories 5bis et 6, à condition que leurs surfaces cumulées ne dépassent pas 30% de la surface du pan de toiture dans lequel elles s'insèrent. Les terrasses doivent être revêtues de terre cuite, afin de s'harmoniser avec l'ensemble des toitures de la ville. Si des balustrades dépassant le plan du toit sont nécessaires, elles devront être transparentes et réalisées en serrurerie métallique.

-b- Les toitures doivent être entretenues et réparées avec les matériaux d'origine. Sont autorisés: les tuiles "canal", l'ardoise le zinc, le plomb et certaines tuiles plates mécaniques sur des constructions du XIXème ou du XXème siècle.

Les tuiles "canal" doivent comporter des tuiles couvrantes et coulantes indépendantes. L'utilisation de matériaux tel que Fibrociment, tôle ondulée, aluminium, de matériaux synthétiques ou de bardeaux asphaltés est interdite.

-c- Les souches de cheminée doivent avoir une largeur minimum de 40 cm dans leur plus petite dimension. Elles seront soit en briques apparentes, soit enduites. L'émergence de conduits de fumée ou de ventilation, métallique ou en amiante ciment est proscrite.

<u>En secteur USb1</u>

Les modifications de toitures sont interdites sur les immeubles protégés (légende 5 et 5bis) sauf si elles sont destinées à retrouver les dispositions antérieures dûment authentifiées ou s'il s'agit de propositions architecturales adaptées et dont la typologie sera jugée compatible avec l'immeuble et l'environnement immédiat.

-11.1.7- LES BAIES, MENUISERIES ET OCCULTATIONS.

-a- Sur les immeubles "à conserver" (légende N° 5), ou "à maintenir (légende N° 5 bis) la modification des percements et des encadrements de baies n'est pas autorisée, sauf:

- -si elle a pour objet de rétablir des formes et des proportions antérieures, dûment authentifiées.
- -si elle est nécessaire pour des raisons de sécurité ou d'éclairement, et à condition de respecter l'équilibre, le rythme et l'ordonnancement des façades.

-b- Sur les immeubles "non protégés" faisant l'objet de la légende 6, des modifications peuvent être autorisées. Toutefois, les percements nouveaux doivent s'identifier au mieux avec les percements existants conservés.

-c- Sur les immeubles "à conserver" (légende N° 5), les menuiseries doivent être conservées ou refaites conformément aux modèles existants ou d'origine, en respectant les profils, les formes, le nombre des divisions, les proportions et les matériaux. Il en est de même des modes

d'ouverture. Ces règles s'appliquent aussi bien aux ouvrants qu'aux dormants. Les fourrures et remplissages en bois ou en maçonnerie sont proscrits.

Cette règle ne s'applique pas aux devantures de boutiques ou aux façades commerciales, sur lesquelles des menuiseries métalliques ou en PVC peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas l'esthétique de l'immeuble.

-d- Sur les autres immeubles, (catégorie 5bis ou 6), la mise en place de menuiseries métalliques ou en PVC ne peut être interdite que si elle perturbe un immeuble ou un ensemble d'immeubles voisins.

-e- Lorsque l'installation de double vitrage est nécessaire, elle ne doit pas entraîner de modification dans l'aspect extérieur des montants ou des petits bois.

Les doubles fenêtres extérieures sont proscrites. Les menuiseries doivent être installées en retrait d'au moins 15 cm par rapport au nu de la façade.

-f- L'occultation des baies doit reprendre les dispositions antérieures.

- Sur les immeubles dont les baies sont destinées à recevoir des volets en bois repliables en tableaux, cette disposition doit impérativement être reprise. Les volets doivent être réparés dans leur état initial, ou reconstitués en reprenant les modes de construction et les décors d'origine.
- Lorsque les ouvertures comportaient des contrevents extérieurs repliés en façades, des derniers devront être conservés, réparés ou remplacés conformément aux dispositions d'origine.
- Le remplacement de volets ou de persiennes en bois par des volets ou persiennes métalliques ou en tout autre matériaux, la mise en place de volets roulants ne peut être autorisée que sur des immeubles de la catégorie 5bis ou 6. Sur les immeubles de la catégorie 5, la mise en place de ce type de volet n'est autorisée que s'il correspond à une disposition d'origine, connue et avérée.

-g- Lorsque la création de portes cochères ou d'entrées de garages est autorisée, conformément aux dispositions de l'article USb 3, elles doivent être occultées par des portes en bois pleines ou à panneaux, ou par des grilles ou des panneaux métalliques, peints ou traités pour demeurer apparents. Les tôles plates ou ondulées simplement galvanisées ne sont pas autorisées.

Ces portes ou ces grilles doivent être placées en retrait du nu de la façade d'au moins 25 cm, sans que ce retrait puisse excéder 40 cm. On peut exiger que les linteaux règnent avec ceux des portes et fenêtres voisines. Les faux linteaux en arcs peuvent être interdits, comme toute solution constructive qui simulerait des procédés de construction incompatibles avec la dimension ou la proportion du nouveau percement.

-h- Les menuiseries doivent être peintes. Le bois naturel ou vernis est proscrit sauf pour certains modèles de portes. Les lasures peuvent être interdites. Les teintes sont définies conformément aux dispositions précisées ci-après (11.1.10.).

<u>En secteur USb1</u>

Ces prescriptions peuvent faire l'objet d'adaptations dans le cadre d'une composition architecturale significative ou spécifique à un équipement d'intérêt collectif et de services publics.

-11.1.8- LES FERRONNERIES

Les ferronneries existantes de qualité, grilles extérieures, balcons, garde-corps doivent être soigneusement réparées ou remplacées par des éléments identiques ou de même nature. Les ferronneries en fonte, fréquentes au XIXème siècle, pourront éventuellement être reconstituées en fonte d'aluminium. La substitution par des éléments contemporains ne peut être autorisée que pour les immeubles des catégories 5 bis et 6.

Les ferronneries seront peintes, ou éventuellement traitées pour demeurer apparentes. La simple galvanisation n'est pas autorisée.

<u>En secteur USb1</u>

Ces prescriptions peuvent faire l'objet d'adaptations dans le cadre d'une composition architecturale significative ou spécifique à un équipement d'intérêt collectif et de services publics.

-11.1.9.- LES ACCESSOIRES DE LA CONSTRUCTION

-a- Les accessoires de la construction, tels que chêneaux, descentes d'eau, gouttières, etc… doivent respecter les dispositions antérieures de l'immeuble.

Les éléments supplémentaires rendus nécessaires pour des raisons techniques ou sanitaires ne doivent en aucun cas être visibles.

-b- Les tuyaux de descente doivent être verticaux, et installés, sauf impossibilité technique, sur les limites parcellaires. Toute dégradation de corniche ou de bandeaux pour l'installation de nouvelles descentes est interdite.

Les chêneaux et descentes d'eau seront obligatoirement en zinc naturel ou prépatiné, en cuivre, ou en terre cuite; les matériaux de synthèse tels que le PVC sont interdits.

-c- Les conduits de fumée et de ventilation en saillie sont interdits sur les façades sur rue. Ils sont autorisés sur les façades sur cours, à condition:

- d'être justifiées pour des raisons de salubrité et de sécurité.
- de ne pas altérer la lisibilité des façades, d'être réversible dans leur mise en œuvre, et de n'entraîner aucun dommage sur les maçonneries et les modénatures.

-d- Les éléments de décor, crêtes, bordures de rive, lambrequins, mitrons, doivent être maintenus, complétés ou reconstitués conformément aux dispositions d'origine.

-e- Les antennes de télévision seront groupées par antennes collectives. Elles seront incorporées dans les combles, sauf si les conditions de réceptions ne le permettaient pas.

Les antennes de réception orientées sur des satellites de télévision ne peuvent être autorisées que sur les toitures, à une distance minimum de 3m des façades donnant sur l'espace public. Leur diamètre extérieur sera inférieur à 0,8 m. Elles peuvent être interdites si elles portent atteinte à l'unité et à l'esthétique d'un ensemble de toitures.

La dépose ou le déplacement des installations existantes peuvent être imposée.

-f- La pose d'appareils de climatisation individuels en saillie sur les façades extérieures est interdite. Ces appareils doivent être installés soit dans les greniers, soit à l'intérieur des immeubles, les sorties de ventilation étant dissimulées par des grilles métalliques ou éventuellement des claustras en bois. Ceci à condition de ne pas nuire à l'harmonie de la façade.

Sur les immeubles des catégories 5bis et 6, et uniquement sur les façades intérieures donnant sur des cours ou des jardins, des appareils en saillie sur l'extérieur peuvent être autorisés, à condition de ne pas dégrader l'aspect des façades, de ne pas diminuer l'éclairement des cours, et de ne pas engendrer de nuisances phoniques.

<u>En secteur USb1</u>

Ces prescriptions peuvent faire l'objet d'adaptations dans le cadre d'une composition architecturale significative ou spécifique à un équipement d'intérêt collectif et de services publics.

-11.1.10 LES COULEURS DES FAÇADES

-a- Les couleurs des parties de façades en maçonnerie doivent être mates, les peintures satinées ou brillantes y sont interdites. Seules les menuiseries et les ferronneries peuvent être peintes en couleurs satinées ou brillantes.

-b- Les couleurs traditionnelles de la ville de Perpignan sont souvent assez vives. On peut être amené à limiter la brutalité des confrontations en exigeant des couleurs issues de pigments minéraux, à base d'ocre et de terre.

Sur une construction existante, lorsque les couleurs d'origine sont clairement identifiables, elles seront reconstituées.

Dans le cas contraire et sur les constructions neuves, les couleurs utilisées sont limitées à trois, avec éventuellement des variations de tonalité:

- Une couleur de fond pour les maçonneries et les enduits.
- Une couleur éventuelle pour les encadrements de baies ou certains détails de modénatures, corniches par exemple.
- Une couleur pour les menuiseries. Les ferronneries, essentiellement les gardes corps, peuvent être d'une couleur plus soutenue. Les couleurs foncées et le noir peuvent n'être autorisées que sur les garde-corps en fer forgé, plus légers que les garde-corps en fonte

datant du XIXème siècle.

En secteur USb1
Ces prescriptions peuvent faire l'objet d'adaptations dans le cadre d'une composition architecturale significative ou spécifique à un équipement d'intérêt collectif et de services publics.

-11.2- Dispositions relatives aux constructions neuves, et aux extensions ou surélévations

-11.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

-a- Ces dispositions s'appliquent aux immeubles neufs à construire, soit sur les emplacements constructibles, soit en lieu et place d'immeubles dont la démolition est autorisée ou imposée. Elles s'appliquent également aux surélévations, ou éléments nouveaux tels que saillies, balcons, lorsqu'ils sont autorisés.

-b- L'architecture des constructions neuves doit éviter toute forme de pastiche architectural. Elle peut comporter tous les éléments du vocabulaire contemporain, sous réserve qu'il s'harmonise avec les fronts bâtis existant.

-c- On peut imposer que des traces du parcellaire existant soit exprimées dans l'implantation, les façades, la volumétrie ou les toitures d'une nouvelle construction.

En secteur USb1

-d- Les constructions neuves doivent s'intégrer au paysage urbain, se conformer au rythme du parcellaire s'il est avéré et respecter des règles de construction et des choix de matériaux adaptés à la démarche de développement durable.

Une construction contemporaine intégrée au tissu urbain est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.

Dans les cas d'extensions, ces dernières respecteront les éléments patrimoniaux existants et elles seront conçues comme une greffe en cohérence avec les constructions existantes.

-11.2.2.- FAÇADES

-a- Sont proscrits les matériaux dont les qualités d'aspect ou de stabilité dans le temps ne sont pas assurées, tels qu'amiante ciment, parpaings de ciment non enduits, matériaux de synthèse, etc.

-b- Les saillies telles que corniches, balcons, etc. qui ne relèvent pas de simples détails de modénatures, sont autorisées à condition de ne jamais dépasser 0,50m et le 1/10 de la largeur de la voie. Elles ne peuvent se trouver à une hauteur inférieure à 3,5m par rapport au niveau de la circulation. La surface cumulée des parties en saillie, prise sur l'élévation de la façade sur rue relative à une unité foncière, ne peut dépasser 30% de la surface de ladite façade.

-11.2.3.- TOITURES

Les toitures peuvent être soit inclinées, soit couvertes en terrasse.

- Les toitures inclinées auront une pente comprise entre 25 et 35%. Elles seront couvertes en tuiles canal.

- Les toitures en terrasses devront être revêtues de carreaux de terre cuite pour s'harmoniser avec les couvertures de la ville. Les étanchéités en asphalte ou en matériaux bitumineux ne doivent pas rester apparentes. Les protections en graviers, qu'elles soient incorporées au matériau d'étanchéité, ou rapportées, sont interdites. Les acrotères ne peuvent dépasser de plus de 1,10 m le niveau de l'égout du toit.

En secteur USb1

Les prescriptions des articles 11.2.2 et 11.2.3, ci-dessus, peuvent faire l'objet d'adaptations pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics significatifs.

-11.3.- Dispositions communes

-11.3.1.- Les dispositions suivantes s'appliquent à des éléments constructifs moins permanents, qui s'intègrent soit à des constructions existantes, soit à des constructions neuves.

-11.3.2.- LES CLOTURES

-a- Les clôtures traditionnelles doivent en principe être conservées. La démolition, l'arasement ou la surélévation des murs existants ne peut être autorisées que s'ils ne portent pas atteintes à la continuité des fronts bâtis et à l'unité architecturale de la rue.

Les grilles doivent être maintenues et réparées. Toute substitution par des éléments en bois ou en matériaux synthétiques, des grillages, des éléments de béton, des parpaings, etc.. peut être interdite.

-b- Les murs de clôtures nouveaux ou les surélévations doivent avoir une hauteur maximum de 3 m. Ils doivent suivre les mêmes règles de traitement et de matériaux que celles de l'article 11.2 relatives aux constructions neuves. En particulier les clôtures en grillage, ou en matériaux tels que parpaings de ciment destinés à être enduits, éléments de béton, sont interdites.

-c- Les portes, portails, ouvrant dans les clôtures doivent être en bois plein ou en ferronnerie. Ils seront peints avec les mêmes procédés et les mêmes matières que les éléments de menuiserie et de ferronnerie des immeubles qu'ils desservent.

<u>En secteur USb1</u>

Ces prescriptions peuvent faire l'objet d'adaptations dans le cadre d'une composition architecturale significative ou spécifique à un équipement d'intérêt collectif et de services publics.

-11.3.3.- LES DEVANTURES ET VITRINES :

Qu'il s'agisse d'aménagement de constructions existantes ou de constructions nouvelles, les installations commerciales, et notamment les devantures et vitrines doivent respecter les règles suivantes :

-a- Les façades commerciales intégrées dans un immeuble doivent s'inscrire en élévation à l'intérieur du rez-de-chaussée, ou éventuellement de l'entresol, sauf si la devanture fait partie d'une composition d'ensemble de l'immeuble. Elles ne peuvent déborder ni sur le premier étage, ni sur les immeubles voisins. Au cas où le même commerce s'établirait sur plusieurs immeubles contiguës, la façade commerciale doit respecter le rythme des immeubles, et notamment celui des éléments porteurs, murs mitoyens, trumeaux etc..

-b- La réalisation de la devanture ne doit jamais détruire ou dissimuler des éléments de structure. En particulier, si l'immeuble comporte des arcades ou une ordonnance architecturale en rez-de-chaussée, l'aménagement des commerces doit les maintenir ou les restituer. Il est notamment interdit d'élargir les ouvertures existantes, de transformer des arcades en linteaux, ou de supprimer des piédroits.

-c- Les devantures "en appliques" sur la façade sont autorisées si elles ne dissimulent aucun élément d'architecture tel que portes, arcades, décors ou modénatures destinées à demeurer visibles. La saillie sur la voie publique de ces boutiques en applique ne peut dépasser 0,30m.

-d- Les commerces doivent toujours laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs. Toutefois lorsque ces accès peuvent être assurés de manière satisfaisante à partir d'une cour intérieure ou d'une autre façade, les devantures commerciales peuvent éventuellement s'inscrire dans la totalité de la largeur du rez-de-chaussée. Disposition autorisée aussi dans les conditions définies à l'article USb1-2 a ci- dessus.

-e- Les procédés utilisés doivent faire dominer les matériaux traditionnels de la ville, bois peints, briques, glaces claires et éléments métalliques. Les coloris envisagés doivent être spécifiés sur toute demande de permis de construire, déclaration de travaux ou autorisation spéciale. Ils doivent être choisis pour éviter toute polychromie excessive.

Certains matériaux tels que la tôle peinte, les matériaux de synthèse, la céramique, peuvent être interdits s'ils sont susceptibles de porter atteinte à l'unité architecturale d'un front bâti.

-f- Des devantures "types" correspondantes à certains commerces franchisés peuvent être interdites si elles ne sont pas conformes au présent règlement.

-g- Les terrasses extérieures doivent être installées directement sur le sol, sans comporter aucun plancher ou superstructure, même provisoire et amovible. Les limitations d'emprise peuvent être matérialisées par des éléments de séparation. Ces derniers ne doivent en aucun cas être fixés à demeure sur le sol.

-h- La couverture des terrasses extérieures par des bannes ou des auvents en toile ne peut être autorisée que si ces derniers s'adaptent à la structure de l'immeuble, et notamment s'ils respectent la disposition des linteaux ou des arcades.

-11.3.4.- LES ENSEIGNES

Outre les préconisations ci-jointes, la publicité, les enseignes et pré enseignes sont régies par la Zone de Publicité Restreinte N°1, instaurée conformément à la loi N° 79-1150 du 29 décembre 1979.

-a- Les enseignes commerciales peuvent être réalisées, soit sur un bandeau horizontal appartenant à la structure de la boutique, et donc comprise à l'intérieur du rez-de-chaussée, soit sous forme d'enseignes drapeaux.

-b- Les enseignes drapeaux doivent laisser un passage libre d'au moins 3m, et ne pas dépasser 80 cm de saillie par rapport au nu de la façade. Saillie à laquelle peut s'ajouter éventuellement une console de 20 cm.

-c- Les enseignes ne peuvent comporter aucun élément publicitaire. Toute référence de marque doit être installée à l'intérieur des boutiques, derrière les vitrines. Toutefois les logos correspondants à des commerces franchisés ou à des chaînes commerciales peuvent être autorisés. Une seule enseigne drapeau est admise par commerce.

-d- Les caissons lumineux, soit sur les bandeaux, soit en drapeau sont interdits.

-e- L'éclairage des enseignes et des façades peut être assuré soit par des sources de lumière établies sur des supports extérieurs, et conçus de telle manière que l'éclairage ne soit jamais éblouissant pour les piétons, soit sous forme d'éclairage indirect, les lettrages ou les logos se détachant sur une façade éclairée, les sources de lumière étant dissimulées.

-f- Les pré-enseignes ne peuvent être utilisées qu'exceptionnellement, conçues selon un modèle uniforme pour toutes les pré-enseignes du secteur sauvegardé, et approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France.

-11.3.5.- LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les coffrets de raccordement des réseaux techniques, les climatisations, ventilations, installations techniques de toute nature ne doivent pas être apparentes. Ces accessoires doivent être encastrés dans les murs, ou placés dans les parties communes ou privatives des immeubles. Dans le cas où, pour des raisons techniques, leur installation en façade est impérative, le choix des solutions retenues doit être présenté à l'Architecte des Bâtiments de France. Celui-ci pourra imposer toutes dispositions pour les dissimuler derrière des grilles, soupiraux, portes de visite, trappes...

<u>En secteur USb1</u>

-11.3.6.- EQUIPEMENTS LIES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

Le développement technique d'installations liées aux économies des ressources est à développer quand le matériel est parfaitement adapté et intégré, non visible depuis le domaine public et compatible avec l'environnement urbain.

Les capteurs en toiture pourront être autorisés si leur intégration à la composition architecturale :

- ne comporte pas de saillie par rapport au pan supérieur du matériau de couverture,
- n'est pas visible depuis le sol accessible au public,
- si leur implantation est composée avec l'ordonnancement de la façade et n'efface pas la lecture du matériau de couverture.

ARTICLE USb 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Aucune obligation de créer des places de stationnement n'est requise à l'intérieur du Secteur Sauvegardé. Cette disposition est valable pour tous les types d'occupation.

ARTICLE USb 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

-A- ESPACES LIBRES PRIVES

-13.1- Les espaces libres privés, qu'ils résultent ou non de l'application de la légende 11, doivent être aménagés soit en jardins ou en cours dallées, soit en espace de stationnement, s'ils ne résultent pas de l'application de la légende 11 affectée des indications de dominante minérale ou végétale (DM1, DM2 ou DV1, DV2).

Aménagés en parc de stationnement, ils devront être traités avec des revêtements limitant l'imperméabilisation des sols. Tout parc de stationnement sur terre-plein de plus de 250 m2 doit comporter au moins un arbre de haute tige pour 75m2 de surface.

En secteur USb1

Ces prescriptions peuvent faire l'objet d'adaptations dans le cadre d'une composition architecturale significative ou spécifique à un équipement d'intérêt collectif et de services publics.

-13.2.- Les espaces libres privés affectés de la protection de jardins (légende 11 complétée de l'indication "DV1") doivent être conservés ou réaménagés conformément aux dispositions antérieures, constatées soit par l'examen de l'état existant, soit sur des documents d'archives dûment authentifiés. Ces jardins doivent toujours demeurer "en pleine terre" et ne faire l'objet d'aucuns travaux souterrains.

-13.3.- La construction de parcs de stationnement souterrains sous des surfaces non constructibles affectées de la protection "DM1" est autorisée sous réserve que le traitement des sols protégés soit reconstitué strictement "à l'identique" après achèvement des travaux. Les rampes d'accès doivent être installées en dehors des espaces protégés par l'indication ci-dessus.

-B- ESPACES LIBRES PUBLICS

-13.4.- Tous les espaces publics seront traités à l'intérieur du Secteur Sauvegardé avec une gamme de matériaux limités et identiques.

Ils sont soumis à l'autorisation spéciale de l'Architecte des Bâtiments de France

-13.5.- Le calepinage des matériaux sera conçu de telle manière qu'il intègre tous les dispositifs techniques d'écoulement des eaux, fils d'eau, caniveaux, grilles d'évacuation, regards, plaques d'égouts, dalle de couverture de tous les dispositifs destinés à l'entretien et à la visite des réseaux de distribution divers, éclairage public, électricité, gaz, téléphone, câblage vidéo, etc.

-C- MOBILIER URBAIN

-13.6.- Le mobilier urbain est soumis à l'autorisation spéciale de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE USb 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE USb 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USc

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION OU DE L'OCCUPATION DU SOL

CARACTÈRE DE LA ZONE USc

La zone USc correspond au quartier de la Ville Neuve. Ce dernier résulte de la construction par Vauban de nouvelles fortifications au Nord de la Basse, destinées à supprimer la faiblesse du "rentrant" des anciens remparts. Longtemps isolé de la ville et occupé seulement par des jardins, il n'a été construit qu'à la fin du XIXème.

Il constitue un témoin de l'urbanisme de cette époque, et rassemble des immeubles d'une grande cohérence architecturale.

Constituant un des quartiers "modernes" de la ville ancienne, il abrite une proportion supérieure à la moyenne d'activités tertiaires. Les parcelles y sont plus grandes que dans la ville ancienne.

Le présent règlement a pour objet d'en conserver le caractère, tout en confirmant sa vocation spécifique, orientée sur les activités et les commerces et les services aux entreprises.

ART USc 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

-1.1.- Sont admises:

Les occupations, constructions et utilisations du sol de toute nature, à l'exclusion de celles qui sont interdites par l'article USc 2.

-1.2.- Sont admis sous conditions:

-a- Les commerces ou locaux d'artisanat, à condition qu'ils laissent un accès indépendant aux étages non utilisés en activités s'ils n'occupent pas la totalité des immeubles. Accès qui peut être réservé soit en façade sur rue, soit à partir de façades arrières ou de parcelles voisines.

-**b-** L'utilisation en garage de locaux en rez-de-chaussée ouvrant sur rue peut être refusée sur les immeubles "à conserver" (légende 5) si elle conduit à dénaturer l'intégrité d'une construction.

-c- Les installations classées soumises à déclaration, lorsqu'elles correspondent à des services de proximité pour les habitants.

-d- Les affouillements ou les exhaussements de terrain indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ART USC 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

-2.1.- Sont interdits :

-a- Les entrepôts commerciaux, en dehors des locaux liés aux activités commerciales autorisées.

-b- Les locaux à Usage industriel.

-c- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre des installations classées, à l'exception de celles liées au fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises à l'article USc1 (stationnement des véhicules, climatisations..)

-d- Les terrains de stationnement de caravanes et de camping;

-e- Les constructions provisoires, à l'exclusion des installations temporaires de chantier.

-f- L'occupation du domaine public. A l'exception:

- des saillies autorisées

- des équipements nécessaires à l'usage particulier de certains espaces publics: parcs de stationnement en sous-sol, rampes d'accès, mobilier urbain, etc...

- De l'utilisation provisoire du domaine public par des installations démontables (terrasses de cafés, kiosques, etc...), dans les conditions définies à l'article 11.3.3.g

-g- Les ouvertures de carrières.

-**h-** Le stationnement de caravanes.

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ART USc 3 ACCÈS ET VOIRIE

-3.1.1.- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif sur une voie publique ou privée.

Un seul accès automobile est admis par unité foncière, sauf si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération justifie un nombre d'accès supérieur.

-3.1.2.- lorsqu'une unité foncière présente plusieurs accès possibles sur des voies différentes, celui qui présente la moindre gêne pour la circulation publique peut être imposé.

-3.1.3.- Les voies privées doivent être adaptées à l'usage prévu, et satisfaire aux contraintes de sécurité et notamment de lutte contre l'incendie. La création de voies privées, l'élargissement de passages couverts peuvent être refusés s'ils portent atteinte à l'intégrité d'immeubles "à conserver" ou "à maintenir" (légende 5 et 5 bis).

ART USc 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

-4.1- La desserte par les réseaux des occupations ou des utilisations du sol envisagées doit être adaptée à leur nature et à leur importance. Les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement sont obligatoires.

-4.2.- Eaux pluviales: Toute occupation ou utilisation du sol doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur d'eaux pluviales. Des aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés.

-4.3.- Réseaux divers: Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, ainsi que les canalisations de distribution de gaz doivent être installées en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments.

-4.4.- Déchets urbains: Des aménagements adaptés doivent être prévus pour faciliter le stockage et la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les conditions requises. Ces conteneurs devront être: soit dissimulés dans des locaux adaptés et accessibles depuis les voies publiques, soit enterrés de telle manière que seule n'émerge qu'une bouche de vidage.

Lors de toute construction neuve, et si la disposition de la parcelle le permet, la mise à disposition publique d'un local, ouvert sur l'extérieur, destiné à abriter des conteneurs de déchets peut-être imposée.

-4.5.- Locaux et installations techniques : Dans tous les cas, les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, les équipements collectifs appartenant aux différents concessionnaires de réseau, pourront être implantés sur des espaces publics, à condition de faire l'objet d'un traitement d'ensemble.

ART USc 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée.

ART USc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou éventuelles surélévations.

-**6.1.**- Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou nouveau défini sur le document graphique par un trait continu rouge épais. Ceci conformément aux dispositions de l'article USc 11 concernant les saillies ou balcons.

-6.2.- La construction doit respecter la même limite d'implantation sur tous les niveaux, excepté pour les ouvrages en toiture; ceci conformément aux dispositions de l'article USc10.

Un retrait des façades peut toutefois être autorisé au dernier niveau, afin de constituer des terrasses, à condition de ne pas dénaturer l'ordonnance d'une rue.

ART USc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou éventuelles surélévations.

-7.1- Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

-7.1.1- Les constructions doivent être implantées le long des limites séparatives aboutissants aux voies, sur une profondeur d'au moins 6m, mesurée à partir de l'alignement imposé ou retenu.

-7.1.2- au-delà de ces 6m la construction le long des limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée. Elle peut être imposée le long de murs mitoyens avec des immeubles des catégories 5 et 5 bis.

Si la construction est établie en retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, le recul minimum sera de 6m, que la façade comporte ou non des ouvertures.

Dans le cas ou la parcelle est mitoyenne d'une parcelle ou partie de parcelle frappée d'une interdiction de construire (légende 11), le recul minimum est ramené à 5m par rapport aux limites séparatives concernées. Il est alors imposé.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites par l'autorité compétente chargée de la délivrance des permis de construire.

-7.2.- Par rapport aux limites de fond de parcelles.

Les règles applicables sont celles relatives aux implantations le long des limites séparatives aboutissant aux voies au-delà d'une bande de 6m (alinéa 7.1.2).

ARTICLE USc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE.

Sur les espaces intérieurs sur lesquels s'ouvriront des pièces principales : la distance entre façades comportant des ouvertures sera au minimum de 5m.

ARTICLE USc 9 EMPRISE AU SOL

-9.1.- Sauf dispositions contraires précisées à l'article 3.2.8. les constructions sont interdites sur les emprises protégées par les légendes N° 11. En dehors de ces emprises, tous les espaces privés sont constructibles conformément aux règles d'implantation définies ci-dessus.

ARTICLE USc 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximum des constructions est mesurée en tout point à partir de la surface du sol naturel, avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'à l'égout du toit. En cas de rue en pente, le point du sol naturel à prendre en compte pourra être apprécié par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction du bâti existant. Elle s'applique à la partie de toiture la plus élevée, en dehors des éventuels ouvrages en toiture définis ci-après. Si une partie de la construction est couverte en terrasse, conformément aux dispositions des articles USc 6 (6.2)et USc 11, l'acrotère ne pourra pas dépasser de 1,10 m la hauteur définie ci-dessus.

-10.1.- Règles applicables aux Constructions existantes

Les constructions existantes concernées par la légende 5 (immeubles à conserver) ne peuvent être en aucun cas modifiées dans leur volume et leur hauteur, sauf si des modifications (M) ou écrêtements (E) sont signalés sur le plan. Le contenu des modifications ou des écrêtements imposés est spécifié dans l'annexe jointe au présent règlement.

Les constructions existantes faisant l'objet de la légende 5bis peuvent être surélevées jusqu'à la cote de hauteur indiquée en rouge, lorsque celle-ci figure sur le plan. Dans le cas contraire ces constructions ne peuvent être surélevées.

Les constructions existantes faisant l'objet de la légende 6 peuvent être transformées ou surélevées dans les conditions définies à l'alinéa 10.2. suivant, applicables aux constructions neuves.

Dans ces trois catégories, certains ouvrages en toiture peuvent être autorisés pour des raisons techniques ou de sécurité. Leur hauteur hors tout est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur de référence définie ci-dessus.

-10.2.- Règles applicables aux constructions neuves

-10.2.1.- La hauteur maximale des constructions est définie sur chaque alignement par une indication portée en rouge sur le plan. Cette hauteur peut être imposée à toutes les constructions sur une profondeur de 6m à partir de l'alignement sur rue.

-10.2.2- Au-delà de ces 6m, la hauteur maximum des constructions, doit être égale ou inférieure à la hauteur sur rue. Au cas où la façade sur rue appartient à une construction "à conserver" (légende 5) ou à maintenir (légende 5bis), la hauteur de cette façade, ou celle qui résulte des modifications ou écrêtements éventuels, définit la hauteur maximale des constructions nouvelles à l'intérieur de la parcelle. A l'intérieur des parcelles, une tolérance de 1,50 m en plus de la valeur définie ci-dessus peut être autorisée pour tenir compte de situations particulières.

Dans le cas ou la construction est indiquée avec la légende 5 bis et qu'elle comporte une cote précisant une surélévation possible, cette cote servira de référence de hauteur sur rue.

-10.2.3.- Si la parcelle s'ouvre sur deux ou plusieurs rues, sur lesquelles sont spécifiées des hauteurs différentes, les hauteurs maximum au-delà des 6m de profondeur à partir de ces différentes voies doivent être au plus égales à la moyenne des hauteurs sur rues.

-10.2.4.- Les hauteurs maximum au faîtage comme celles des ouvrages en toitures: cages d'escalier, machineries d'ascenseur, ouvrages techniques divers, etc.. ne peuvent dépasser de plus de 3,50m les hauteurs de référence ainsi définies.

-10.2.5.- ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS.

Au cas où des contraintes techniques justifiées par le fonctionnement particulier de certains équipements collectifs (théâtre, clocher, etc..) l'exigeraient, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne dépassent pas la valeur H= 2L; L étant la distance horizontale entre le point le plus élevé de la construction et le point le plus proche situé sur une limite de propriété voisine, même si ces deux points sont séparés par une voie ou une emprise publique.

ARTICLE USc 11 DISPOSITIONS ARCHITECTURALES - PREAMBULE-

-a- Toute modification ou extension, toute construction neuve, tout élément constructif dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, (rythme, proportion, matériaux, couleur...) doit s'harmoniser avec les constructions existantes.

-b- Rappel**:**Tous les procédés et les matériaux employés, soit pour la construction, soit pour la restauration d'immeubles ou de parties d'immeuble, devront être précisés dans toute demande de permis de construire, déclaration de travaux ou autorisation spéciale. Il en est de même pour la nature, l'aspect et la teinte des peintures, des badigeons ou des enduits.

-11.1.- Dispositions relatives aux immeubles existants.

-11.1.1. -DISPOSITIONS GENERALES-

-a- Ces dispositions s'appliquent aux immeubles "à conserver" définis par la légende N°5, aux immeubles "à maintenir" (légende 5 bis) et aux immeubles existants "non protégés", définis par la légende 6 lorsque leur propriétaire décide de les conserver ou de les aménager.

Dans tous les cas, les prescriptions suivantes auront pour objet de retrouver l'intégrité des procédés constructifs originels. Elles s'appliquent à tous les éléments de la construction.

-b- Tous les travaux, quels qu'ils soient, doivent viser à conserver ou à restituer (au cas où ils auraient été abîmés ou auraient disparu), tous les éléments de détail tels que modénatures, sculptures, inscriptions, fresques, peintures, etc.. apparents ou découverts à l'occasion de ces travaux.

-c- Les présentes règles s'appliquent pour les immeubles de la catégorie 5 aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des immeubles.

-d- Les immeubles de la catégorie 5bis peuvent subir des modifications importantes des structures intérieures. Toutefois, la conservation de certains éléments intérieurs, notamment dans les parties communes (escaliers, voûtes d'accès, cours intérieurs etc..) peut être imposée.

Il en sera de même si les travaux font apparaître des éléments de décor de qualité à l'intérieur des parties privatives.

Les façades sur rue et sur cours des immeubles de cette catégorie doivent être conservées et restaurées dans les mêmes conditions que celles des immeubles de la catégorie 5.

Des dispositions différentes peuvent toutefois être autorisées, si elles facilitent l'usage des locaux, et si elles ne dénaturent pas l'unité et le caractère d'une construction.

-11.1.2.- RAVALEMENT DES CONSTRUCTIONS

-a- Les ravalements doivent être exécutés avec soin, de manière à ne pas dégrader les matériaux, les éléments de décor et les modénatures. Certains procédés, comme le sablage, le nettoyage à l'eau sous forte pression, le décapage chimique, le ponçage ou autres, peuvent être interdits.

-b- Les techniques et les procédés seront adaptés à chaque cas particulier, de façon à respecter la spécificité des façades, selon leur époque, leur style ou les matériaux qui les composent.

-c- Afin de restituer l'unité ou l'intégrité d'une construction, la reconstitution d'ordonnance, de décor, de modénature de façades altérées, modifiées ou disparues, peut être imposée.

-11.1.3.- TRAITEMENT DES MAÇONNERIES

Les prescriptions ci-après s'appliquent à l'ensemble d'une façade, ou à certains éléments (soubassement, encadrements, corniches, bandeaux).

-a- Les éléments en pierre doivent être restaurés, soit par remplacement des pierres dégradées par des pierres de même provenance, soit éventuellement, pour des désordres de faible importance par des matériaux de même apparence.

Les placages de pierres sont interdits, tout remplacement de pierre défectueuse exige un refouillement d'au moins 15 cm de profondeur.

La réfection des joints s'effectuera au mortier de chaux naturelle. La nature des liants et des agrégats tiendra compte du type de joint dégarni.

-b- Les pierres peintes doivent, sauf cas exceptionnel, être décapées, avec des procédés qui ne risquent pas de porter atteinte à la modénature d'origine, ni à la protection naturelle de la pierre.

-11.1.4.- LES ENDUITS

Les enduits sont prescrits sur les façades dont les matériaux constitutifs ne sont pas prévus pour rester apparents.

-a- Les enduits seront réalisé soit au mortier de chaux aérienne (chaux calcique hydratée) ou légèrement hydraulique, soit avec des mortiers plus fortement dosés en chaux hydrauliques ou en ciment, selon le procédé utilisé à l'origine de la construction. Dans ce dernier cas, les enduits devront être peints ou badigeonnés.

-b- Les enduits doivent respecter les épaisseurs d'origine et ne jamais faire disparaître des éléments de modénature. En particulier ils ne peuvent en aucun cas être exécutés en sur épaisseur par rapport au nu d'origine.

-c- Aucune pierre isolée ne peut être réservée en retrait de l'enduit. L'engravure de matériaux tels que fausses pierres, faux bois est interdite.

-d- Les enduits grillagés sont proscrits, sauf exceptions justifiées par des considérations techniques.

-e- La restitution d'enduits disparus lors de ravalements antérieurs peut être exigée

-f- Le dessin de joints horizontaux, conformément à un usage courant au XIXème siècle, pourra être autorisé ou imposé.

Certains enduits existants pourront être nettoyés, ragréés si nécessaire, puis éventuellement teintés ou patinés avec des laits de chaux naturelle, dont la composition sera identique à celle des enduits conservés.

-h- La peinture des enduits peut-être autorisée ou même imposée sur certaines façades. Seules les peintures minérales peuvent être utilisées, à l'exclusion des peintures acryliques ou vinyliques. Les teintes seront définies conformément aux dispositions ci-après.

-i- La peinture peut-être autorisée sur des façades dont les enduits ne justifient pas une réfection complète. Seules les peintures minérales ou organo-minérales peuvent être utilisées, à l'exclusion des peintures acryliques ou vinyliques. Les pierres apparentes ne doivent pas être peintes, sauf exception prévue au paragraphe 11.1.4.C.c. Les teintes seront définies conformément aux dispositions ci-après.

-11.1.5- LES TOITURES

-a- Les modifications de toitures sont interdites sur les immeubles "à conserver" faisant l'objet de la légende N°5, sauf si elles sont destinées à retrouver les dispositions antérieures dûment authentifiées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les modifications repérées sur le plan par les lettres M et les écrêtements par la lettre E peuvent être imposées lors de travaux portant sur la toiture.

Sur les immeubles "à maintenir" faisant l'objet de la légende 5 bis ou "non protégés" faisant l'objet de la légende N°6, certaines modifications telles que mise en place de verrières, pose de lucarnes ou d'ouvrages divers peuvent être autorisées, sauf si elles portent atteinte à l'unité d'un ensemble de toiture.

Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.

La création de terrasses ou de "crevés de toiture" peut-être autorisée sur des immeubles des catégorie 5 bis et 6.

-b- Les toitures doivent être entretenues et réparées avec les matériaux d'origine. Sont autorisés: les tuiles "canal", l'ardoise le zinc, le plomb et certaines tuiles plates mécaniques sur des constructions du XIXème ou du XXème siècle.

Les tuiles "canal" doivent comporter des tuiles couvrantes et coulantes indépendantes. L'utilisation de matériaux tel que Fibrociment, tôle ondulée, aluminium, de matériaux synthétiques ou de bardeaux asphaltés est interdite.

-c- Les souches de cheminée doivent avoir une largeur minimum de 40 cm dans leur plus petite dimension. Elles seront soit construites avec des matériaux destinés à demeurer apparents, soit enduites. L'émergence de conduits de fumée ou de ventilation, métallique ou en amiante ciment est proscrite.

-11.1.6- LES BAIES, MENUISERIES ET OCCULTATIONS.

-a- Sur les immeubles "à conserver" (légende N° 5), ou "à maintenir (légende N° 5 bis) la modification des percements et des encadrements de baies n'est pas autorisée, sauf:

-si elle a pour objet de rétablir des formes et des proportions antérieures, dûment authentifiées.

-si elle est nécessaire pour des raisons de sécurité ou d'éclairement, et à condition de respecter l'équilibre, le rythme et l'ordonnancement des façades.

-b- Sur les immeubles "non protégés" faisant l'objet de la légende 6, des modifications peuvent être autorisées. Toutefois, les percements nouveaux doivent s'identifier au mieux avec les percements existants conservés.

-c- Sur les immeubles "à conserver" (légende N° 5), les menuiseries doivent être conservées ou refaites conformément aux modèles existants ou d'origine, en respectant les profils, les formes, le nombre des divisions, les proportions et les matériaux. Il en est de même des modes d'ouverture. Ces règles s'appliquent aussi bien aux ouvrants qu'aux dormants. Les fourrures et remplissages en bois ou en maçonnerie sont proscrits.

Cette règle ne s'applique pas aux devantures de boutiques ou aux façades commerciales, sur lesquelles des menuiseries métalliques ou en PVC peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas l'esthétique de l'immeuble.

-d- Sur les autres immeubles, (catégorie 5bis ou 6), la mise en place de menuiseries métalliques ou en PVC peut être autorisée, sauf si elle porte atteinte à l'unité ou au style d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles voisins.

-e- Lorsque l'installation de double vitrage est nécessaire, elle ne doit pas entraîner de modification dans l'aspect extérieur des montants ou des petits bois.

Les doubles fenêtres extérieures sont proscrites. Les menuiseries doivent être installées en retrait d'au moins 15 cm par rapport au nu de la façade.

-f- L'occultation des baies doit reprendre les dispositions antérieures.

- Sur les immeubles dont les baies sont destinées à recevoir des volets en bois repliables en tableaux, cette disposition doit impérativement être reprise. Les volets doivent être réparés dans leur état initial, ou reconstitués en reprenant les modes de construction et les décors d'origine.

- Lorsque les ouvertures comportaient des contrevents extérieurs repliés en façades, des derniers devront être conservés, réparés ou remplacés conformément aux dispositions d'origine.

- Le remplacement de volets ou de persiennes en bois par des volets ou persiennes métalliques ou en tout autre matériaux, la mise en place de volets roulants, ne peuvent être autorisée que sur des immeubles de la catégorie 5bis ou 6, à condition de ne pas dénaturer la cohérence de la construction. Sur les immeubles de la catégorie 5, la mise en place de ce type de volet n'est autorisée que s'il correspond à une disposition d'origine, connue et avérée.

-g- Lorsque la création de portes cochères ou d'entrées de garages est autorisée, conformément aux dispositions de l'article USc 3, elles doivent être occultées par des portes en bois pleines ou à panneaux, ou par des grilles ou des panneaux métalliques, peints ou traités pour demeurer apparents. Les tôles plates ou ondulées simplement galvanisées ne sont pas autorisées.

Ces portes ou ces grilles doivent être placées en retrait du nu de la façade d'au moins 25 cm, sans que ce retrait puisse excéder 40 cm. On peut exiger que les linteaux règnent avec ceux des portes et fenêtres voisines. Les faux linteaux en arcs peuvent être interdits, comme toute solution constructive qui simulerait des procédés de construction incompatibles avec la dimension ou la proportion du nouveau percement.

-h- Les menuiseries doivent être peintes. Le bois naturel ou vernis est interdit sauf pour certains modèles de portes. Les lasures peuvent être interdites. Les teintes sont définies conformément aux dispositions précisées ci-après (11.1.10.).

-11.1.7- LES FERRONNERIES

Les ferronneries existantes de qualité, grilles extérieures, balcons, garde-corps doivent être soigneusement réparées ou remplacées par des éléments identiques ou de même nature. Les ferronneries en fonte, fréquentes au XIXème siècle, pourront éventuellement être reconstituées en fonte d'aluminium. La substitution par des éléments contemporains ne peut être autorisée que pour les immeubles de la catégorie 6.

Les ferronneries seront peintes, ou éventuellement traitées pour demeurer apparentes. La simple galvanisation n'est pas autorisée.

-11.1.8.- LES ACCESSOIRES DE LA CONSTRUCTION

-a- Les accessoires de la construction, tels que chêneaux, descentes d'eau, gouttières, etc… doivent respecter les dispositions antérieures de l'immeuble.

Les éléments supplémentaires rendus nécessaires pour des raisons techniques ou sanitaires ne doivent en aucun cas être visibles.

-b- Les tuyaux de descente doivent être verticaux, et installés, sauf impossibilité technique, sur les limites parcellaires. Toute dégradation de corniche ou de bandeaux pour l'installation de nouvelles descentes est interdite.

Les chêneaux et descentes d'eau seront obligatoirement en zinc, en cuivre, ou en terre cuite; les matériaux de synthèse tels que le PVC sont interdits.

-c- Les conduits de fumée et de ventilation en saillie sont interdits sur les façades sur rue. Ils sont autorisés sur les façades sur cours, à condition:

- d'être justifiées pour des raisons de salubrité et de sécurité.
- de ne pas altérer la lisibilité des façades, d'être réversible dans leur mise en oeuvre, et de n'entraîner aucun dommage sur les maçonneries et les modénatures.

-d- Les éléments de décor, crêtes, bordures de rive, lambrequins, mitrons, doivent être maintenus, complétés ou reconstitués conformément aux dispositions d'origine.

-e- Les antennes de télévision seront groupées par antennes collectives. Elles seront incorporées dans les combles, sauf si les conditions de réceptions ne le permettaient pas.

Les antennes de réception orientées sur des satellites de télévision ne peuvent être autorisées que sur les toitures, à une distance minimum de 3m des façades donnant sur l'espace public. Leur diamètre extérieur sera inférieur à 0,8 m. Elles peuvent être interdites si elles portent atteinte à l'unité et à l'esthétique d'un ensemble de toitures.

-f- La pose d'appareils de climatisation individuels en saillie sur les façades extérieures est interdite. Ces appareils doivent être installés soit dans les greniers, soit à l'intérieur des immeubles, les sorties de ventilation étant dissimulées par des grilles métalliques ou éventuellement des claustras en bois. Ceci à condition de ne pas nuire à l'harmonie de la façade.

Sur les immeubles des catégories 5bis et 6, et uniquement sur les façades intérieures donnant sur des cours ou des jardins, des appareils en saillie sur l'extérieur peuvent être autorisés, à condition de ne pas dégrader l'aspect des façades, de ne pas diminuer l'éclairement des cours, et de ne pas engendrer de nuisances phoniques.

-11.1.9- LES COULEURS DES FAÇADES

-a- Les couleurs des parties de façades en maçonnerie doivent être mates, les peintures satinées ou brillantes y sont interdites. Seules les menuiseries et les ferronnerie peuvent être peintes en couleurs satinées ou brillantes.

-b- Les couleurs traditionnelles de la ville de Perpignan sont souvent assez vives. On peut être amené à limiter la brutalité des confrontations en exigeant des couleurs issues de pigments minéraux, à base d'ocre et de terre.

Sur une construction existante, lorsque les couleurs d'origine sont clairement identifiables, elles seront reconstituées.

Dans le cas contraire et sur les constructions neuves, les couleurs utilisées sont limitées à trois, avec éventuellement des variations de tonalité:

-Une couleur de fond pour les maçonneries et les enduits.

-Une couleur éventuelle pour les encadrements de baies ou certains détails de modénatures, corniches par exemple.

-Une couleur pour les menuiseries. Les ferronneries, essentiellement les gardes corps, peuvent être d'une couleur plus soutenue. Les couleurs foncées et le noir peuvent n'être autorisées que sur les garde-corps en fer forgé, plus légers que les garde-corps en fonte datant du XIXème siècle.

-11.2- Dispositions relatives aux constructions neuves

-11.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

-a- Ces dispositions s'appliquent aux immeubles neufs à construire, soit sur les emplacements constructibles, soit en lieu et place d'immeubles dont la démolition est autorisée ou imposée. Elles s'appliquent également aux surélévations, lorsqu'elles sont autorisées.

-b- L'architecture des constructions neuves doit éviter toute forme de pastiche architectural. Elle peut comporter tous les éléments du vocabulaire contemporain, sous réserve qu'il s'harmonise avec les fronts bâtis existant.

-c- On peut imposer que des traces du parcellaire existant soit exprimées dans l'implantation, les façades, la volumétrie ou les toitures d'une nouvelle construction.

-11.2.2.- FAÇADES

-a- Sont proscrits les matériaux dont les qualités d'aspect ou de stabilité dans le temps ne sont pas assurées, tels qu'amiante ciment, parpaings de ciment non enduits, matériaux de synthèse, etc.

-b- Les saillies telles que corniches, balcons, etc. qui ne relèvent pas de simples détails de modénatures, sont autorisées à condition de ne jamais dépasser 1m et le 1/10 de la largeur de la voie. Elles ne peuvent se trouver à une hauteur inférieure à 3,5m par rapport au niveau de la circulation.

-11.2.3.- TOITURES

Les toitures peuvent être soit inclinées, soit couvertes en terrasse.

- Les toitures inclinées auront une pente comprise entre 25 et 35%. Elles seront couvertes en tuiles canal.

- Les toitures en terrasses sont autorisées. Les étanchéités en asphalte ou en matériaux bitumineux ne doivent pas rester apparentes. Les terrasses accessibles doivent être revêtues d'un dallage de terre cuite, de pierre ou de dalles de béton. Les terrasses inaccessibles seront au minimum protégées par un lit de gravier, éventuellement incorporé au matériau d'étanchéités. Les acrotères ne peuvent dépasser de plus de 1,10 m le niveau de l'égout du toit.

-11.3.- DISPOSITIONS COMMUNES

-11.3.1.- Les dispositions suivantes s'appliquent à des éléments constructifs moins permanents, qui s'intègrent soit à des constructions existantes, soit à des constructions neuves.

-11.3.2.- LES CLOTURES

-a- Les clôtures traditionnelles doivent en principe être conservées. La démolition, l'arasement ou la surélévation des murs existants ne peut être autorisées que s'ils ne portent pas atteintes à la continuité des fronts bâtis et à l'unité architecturale de la rue.

Les grilles de qualité doivent être maintenues et réparées. Toute substitution par des éléments en bois ou en matériaux synthétiques, des grillages, des éléments de béton, des parpaings, etc.. peut être interdite.

-b- Les clôtures nouvelles ou les surélévations ne doivent pas dépasser la hauteur maximum de 3 m. Elles doivent suivre les mêmes règles de traitement et de matériaux que celles de l'article 11.2 relatives aux constructions neuves. En particulier les clôtures en grillage, ou en matériaux tels que parpaings de ciment destinés à être enduits, éléments de béton, sont interdites.

-c- Les portes, portails, ouvrant dans les clôtures doivent être en bois plein ou en ferronnerie. Ils seront peints avec les mêmes procédés et les mêmes matières que les éléments de menuiserie et de ferronnerie des immeubles qu'ils desservent.

-11.3.3.- LES DEVANTURES ET VITRINES :

Qu'il s'agisse d'aménagement de constructions existantes ou de constructions nouvelles, les installations commerciales, et notamment les devantures et vitrines doivent respecter les règles suivantes :

-a- Les façades commerciales intégrées dans un immeuble doivent s'inscrire à l'intérieur de la façade du rez-de-chaussée, ou éventuellement de l'entresol. Elles ne peuvent déborder ni sur le premier étage, ni sur les immeubles voisins. Au cas où le même commerce s'établirait sur plusieurs immeubles contiguës, la façade commerciale doit respecter le rythme des immeubles, et notamment celui des éléments porteurs, murs mitoyens, trumeaux etc..

-b- La réalisation de la devanture ne doit jamais détruire ou dissimuler des éléments de structure. En particulier, si l'immeuble comporte des arcades ou une ordonnance architecturale en rez-de-chaussée, l'aménagement des commerces doit les maintenir ou les restituer. Il est notamment interdit d'élargir les ouvertures existantes, de transformer des arcades en linteaux, ou de supprimer des piédroits.

-c- Les devantures "en appliques" sur la façade sont autorisées si elles ne dissimulent aucun élément d'architecture tel que portes, arcades, décors ou modénatures destinées à demeurer visibles. La saillie de ces devantures par rapport à la façade ne peut dépasser 0,30 m.

-d- Les commerces doivent toujours laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs. Toutefois lorsque ces accès peuvent être assurés de manière satisfaisante à partir d'une cour intérieure ou d'une façade arrière, les devantures commerciales peuvent éventuellement s'inscrire dans la totalité de la largeur du rez-de-chaussée.

-e- Les procédés utilisés doivent faire dominer les matériaux traditionnels de la ville, bois peints, briques, glaces claires et éléments métalliques. Les coloris envisagés doivent être spécifiés sur toute demande de permis de construire, déclaration de travaux ou autorisation spéciale. Ils doivent être choisis pour éviter toute polychromie excessive.

Certains matériaux tels que la tôle peinte, les matériaux de synthèse, la céramique, peuvent être interdits s'ils sont susceptibles de porter atteinte à l'unité architecturale d'un front bâti.

-f- Des devantures "types" correspondantes à certains commerces franchisés peuvent être interdites si elles ne sont pas conformes au présent règlement.

-g- Les terrasses extérieures doivent être installées directement sur le sol, sans comporter aucun plancher ou superstructure, même provisoire et amovible. Les limitations d'emprise peuvent être matérialisées par des éléments de séparation. Ces derniers ne doivent en aucun cas être fixés à demeure sur le sol.

-h- La couverture des terrasses extérieures par des bannes ou des auvents en toile ne peut être autorisée que si ces derniers s'adaptent à la structure de l'immeuble, et notamment s'ils respectent la disposition des linteaux ou des arcades.

-11.3.4.- LES ENSEIGNES

Outre les préconisations ci-jointes, la publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la Zone de Publicité Restreinte N°1, instaurée conformément à la loi N° 79-1150 du 29 décembre 1979.

-a- Les enseignes commerciales peuvent être réalisées, soit sur un bandeau horizontal appartenant à la structure de la boutique, et donc comprise à l'intérieur du rez-de-chaussée, soit sous forme d'enseignes drapeaux.

-b- Les enseignes drapeaux doivent laisser un passage libre d'au moins 3m, et ne pas dépasser 80 cm de saillie par rapport au nu de la façade. Saillie à laquelle peut s'ajouter éventuellement une console de 20 cm.

-c- Les enseignes ne peuvent comporter aucun élément publicitaire. Toute référence de marque doit être installée à l'intérieur des boutiques, derrière les vitrines. Toutefois les logos correspondants à des commerces franchisés ou à des chaînes commerciales peuvent être autorisés. Une seule enseigne drapeau est admise par commerce.

-d- Les caissons lumineux, soit sur les bandeaux, soit en drapeau sont interdits.

-e- L'éclairage des enseignes et des façades peut être assuré soit par des sources de lumière établies sur des supports extérieurs, et conçus de telle manière que l'éclairage ne soit jamais éblouissant pour les piétons, soit sous forme d'éclairage indirect, les lettrages ou les logos se détachant sur une façade éclairée, les sources de lumière étant dissimulées.

-f- Les pré-enseignes peuvent être utilisées qu'exceptionnellement, conçues selon un modèle uniforme pour toutes les pré-enseignes du secteur sauvegardé, et approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France.

-11.3.5.- LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les coffrets de raccordement des réseaux techniques, les climatisations, ventilations, installations techniques de toute nature ne doivent pas être apparentes. Ces accessoires doivent être encastrés dans les murs, ou placés dans les parties communes ou privatives des immeubles. Dans le cas où, pour des raisons techniques, leur installation en façade est impérative, le choix des solutions retenues doit être présenté à l'Architecte des Bâtiments de France. Celui-ci pourra imposer toutes dispositions pour les dissimuler derrière des grilles, soupiraux, portes de visite, trappes...

ARTICLE USc 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Aucune obligation de créer des places de stationnement n'est requise à l'intérieur du Secteur Sauvegardé, qu'il s'agisse de réhabilitation de surfaces de planchers existantes ou de construction neuve. Cette disposition est valable pour tous les types d'occupation.

ARTICLE USc 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

-A- ESPACES LIBRES PRIVES

-13.1- Les espaces libres privés, qu'ils résultent ou non de l'application de la légende 11, doivent être aménagés soit en jardins ou en cours, soit en espace de stationnement s'ils ne résultent pas de l'application de la légende 11 affectée des indications de dominante minérale ou végétale (DM1, DM2 ou DV1, DV2).

Aménagés en parc de stationnement, ils devront être traités avec des revêtements limitant l'imperméabilisation des sols. Tout parc de stationnement sur terre-plein de plus de 250 m2 doit comporter au moins un arbre de haute tige pour 75 m2 de surface.

-13.2.- Les espaces libres privés affectés de la protection de jardins (légende 11 complétée de l'indication "DV1") doivent être conservés ou réaménagés conformément aux dispositions antérieures, constatées soit par l'examen de l'état existant, soit sur des documents d'archives dûment authentifiés. Ces jardins doivent toujours demeurer "en pleine terre" et ne faire l'objet d'aucuns travaux souterrains.

-13.3.- La construction de parcs de stationnement souterrains sous des surfaces non constructibles affectées de la protection "DM1" est autorisée sous réserve que le traitement des sols protégés soit reconstitué strictement "à l'identique" après achèvement des travaux. Les rampes d'accès doivent être installées en dehors des espaces protégés par l' indication ci-dessus.

-B- ESPACES LIBRES PUBLICS

-13.4.- Tous les espaces publics seront traités à l'intérieur du Secteur Sauvegardé avec une gamme de matériaux limités et identiques.

Ils sont soumis à l'autorisation spéciale de l'Architecte des Bâtiments de France

-13.5.- Le calepinage des matériaux sera conçu de telle manière qu'il intègre tous les dispositifs techniques d'écoulement des eaux, fils d'eau, caniveaux, grilles d'évacuation, regards, plaques d'égouts, dalle de couverture de tous les dispositifs destinés à l'entretien et à la visite des réseaux de distribution divers, éclairage public, électricité, gaz, téléphone, câblage vidéo, etc.

-C- MOBILIER URBAIN

-13.6.- Le mobilier urbain est soumis à l'autorisation spéciale de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE USc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE USc 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USd

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION OU DE L'OCCUPATION DU SOL

CARACTÈRE DE LA ZONE USd

La zone USd était autrefois occupée par les remparts de la ville, démolis et reconstruits au début du XXème siècle. Ces reconstructions ont été réalisées sous la forme de lotissement, ce qui explique certaines rigidités dans le tracé des voies, et la régularité du découpage parcellaire. Ces lotissements ont fait l'objet d'une réglementation précise. Celle-ci concernait, soit des immeubles collectifs construits sur les boulevards, soit, pour l'essentiel, un habitat de type individuel.

Les constructions ont été réalisées avec un grand souci de qualité architecturale, et beaucoup d'entre elles sont exemplaires de l'architecture du début du XXème siècle. C'est à ce titre qu'elles font partie intégrante du Secteur Sauvegardé.

Le présent règlement reconduira en grande partie les dispositions réglementaires des lotissements d'origine.

ART USd 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

-1.1.- Sont admises:

Les occupations, constructions et utilisations du sol de toute nature, à l'exclusion de celles qui sont interdites par l'article USd 2.

-1.2.- Sont admis sous conditions:

-a- L'utilisation en garage de locaux en rez-de-chaussée ouvrant sur rue peut être refusée sur les immeubles "à conserver" (légende 5) ou "à maintenir" (légende 5bis) si elle n'existait pas à l'origine de la construction et si elle conduit à dénaturer son intégrité.

-**b-** Les installations classées soumises à déclaration, lorsqu'elles correspondent à des services de proximité pour les habitants.

-c- Les affouillements ou les exhaussements de terrain indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ART USd 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

-2.1.- Sont interdits :

-a- Les entrepôts commerciaux, en dehors des locaux liés aux activités commerciales autorisées.

-b- Les locaux à Usage industriel.

-c- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre des installations classées, à l'exception de celles liées au fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises à l'article USd1 (stationnement des véhicules, climatisations...) et de celles liées à la vie du quartier.

-d- Les terrains de stationnement de caravanes et de camping;

-e- Les constructions provisoires, à l'exclusion des installations temporaires de chantier.

-f- L'occupation, du domaine public. A l'exception:

- des saillies autorisées
- des équipements nécessaires à l'usage particulier de certain espaces publics: parcs de stationnement en sous-sol, rampes d'accès, mobilier urbain etc...
- de l'utilisation provisoire du domaine public par des installations démontables (terrasses de café, kiosques, etc...), dans les conditions définies à l'article 11.3.3.g

-g- Les ouvertures de carrières.

-**h-** Le stationnement de caravanes.

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ART USd 3 ACCÈS ET VOIRIE

-3.1.1.- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif sur une voie publique ou privée.

Un seul accès automobile est admis par unité foncière, sauf si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération justifie un nombre d'accès supérieur.

-3.1.2.- lorsqu'une unité foncière présente plusieurs accès possibles sur des voies différentes, celui qui présente la moindre gêne pour la circulation publique peut être imposé.

-3.1.3.- Les voies privées doivent être adaptées à l'usage prévu, et satisfaire aux contraintes de sécurité et notamment de lutte contre l'incendie. La création de voies privées, l'élargissement de passages couverts peuvent être refusés s'ils portent atteinte à l'intégrité d'immeubles "à conserver" ou "à maintenir" (légende 5 et 5 bis).

ART USd 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

-4.1- La desserte par les réseaux des occupations ou des utilisations du sol envisagées doit être adaptée à leur nature et à leur importance. Les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement sont obligatoires.

-4.2.- Eaux pluviales: Toute occupation ou utilisation du sol doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur d'eaux pluviales. Des aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés.

-4.3.- Réseaux divers: Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, ainsi que les canalisations de distribution de gaz doivent être installées en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments.

-4.4.- Déchets urbains: Des aménagements adaptés doivent être prévus pour faciliter le stockage et la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les conditions requises. Ces conteneurs devront être: soit dissimulés dans des locaux adaptés et accessibles depuis les voies publiques, soit enterrés de telle manière que seule n'émerge qu'une bouche de vidage.

Lors de toute construction neuve, et si la disposition de la parcelle le permet, la mise à disposition publique d'un local, ouvert sur l'extérieur, destiné à abriter des conteneurs de déchets peut-être imposée.

-4.5.- Locaux et installations techniques : Dans tous les cas, les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, les équipements collectifs appartenant aux différents concessionnaires de réseau, pourront être implantés sur des espaces publics, à condition de faire l'objet d'un traitement d'ensemble.

ART USd 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Dans la zone USd, toutes les parcelles résultant d'un plan de lotissement, leur division ou leur regroupement peuvent être interdits si ces mesures conduisent à détruire l'homogénéité des îlots définis à l'origine.

ART USd 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou éventuelles surélévations.

-**6.1.**- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement existant ou nouveau définis sur le document graphique par un trait continu rouge épais, soit avec un recul défini par un trait rouge fin. Toutefois, des constructions annexes peuvent être autorisées à l'intérieur de ces marges de recul, tel que perrons, auvents, garages, etc. Ceci à condition que ces constructions ne dénaturent pas l'harmonie et l'homogénéité d'un front bâti.

-6.2.- Sur les immeubles collectifs de plus de trois niveaux, la construction doit respecter la même limite d'implantation sur toute la hauteur, à l'exception des ouvrages en toiture; ceci conformément aux dispositions de l'article USd10.

Un retrait des façades peut toutefois être autorisé au dernier niveau, afin de constituer des terrasses, à condition de ne pas dénaturer l'ordonnance d'une rue.

Sur les maisons individuelles de type "maisons de ville", dites "à deux faces", dont la hauteur est limitée sur le plan conformément aux dispositions de l'article 10, l'alignement et le recul imposé doivent régner au minimum sur une hauteur correspondante au rez de chaussée et à un étage.

Sur toutes ces constructions, des retraits d'une profondeur maximum de 3m peuvent être autorisés sur une partie de la façade pour permettre la réalisation de perrons d'accès, d'escaliers extérieurs, de terrasses, etc.. destinés à animer les volumes.

ART USd 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou éventuelles surélévations.

-7.1- Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

-7.1.1- Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives aboutissants aux voies, sur une profondeur d'au moins 6m, au delà du recul éventuellement imposé. L'implantation le long des limites séparatives sur cette profondeur peut être imposée le long des murs mitoyens avec des immeubles des catégories 5 et 5bis.

-7.1.2 - Au-delà de ces 6m la construction le long des limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée sur une profondeur supplémentaire de 6m.

-7.1.3- au-delà des 12m résultant du cumul des prescriptions définies aux alinéas 7.1.1 et 7.1.2 ci-dessus, les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4m.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites par l'autorité compétente chargée de la délivrance des permis de construire.

-7.2.- Par rapport aux limites de fond de parcelles.

Le long des limites séparatives de fond de parcelles, les constructions doivent respecter un recul par rapport à ces limites égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4m. Elles doivent en outre et s'il y a lieu respecter les indications portées sur le plan au titre de la légende 11 (espaces inconstructibles)

ARTICLE USd 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE.

Sur les espaces intérieurs sur lesquels s'ouvriront des pièces principales : la distance entre façades comportant des ouvertures sera au minimum de 5m.

ARTICLE USd 9 EMPRISE AU SOL

-9.1.- Sauf dispositions contraires précisées à l'article 3.2.8. les constructions sont interdites sur les emprises protégées par la légende N° 11. En de hors de ces emprises, tous les espaces privés sont constructibles conformément aux règles d'implantation définies ci-dessus.

ARTICLE USd 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximum des constructions est mesurée en tout point à partir de la surface du sol naturel, avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'à l'égout du toit. En cas de rue en pente, le point du sol naturel à prendre en compte pourra être apprécié par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction du bâti existant. Elle s'applique à la partie de toiture la plus élevée, en dehors des éventuels ouvrages en toiture définis ci-après. Si une partie de la construction est couverte en terrasse, conformément aux dispositions des articles USd 6 (6.2) et USd 11, l'acrotère ne pourra pas dépasser de 1,10 m la hauteur définie ci-dessus.

-10.1.- Règles applicables aux constructions existantes

Les constructions existantes concernées par la légende 5 (immeubles à conserver) ne peuvent être en aucun cas modifiées dans leur volume et leur hauteur, sauf si des modifications (M) ou écrêtements (E) sont signalés sur le plan.

Le contenu des modifications ou des écrêtements imposés est spécifié dans l'annexe jointe au présent règlement. Toutefois certains ouvrages en toiture peuvent être autorisés pour des raisons techniques ou de sécurité. Leur hauteur est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur de référence définie ci-dessus.

Les constructions existantes faisant l'objet de la légende 5bis peuvent être surélevées jusqu'à la cote de hauteur indiquée en rouge, lorsque celle-ci figure sur le plan. Dans le cas contraire ces constructions ne peuvent être surélevées.

Les constructions existantes faisant l'objet de la légende 6 peuvent être transformées ou surélevées dans les conditions définies à l'alinéa 10.2. suivant, applicables aux constructions neuves.

-10.2.- Règles applicables aux constructions neuves

-10.2.1.- La hauteur maximale des constructions est définie sur chaque alignement par une indication portée en rouge sur le plan.

-10.2.2- A l'intérieur de la parcelle, la hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la hauteur sur rue. Au cas où la façade sur rue appartient à une construction "à conserver" (légende 5) ou à maintenir (légende 5bis), la hauteur de cette façade, ou celle qui résulte des modifications ou écrêtements éventuels, définit la hauteur maximale des constructions nouvelles à l'intérieur de la parcelle.

Dans le cas ou la construction est indiquée avec la légende 5 bis et qu'elle comporte une cote précisant une surélévation possible, cette cote servira de référence de hauteur sur rue.

-10.2.3.- Si la parcelle s'ouvre sur deux ou plusieurs rues, sur lesquelles sont spécifiées des hauteurs différentes, les hauteurs maximum des constructions seront au plus égales à la plus élevée.

-10.2.4.- Les hauteurs maximum au faîtage comme celles des ouvrages en toitures: cages d'escalier, machineries d'ascenseur, ouvrages techniques divers, etc.. ne peuvent dépasser de plus de 3,50m les hauteurs de référence ainsi définies.

-10.2.5.- ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Au cas où des contraintes techniques justifiées par le fonctionnement particulier de certains équipements collectifs (théâtre, clocher, etc..) l'exigeraient, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne dépassent pas la valeur H= 2L; L étant la distance horizontale entre le point le plus élevé de la construction et le point le plus proche situé sur une limite de propriété voisine, même si ces deux points sont séparés par une voie ou une emprise publique.

ARTICLE USd 11 DISPOSITIONS ARCHITECTURALES - PREAMBULE-

-a- Toute modification ou extension, toute construction neuve, tout élément constructif dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, (rythme, proportion, matériaux, couleur...) doit s'harmoniser avec les constructions existantes.

-b- Tous les procédés et les matériaux employés, soit pour la construction, soit pour la restauration d'immeubles ou de parties d'immeuble, devront être précisés dans toute demande de permis de construire, déclaration de travaux ou autorisation spéciale. Il en est de même pour la nature, l'aspect et la teinte des peintures, des badigeons ou des enduits.

-11.1.- Dispositions relatives aux immeubles existants.

-11.1.1.- DISPOSITIONS GENERALES

-a- Ces dispositions s'appliquent aux immeubles "à conserver" définis par la légende N°5, aux immeubles "à maintenir" (légende 5 bis) et aux immeubles existants "non protégés", définis par la légende 6 lorsque leur propriétaire décide de les conserver ou de les aménager.

Dans tous les cas, les prescriptions suivantes auront pour objet de retrouver l'intégrité des procédés constructifs originels. Elles s'appliquent à tous les éléments de la construction.

-b- Tous les travaux, quels qu'ils soient, doivent viser à conserver ou à restituer (au cas ou ils auraient été abîmés ou auraient disparu), tous les éléments de détail tels que modénatures, sculptures, inscriptions, fresques, peintures, etc.. apparents ou découverts à l'occasion de ces travaux.

-c- Les présentes règles s'appliquent pour les immeubles de la catégorie 5 aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des immeubles.

-d- Les immeubles de la catégorie 5bis peuvent subir des modifications importantes des structures intérieures. Toutefois, la conservation de certains éléments intérieurs, notamment dans les parties communes (escaliers, voûtes d'accès, cours intérieurs etc..) peut être imposée.

Il en sera de même si les travaux font apparaître des éléments de décor de qualité à l'intérieur des parties privatives.

Les façades sur rue et sur cours des immeubles de cette catégorie doivent être conservées et restaurées dans les mêmes conditions que celles des immeubles de la catégorie 5.

Des dispositions différentes peuvent toutefois être autorisées, si elles facilitent l'usage des locaux, et si elles ne dénaturent pas l'unité et le caractère d'une construction.

-11.1.2.- RAVALEMENT DES CONSTRUCTIONS

-a- Les ravalements doivent être exécutés avec soin, de manière à ne pas dégrader les matériaux, les éléments de décor et les modénatures. Certains procédés, comme le sablage, le nettoyage à l'eau sous forte pression, le décapage chimique, le ponçage ou autres, peuvent être interdits.

-b- Les techniques et les procédés seront adaptés à chaque cas particulier, de façon à respecter la spécificité des façades, selon leur époque, leur style ou les matériaux qui les composent. Ils doivent être précisés sur toute demande de permis de construire, de déclaration de travaux ou d'autorisation spéciale.

-c- Afin de restituer l'unité ou l'intégrité d'une construction, la reconstitution d'ordonnance, de décor, de modénature de façades altérées, modifiées ou disparues, peut être imposée.

-11.1.3.- TRAITEMENT DES MAÇONNERIES

Les prescriptions ci-après s'appliquent à l'ensemble d'une façade, ou à certains éléments (soubassement, encadrements, corniches, bandeaux).

-a- Les éléments en pierre doivent être restaurés, soit par remplacement des pierres dégradées par des pierres de même provenance, soit éventuellement, pour des désordres de faible importance par des matériaux de même apparence.

Tout remplacement de pierre défectueuse exige un refouillement d'au moins 15 cm de profondeur.

La réfection des joints s'effectuera au mortier de chaux naturelle. La nature des liants et des agrégats tiendra compte du type de joint dégarni.

-b- Les pierres peintes doivent, sauf cas exceptionnel, être décapées, avec des procédés qui ne risquent pas de porter atteinte à la modénature d'origine, ni à la protection naturelle de la pierre.

-c- Les constructions existantes faisant appel aux premières techniques du béton armé devront être entretenues ou réparées sans modifier les dimensions et les modénatures. Si les armatures superficielles sont devenues apparentes par suite d'éclatement des surfaces, ces armatures doivent être traitées, et la reconstitution des surfaces extérieures réalisée sans modification des dimensions et modénatures d'origine.

-11.1.4.- LES ENDUITS

Les enduits sont prescrits sur les façades dont les matériaux constitutifs ne sont pas prévus pour rester apparents.

-a- Les enduits seront réalisé soit au mortier de chaux aérienne (chaux calcique hydratée) ou légèrement hydraulique, soit avec des mortiers plus fortement dosés en chaux hydrauliques ou en ciment, selon le procédé utilisé à l'origine de la construction. Dans ce dernier cas, les enduits devront être peints ou badigeonnés.

-b- Les enduits doivent respecter les épaisseurs d'origine et ne jamais faire disparaître des éléments de modénature. En particulier ils ne peuvent en aucun cas être exécutés en sur épaisseur par rapport au nu d'origine.

-c- Aucune pierre isolée ne peut être réservée en retrait de l'enduit. L'engravure de matériaux tels que fausses pierres, faux bois est interdite.

-d- Les enduits grillagés sont proscrits, sauf exceptions justifiées par des considérations techniques.

-e- La restitution d'enduits disparus lors de ravalements antérieurs peut être exigée

-f- Le dessin de joints horizontaux, conformément à un usage courant au XIXème siècle, pourra être autorisé ou imposé.

-g- Certains enduits existants pourront être nettoyés, ragréés si nécessaire, puis éventuellement teintés ou patinés avec des laits de chaux naturelle, dont la composition sera identique à celle des enduits conservés.

-h- La peinture des enduits peut-être autorisée ou même imposée sur certaines façades. Seules les peintures minérales ou organo-minérales peuvent être utilisées, à l'exclusion des peintures acryliques ou vinyliques. Les teintes seront définies conformément aux dispositions ci-après.

-11.1.5- LES TOITURES

-a- Les modifications de toitures sont interdites sur les immeubles "à conserver" faisant l'objet de la légende N°5, sauf si elles sont destinées à r etrouver les dispositions antérieures dûment authentifiées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les modifications repérées sur le plan par les lettres M et les écrêtements par la lettre E peuvent être imposées lors de travaux portant sur la toiture.

Sur les immeubles "à maintenir" faisant l'objet de la légende 5 bis ou "non protégés" faisant l'objet de la légende N°6, certaines modifications telles que mise en place de verrières, pose de lucarnes ou d'ouvrages divers peuvent être autorisées, sauf si elles portent atteinte à l'unité d'un ensemble de toiture.

Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.

Les toitures des immeubles de la catégorie N° 6 peuvent être traitées conformément aux dispositions applicables aux constructions neuves (alinéa 11.2)

-b- Les toitures doivent être entretenues et réparées avec les matériaux d'origine. Sont autorisés: les tuiles "canal", l'ardoise le zinc, le plomb et certaines tuiles plates mécaniques sur des constructions du XIXème ou du XXème siècle.

Les tuiles "canal" doivent comporter des tuiles couvrantes et coulantes indépendantes. L'utilisation de matériaux tel que Fibrociment, tôle ondulée, aluminium, de matériaux synthétiques ou de bardeaux asphaltés est interdite.

-c- Les souches de cheminée doivent avoir une largeur minimum de 40 cm dans leur plus petite dimension. Elles seront soit construites avec des matériaux destinés à demeurer apparents, soit enduites. L'émergence de conduits de fumée ou de ventilation, métallique ou en amiante ciment est proscrite.

-11.1.6- LES BAIES, MENUISERIES ET OCCULTATIONS.

-a- Sur les immeubles "à conserver" (légende N° 5), ou "à maintenir (légende N° 5 bis) la modification des percements et des encadrements de baies n'est pas autorisée, sauf:

-si elle a pour objet de rétablir des formes et des proportions antérieures, dûment authentifiées.

-si elle est nécessaire pour des raisons de sécurité ou d'éclairement, et à condition de respecter l'équilibre, le rythme et l'ordonnancement des façades.

-b- Sur les immeubles "non protégés" faisant l'objet de la légende 6, des modifications peuvent être autorisées. Toutefois, les percements nouveaux doivent s'identifier au mieux avec les percements existants conservés.

-c- Sur les immeubles "à conserver" (légende N° 5), les menuiseries doivent être conservées ou refaites conformément aux modèles existants ou d'origine, en respectant les profils, les formes, le nombre des divisions, les proportions et les matériaux. Il en est de même des modes d'ouverture. Ces règles s'appliquent aussi bien aux ouvrants qu'aux dormants. Les fourrures et remplissages en bois ou en maçonnerie sont proscrits.

Cette règle ne s'applique pas aux devantures de boutiques ou aux façades commerciales, sur lesquelles des menuiseries métalliques ou en PVC peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas l'esthétique de l'immeuble.

-d- Sur les autres immeubles, (catégorie 5bis ou 6), la mise en place de menuiseries métalliques ou en PVC peut être autorisée si elle ne perturbe pas le caractère d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles voisins.

-e- Lorsque l'installation de double vitrage est nécessaire, elle ne doit pas entraîner de modification dans l'aspect extérieur des montants ou des petits bois.

Les doubles fenêtres extérieures sont proscrites. Les menuiseries doivent être installées en retrait d'au moins 15 cm par rapport au nu de la façade.

-f- L'occultation des baies doit reprendre les dispositions antérieures.

- Sur les immeubles dont les baies sont destinées à recevoir des volets en bois repliables en tableaux, cette disposition doit impérativement être reprise. Les volets doivent être réparés dans leur état initial, ou reconstitués en reprenant les modes de construction et les décors d'origine.

- Lorsque les ouvertures comportaient des contrevents extérieurs repliés en façades, des derniers devront être conservés, réparés ou remplacés conformément aux dispositions d'origine.

- Le remplacement de volets ou de persiennes en bois par des volets ou persiennes métalliques ou en tout autre matériaux, la mise en place de volets roulants ne peut être autorisée que sur des immeubles de la catégorie 5bis ou 6. Sur les immeubles de la catégorie 5, la mise en place de ce type de volet n'est autorisée que s'il correspond à une disposition d'origine, connue et avérée.

-g- Le remplacement ou la réparation de portes cochères existante doit respecter les dispositions d'origine (mode d'ouverture, dessin des portes, nature des matériaux). Lorsque la création de portes cochères ou d'entrées de garages est autorisée, conformément aux dispositions de l'article USd 3, elles doivent être occultées par des portes en bois pleines ou à panneaux, ou par des grilles ou des panneaux métalliques, peints ou traités pour demeurer apparents. Les tôles plates ou ondulées simplement galvanisées ne sont pas autorisées.

Ces portes ou ces grilles doivent être placées en retrait du nu de la façade d'au moins 25 cm, sans que ce retrait puisse excéder 40 cm. On peut exiger que les linteaux règnent avec ceux des portes et fenêtres voisines. Les faux linteaux en arcs peuvent être interdits, comme toute solution constructive qui simulerait des procédés de construction incompatibles avec la dimension ou la proportion du nouveau percement.

-h- Les menuiseries doivent être peintes. Le bois naturel ou vernis est proscrit sauf pour les immeubles qui étaient ainsi traités à l'origine. Les lasures peuvent être interdites. Les teintes sont définies conformément aux dispositions précisées ci-après (11.1.10.).

-11.1.7- LES FERRONNERIES

Les ferronneries existantes de qualité, grilles extérieures, balcons, garde-corps doivent être soigneusement réparées ou remplacées par des éléments identiques ou de même nature. Les ferronneries faisant appel à la tôle, au fer forgé, à la fonte, devront être entretenues ou reconstituées conformément aux dispositions d'origine.

Les ferronneries seront peintes, ou éventuellement traitées pour demeurer apparentes. La simple galvanisation n'est pas autorisée.

-11.1.8.- LES ACCESSOIRES DE LA CONSTRUCTION

-a- Les accessoires de la construction, tels que chêneaux, descentes d'eau, gouttières, etc… doivent respecter les dispositions antérieures de l'immeuble.

Les éléments supplémentaires rendus nécessaires pour des raisons techniques ou sanitaires ne doivent en aucun cas être visibles.

-b- Les tuyaux de descente doivent être verticaux, et installés, sauf impossibilité technique, sur les limites parcellaires. Toute dégradation de corniche ou de bandeaux pour l'installation de nouvelles descentes est interdite.

Les chêneaux et descentes d'eau seront obligatoirement en zinc, en cuivre, ou en terre cuite; Le PVC peut être autorisé sur les façades arrières, à condition de ne pas dénaturer la qualité d'une construction si elle est classée dans les catégories 5 ou 5bis.

-c- Les conduits de fumée et de ventilation en saillie sont interdits sur les façades sur rue. Ils sont autorisés sur les façades sur cours, à condition:

- d'être justifiées pour des raisons de salubrité et de sécurité.
- de ne pas altérer la lisibilité des façades, d'être réversible dans leur mise en oeuvre, et de n'entraîner aucun dommage sur les maçonneries et les modénatures.

-d- Les éléments de décor, crêtes, bordures de rive, lambrequins, mitrons, corniches, médaillons, panneaux de terre cuite, etc.. doivent être maintenus, complétés ou reconstitués conformément aux dispositions d'origine.

-e- Les antennes de télévision seront groupées à raison d'une antenne par parcelle. Elles seront incorporées dans les combles, sauf si les conditions de réceptions ne le permettaient pas.

Les antennes de réception orientées sur des satellites de télévision ne peuvent être autorisées que sur les toitures, à une distance minimum de 5m des façades donnant sur l'espace public. Leur diamètre extérieur sera inférieur à 0,8 m. Elles pourront être interdites si elles portent atteinte à l'unité et à l'esthétique d'un ensemble de toitures.

-f- La pose d'appareils de climatisation individuels en saillie sur les façades extérieures est interdite. Ces appareils doivent être installés soit dans les combles ou sur les terrasses, à condition d'être traités ou dissimulés dans des ouvrages intégrés aux volumes de la construction. S'ils sont situés à l'intérieur des immeubles, les sorties de ventilation doivent être dissimulées par des grilles métalliques ou éventuellement des claustras. Ceci à condition de ne pas nuire à l'harmonie ou au caractère de la façade.

Sur les immeubles des catégories 5bis et 6, et uniquement sur les façades intérieures donnant sur des cours ou des jardins, des appareils en saillie sur l'extérieur peuvent être autorisés, à condition de ne pas dégrader l'aspect des façades, de ne pas diminuer l'éclairement des cours, et de ne pas engendrer de nuisances phoniques.

-11.1.9- LES COULEURS DES FAÇADES

-a- Les couleurs des parties de façades en maçonnerie doivent être mates, les peintures satinées ou brillantes y sont interdites. Seules les menuiseries et les ferronneries peuvent être peintes en couleurs satinées ou brillantes.

-b- Les couleurs traditionnelles de la ville de Perpignan sont souvent assez vives. On peut être amené à limiter la brutalité des confrontations en exigeant des couleurs issues de pigments minéraux, à base d'ocre et de terre.

Sur une construction existante, lorsque les couleurs d'origine sont clairement identifiables, elles seront reconstituées.

Dans le cas contraire et sur les constructions neuves, les couleurs utilisées sont limitées à trois, avec éventuellement des variations de tonalité:

-Une couleur de fond pour les maçonneries et les enduits.

-Une couleur éventuelle pour les encadrements de baies ou certains détails de modénatures, corniches par exemple.

-Une couleur pour les menuiseries. Les ferronneries, essentiellement les gardes corps, peuvent être d'une couleur plus soutenue. Les couleurs foncées et le noir peuvent n'être autorisées que sur les garde-corps en fer forgé, plus légers que les garde-corps en fonte datant du XIXème siècle.

-11.2- Dispositions relatives aux constructions neuves

-11.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

-a- Ces dispositions s'appliquent aux immeubles neufs à construire, soit sur les emplacements constructibles, soit en lieu et place d'immeubles dont la démolition est autorisée ou imposée. Elles s'appliquent également aux surélévations, lorsqu'elles sont autorisées.

-b- L'architecture des constructions neuves doit éviter toute forme de pastiche architectural. Elle peut comporter tous les éléments du vocabulaire contemporain, sous réserve qu'il s'harmonise avec les fronts bâtis existant.

-11.2.2.- FAÇADES

-a- Sont proscrits les matériaux dont les qualités d'aspect ou de stabilité dans le temps ne sont pas assurées, tels qu'amiante ciment, parpaings de ciment non enduits, matériaux de synthèse, etc.

-b- Les saillies telles que corniches, balcons, etc. qui ne relèvent pas de simples détails de modénatures, sont autorisées à condition de ne jamais dépasser 1m et le 1/10 de la largeur de la voie. Elles ne peuvent se trouver à une hauteur inférieure à 3m par rapport au niveau de la circulation.

-11.2.3.- TOITURES

Les toitures peuvent être soit inclinées, soit couvertes en terrasse.

- Les toitures inclinées auront une pente comprise entre 25 et 35%. Elles seront couvertes en tuiles canal.

- Les toitures en terrasses sont autorisées. Les étanchéités en asphalte ou en matériaux bitumineux ne doivent pas rester apparentes. Les terrasses accessibles doivent être revêtues d'un dallage de terre cuite, de pierre ou de dalles de béton. Les terrasses inaccessibles seront au minimum protégées par un lit de gravier, éventuellement incorporé au matériau d'étanchéités. Les acrotères ne peuvent dépasser de plus de 1,10 m le niveau de l'égout du toit.

-11.3.- Dispositions communes

-11.3.1.- Les dispositions suivantes s'appliquent à des éléments constructifs moins permanents, qui s'intègrent soit à des constructions existantes, soit à des constructions neuves.

-11.3.2.- LES CLOTURES

-a- Les murs de clôtures existants ne peuvent être démolis, arasés ou surélevés qu'avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Leur traitement doit suivre les préconisations de l'article 11.1 relatives aux constructions existantes.

Les grilles doivent être maintenues et réparées. Toute substitution par des éléments en bois ou en matériaux synthétiques, des grillages, des éléments de béton, des parpaings, etc.. peut être interdite.

-b- Les clôtures sur rues doivent avoir une hauteur maximum de 2,50 m. Elles doivent suivre les mêmes règles de traitement et de matériaux que celles de l'article 11.2 relatives aux constructions neuves. En particulier les clôtures en grillage, ou en matériaux tels que parpaings de ciment destinés à être enduits, éléments de béton, sont interdites. Toutefois les clôtures en grillage doublées d'une plantation de haies peuvent être autorisées sur les limites séparatives. Leur hauteur est limitée à 2,50 m.

-c- Les portes, portails, ouvrant dans les clôtures doivent être en bois plein ou en ferronnerie. Ils seront peints avec les mêmes procédés et les mêmes matières que les éléments de menuiserie et de ferronnerie des immeubles qu'ils desservent.

-11.3.3.- LES DEVANTURES ET VITRINES :

Qu'il s'agisse d'aménagement de constructions existantes ou de constructions nouvelles, les installations commerciales, et notamment les devantures et vitrines doivent respecter les règles suivantes :

-a- Les façades commerciales intégrées dans un immeuble doivent s'inscrire à l'intérieur de la façade du rez-de-chaussée , ou éventuellement de l'entresol. Elles ne peuvent déborder ni sur le premier étage, ni sur les immeubles voisins. Au cas où le même commerce s'établirait sur plusieurs immeubles contiguës, la façade commerciale doit respecter le rythme des immeubles, et notamment celui des éléments porteurs, murs mitoyens, trumeaux etc..

-b- La réalisation de la devanture ne doit jamais détruire ou dissimuler des éléments de structure. En particulier, si l'immeuble comporte des arcades ou une ordonnance architecturale en rez-de-chaussée, l'aménagement des commerces doit les maintenir ou les restituer. Il est notamment interdit d'élargir les ouvertures existantes, de transformer des arcades en linteaux, ou de supprimer des piédroits.

-c- Les devantures "en appliques" sur la façade sont autorisées si elles ne dissimulent aucun élément d'architecture tel que portes, arcades, décors ou modénatures destinées à demeurer visibles.

-d- Les commerces doivent toujours laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs. Toutefois lorsque ces accès peuvent être assurés de manière satisfaisante à partir d'une cour intérieure ou d'une autre façade, les devantures commerciales peuvent éventuellement s'inscrire dans la totalité de la largeur du rez-de-chaussée.

-e- Les procédés utilisés doivent faire dominer les matériaux traditionnels de la ville, bois peints, briques, glaces claires et éléments métalliques. Les coloris envisagés doivent être spécifiés sur toute demande de permis de construire, déclaration de travaux ou autorisation spéciale. Ils doivent être choisis pour éviter toute polychromie excessive.

Certains matériaux tels que la tôle peinte, les matériaux de synthèse, la céramique, peuvent être interdits s'ils sont susceptibles de porter atteinte à l'unité architecturale d'un front bâti.

-f- Des devantures "types" correspondantes à certains commerces franchisés peuvent être interdites si elles ne sont pas conformes au présent règlement.

-g- Les terrasses extérieures doivent être installées directement sur le sol, sans comporter aucun plancher ou superstructure, même provisoire et amovible. Les limitations d'emprise peuvent être matérialisées par des éléments de séparation. Ces derniers ne doivent en aucun cas être fixés à demeure sur le sol.

-h- La couverture des terrasses extérieures par des bannes ou des auvents en toile ne peut être autorisée que si ces derniers s'adaptent à la structure de l'immeuble, et notamment s'ils respectent la disposition des linteaux ou des arcades.

-11.3.4.- LES ENSEIGNES

Outre les préconisations ci-jointes, la publicité, les enseignes et pré enseignes sont régies par la Zone de Publicité Restreinte N°1, instaurée conformément à la loi N° 79-1150 du 29 décembre 1979.

-a- Les enseignes commerciales peuvent être réalisées, soit sur un bandeau horizontal appartenant à la structure de la boutique, et donc comprise à l'intérieur du rez-de-chaussée, soit sous forme d'enseignes drapeaux.

-b- Les enseignes drapeaux doivent laisser un passage libre d'au moins 3m, et ne pas dépasser 80 cm de saillie par rapport au nu de la façade. Saillie à laquelle peut s'ajouter éventuellement une console de 20 cm

-c- Les enseignes ne peuvent comporter aucun élément publicitaire. Toute référence de marque doit être installée à l'intérieur des boutiques, derrière les vitrines. Toutefois les logos correspondants à des commerces franchisés ou à des chaînes commerciales peuvent être autorisés. Une seule enseigne drapeau est admise par commerce.

-d- Les caissons lumineux, soit sur les bandeaux, soit en drapeau sont interdits.

-e- L'éclairage des enseignes et des façades peut être assuré soit par des sources de lumière établies sur des supports extérieurs, et conçus de telle manière que l'éclairage ne soit jamais éblouissant pour les piétons, soit sous forme d'éclairage indirect, les lettrages ou les logos se détachant sur une façade éclairée, les sources de lumière étant dissimulées.

-f- Les pré-enseignes ne peuvent être utilisées qu'exceptionnellement, conçues selon un modèle uniforme pour toutes les pré-enseignes du secteur sauvegardé, et approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France.

-11.3.5.- LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les coffrets de raccordement des réseaux techniques, les climatisations, ventilations, installations techniques de toute nature ne doivent pas être apparentes. Ces accessoires doivent être encastrés dans les murs, ou placés dans les parties communes ou privatives des immeubles. Dans le cas où, pour des raisons techniques, leur installation en façade est impérative, le choix des solutions retenues doit être présenté à l'Architecte des Bâtiments de France. Celui-ci pourra imposer toutes dispositions pour les dissimuler derrière des grilles, soupiraux, portes de visite, trappes...

ARTICLE USd 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Aucune obligation de créer des places de stationnement n'est requise à l'intérieur du Secteur Sauvegardé, qu'il s'agisse de réhabilitation de surfaces de planchers existantes ou de construction neuve. Cette disposition est valable pour tous les types d'occupation.

ARTICLE USd 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

-A- ESPACES LIBRES PRIVES

-13.1- Les espaces libres privés, qu'ils résultent ou non de l'application de la légende 11, doivent être aménagés soit en jardins ou en cours dallées, soit en espace de stationnement, s'ils ne résultent pas de l'application de la légende 11 affectée des indications de dominante minérale ou végétale (DM1, DM2 ou DV1, DV2).

Aménagés en parc de stationnement, ils devront être traités avec des revêtements limitant l'imperméabilisation des sols. Tout parc de stationnement sur terre-plein de plus de 250 m2 doit comporter au moins un arbre de haute tige pour 75 m2 de surface.

-13.2.- Les espaces libres privés affectés de la protection de jardins (légende 11 complétée de l'indication "DV1") doivent être conservés ou réaménagés conformément aux dispositions antérieures, constatées soit par l'examen de l'état existant, soit sur des documents d'archives dûment authentifiés. Ces jardins doivent toujours demeurer "en pleine terre" et ne faire l'objet d'aucuns travaux souterrains.

-13.3.- La construction de parcs de stationnement souterrains sous des surfaces non constructibles affectées de la protection "DM1" est autorisée sous réserve que le traitement des sols protégés soit reconstitué strictement "à l'identique" après achèvement des travaux. Les rampes d'accès doivent être installées en dehors des espaces protégés par l'indication ci-dessus.

-B- ESPACES LIBRES PUBLICS

-13.4.- Tous les espaces publics seront traités à l'intérieur du Secteur Sauvegardé avec une gamme de matériaux limités et identiques.

Ils sont soumis à l'autorisation spéciale de l'Architecte des Bâtiments de France

-13.5.- Le calepinage des matériaux sera conçu de telle manière qu'il intègre tous les dispositifs techniques d'écoulement des eaux, fils d'eau, caniveaux, grilles d'évacuation, regards, plaques d'égouts, dalle de couverture de tous les dispositifs destinés à l'entretien et à la visite des réseaux de distribution divers, éclairage public, électricité, gaz, téléphone, câblage vidéo, etc.

-C- MOBILIER URBAIN

-13.6- Le mobilier urbain est soumis à l'autorisation spéciale de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE USd 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE USd 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Annexe au règlement

Ville de Perpignan – Site Arago
Règlement PSMV après modification

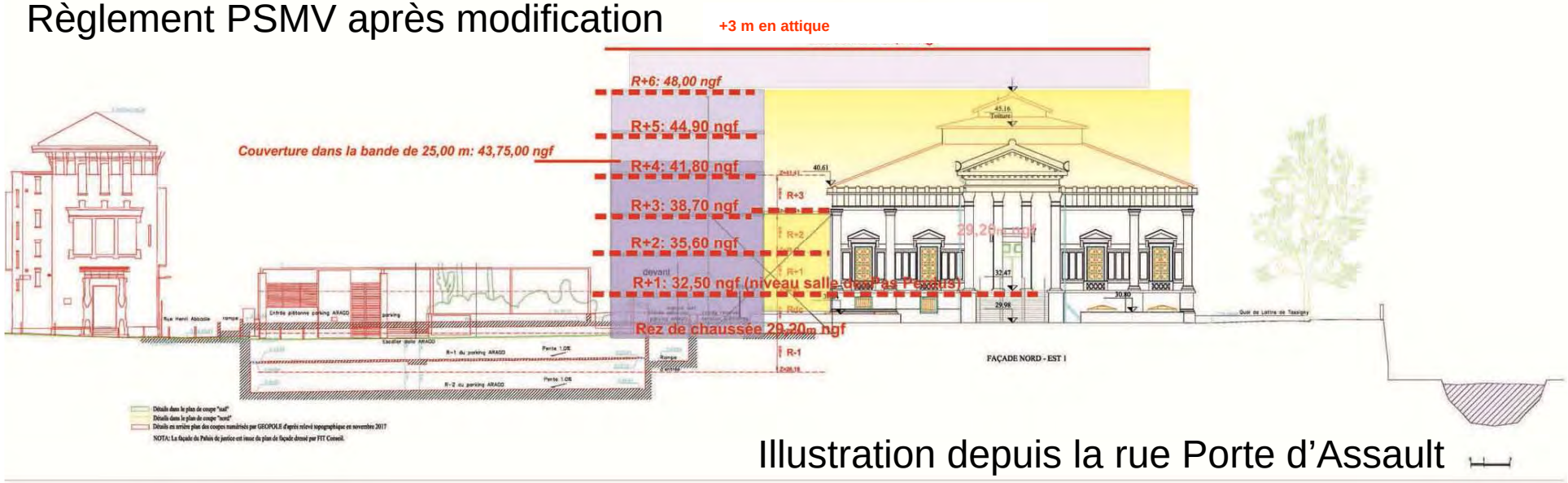


Illustration depuis la rue Porte d'Assault

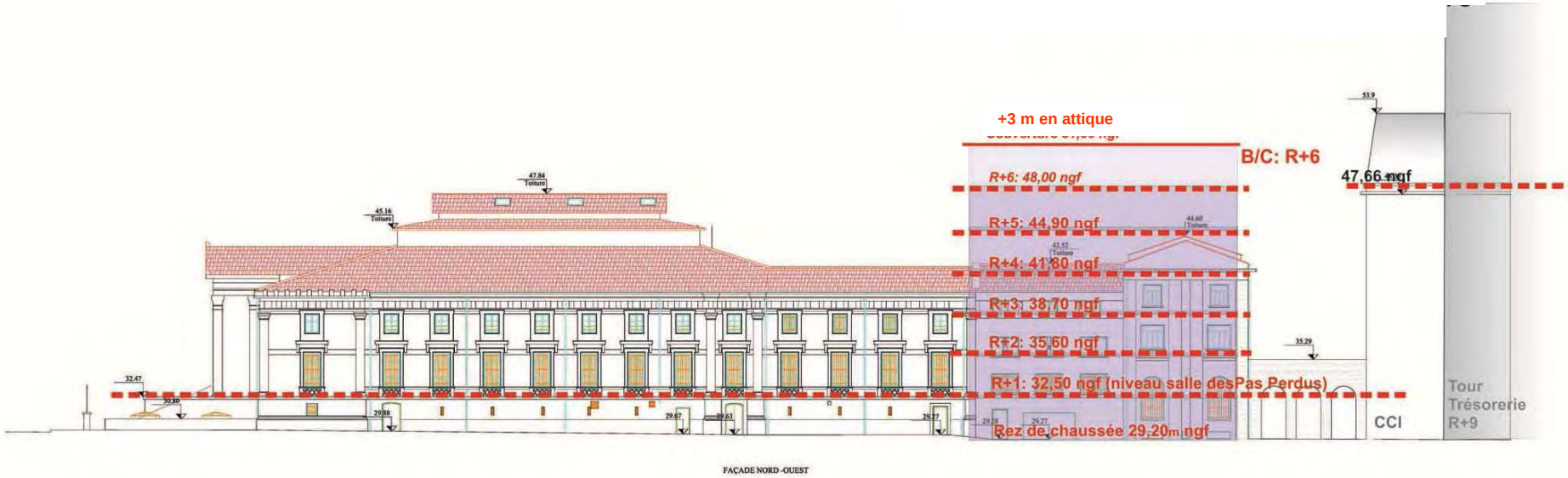
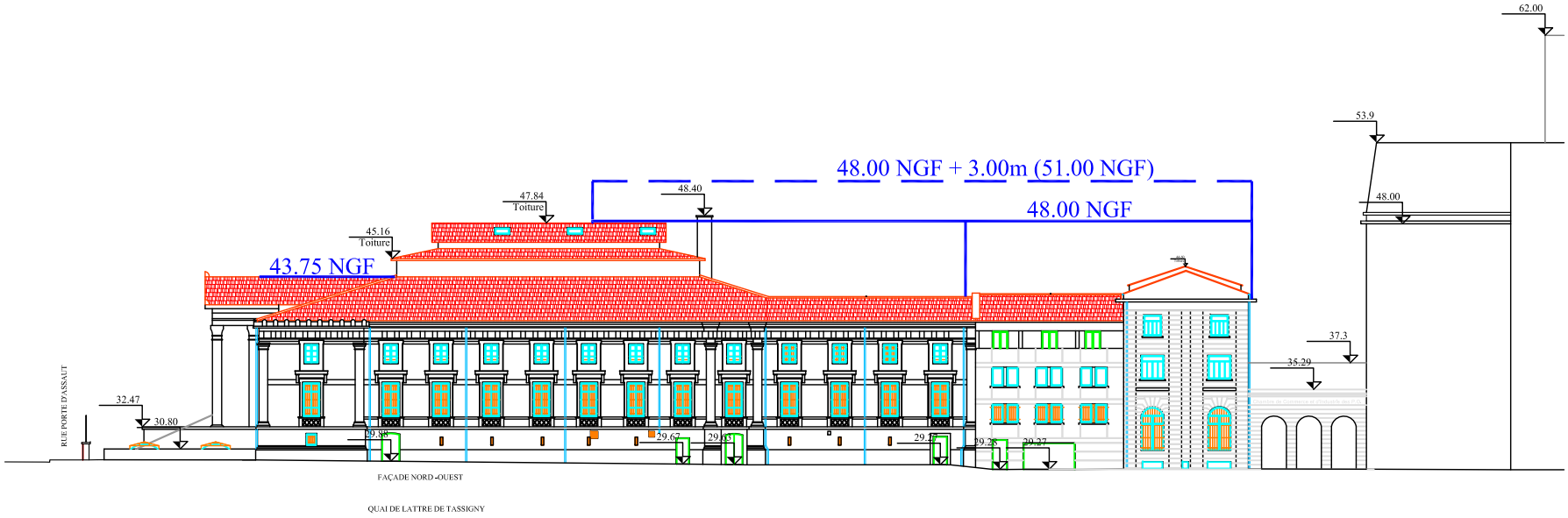


Illustration depuis le quai Maréchal de Lattre de Tassigny

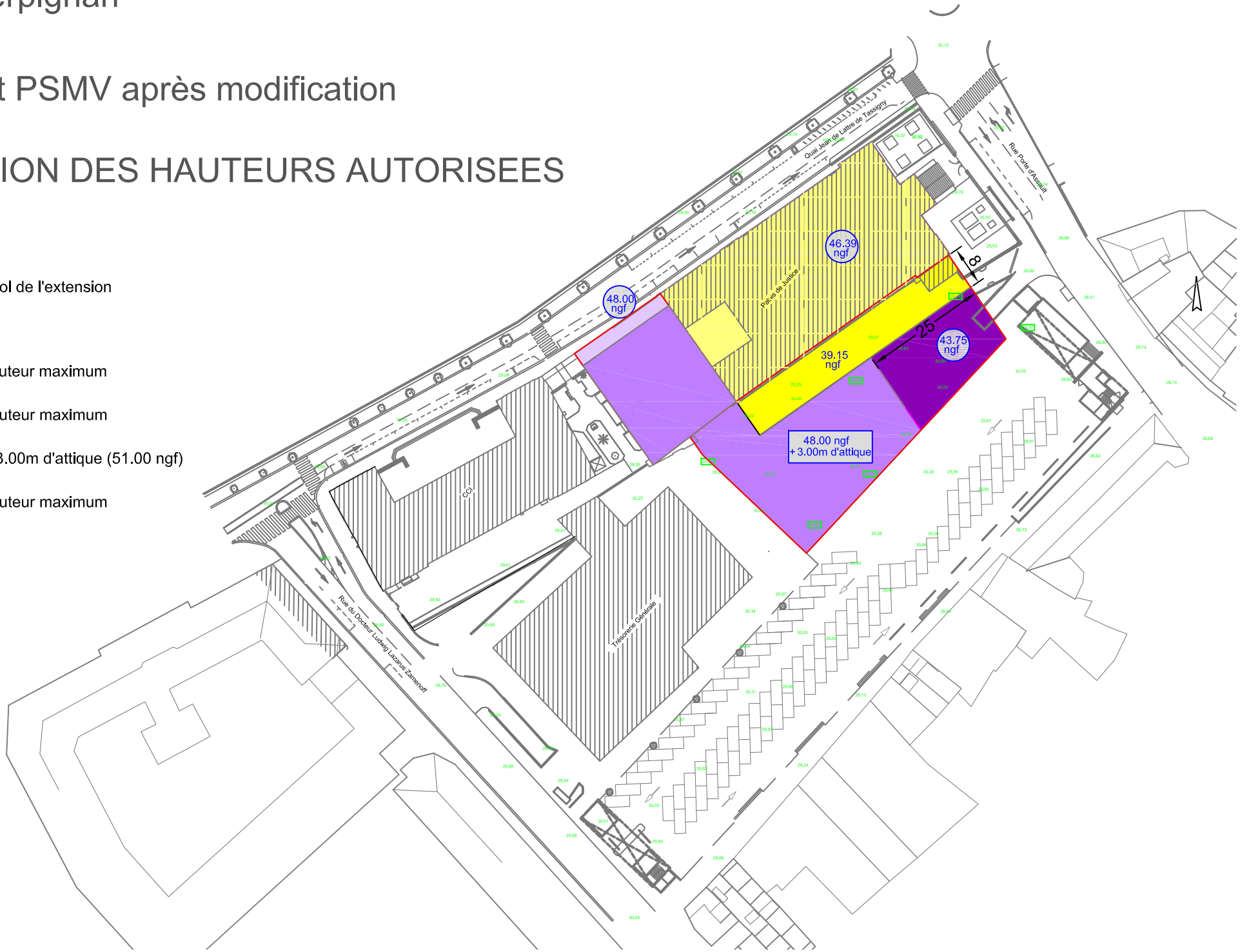
Ville de Perpignan
Site Arago
Règlement PSMV après modification

PROJECTION DES HAUTEURS AUTORISEES

VOLUME MAXIMAL AUTORISE



Ville de Perpignan
Site Arago
Règlement PSMV après modification

PROJECTION DES HAUTEURS AUTORISEES

- Surface au sol de l'extension
- bâti existant
- 39.15 ngf hauteur maximum
- 43.75 ngf hauteur maximum
- 48.00 ngf + 3.00m d'attique (51.00 ngf)
- 48.00 ngf hauteur maximum