

# **Secteur sauvegardé de Saintes**

**PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR**

**RÉGLEMENT**

**MODIFICATION N°2 DU PSMV**

**APPROBATION**

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Limites du Secteur Sauvegardé.....	4
Article 2 - Division du Secteur Sauvegardé et classification des immeubles.....	5

## TITRE II

### Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 - Occupation et utilisation du sol.....	8
Article U 2 - Occupation et utilisation du sol interdites.....	8

### Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 - Accès et voirie.....	8
Article U 4 - Desserte par les réseaux.....	8
Article U 5 - Caractère des terrains.....	9
Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	9
Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	10
Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	10
Article U 9 - Emprise au sol.....	10
Article U 10 - Hauteur des constructions.....	10
Article U 11 - Aspect architectural .....	11

#### U 11.10 - Règles concernant les immeubles existants

U 11.11 - Généralités.....	11
U 11.12 - Façades.....	11

U 11.12.10 - Maçonneries.....	11
12.11 - Pierres de taille.....	11
12.12 - Maçonneries en moellons.....	12
12.13 - Enduits.....	12
12.14 - Peintures.....	13
12.15 - Débouchements.....	13
12.16 - Percements.....	13

U 11.12.20 - Menuiseries.....	14
12.21 - Matériaux.....	14
12.22 - Mise en œuvre.....	14

U 11.12.30 - Serrurerie et ferronnerie.....	15
---	----

U 11.12.40 - Commerces.....	15
12.41 - Modification des devantures existantes.....	15
12.42 - Création de commerces.....	16
12.43 - Enseignes.....	16
12.44 - Hôtels – Restaurants – Salles de spectacles.....	18
12.45 - Entretien enseignes.....	18

12.46 - Pré-enseignes.....	18
12.47 - Stores – Bannes – Marquises – Auvents.....	18
12.48 - Rideaux métalliques.....	19
U 11.13 - Toitures.....	19
U 11.13.10 - Généralités.....	19
U 11.13.11 - Couvertures.....	19
U 11.13.12 - Canalisations.....	20
U 11.13.13 - Souches.....	20
U 11.13.14 - Antennes.....	20
U 11.13.15 - Autres ouvrages.....	20
U 11.14 - Ouvrages annexes.....	20
U 11.15 - Clôtures.....	20
<u>U 11.20 - Règles concernant les constructions neuves</u>	
U.11.21 - Généralités.....	21
U.11.22 - Façades.....	21
22.10 - Matériaux.....	21
22. 20 - Menuiseries.....	21
22.30 - Serrurerie et ferronnerie.....	21
22.40 - Commerces.....	21
41 - Création de commerces.....	21
42 - Enseignes - Pré-enseignes.....	22
43 - Hôtels – Restaurants – Salles de spectacles.....	22
44 - Entretien enseignes - Pré-enseignes.....	22
45 - Terrasses commerciales – stores – bannes – rideaux métalliques.....	22
U.11.23 - Toitures.....	22
23.10 - Matériaux.....	22
23.11 - Souches.....	22
23.12 - Antennes.....	22
23.13 - Autres ouvrages.....	22
Article U 12 - Stationnement.....	23
Article U 13 - Espaces libres plantés.....	24
<b>Section 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL</b>	
Article U 14 - C.O.S. ....	24
Article U 15 - Dépassement du C.O.S. ....	24
<b>Annexe - Orientation d'Aménagement et de Programmation du site Saint-Louis.....</b>	

## 01 TITRE I / DISPOSITIONS GENERALES

### 01.1 Art 1 / Limites du Secteur Sauvegardé

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du Secteur Sauvegardé de Saintes créé par décret du 26 janvier 1990.

Sont applicables les dispositions législatives et réglementaires définies par les articles L.313.1 à L.313.4, L.313.15 et R.313.1 à R.313.23 du Code de l'Urbanisme.

### 01.2 Art 2 / Division du Secteur Sauvegardé et classification des immeubles

01.2. 1. Le secteur sauvegardé est délimité par un tireté repéré par la légende n°1.

01.2. 2. Les immeubles du Secteur Sauvegardé sont répartis en plusieurs catégories

#### 01.2. 2.1. Immeuble, façade ou fragments protégés par la législation sur les monuments historiques.

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

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

Ces immeubles ou parties d'immeubles font l'objet d'une liste exhaustive en annexe.

Les parties d'immeubles non classées ou non inscrites incluses dans cette légende sont à considérer dans la catégorie à laquelle elles se rattachent.

#### 01.2. 2.2. Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits.

Ces immeubles sont repérés par la légende n°5.

Sauf spécification contraire (modification repérée par la lettre M ou écrêtement repéré par la lettre E, dont le contenu est indiqué dans la liste des modifications) ces immeubles 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, ou qui reprenne l'état original de la construction si celui-ci est connu et attesté par des documents précis ou des traces archéologiques.

La conservation s'applique à l'ensemble des volumes construits y compris la disposition intérieure des immeubles. Toutefois, certaines modifications intérieures peuvent être autorisées pour tenir compte de contraintes liées à l'usage ou à des règles sanitaires ou de sécurité.

#### 01.2. 2.3. Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdites.

Ces immeubles sont repérés par la légende n°5bis.

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 pas être altérées. Sur ces éléments, sont autorisés 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 et qu'elle n'entraîne aucune altération des fenêtres ou des ouvertures de façade.

Dans le cas où un immeuble serait détruit involontairement, la parcelle devra être reconstruite suivant les règles applicables aux constructions neuves (articles 02.11 U11/20 à 23).  
Suivant le degré de dégradation de l'immeuble, il pourra être demandé de conserver ses façades.

01.2. **2.4. Immeuble non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé.**

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 découverte archéologique pourra entraîner des prescriptions complémentaires, allant jusqu'à une modification du projet d'aménagement ou de construction.

01.2. **2.5. Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.**

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 ou sur le traitement des façades de la construction. Cette construction peut ou non inclure les parties à démolir, ou leur être ou non contiguë.

01.2. **2.6. Sous-secteurs d'aménagement d'ensemble.**

Les sous-secteurs d'aménagement d'ensemble sont repérés par la légende n° 10. Ce sont des espaces majeurs et fréquentés, qui participent de la valeur d'usage et de la valeur patrimoniale de la ville.

Ils doivent faire l'objet d'une démarche d'urbanisme d'ensemble afin de garantir une cohérence de l'aménagement. Ils sont au nombre de quatre : deux sur la rive gauche (le square Maudet et la place de l'Aubarrée), deux sur la rive droite (la place Bassompierre et l'Abbaye aux Dames). Dans ces sous-secteurs, aucune construction nouvelle n'est autorisée à l'exception des locaux techniques de sécurité ou d'hygiène nécessaires. Seuls sont autorisés les travaux d'entretien des constructions existantes.

Ces sous-secteurs seront rendus constructibles par une procédure de modification du plan de sauvegarde.

01.2. **3. En dehors des immeubles repérés par les numéros 3 à 5 bis de la légende, le territoire du Secteur Sauvegardé est composé de la manière suivante :**

01.2. **3.1. Espaces soumis à des prescriptions particulières.**

Ces espaces sont repérés par la légende n°11. Il s'agit d'espaces libres. Ces espaces peuvent éventuellement se superposer aux emprises d'immeubles de la catégorie n°6 (immeuble non protégé) ou de la catégorie n°7 (immeuble à démolir). Cela signifie que les contraintes liées à ces espaces s'appliquent sur les emprises une fois les immeubles démolis.

Si cette légende est accompagnée des lettres D ou P, les revêtements de sol en dallage ou en pavage doivent être protégés afin d'être conservés, remis en état ou reconstitués.

Les constructions en sous-sol peuvent toutefois être autorisées, sauf lorsque ces espaces sont accompagnés de la lettre J (jardins existants à protéger ou à aménager en raison de leur qualité particulière).

Dans tous les cas les dispositions à prendre sur ces espaces doivent être conformes aux prescriptions de l'article U 13.

Certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être admis dans la mesure où ils ne sont pas de nature à compromettre les caractéristiques ou les qualités de cet espace tant pour l'unité foncière concernée que pour les unités foncières immédiatement voisines et s'ils participent à leur mise en valeur. Il pourra s'agir notamment de construction de faible

importance (principe : hauteur maximum 3,50 mètres hors tout et emprise au sol de l'ordre de 10% de cet espace compris dans l'unité foncière).

01.2. 3.2. Espaces boisés à conserver ou à créer.

Ces espaces sont repérés par la légende n° 12.

Elle se distingue de la légende n°11 J par la présence d'arbres dont l'entretien, l'abattage et la replantation sont régis par les dispositions du Code de l'Urbanisme.

01.2. 3.3. Emplacements réservés.

Ils sont repérés par la légende n°14.

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

01.2. 3.4. Principes d'implantation.

Ces principes sont repérés par la légende n°16.

Lorsque la nouvelle implantation doit être accompagnée d'une marge de recul, celle-ci est indiquée par la légende n°19.

01.2. 3.5. Règles architecturales figurant au règlement.

Elles sont repérées par la légende n°18.

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

01.2. 3.6. Espaces constructibles.

Tous les espaces non construits non repérés sur le plan de sauvegarde, qu'ils existent ou qu'ils résultent de démolitions autorisées ou imposées, sont réputés constructibles selon les dispositions du présent règlement.

## 02 TITRE II

### SECTION I / Nature et conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### 02.1 U1 / Occupation et utilisation du sol

Sont autorisées :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation y compris les dépendances.
- 2 - Les constructions et aménagements à usage de commerce, d'artisanat, de bureau et de service dans la mesure où ils n'empêchent pas l'usage de l'habitation.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Ces occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des prescriptions du plan de prévention des risques naturels.

#### 02.2 U2 / Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1.

### SECTION II / Conditions de l'occupation du sol

#### 02.3 U3 / Accès et voirie

##### Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces dispositions ne sont pas applicables si les véhicules de lutte contre l'incendie ont déjà un accès à ces immeubles.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles devront desservir.

#### 02.4 U4 / Desserte par les réseaux

La desserte par les réseaux devra se faire conformément aux règlements en vigueur, aux règlements cadres et aux préconisations de la ville de Saintes.

##### Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

##### Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### Eaux pluviales

Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

a) En présence d'un réseau d'eaux pluviales, les évacuations devront être raccordées sur ce dernier.

b) En l'absence de réseau pluvial ou s'il est insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués.

Un schéma directeur des eaux pluviales définit notamment les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toutes les opérations de réutilisation des eaux pluviales pourront être envisagées en amont des projets.

Sur le site Saint-Louis, suivant la nature du sol, les eaux pluviales seront traitées soit par infiltration soit par rétention. Un débit de fuite maximale sera fixé en amont avec le Service Eau et Assainissement de la Ville de Saintes pour éviter de charger le réseau en cas d'orage. Des zones de rétention pourront donc être nécessaires sur chaque parcelle.

#### Autres réseaux.

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque l'ensemble des réseaux publics est souterrain, les branchements particuliers doivent l'être également.

Lorsqu'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone et la télédistribution. Le cheminement des câbles se fera suivant la modénature des façades afin d'en assurer la meilleure dissimulation.

Les coffrets de branchement préfabriqués ne seront utilisés en façade que dans les immeubles sans caractère architectural (légende 6). Dans les autres, les branchements seront internes.

Il ne peut être autorisé de porter préjudice au caractère architectural des immeubles en procédant au scellement d'éléments métalliques ou de matériaux de synthèse.

#### **02.5 U5 / Caractéristiques des terrains**

Si la nature d'une parcelle est susceptible de compromettre le caractère urbain des lieux, l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

#### **02.6 U6.1 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les implantations doivent être effectuées à l'alignement actuel des voies existantes. Cet alignement correspond à l'implantation au nu du mur de l'immeuble existant en bordure des voies, quelle que soit la position de ce mur par rapport aux immeubles voisins.

Les implantations de constructions nouvelles isolées s'implanteront selon l'alignement fixé au plan.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes nouvelles des constructions existantes sur le terrain.

Les constructions qui bénéficient d'un espace privé ou de jardin en limite d'espaces publics devront clore cet espace par un mur de clôture en limite de l'espace public. La hauteur de ce mur sera comprise entre 1,80 et 2,20 mètres. La maçonnerie pourra ne représenter que le 1/3 ou les 2/3 de la hauteur de la clôture, le reste étant constitué d'une grille en fer, d'un dessin simple, dans le plan de l'alignement. Les éléments en PVC sont interdits.

Des conditions différentes d'implantation bâtie et des typologies différentes de clôtures peuvent être acceptées pour la construction d'immeubles groupés et ce, en fonction du caractère de la voie et de celui des lieux avoisinants.

De manière générale sur les opérations neuves, les constructions en bordure de voies carrossables et le long d'espaces publics majeurs (cours, places, mail...) devront être alignées les unes avec les autres (marge de recul identique par rapport à l'espace public). Ces marges pourront être différentes de part et d'autre d'un espace public.

~~De manière ponctuelle, sur les opérations neuves, des constructions pourront être en partie en retrait des autres, pour marquer le débouché d'une venelle par exemple.~~



### 02.7 U7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions neuves doivent s'implanter au moins sur l'une des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques. Sur la limite de fond de parcelle, le prospect de  $L=H/2$  avec un minimum de 4 mètres doit être respecté excepté si la hauteur de la construction est inférieure ou égale à 4 m et s'il s'agit d'une aile en retour avec pignon aveugle.

### 02.8 U8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'existe pas de règle de prospect à respecter en dehors des règles de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

### 02.9 U9 / Emprise au sol

Pour certains immeubles, l'emprise au sol fixée au plan devra être respectée.

Les cours des immeubles non couvertes restent inconstructibles.

Cependant, exceptionnellement la cour couverte peut être acceptée pour des raisons d'exploitation commerciale. Elle doit alors répondre aux règles suivantes :

- pour les immeubles répertoriés pour leur valeur architecturale (légende 5 – 5b), il importe de respecter et protéger la modénature de l'architecture des façades en respectant les sculptures, les moulures, les bandeaux. La mise en valeur de la qualité architecturale nécessite que les matériaux utilisés correspondent à ceux indiqués à l'article 11.12.42.2.

Dans le cas de verrières existantes ne respectant pas ces conditions, il pourra y être remédié si des travaux sont envisagés par le propriétaire des lieux (ou le locataire).

- pour les immeubles non protégés (légende 6), le projet de couverture devra tenir compte des modénatures existantes et utiliser les matériaux correspondant à l'article 11.12.42.2.

### 02.10 U10 / Hauteur des constructions

Les immeubles à conserver et à restaurer (légende 3, 4, 5, 5b) ainsi que les immeubles dont il convient d'améliorer l'aspect (légende 6) seront maintenus dans leur volume général actuel ou rétablis dans leur volume ancien au vu d'un état antérieur attesté.

Les immeubles dont il convient d'écrêter ou de surélever le volume sont indiqués au plan (légende 7 – 17).

Les constructions neuves devront respecter la silhouette existante de la rue en ne dépassant pas de plus d'un niveau l'immeuble adjacent le plus haut, dans la limite de R+3, plafond absolu de 12 mètres.

La hauteur du faîtage résultera de l'application des règles techniques relatives au matériau (la tuile ou l'ardoise).

Sur le Site Saint-Louis, le gabarit des constructions dépendra de la situation urbaine :

- Îlot rue Bernard

Pour les constructions délimitant le contour de l'îlot :

Plafond absolu  $\leq R+2$  avec possibilité d'un étage supplémentaire en retrait si  $L \leq I$  (L : hauteur de l'étage en retrait, I : distance de recul).

Les constructions en cœur d'îlot pourront être moins hautes.

- Îlots Cours Réverseaux

Plafond absolu  $\leq R+3$  avec possibilité d'un étage supplémentaire en retrait si  $L \leq I$  (L : hauteur de l'étage en retrait, I : distance de recul).

- Îlot du Belvédère

Plafond absolu  $\leq R+2$  avec possibilité d'un étage supplémentaire en retrait si  $L \leq I$  (L : hauteur de l'étage en retrait, I : distance de recul).

- Îlot du logis du Gouverneur et bâtiment de l'ancienne maternité

Plafond absolu  $\leq R+2$  avec possibilité d'un étage supplémentaire en retrait si  $L \leq I$  (L : hauteur de l'étage en retrait, I : distance de recul).

Les hauteurs des lignes d'égout des immeubles situés dans la continuité du logis du gouverneur ne devront pas dépasser la hauteur de la ligne d'égout du logis du gouverneur.

Ne pas avoir plus d'un niveau de différence avec au moins un des immeubles adjacents.

On pourra s'affranchir des hauteurs réglementaires pour réaliser une surélévation ponctuelle si elle est compatible avec l'environnement bâti et a une architecture qualitative.

Si un bâtiment symbolique (bâtiments institutionnels, religieux, etc.) domine une rue, il pourra être exigé que les constructions nouvelles soient sensiblement moins hautes que ce bâtiment.

On appelle plafond absolu la hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à la corniche qui soutient l'égout de la toiture quand elle est traditionnelle à pentes simples. Dans le cas de combles mansardés il s'agit du sommet du membron du brisis. Dans le cas de sol en pente, la hauteur est prise au milieu de la façade.

## 02.11 U11 / Aspect architectural

### U11.1.0 / Règles concernant les immeubles existants

#### U11.1.1. Généralités

Les travaux à entreprendre dans un immeuble peuvent comprendre tout ou partie de l'immeuble, à l'extérieur comme à l'intérieur, selon les moyens techniques propres à la restauration, la réhabilitation ou le simple entretien. Le simple fait d'intervenir nécessite une autorisation qui permet de répondre aux règles du présent article.

Chaque immeuble comporte sa propre fiche qui justifie son classement en catégorie à restaurer, permettant ainsi d'établir correctement la nature des travaux à effectuer.

Pour ce qui concerne la réhabilitation ou l'entretien, les règles sont établies en tenant compte des éléments du patrimoine dont il s'agit d'assurer l'entretien et la mise en valeur.

On entend par restauration la réparation des éléments détériorés, la restitution de l'état ancien, la suppression de tous les éléments parasites ainsi que la conformité avec les règles d'implantation et de prospect du présent règlement.

Sur le Site Saint-Louis :

- les façades des immeubles non protégés qui seront conservés ou conservés partiellement devront respecter les règles sur les immeubles existants.
- les intérieurs des immeubles non protégés qui seront conservés ou conservés partiellement devront respecter les règles sur les constructions neuves.

## 11.12- FAÇADES

### 11.12.10. Maçonneries

#### 11.12.11. Pierres de taille

- 11.12.11.1. Les pierres utilisées à Saintes sont de formation calcaire, leur emploi et leur remplacement dans la construction dépendent de leurs qualités principales : résistance mécanique, porosité, capillarité, résistance au gel...

On utilise aujourd'hui des pierres extraites des carrières de Thénac (pierre fine tendre, banc bleu ou ferme, banc jaune), de Saint-Agnant (grain moyen, demi-dur ou grain fin, dur) ou des pierres de qualités équivalentes.

- 11.12.11.2. Les murs appareillés en pierres de taille doivent être conservés en pierres apparentes, ni peintes ni enduites, et il importe de ne pas entamer la couche de calcaire qui recouvre les pierres (le calcin). Il convient de procéder au nettoyage à l'eau pure et à la brosse de chiendent.

Si la maçonnerie est peinte, il convient de décaper à l'eau sous faible pression avec adjuvants chimiques dont les effets doivent rester parfaitement neutres pour la pierre. Il peut être fait appel au procédé du gommage qui consiste en une projection de microfine de verre effectuée par un professionnel ; le laser peut être utilisé lorsque la qualité des modénatures et sculptures en justifient le coût.

Sont interdits l'emploi de la boucharde, du chemin de fer, du disque abrasif, du marteau pneumatique et autres engins analogues.

- 11.12.11.3. Le rejointoiement doit être exécuté, après dégarnissage préalable de 2 à 3 cm exécuté sans épaufrure ; le joint sera rempli avec du mortier de chaux grasse éteinte et du sable de rivière dont la granulométrie et la couleur seront fonction du grain et de la couleur de la pierre. Il doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

- 11.12.11.4. La restauration des pierres défectueuses devra tenir compte de l'aspect particulier d'une façade ancienne. Le choix des pierres à remplacer se fera en fonction de l'aspect général, il n'y a pas lieu de refaire l'ensemble à neuf. Les pierres nouvelles doivent être saines et de même qualité structurale, mécanique et esthétique que les pierres environnantes. Elles seront placées en tiroir après refouillement profond sur une épaisseur minima de 20 cm.

Tout placage de pierre est interdit.

#### 11.12.12. Maçonneries en moellons

-11.12.12.1. La pierre utilisée en moellons sert de remplissage entre les éléments structurants de la façade traités en pierre de taille ; encadrements de baies, bandeaux, corniches. Le remplissage en moellons doit être enduit au mortier de chaux et ne peut être laissé apparent sauf pour les annexes de jardin.

#### 11.12.13. Enduits

- 11.12.13.1. Les maçonneries qui ne sont pas montées en pierres de taille appareillées doivent être enduites (sauf pour les immeubles de typologie utilisant la brique apparente ou la pierre meulière). Dans toute reprise de façade, les enduits existants doivent être piqués et évacués afin de vérifier s'ils ne manquent pas des appareillages autrefois apparents et occultés depuis (chaînes d'angle, encadrements de baies, linteaux).

- 11.12.13.2. Les enduits sont constitués de liants et de sables mélangés à de l'eau sans autre adjuvant. Les liants doivent être à base de chaux grasse éteinte, dite CAEB (chaux aérienne éteinte pour le bâtiment). Mélangée à l'eau, à l'avance, la chaux est mélangée à du sable dont la constitution varie avec l'époque d'origine de la construction de l'immeuble et la couleur des pierres avec lesquelles les enduits doivent être mariés. Il ne doit pas être utilisé de sable de concassage. Le sable utilisé sera non tamisé.

L'enduit sera appliqué en couches successives, minces, au plus près du support existant ; la couche de finition sera lavée à l'éponge.

L'enduit fini restera au nu de la maçonnerie de pierre apparente. Certains immeubles conçus avec un enduit décoratif feront l'objet d'une analyse de l'existant pour restitution à l'identique (bandeaux lissés peints entourant des zones de crépis à grains plus ou moins teintés, crépis surépaisseur par rapport au nu de la pierre appareillée).

- 11.12.13.3. Les soubassements d'immeubles comportant des enduits en ciment recouvrant la pierre d'origine feront l'objet d'un décrépissage et d'une analyse précise de l'état des pierres existantes . Les remplacements nécessités par l'état du matériau seront effectués en pierre de même origine en pleine épaisseur ou au minimum de 20 cm d'épaisseur.

Le traitement de l'humidité sera effectué après analyse de l'origine par assèchement (montée d'humidité par capillarité depuis les fondations) ou par badigeons hydrofuges incolores (humidité par ruissellement ou rejaillement).

- 11.12.13.4. Les travaux de ravalement entraîneront obligatoirement l'enlèvement de tous les tuyaux de descente qui ne respectent pas l'article 11.13.12.

#### 11.12.14. Peintures

- 11.12.14.1. Les peintures sont interdites sur les façades en pierre de taille.
- 11.12.14.2. Les peintures sont interdites sur les enduits à la chaux. Selon la période de construction de l'immeuble, les enduits à la chaux pourront être recouverts d'un badigeon compatible techniquement avec le support de couleur appropriée soit à la couleur d'origine lorsque celle-ci est connue, soit en harmonie avec la pierre de taille des modénatures existantes.
- 11.12.14.3. Les peintures sont obligatoires sur les enduits en ciment lorsque ceux-ci font partie intégrante du style architectural en vogue à l'époque de la construction (immeubles de la fin du 19ème siècle ou du 20ème siècle). La couleur ne sera jamais d'un blanc pur mais toujours en harmonie avec les sables employés ou conforme aux teintes exécutées à l'époque de construction.
- 11.12.14.4. Dans le cas de ravalement de façade en pierre peinte, il sera obligatoire de retrouver le parement de pierre par lavage, lessivage aux produits détersifs et décapants liquides. Tout sablage reste interdit, cette opération entraînant la destruction du calcin (cf. 11.12.11.2.).

#### 11.12.15. Rebouchements

Après démolition des annexes parasites, les parements de façade devront être restaurés par rebouchage systématique des engravures et percements des pierres de façade.

Ce travail sera exécuté selon les cas, soit par changement des pierres en tiroir comme défini en 11.12.11.4., soit par cachetage par éléments cubiques de pierre de même nature, soit par raccord de mortier de chaux et de pierre pour les parties les plus petites.

#### 11.12.16. Percements

- 11.12.16.1. Les ouvertures existantes ne doivent en aucune façon être modifiées, à moins de leur redonner leurs proportions d'origine.
  - 11.12.16.2. Les ouvertures rendues envisageables par suite d'une modification intérieure ne pourront être autorisées qu'à certaines conditions :
    - rester à l'intérieur du système d'organisation de la façade (respect du rythme et des proportions).
    - se composer selon un nouveau rythme dans le cas de restructuration d'îlot et d'ouverture de pignons sur des espaces publics nouveaux. Les proportions des percements suivront celles des ouvertures existant dans l'immeuble.
    - comporter les mêmes modénatures maçonnées que dans les autres ouvertures de l'immeuble.
  - 11.12.16.3. Les ouvertures restituées, lorsque l'intérêt architectural l'exige, seront mises en valeur dans l'épaisseur de leur tableau, la cloison de fermeture étant implantée en fond de feuillure et enduite au mortier de sable et de chaux de couleur identique à la pierre, finition lissée.
  - 11.12.16.4. Les ouvertures à vocation commerciale devront conserver les piédroits de maçonnerie de part et d'autre de la façade de même largeur que dans les étages. Ces ouvertures ne seront autorisées que dans la mesure où elles ne conduiraient pas à faire disparaître des éléments d'architecture significatifs du style de l'immeuble.
- Les portes d'entrée de l'immeuble ne pourront en aucun cas être supprimées ou déplacées. De même, le niveau bas du plancher du rez-de-chaussée ne pourra être abaissé quel que soit le niveau de la rue.

- 11.12.16.5. Les ouvertures conçues initialement à la construction de l'immeuble et bouchées ultérieurement, entièrement ou partiellement, devront être réutilisées en totalité, même si cela entraîne une modification intérieure (cf. article 11.12.20).

- 11.12.16.6. L'implantation et le scellement d'appareils de climatisation en façade d'immeuble sont interdits ; ceux-ci devront faire l'objet d'une installation intérieure à l'immeuble débouchant dans les combles.

#### 11.12.20. Menuiseries

##### 11.12.21. Matériaux

Selon la période de l'immeuble le matériau utilisé sera :

- obligatoirement le bois pour ce qui concerne les immeubles à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits (légende 5-5b).

- le bois pour ce qui concerne les immeubles non protégés, pouvant être conservés, améliorés ou remplacés (légende 6).

##### 11.12.22. Mise en œuvre

- 11.12.22.1. Les menuiseries anciennes remplissent des ouvertures maçonnées dont les proportions sont plus hautes que larges selon un rapport variant de 1/1,5 à 1/3, 1/1 dans le cas d'un attique.

Ces menuiseries s'ouvrent à la française et sont peintes. Elles sont constituées de deux battants surmontés parfois d'une imposte droite ou courbe qu'il importe de conserver sans altération. Elles sont posées en retrait du nu extérieur de la façade maçonnée, en tableau, en recul de 0,15 à 0,25 mètre. Elles peuvent être aussi à un seul battant.

Leur réparation ou leur remplacement doivent se faire en respectant le modèle existant dont les caractéristiques varient selon l'époque et le style, et en traitant l'ensemble de la façade (et non les étages indépendamment les uns des autres).

Dans le cas de vitrage isolant, les petits bois clipsés sont interdits pour les immeubles de qualité architecturale à conserver (légende 5-5b).

11.12.22.2. Le changement d'affectation des immeubles ne doit pas entraîner de modification des menuiseries extérieures. Un immeuble de bureaux comportera le même type de fenêtres qu'un immeuble d'habitation, lorsque cet immeuble sera classé en légende 5-5b-6.

11.12.22.3. Les fermetures sont définies à partir de la typologie de l'immeuble. *Jusqu'au 18ème siècle, les fenêtres comportaient des volets intérieurs en bois rabattables en tableau. Il n'y avait pas de gonds pour des volets extérieurs en étage et la modénature des fenêtres ainsi que la largeur des trumeaux entre baies n'étaient pas prévues pour en recevoir.* Il y a lieu de maintenir cet état.

*Au 19ème siècle apparaissent les volets persiennes en bois rabattables en façades et les volets persiennes métalliques repliables en tableaux selon que les baies comportaient ou non des encadrements.*

Ces dispositions doivent être pérennisées.

Les volets roulants métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits

Lorsqu'une façade ouvragée comporte des gonds scellés en maçonnerie ainsi que des trumeaux entre baies de largeur supérieure à celle des ouvertures, la restauration des volets en bois sera préconisée avec une préférence pour les volets pleins, en remplacement des volets persiennes.

11.12.22.4. Les portes d'entrée d'immeubles devront être conservées dans leur intégrité d'origine, soit restaurées, soit refaites à l'identique selon leur style propre.

Les portes existantes d'immeubles répertoriés en légende 5-5b non conformes aux dispositions d'origine seront remplacées.

Il conviendra d'installer des portes et des portails en bois plein avec ossatures et panneaux. Les impostes seront restituées en verre clair et barreaudage de défense.

Tout système de commande électrique des portes sera positionné dans l'épaisseur des tableaux et non en façade.

Tous les immeubles doivent comporter un accès direct et indépendant sur la rue pour la desserte des étages. Il conviendra de la restituer en cas d'absorption pour l'aménagement d'un commerce.

11.12.22.5. Les portes de garage seront obligatoirement en bois, pleines et sans oculus. Quel que soit le système d'ouverture (coulissant par panneaux, ouvrant à la française ou basculant), la porte elle-même sera constituée de planches de bois jointives et peintes.

11.12.22.6. Après les travaux préparatoires normaux, les fenêtres et les volets seront peints ainsi que les portes, portails et boiseries extérieures

Les couleurs seront de valeur claire pour les volets et menuiseries, de valeur foncée pour les portes d'accès piétons ou voitures, portails et grilles.

L'aspect du bois naturel brut, vernis ou lazuré ainsi que le bois plastifié sont interdits.

#### 11.12.30. Serrurerie – Ferronnerie

Les serrureries et ferronneries des fenêtres, portes-fenêtres, balcons, impostes et portes seront conservées, réparées et repeintes ou reconstituées à l'identique.

La mise aux normes de sécurité obligatoire pour les garde-corps et les appuis de fenêtres devra faire l'objet d'un projet spécifique

Tous les ouvrages intérieurs, répertoriés ou non, représentatifs d'une époque ou d'un savoir-faire, seront conservés, réparés et repeints si nécessaire ou reconstitués à l'identique.

Les grilles et portails d'accès seront de valeur foncée

#### 11.12.40. Commerces

11.12.40.1. La conception générale du commerce en centre ancien doit prendre en considération le fait que le commerce fait partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite autant que de la rue qu'il anime. Ce n'est pas un élément insolite, c'est un élément attractif. La structure de l'immeuble doit apparaître au rez-de-chaussée suivant l'ordonnancement de la conception d'origine ou être recomposée en ce qui concerne un immeuble programmé avec rez-de-chaussée commercial.

11.12.40.2. Les devantures commerciales ne doivent occuper que le rez-de-chaussée des immeubles. Sauf dans le cas où l'immeuble aurait été conçu pour, les étages ne devront en aucun cas faire apparaître la fonction commerciale exercée au rez-de-chaussée en ce qui concerne les éléments du décor. Pour les devantures commerciales occupant à la suite plusieurs rez-de-chaussée d'immeubles chaque immeuble devra rester indépendant des autres dans le traitement de chaque façade. L'unité sera conservée par la couleur et non par la forme.

#### 11.12.41. Modification des devantures de commerces.

11.12.41.1. Dans le cas de rez-de-chaussée d'immeubles ayant conservé les maçonneries porteuses en façade, les devantures seront implantées en retrait de l'aplomb de la façade, en fond de feuillure (avec un minimum de 0,15 mètre).

Les devantures en applique sur la façade dont le matériau et la modénature utilisés correspondent à un exemple typique de commerce d'autrefois, doivent être restaurées et utilisées telles que.

De nouvelles devantures en applique sur la façade peuvent être autorisées quand elles sont constituées de pleins et de vides n'altérant pas l'unité architecturale. Elles devront utiliser des matériaux de qualité. Les imitations de matériaux sont interdites.

L'accès aux étages, s'il a été supprimé, devra être restitué et incorporé dans le projet modificatif avec porte d'entrée indépendante de l'accès commercial.

11.12.41.2. Dans le cas de rez-de-chaussée d'immeubles dégagés de toutes maçonneries porteuses, celles-ci devront être reconstituées dans les matériaux d'origine, en retour des murs mitoyens ou dans les angles de rue. Il n'est pas question de laisser persister le déséquilibre de ces immeubles reposant sur le vide.

Les devantures seront implantées en retrait de l'aplomb de la façade, en fond de feuillure (avec un minimum de 0,15 mètre).

Toutefois, les devantures pourront être implantées à l'aplomb de la façade lorsque l'immeuble ne comporte pas de modénature significative et que l'unité architecturale de l'ensemble n'est pas altérée.

#### 11.12.42. Création de commerces dans des rez-de-chaussée non utilisés jusque-là à des fins commerciales.

1.12.42.1. Le changement d'affectation de locaux d'habitation ou de bureaux en locaux commerciaux doit être soumis aux règles suivantes :

- l'accès indépendant aux étages ne peut disparaître et doit être conservé et incorporé dans le projet présenté.

- les percements de baies existantes doivent pouvoir être aménagés en devantures commerciales sans autre modification que la suppression des allèges (corniches, bandeaux, encadrements).

- le niveau des rez-de-chaussée existants doit être conservé.

L'abaissement des planchers bas jusqu'au niveau du trottoir est interdit.

Les immeubles d'intérêt architectural répertoriés en annexe ne peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation entraînant des modifications de façade.

Les immeubles comportant des portails de garage peuvent être aménagés en locaux commerciaux en rez-de-chaussée. L'implantation de la devanture se fera comme pour les autres percements existants : en fond de feuillure.

11.12.42.2. Les matériaux à utiliser sont : - la pierre de taille ou la maçonnerie enduite comme l'ensemble de l'immeuble. - le bois, l'aluminium anodisé bronze, l'aluminium laqué, l'acier inoxydable et le fer peint, pour les menuiseries. - la glace collée et tous produits verriers de qualité. - les seuils de boutique seront restitués en niveau et en pierre (pas de carrelage, chapes lissées, moquettes...).

#### 11.12.43. Enseignes

11.12.43.1. Définition : Conformément à l'article 3 de la loi n°79.1150 du 29 décembre 1979 :

1 – Constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. Toute inscription, forme ou image apposée en dehors des limites de l'immeuble ou partie d'immeuble dans lequel s'exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou autre et relative à ladite activité, constitue une publicité soumise à la réglementation applicable à la publicité.

2 – Constitue une pré-enseigne, toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. La conception et la pose des enseignes font l'objet du règlement suivant :

3 – Toute publicité par affiches, panneaux ou panonceaux est interdite dans les voies publiques et sous les porches, tel que défini au chapitre III du décret 80.923 du 21 novembre 1980.

11.12.43.2. Caractéristiques : Les enseignes doivent être simples et leurs indications brèves.

11.12.43.3. Emplacement.

L'enseigne peut être :

- apposée sur une façade,
- perpendiculaire à une façade (en drapeau).

Elle ne peut pas masquer une perspective, gêner l'éclairage public et la signalisation, faire obstacle à la circulation, ni constituer un danger pour la sécurité publique.

Il ne peut être apposé d'enseigne sur un balcon ajouré, sur des grilles ou devant des éléments architecturaux de caractère.

Il est interdit d'apposer des enseignes sur les toitures et devant les fenêtres ou les baies.

L'enseigne doit correspondre à l'emplacement de la devanture dans la façade et ne pas empiéter sur l'accès indépendant de l'immeuble.

Les enseignes ne doivent pas dépasser le niveau des allèges des baies du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

Une activité s'exerçant au rez-de-chaussée sur rue ne peut apposer son enseigne que dans les baies, au-dessus des baies ou sur un montant de maçonnerie. Une activité s'exerçant en fond de cour d'immeuble ou en étage ne peut apposer son enseigne que sur le montant ou dans le tableau de la porte y donnant accès ou au-dessus de la porte quand celle-ci ne donne pas accès à d'autres activités.

Si la porte donne accès à d'autres activités, les différentes enseignes doivent pouvoir s'harmoniser entre elles par leur couleur, leur forme et leur disposition.

11.12.43.4. Nombre d'enseignes

Le nombre est limité par établissement à une enseigne apposée en façade (une pour chaque rue) ou au-dessus des ouvertures ou sur un trumeau ou un piédroit, et éventuellement une enseigne en drapeau dont les indications devront être différentes de la première.

11.12.43.5. Enseignes apposées sur une façade

Ces enseignes peuvent être constituées de lettres séparées ou de lettres gravées sur des plaques. - les lettres séparées pourront être planes pour être éclairées par des spots ou creuses et opaques pour être éclairantes sur la façade. Ces lettres seront posées sur les maçonneries en avant du nu de façade sur tiges ou plots. - les lettres sur plaques pourront être gravées ou en relief, les plaques étant translucides et de dimensions inférieures à 0,40 m<sup>2</sup>.

11.12.43.6. Enseignes perpendiculaires à une façade

Ne sont autorisées que :

- les enseignes de type fer forgé, objet stylisé, logo,
- les panneaux des offices ministériels,
- les croix de pharmacie,
- les carottes de bureaux de tabac,
- les enseignes pour les commerces ouverts la nuit : hôtels – restaurants – salles de spectacles.

11.12.43.7. Dimensions

- Lettres - hauteur maximum : 0,30 m
- Sigles - hauteur maximum : 0,40 m
- Plaques au droit des portes - hauteur maximum : 0,40 m hors tout
- Enseignes drapeau - surface maximum : 0,40 m<sup>2</sup>

11.12.43.8. Matériaux

- Sont autorisés : acier, aluminium, bronze, cuivre, fer, laiton, zinc, bois, pierre, verre, altuglass.
- Sont interdits : les caissons plastiques.



#### 11.12.43.9. Enseignes lumineuses

Les caissons lumineux en matière plastique sont interdits (sauf si les lettres ou symboles sont traités en négatif : caissons opaques et lettres lumineuses).

L'éclairage sera non clignotant.

#### 11.12.44. Enseignes des hôtels – restaurants – salles de spectacles

Enseignes apposées sur une façade :

- elles seront constituées de lettres indépendantes éclairées par spots ou éclairant par l'arrière, la tranche ou le devant,
- leur hauteur pourra être portée à 0,40 mètre, - leur emplacement sera situé au-dessous du niveau des allèges du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée.
- elles pourront être constituées d'un tube linéaire au néon.

Enseignes perpendiculaires :

- elles seront constituées de lettres indépendantes dites enseignes apposées en façade.
- la hauteur de l'enseigne ne dépassera pas 3 mètres avec une surface limitée à 1 m<sup>2</sup> pour une saillie totale inférieure à 1 mètre,
- l'emplacement sera situé dans la hauteur du premier étage sans dépasser la hauteur de 6,5 mètres,
- les matériaux sont identiques à ceux décrits en 12.43.8.,
- elles devront respecter les règlements de voirie.

#### 11.12.45. Entretien des enseignes

Toute enseigne en mauvais état (y compris les supports) doit être enlevée et les lieux remis en état (annonceur ou propriétaire immeuble).

Toute enseigne devenue sans objet doit être enlevée (compris les supports) et les lieux remis en état (annonceur ou propriétaire immeuble).

#### 11.12.46. Pré-enseignes

Elles sont interdites.

#### 11.12.47. Stores – bannes – marquises – auvents.

##### - 11.12.47.1. Stores – bannes

La pose de stores en toile et de bannes mobiles est autorisée à condition de s'inscrire dans l'architecture de l'immeuble, c'est-à-dire de correspondre aux percements sans déborder sur les parties pleines maçonnées ou de prendre dans sa totalité la largeur de la devanture.

Ces éléments de protection seront de même couleur et de même forme pour un commerce.

Le lambrequin pourra comporter l'indication du commerce et ne pas dépasser 0,40 mètre.

Les stores mobiles devront être dissimulés une fois roulés et ne pas excéder une hauteur de 0,45 mètre compris le lambrequin.

Les stores fixes en métal ou en matière plastique tendue ne sont autorisés que sur des baies d'une largeur < 1,50 mètre, leur saillie sur le mur de façade sera < 0,45 mètre.

La pose des stores et des bannes est interdite en étage.

##### 11.12.47.2. Marquises – auvents

Seuls les ouvrages existants correspondant à une disposition architecturale originelle sont tolérés. Ils devront être restaurés comme témoins de leur époque.

La création de marquises et d'auvents est interdite.

#### 11.12.48. Rideaux métalliques – grilles

La fermeture des devantures est autorisée à condition que le système retenu soit intégré dans la conception de la devanture.

Les volets repliables en bois doivent être incorporés dans les piédroits de la devanture, maintenus et restaurés.

Les volets en bois disposés indépendamment les uns des autres par accrochage sur les menuiseries doivent être maintenus et restaurés.

Les rideaux métalliques coulissent verticalement les uns sur les autres et doivent être incorporés dans la conception de la devanture en linteau.

Les grilles extensibles à déplacement latéral devront être incorporées dans la conception de la devanture. Ils ne sont pas fixés en applique sur la façade.

La pose des fermetures en applique sur la façade est interdite.

### 11.13. TOITURES

#### 11.13.10. Généralités

Les immeubles sont en majorité couverts d'une toiture de tuiles creuses en terre cuite, dites tiges de botte, tuiles rondes ou tuiles canal, comportant une ou plusieurs pentes avec pignons et croupes. En pignon, les rives sont à la saintongeaise.

Certains immeubles comporteront une toiture en ardoise, soit à un ou plusieurs versants, soit en comble à la Mansard.

Les charpentes sont conçues avec une pente correspondant au matériau choisi.

Les lucarnes sont de proportions modestes et alignées dans l'axe des percements inférieurs.

Les souches de cheminée sont enduites à l'image de la façade ; elles peuvent être en pierre ou en brique apparente. Elles ne comportent ni aspirateur statique ni dalette en béton, mais des mitrons en terre cuite ou tuiles creuses accolées.

#### 11.13.11. Couvertures

Le matériau retenu est la tuile creuse en terre cuite et c'est avec ce matériau que devront être exécutées toutes les réfections de toiture.

L'ardoise sera employée en réfection à l'identique s'il s'avère que la toiture d'origine était bien en ardoise. Les immeubles d'intérêt architectural répertorié (légende 5-5b) seront couverts obligatoirement avec le matériau correspondant à leur style architectural.

Les toitures couvertes en tuiles comporteront 2 pentes sauf pour les immeubles implantés le long d'un mur mitoyen.

Les toitures couvertes en ardoises comporteront plusieurs pentes et pourront être en comble à la Mansard (selon le relevé de l'immeuble existant initialement couvert en ardoises).

Les toitures terrasses seront autorisées pour les petits volumes en raccordement des volumes principaux et chaque fois qu'il pourra y avoir simplification des ouvrages.

Les ouvertures nouvelles en toiture seront autorisées sous forme de lucarne ; leur implantation sera fonction des percements de façade sur lesquels elles seront axées. Les proportions seront conformes aux modèles traditionnels selon que la toiture sera en tuile ou en ardoise, à 2 pentes ou en comble à la Mansard.

Les châssis de toit sont autorisés uniquement sur les versants de toiture donnant sur cour ou jardin et à condition qu'il n'y ait pas déjà des lucarnes. Il ne saurait y avoir plus d'un niveau de châssis de toit dans la couverture de l'immeuble.

Leur dimension sera  $< 0,78 \times 0,98$  mètre et leur implantation sera fonction des percements de la façade comme pour les lucarnes.

#### 11.13.12. Canalisations

La récolte des eaux de pluie étant obligatoire ainsi que leur raccordement au réseau d'eau pluviale, l'ensemble des couvertures sera muni d'un système composé de chéneaux (ou de gouttières) et de descentes EP en cuivre ou en zinc fixées verticalement en façade, sans encastrement avec un pied en dauphin en fonte.

Dans le cas de lucarnes passantes, des dispositions seront prises pour que les EP ne nécessitent pas de descentes EP supplémentaires.

Le système existant sera revu et modifié pour supprimer les cuvettes, les raccords d'eaux usées (qui sont interdits), les fixations en diagonale et les jumelages de tuyaux. Les descentes EP seront obligatoirement placées le long des mitoyens sans dévoiement (sauf pour les lucarnes passantes).

Toutes les sorties d'E.U. ou d'E.V. récupérées dans les descentes EP seront supprimées obligatoirement.

#### 11.13.13. Souches de cheminées

Pour les immeubles d'intérêt architectural répertorié (légende 5 – 5b), les souches seront traitées en maçonnerie de pierre de taille, couronnement en pierre dure, débordant. La couverture sera maçonnée ou en poterie de terre cuite.

Les souches en brique apparente sont autorisées.

Les aspirateurs en tôle ou en béton et ciment sont interdits.

Pour les immeubles sans intérêt architectural (légende 6), les souches seront traitées en maçonnerie enduite au mortier de chaux et surmontées de mitrons en poterie.

#### 11.13.14. Antennes

Il n'est autorisé qu'une seule antenne par immeuble, implantée pour être la moins visible possible de la rue.

Les paraboles sont autorisées uniquement sur les versants de toiture donnant sur cour ou sur jardin.

#### 11.13.15. Autres ouvrages

Aucun ouvrage hors combles n'est autorisé en dehors des souches et des antennes.

Machinerie d'ascenseur, compresseur, capteurs solaires sont interdits.

Les échangeurs d'air conditionné sont interdits en façades.

#### 11.14. Ouvrages annexes

Les annexes à l'habitation seront traitées dans les mêmes matériaux que la construction principale. Il s'agit des garages, des abris clos ou non...

Les vérandas sont autorisées sur les immeubles n'ayant pas d'intérêt architectural justifiant leur conservation (légende 6).

- leur implantation se fera sur le jardin et les matériaux seront le bois, le métal laqué (aluminium, acier) les produits verriers à l'exclusion des matériaux de synthèse

- leur structure sera plus la légère possible.

#### 11.15. Clôtures

Les clôtures sur rue sont implantées à l'alignement (voir article U6). Elles seront d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres et constituées soit d'un mur bahut toute hauteur, soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,75 mètre surmonté d'une grille à barreaux droits métalliques, soit de grilles toute hauteur à barreaux droits métalliques.

La maçonnerie de ces murs sera en pierres de taille appareillées, en moellons de pierre enduits à pierre vue, en parpaings ou briques enduits au mortier de chaux, dito article 11.12.13., surmontée d'un chaperon en pierres ou briques pleines ou en tuiles.

Les clôtures entre parcelles sont implantées en mitoyenneté. Elles sont constituées d'un mur en maçonnerie de pierres d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres couronné d'un chaperon en tuile.

Les clôtures sur les ruelles publiques seront maçonnées, en pierres de taille ou en moellons de pierre enduits à pierre vue, couronnées d'un chaperon en pierres ou en tuiles. Leur hauteur sera au minimum de 1,80 mètre.

## 02.11 U11 / Aspect architectural U11.20 / Règles concernant les constructions neuves

### 11.21. Généralités

Des dispositions différentes des conditions d'occupation des sols et des règles concernant les constructions neuves pourront être autorisées à titre exceptionnel dans les conditions cumulatives suivantes :

- permettre une expression architecturale contemporaine de qualité.
- ne porter atteinte ni à la conservation, ni à la mise en valeur d'éléments patrimoniaux identifiés dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.
- répondre à un programme valorisant l'image de la Ville.

### 11.22. Façades

#### - 11.22.10. Matériaux de remplissage

Tous les parements de façade sont autorisés à l'exception :

- des enduits ciment,
- des enduits plastiques,
- des imitations et pastiches.

#### -11.22.20. Menuiseries

Les menuiseries extérieures pourront être en bois, en métal.

Les menuiseries de couleurs blanches ou vives saturées sont proscrites. Les verres seront non réfléchissants et de teinte claire.

#### 11.22.40. Commerces

#### 11.22.41. Création de commerce

La création de commerce dans les rez-de-chaussée des immeubles nouvellement conçus doit respecter certaines règles permettant d'assurer une certaine continuité formelle :

- L'accès aux étages doit être rendu indépendant de l'implantation des devantures commerciales et de leurs enseignes.

#### 11.22.42. Enseignes

Les règles sont les mêmes que pour les immeubles existants (cf. article 11.12.43.).

#### 11.22.43. Hôtels – restaurants – salles de spectacles

Les règles sont les mêmes que pour les immeubles existants (cf. article 11.12.44.).

#### 11.22.44. Entretien enseignes – pré-enseignes

Les règles sont les mêmes que pour les immeubles existants (cf. articles 11.12.45 et 46).

11.22.45. Terrasses commerciales – stores – bannes – rideaux métalliques  
Les règles sont les mêmes que pour les immeubles existants (cf. articles 11.12.47.48.49.).

#### 11.23. Toitures

##### - 11.23.10. Matériaux

Les toitures seront de préférence à deux versants.

Dans le cas de difficultés de conception, de mise en œuvre et/ou de recherche architecturale particulière et justifiée, les parties de toiture pourront être traitées en terrasse ou en couverture à faible pente.

Les surfaces vitrées dans le plan de la toiture sont autorisées sous forme de verrière de proportion verticale.

##### 11.23.11. Souches

Les souches seront maçonnées et enduites au mortier de chaux. Les aspirateurs seront de couleur terre cuite.

##### 11.23.12. Antennes

Il n'est autorisé qu'une seule antenne par immeuble, implantée pour être la moins visible possible de la rue. Les paraboles sont autorisées uniquement sur les versants de toiture donnant sur cour ou jardin.

Les antennes seront intérieures ou incorporées dans le volume des combles à chaque fois que les conditions de réception le permettront.

##### 11.23.13. Autres ouvrages

Les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, compresseurs,...) seront intégrés dans le volume enveloppe de l'immeuble sans ajout d'édicule pour ne pas porter atteinte à l'architecture.

Les échangeurs d'air conditionné sont interdits en façades.

Les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public.

#### 11.14. OUVRAGES ANNEXES

Les vérandas sont autorisées sur les immeubles n'ayant pas d'intérêt architectural justifiant leur conservation (légende 6).

- leur implantation se fera sur le jardin et les matériaux seront le bois, le métal laqué (aluminium, acier) les produits verriers à l'exclusion des matériaux de synthèse.

- leur structure sera plus légère possible.

#### **02.10 U12 / Stationnement**

Les garages et parkings sont interdits dans les rues suivantes : - rue Alsace Lorraine - rue de la Comédie - rue Désiles - rue Saint-Michel - rue Victor Hugo - rue Saint-Pierre - rue Maurice Martineau - rue des Jacobins - rue Mauny - place aux Herbes - rue de la Poste - rue de l'Abreuvoir - rue du Ponceau - rue Monconseil

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie nécessaire à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les circulations dans le cas de parking organisé).

Pour les constructions nouvelles il faut :

Habitations :

- à partir du 3ème logement, 2 places par logement jusqu'au 20ème logement

- à partir du 21ème logement, 1,5 place par logement

Bureaux - Activités tertiaires : par 25 m2 de SHON, 1 place

Hôtels : 1 place par 2 chambres

Bars, restaurants : 1 place par 25m2 de surface ouverte au public

Hôpital, clinique Maison de retraite 1 place pour 2 lits

Commerces : à partir de 100 m2 SHON, 1 place par 25 m2

Chaque tranche commencée compte proportionnellement pour le calcul.

Pour les aménagements de constructions existantes, il ne faut tenir compte que des aménagements supplémentaires créant de nouveaux logements, bureaux, commerces, chambres hospitalières.

Dans le cas d'une impossibilité technique empêchant la réalisation des places de parking rendues nécessaires par le programme, le pétitionnaire devra :

- soit justifier, pour les places ne pouvant être réalisées, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- soit verser une taxation forfaitaire par place non réalisée ; le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal de Saintes en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.421.3. du Code l'Urbanisme). Ces dispositions s'appliquent également pour les opérations réalisées le long des rues piétonnes et des voies énumérées au paragraphe précédent.

Dans un quartier urbain contemporain soucieux de la préservation de l'environnement, chaque îlot devra prévoir les places de stationnement utiles aux programmes proposés. Le stationnement souterrain est à privilégier sous les constructions neuves afin d'éviter que les véhicules motorisés n'occupent pas exagérément les cœurs d'îlots.

Les infrastructures imperméables ne devront pas occuper la totalité des îlots. Dans chaque cœur d'îlot il est nécessaire de conserver des surfaces non bâties sans infrastructure souterraine.

Le sol des parcs de stationnement de surface devra être constitué de matériaux non imperméables. Pour chaque projet d'aménagement un équilibre entre ces matériaux et des surfaces imperméables devra être trouvé.

Afin de répondre aux besoins, les constructions doivent intégrer un minimum de places de stationnement, ce nombre variera suivant les usages :

- Habitations : Prévoir 1 place de stationnement par logement.
- Bureaux, activités tertiaires : Pas de minimum requis.
- Hôtels : Prévoir 1 place de stationnement pour 3 chambres.
- Bars, restaurants : Pas de minimum requis.
- Maisons de retraite : 1 place de stationnement pour 5 chambres.
- Commerces : Pas de minimum requis.

La superficie nécessaire à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m2 (y compris les circulations dans le cas de parking organisé).

Il est préconisé de mutualiser les stationnements des bureaux et des commerçants avec ceux des logements.

Afin de favoriser les déplacements doux non polluants, le stationnement des deux-roues non motorisés doit être prévu largement dans le secteur concerné.

Chaque logement devra justifier d'un espace privé de rangement d'un véhicule à 2 roues non motorisé. Ces espaces de stationnement pourront être mutualisés.

#### 02.11 U13 / Traitement des espaces libres

Les espaces boisés figurant au plan sous la légende 12 sont considérés comme classés à protéger ou à réaliser. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements et de plantations.

Les espaces libres figurant au plan doivent être aménagés pour répondre à la nécessité de mise en valeur.

### SECTION III / Possibilité maximale d'occupation du sol

#### 02.14 U 14 – C.O.S.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

#### 02.15 U 15 – Dépassement du C.O.S.

Sans objet.