

**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE NERAC**  
**Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**

# REGLEMENT



## **DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES**

Septembre 2014

Document modifié le 23 février 2015  
suite à la commission locale du 14 octobre 2014

Le dossier de secteur sauvegardé, avec son plan de sauvegarde et de mise en valeur comporte différents documents :

- Le Rapport de présentation
- Les pièces réglementaires
  - Règlement
  - Plan de sauvegarde et de mise en valeur
  - Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Annexes réglementaires
  - Annexe 1 Liste des immeubles soumis à des prescriptions particulières
  - Annexe 2 Liste des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opération d'aménagement publique ou privée
  - Annexe 3 Liste des ouvrages et éléments protégés au titre du secteur sauvegardé
  - Annexe 4 Plans et servitudes relatives à la conservation du patrimoine et des sites
  - Annexe 5 Périmètres archéologiques
  - Annexe 6 Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
  - Annexe 7 Annexes sanitaires (plans des réseaux électricité, gaz, assainissement, eau)
  - Annexe 8 Liste des servitudes d'utilité publique
- Des annexes non réglementaires
  - Annexe A Un plan de repérage des îlots, section et parcelles cadastrales, rue et n° d'immeuble
  - Annexe B Fichier Immobilier  
Ce Fichier Immobilier comporte des fiches d'immeubles établies afin de qualifier les édifices, de définir les travaux conservatoires ainsi que les altérations à corriger, la date d'établissement figure en pied de chaque fiche
  - Annexe C Un plan de couvertures

Date d'édition	Désignation ou modification		Établi par	Approuvé par
	Version	Nature		
16/07/2013	Première version		A. Bruguerolle et B. Bouzou	
09/07/2014	Modifié suite au comité technique		A. Bruguerolle et B. Bouzou	
08/09/2014	Modifié suite au comité technique		A. Bruguerolle et B. Bouzou	
10/02/2015	Modifié suite à la commission locale du 14/10/2014		A. Bruguerolle et B. Bouzou	
23/02/2015	Modifié suite à la commission locale du 14/10/2014		A. Bruguerolle et B. Bouzou	

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES  
APPLICABLES AU TERRITOIRE  
COUVERT PAR LE PSMV**

## **0. RAPPEL DES ENJEUX ET OBJECTIFS DU SECTEUR SAUVEGARDÉ**

### **1. Fonder le projet urbain sur la mise en valeur des diverses formes du patrimoine**

- architectural
- urbain
- paysager

- ◆ Révéler et réhabiliter la diversité du patrimoine architectural du plus prestigieux au plus modeste
- ◆ Protéger et mettre en valeur les grandes composantes du paysage urbain : silhouette - nappe de couvertures - maîtrise des limites ville-campagne
- ◆ Affirmer la diversité de la configuration urbaine
- ◆ Porter une attention privilégiée au site de la Baïse
- ◆ Affirmer et protéger le tracé des espaces publics majeurs

### **2. Renforcer l'attractivité du centre historique dans ses grandes fonctions**

- ◆ Veiller au respect des équilibres entres fonctions commerciales et fonction résidentielle
- ◆ Renforcer l'image et l'agrément du centre ville : appui à la réhabilitation, valorisation des commerces, palette de couleurs, traitement des parcours les plus emblématiques
- ◆ Adapter la circulation et le stationnement à la spécificité du centre historique
- ◆ Mettre en place une stratégie cohérente de requalification des espaces publics sur la base d'un schéma directeur

### **3. Améliorer l'offre de logements**

- ◆ Intégrer l'amélioration du confort notamment thermique dans les opérations d'entretien et de réhabilitation
- ◆ Dé-densifier les cœurs d'îlots
- ◆ Veiller au maintien des accès aux étages, particulièrement pour les immeubles sur trame étroite
- ◆ Offrir des solutions ciblées de renouvellement urbain pour certains secteurs de ville ou certains types d'opérations par la mise en place d'outils opérationnels

### **4. Favoriser la biodiversité et le développement de la nature dans la ville**

- ◆ Définir une gamme de plantations adaptée à l'aménagement des différents espaces publics
- ◆ Protéger les parcelles végétalisées
- ◆ Favoriser les plantations en pleine terre dans les cœurs d'îlots pour lutter contre les îlots de chaleur

## **DOCUMENTS ÉCRITS**

### **Dispositions générales applicables au territoire couvert par le PSMV concernant :**

- I. Le champ d'application territorial du PSMV
- II. La structure du règlement du PSMV
- III. La division du règlement en zones réglementaires
- IV. La classification des immeubles, la légende du PSMV et la légende des OAP
- V. Adaptations mineures

## **I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le règlement s'applique sur la partie du territoire de la ville de NÉRAC classée « Secteur Sauvegardé » en application de la loi n°62-903 du 4 août 1962, délimité initialement par l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2008.

Le territoire concerné défini au plan réglementaire établi à l'échelle 1/1000<sup>ème</sup> est conforme à la délimitation décrite par l'arrêté préfectoral susvisé.

Dans les secteurs soumis à risques naturels, identifiés dans le plan de surfaces submersibles de la Baïse valant plan de prévention des risques inondations, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans ce document.

Dans les sites et secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le PSMV, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les objectifs et les dispositions particulières définies dans ces orientations.

## II. STRUCTURE DU RÈGLEMENT DU PSMV

### ◆ Dispositions particulières applicables dans la zone USS du PSMV

<b>Section 1 - Nature et occupation du sol</b>	
USS 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	13
USS 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	13
USS 2-1 - Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol	13
USS 2-2 - Conditions relatives aux destinations	13
<b>Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	
USS 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public	14
USS 3-1 - Desserte et accès	14
USS 3-2 - Voirie nouvelle	14
USS 3-3 - Passages piétonniers dans la trame bâtie	15
USS 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux et collecte des déchets	15
USS 4-1 - Réseau d'adduction d'eau potable	15
USS 4-2 - Assainissement - réseau d'eaux usées	15
USS 4-3 - Assainissement - réseau d'eaux pluviales	15
USS 4-4 - Autres réseaux	15
USS 5 - Superficie minimale des terrains constructibles – sans objet	16
USS 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	16
USS 6-1 - Dispositions générales	16
USS 6-2 - Emprise des constructions à créer dans les terrains comportant l'indication d'une emprise de construction imposée sur rue	17
USS 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	17
USS 7-1 - Limites séparatives latérales	17
USS 7-2 - Limites séparatives arrières	17
USS 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	18
USS 9 - Emprise au sol des constructions	18
USS 10 - Hauteur des constructions	18
USS 10-1 - Dispositions générales	18
USS 10-2 - Hauteur maximale	19
USS 10-3 - Hauteur minimale	19
USS 10-4 - Exceptions à la règle	19
USS 11 - Aspect des constructions	19
USS 11-1 - Règles générales d'aspect	19
USS 11-2 - Immeubles à conserver	20
USS 11-2-1 - Façades	20
USS 11-2-1-0 - Définition :	20
USS 11-2-1-1 - Matériaux : emploi, traitement, coloris et peinture	20
USS 11-2-1-2 - Nettoyage et décrépiage des parements	21
USS 11-2-1-3 - Remplacement de pierre, incrustations, sculptures, ragréages, placages, soubassements et emmarchements	21
USS 11-2-1-4 - Jointoiement, enduits, badigeons et peintures	22
USS 11-2-1-5 - Décors et modénature	23

USS 11-2-1-6 - Traces et vestiges	23
USS 11-2-1-7 - Baies d'étage	23
USS 11-2-1-8 - Baies de rez-de-chaussée	24
USS 11-2-1-9 - Arcades ouvertes et galeries	24
USS 11-2-1-10 - Encorbellements et balcons	24
USS 11-2-1-11 - Ferronneries	25
USS 11-2-1-12 - Stores de protection sur les baies des étages	25
USS 11-2-1-13 - Menuiseries, vitrerie	25
USS 11-2-1-14 - Terrasses fermées	26
USS 11-2-1-15 - Marches et seuils	26
USS 11-2-2 - Toitures et couvertures	26
USS 11-2-2-1 - Couvertures à rampants	26
USS 11-2-2-2 - Terrasse	27
USS 11-2-2-3 - Couvertures en terrasse	27
USS 11-2-2-4 - Débords de toiture	27
USS 11-2-2-5 - Système de recueillement des eaux pluviales	28
USS 11-2-2-6 - Souches de cheminées et ventilation	28
USS 11-2-2-7 - Lucarnes et verrières	28
USS 11-2-3 - Parties intérieures	29
USS 11-2-4 - Prescriptions particulières	30
USS 11-3 - Immeubles pouvant être conservés et améliorés ou démolis et remplacés	30
USS 11-3-1 - Prescriptions particulières	30
USS 11-4 - Immeubles ou parties d'immeuble à édifier	30
USS 11-4-1 - Façades	31
USS 11-4-1-1 - Définition :	31
USS 11-4-1-2 - Rythme, parcellaire	31
USS 11-4-1-3 - Baies	31
USS 11-4-1-4 - Menuiseries	32
USS 11-4-1-5 - Détails d'exécution	32
USS 11-4-2 - Toitures et couvertures	32
USS 11-4-2-1 - Couvertures	33
USS 11-4-2-2 - Lucarnes et verrières	33
USS 11-5 - Façades commerciales	33
USS 11-5-1 - L'intégration du commerce dans l'immeuble	33
USS 11-5-2 - Les devantures	33
USS 11-6 Enseignes, pré-enseignes et publicité	34
USS 11-7 - Équipements techniques en façades, énergies nouvelles	35
USS 11-7-1 - Les capteurs solaires thermiques	35
USS 11-7-2 - Travaux d'économie d'énergie	36
USS 12 - Stationnement	36
USS 13 - Espaces libres et plantations	36
USS 13-1 - Espaces publics	36
USS 13-2 - Espaces privés	37
USS 13-3 - Plantations	37
USS 13-3-1 - Espaces publics	37
USS 13-3-2 - Espaces privés	37
USS 13-4 - Clôtures	37
USS 13-5 - Piscines	38

#### ◆ Annexes réglementaires :

Annexe 1	Immeubles soumis à des prescriptions particulières
Annexe 2	Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opération d'aménagement publique ou privée
Annexe 3	Ouvrages et éléments protégés au titre du plan de sauvegarde et de mise en valeur
Annexe 4	Plans et servitudes relatives à la conservation du patrimoine et des sites
Annexe 5	Périmètres archéologiques
Annexe 6	Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
Annexe 7	Annexes sanitaires (plans des réseaux électricité, gaz, assainissement, eau)
Annexe 8	Liste des servitudes d'utilité publique

#### ◆ **Annexes non réglementaires :**

Annexe A	Un plan de repérage des îlots, section et parcelles cadastrales, rue et n° d'immeuble
Annexe B	Fichier Immobilier
Annexe C	Un plan de couvertures

#### ◆ **Document graphique**

Le document graphique réglementaire est le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à l'échelle 1/1000<sup>ème</sup>.

### **III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES RÉGLEMENTAIRES**

Le territoire du Secteur Sauvegardé est couvert en totalité par une seule zone réglementaire : la **zone USS**

### **IV. CLASSIFICATION DES IMMEUBLES**

#### **IV.1 LÉGENDE DU PSMV**

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur repère graphiquement un certain nombre de protections et des prescriptions pour les immeubles nus et bâtis ainsi que pour les espaces libres du secteur sauvegardé.

##### **Légende**

- **Limite du Secteur Sauvegardé**

- ■■ ■ Cette limite est représentée sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur par un tireté noir épais positionné à l'extérieur du secteur

- **Immeubles ou parties d'immeubles soumis à la législation relative aux Monuments Historiques**

Les immeubles qui font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques (inscription ou classement) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur selon deux graphismes qui permettent de distinguer :



Immeuble protégé en totalité ou partie, représenté en noir avec une étoile blanche en surcharge



Élément protégé représenté avec une étoile noire

- **Immeubles ou parties d'immeubles, ouvrages et éléments à conserver pour leur intérêt patrimonial**

Ils sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur suivant cinq graphismes :



Immeubles ou parties d'immeubles à conserver dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à conditions.

Ces immeubles (ou parties d'immeubles) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une trame de traits obliques, noirs épais.



Immeubles ou parties d'immeubles à conserver dont le réaménagement est autorisé sous conditions.

Ces immeubles (ou parties d'immeubles) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une trame de traits obliques noirs, fins et épais alternés.



Ouvrage remarquable à conserver

Ces ouvrages sont représentés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur avec une étoile noire, constituée de 4 traits noirs, épais croisés, inscrits dans un cercle.



Élément particulier à conserver

Ces ouvrages sont représentés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur avec un triangle noir inscrit dans un cercle.



Ouvrage linéaire remarquable à conserver, vestiges de remparts et murs de soutènement

Ces ouvrages sont représentés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur avec un trait noir épais continu.

- **Immeubles ou parties d'immeubles pouvant être conservés et améliorés ou démolis et remplacés**



Ces immeubles (ou parties d'immeubles) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une trame oblique de traits noirs, fins.

- **Murs de clôtures à conserver ou créer**

Ces ouvrages sont représentés avec deux graphismes sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur :



Mur de soutènement ou de clôture à conserver avec un tireté noir épais



Mur de clôture à créer avec un tireté rouge épais

- **Partie de parcelle cadastrale constructible**



Ce sont les espaces restés en blanc dans les parcelles cadastrées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, ces espaces ne comportent aucune indication de graphisme. Ils sont constructibles à la différence des espaces publics correspondant aux rues, voies et places qui bien qu'ils soient indiqués en blanc sont inconstructibles.

- **Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées**



Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat de couleur jaune. L'emprise de démolition figurée peut être adaptée en fonction des caractéristiques du projet, et des immeubles bâtis, si elle permet de garantir, des conditions d'éclaircissement et d'habitabilité conformes au règlement de la construction.

- **Immeubles (ou parties d'immeubles) à édifier**

Ces immeubles ou parties d'immeuble sont représentés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur avec deux graphismes différents qui figurent l'emprise maximale de construction (EMC) :



Emprises de constructions imposées

Ces immeubles ou parties d'immeuble sont représentés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur avec un aplat rouge.



Emprises de construction imposées en remplacement d'un bâtiment démolit

Ces immeubles ou parties d'immeuble sont représentés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur avec une trame oblique de traits épais, rouge et jaune, alternés.



Alignement imposé. Ces alignements sont précisés en plan par un trait rouge épais, ils précisent l'implantation de façade imposée.

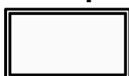
- **Prescriptions particulières**  
**Immeubles devant faire l'objet d'une modification, écrêtement et surélévation**



Ces modifications sont repérées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un cercle contenant une lettre M, E ou S correspondant à la prescription. Les édifices concernés par ces prescriptions particulières sont rappelés en annexe, dans une liste présentant la désignation avec l'adresse et les références cadastrales, ainsi que l'énoncé de la prescription particulière, dont la réalisation pourra être imposée à l'occasion d'opération d'aménagement publique ou privée, dans le cas où le projet intéresse tout ou partie de l'unité foncière concernée.

M pour modification  
E pour écrêtement  
S pour surélévation

- **Emprise d'un ensemble architectural constitué**



Elle est représentée sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur par un trait noir épais, qui entoure l'emprise d'un ensemble architectural existant divisé parfois pour partie ou disparu et historiquement référencé.

- **Élévation d'un ensemble architectural divisé**



Ces ensembles sont représentés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur par un graphisme noir constitué de trait terminé aux deux extrémités par une flèche. Ils rappellent en élévation sur rue l'emprise de l'ensemble architectural divisé dans le temps et qu'il convient de restaurer de manière homogène.

- **Séquence urbaine à conserver et mettre en valeur**



Il s'agit d'une séquence de façades homogène en élévation sur rue, séquence pouvant correspondre à un lotissement, à la répétition d'un modèle architectural ou à une campagne de construction homogène, concernant plusieurs bâtiments réalisés en série ou constituant un paysage urbain cohérent. Elles sont représentées sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur par une bande de triangles noirs.

- **Liaisons piétonnes à créer ou à conserver**



Liaisons piétonnes à créer ou à conserver, représentés en plan par une série de points noirs.  
Les passages piétonniers à conserver ou créer sont représentés en plan par une série de points noirs.

- **Espaces libres soumis à prescriptions particulières et plantations**

Ces espaces sont inconstructibles, ils sont repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur avec sept graphismes de couleurs différentes :



Espace libre à dominante végétale et jardin à conserver, à améliorer ou à créer  
Ils sont représentés en plan par des hachures fines de couleur verte.



Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin de restituer un espace libre végétalisé de qualité acceptable d'habitation.  
Ils sont représentés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur par un graphisme de rayures biaisées épaisses, jaunes et vertes, alternées.



Espaces libres à dominantes minérales ou cour à conserver et restaurer ou à créer  
Ils sont représentés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur par des hachures biaisées épaisses brunes.



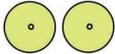
Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de restituer un espace libre, d'obtenir des conditions acceptables d'habitation et de créer un espace minéral ou une cour de qualité.

Ils sont représentés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur par un graphisme de hachures biaisées épaisses jaunes et brunes alternées.



Arbres remarquables à conserver

Ces arbres sont représentés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur avec un rond vert de couleur soutenue.



Alignements d'arbres à conserver ou à créer

Ces alignements sont représentés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur avec une série de ronds verts pâles et correspondant à des alignements d'arbres d'une même essence structurant l'espace public et le plan d'urbanisme.



Plans et cours d'eau à conserver

Ils sont représentés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur avec leur emprise par une trame de hachures fines bleues.

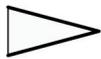
- **Paysage à préserver**



Panorama à préserver

Il s'agit de panoramas ouverts sur le site, ces panoramas sont représentés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur avec un graphisme noir comportant un point et un angle constitué de deux traits noirs, ouverts en compas, souligné par un segment de trait fin, avec une couleur rose léger en surcharge.

Les panoramas les plus importants sont indiqués afin de permettre avec l'établissement de dessins perspectifs de vérifier l'insertion des projets dans le site.



Points de vue

Il s'agit de vues cadrées sur le site repérées et identifiées sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur par un triangle cerné de noir traité en angle, ouvert dans le sens de la vue. Ils sont indiqués afin de permettre avec la présentation de vues perspectives de vérifier l'insertion des projets dans le site.

## IV.2 LÉGENDE DES OAP, ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation répondent aux dispositions de l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art 19 (V).

Ces orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes de mise en œuvre de nombreux projets réglementés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Elles permettent de comprendre les règles du PSMV et la manière selon laquelle elles seront mises en œuvre. Elles sont en cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

**Ces orientations sont détaillées dans un cahier particulier désigné OAP, accompagné d'un plan de situation établi sans échelle.**

- **Secteur à enjeux urbains et patrimoniaux pour lesquels sont émises des orientations d'aménagement et de programmation.** Ils sont au nombre de neuf et peuvent concerner des espaces libres à qualifier / recomposer ou des îlots bâtis à mettre en valeur / réhabiliter.



Leur emprise est délimitée sur le plan des OAP avec la désignation par une lettre inscrite dans un cercle.



A- Les allées d'Albret



B- Les petites allées, cours Romas, allées du Centre, rue Victor Hugo et rue Mondenard



C- Places du Général de Gaulle et de la Libération et rue Henri IV



D- Parvis et abords de Saint Nicolas



E- Cale haute et médiathèque



F- Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny



G- Îlot Armand Fallières, rue de l'école



H- Îlots de rues Massartic, du Laurier et du Lys



I- Îlots rue Saint Germain, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

## V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, des adaptations mineures aux articles du présent règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur peuvent être accordées par l'autorité administrative compétente après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

# **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE USS**

## CARACTÈRE DE LA ZONE URBAINE USS

La zone urbaine USS couvre la totalité du Secteur Sauvegardé.

Les dispositifs mis en œuvre se situent en cohérence avec les orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ils visent plus particulièrement :

- A préserver la forme de la ville à travers la protection et la mise en valeur de son patrimoine sans pour autant exclure son renouvellement par des interventions contemporaines
- A favoriser la reconquête de l'habitat en veillant au maintien d'une mixité sociale
- A développer l'attractivité du centre historique de NÉRAC en favorisant le maintien de ses fonctions économiques (services, commerce, tourisme) à travers un ensemble d'interventions à mettre en œuvre dans le temps concernant plus particulièrement l'image générale de la ville, la circulation et le stationnement, ainsi que la qualité de ses espaces publics

Les conditions de protection du patrimoine, tant bâti que végétal, et d'évolution de la forme de la ville (constructibilité, volumétrie, architecture, plantations ...) sont régies par les articles 1 à 14 du règlement, ainsi que par les dispositions détaillées sur le document graphique intitulé : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) établi à l'échelle 1/1000<sup>ème</sup>.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **USS 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
- le risque d'altération de la nappe phréatique,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives,
- la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les carrières, affouillements et exhaussement du sol soumis à autorisation, sauf pour la réalisation d'un équipement public ou s'ils conduisent à diminuer le risque d'inondation pour les biens déjà exposés.

Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

Les installations tels que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets en dehors des dépôts conformes aux voies d'élimination mises en place par les services compétents (collecte des ordures ménagères etc...)

Les parcs d'attraction permanente, les stands et champs de tir permanents.

### **USS 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux soumis aux conditions suivantes :

#### **USS 2-1 - Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol**

USS 2-1-a - Dans tout espace indiqué au document graphique du règlement comme « Espace libre soumis à prescriptions particulières » et plantations à réaliser.

La construction, les installations et travaux sont soumis aux conditions imposées par les articles USS 11 et USS 13 du règlement.

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

USS 2-1-b - La création de logements ou de locaux d'activités dans les combles

Elle n'est autorisée qu'avec les conditions suivantes :

- un éclairage et une ventilation naturelle doivent être assurés dans les conditions architecturales définies à l'article USS 11 du présent règlement
- le local doit être desservi par les réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble ; la pose de réseaux d'eaux (potable et usées) en façades avant et arrière est interdite

USS 2-1-c - La création de locaux dans les caves

La création de logements ou parties de logement dans les caves est interdite. Les caves peuvent accueillir des appareils et des locaux techniques, dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à leur intégrité et ne procurent pas de nuisances à l'environnement.

#### **USS 2-2 - Conditions relatives aux destinations**

La création de locaux commerciaux confortant la centralité est obligatoirement en rez-de-chaussée. Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication sont autorisés à condition d'en limiter l'impact visuel et de démontrer leur parfaite intégration au paysage, panoramas à préserver et aux points de vues référencés en plan.

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### USS 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

#### USS 3-1 - Desserte et accès

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

Il peut être refusé si la création d'accès nécessite la suppression ou la modification d'éléments patrimoniaux protégés, tels que façade, mur de clôture, espaces verts, conformément au règlement (article USS 11).

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

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

Accès piétons : Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif, sans altérer leur caractère patrimonial.

Accès véhicules : Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes...).

#### USS 3-2 - Voirie nouvelle

Il n'est pas prévu de voie nouvelle sur le document graphique du règlement. Les opérations de restructuration urbaine les plus importantes peuvent être l'occasion de créer une voirie nouvelle ; dans ce cas, cette voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être compatible avec la trame de voirie environnante.

En dehors des impasses, les voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques adaptées à leur contexte et à leur usage. Elles doivent présenter, de préférence, les caractéristiques suivantes :

- Les voies tertiaires doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m si elles sont mixtes. Si elles ne sont pas mixtes, elles doivent avoir une largeur minimale de 6 m (une voie est dite mixte si l'ensemble de l'espace la composant est affecté indifféremment aux véhicules et aux piétons. Les aménagements qui y sont réalisés doivent conduire à une limitation de la vitesse à 30km/h).
- Les voies secondaires n'ayant pas vocation à recevoir de transports collectifs doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 9 m. Toutefois, elles peuvent avoir une largeur inférieure à 9 m dès lors qu'elles sont mixtes.

- Les voies structurantes et les voies pouvant recevoir des transports collectifs doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 12 m.
- Néanmoins, pour préserver des bâtiments ou espaces remarquables, on peut admettre des caractéristiques plus resserrées, habituelles dans le centre ville de NÉRAC.

### **USS 3-3 – Passages piétonniers dans la trame bâtie**

Sur tout terrain où est inscrit un passage piétonnier à conserver ou à créer, les constructions doivent permettre d'assurer la continuité de principe de circulation des usagers (le tracé porté au Plan pour les passages à créer peut faire l'objet d'adaptations).

Les porches qu'empruntent ces passages piétonniers à conserver ou à créer, indiqués au document graphique, ne doivent pas être obstrués par des constructions.

## **USS 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux et collecte des déchets**

### **USS 4-1 - Réseau d'adduction d'eau potable**

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

### **USS 4-2 - Assainissement - réseau d'eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur d'eaux usées est obligatoire.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux règlements en vigueur.

### **USS 4-3 - Assainissement - réseau d'eaux pluviales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'objectif pour la gestion des eaux pluviales est de ne pas dégrader la situation en aval de l'aménagement ou de la construction réalisée. Toute opération d'aménagement ou de construction sur un terrain non bâti ou en renouvellement doit respecter les règles inscrites au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

### **USS 4-4 - Autres réseaux**

- Branchements aux réseaux publics

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement doivent être installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

- Gestion des déchets

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local à poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

A l'occasion des opérations de réhabilitation globale d'un immeuble, le projet doit prévoir, si possible, l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles ; ce local ne doit pas remettre en cause la qualité architecturale de l'immeuble. Ce local à poubelles peut ne pas être exigé dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Pour les opérations de construction neuve ou de rénovations importantes, il peut être envisagé une gestion des déchets fermentescibles par compostage, sous réserve que ces dépôts soient intégrés harmonieusement dans les jardins ou les cours.

- Desserte incendie

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents sous réserve d'être intégrée dans les conditions architecturales définies à l'article USS 11 du présent règlement. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet peut être refusé. Pour l'implantation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

## **USS 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **USS 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ces constructions s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

### **USS 6-1 - Dispositions générales**

Sauf disposition graphique contraire, la partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement existant ou au nouvel alignement construit tracé sur le document graphique du règlement ou à la limite de fait de l'emprise publique.

Les murs de clôture doivent être implantés à l'alignement.

Le plan distingue les murs de clôtures à conserver indiqués par un tireté noir, des murs de clôtures à créer indiqués par un tireté rouge, la désignation en plan des ces murs de clôture à créer n'est pas restrictive.

Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie ou espace public ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie, sous la forme d'avant cour ou jardin, ces espaces privés seront toujours clos sur rue.

Nonobstant ce qui précède, la construction en retrait de l'alignement peut être exigée, notamment pour améliorer les conditions de circulation des transports en commun, sous réserve que ces retraits fassent l'objet d'un traitement architectural satisfaisant en assurant, en particulier, des raccords harmonieux avec les murs pignons mitoyens.

## **USS 6-2 – Emprise des constructions à créer dans les terrains comportant l'indication d'une emprise de construction imposée sur rue**

Sur un terrain comportant l'indication d'une emprise de construction imposée (immeuble ou partie d'immeuble à édifier) figuré en rouge et en rouge rayé de jaune sur le plan, les dispositions de l'article USS 6.1 ne s'appliquent pas, sauf si figure un nouvel alignement construit sur le document graphique du règlement.

- Les constructions nouvelles en élévation doivent s'inscrire dans les limites de ladite emprise.
- La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure ou en vis-à-vis d'une voie doit être implantée à la limite de l'emprise maximale de construction, sauf si l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale justifie des retraits par rapport à cette limite.

## **USS 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ces constructions s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

L'implantation de la construction doit respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

### **USS 7-1 - Limites séparatives latérales**

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 existant dans le tissu urbain dans lequel s'implante cette construction, dans un souci de respect de la morphologie urbaine de ce tissu et des conditions d'éclairage des pièces principales créées. Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie.

Pour tous les terrains ou parties de terrains riverains de la voie (publique ou privée) sauf indication contraire du plan, les constructions à édifier en façade à l'alignement de la rue doivent être implantées en limite séparative sur une profondeur de 6 m minimum et 15 m maximum.

S'il existe sur la parcelle voisine en limite séparative des puits de jour, des cours ou des jardins, la nouvelle construction doit s'implanter de façon à assurer des distances de vue suffisantes avec les ouvertures des pièces principales situées sur la parcelle voisine.

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

### **USS 7-2 - Limites séparatives arrières**

Les constructions seront édifiées à une distance d'au moins 4 m des limites séparatives arrière ou en limite de parcelles sous réserve que toutes les pièces des constructions bénéficient d'un éclairage naturel respectant le code de la construction.

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

## **USS 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

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

La réalisation de constructions nouvelles non contiguës entre elles ou avec des constructions existantes devra respecter une distance minimale garantissant les conditions relatives à leur éclairage naturel, à l'isolation phonique, aux règles de sécurité et aux exigences de défense contre l'incendie.

## **USS 9 - Emprise au sol des constructions**

Lorsqu'elle figure dans les documents graphiques du règlement, l'emprise de construction sera réalisée sur la totalité de la surface imposée.

Sur les terrains libérés des constructions existantes, l'emprise constructible ne pourra pas excéder plus de 60% de la surface du terrain, sauf disposition particulière du plan.

## **USS 10 - Hauteur des constructions**

Lorsque les dispositions inscrites au document graphique du PSMV ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur le règlement.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif reconnus par les collectivités locales.

### **USS 10-1 - Dispositions générales**

La hauteur d'une façade sur rue ou emprise publique est mesurée en tout point entre le niveau du sol et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur est exprimée en mètres.

Les hauteurs minimales et maximales autorisées sont prises au milieu du linéaire de la façade.

Lorsqu'un immeuble présente des façades sur plusieurs voies ou espaces publics, la référence de hauteur est définie pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment situé sur chacune des voies ou espaces publics.

#### Terrains concernés par les Emprises Maximales de Constructions (EMC)

Dans les emprises maximales de construction (EMC), (immeuble ou partie d'immeuble à édifier en rouge sur le plan) les constructions nouvelles auront une hauteur comprise entre la hauteur des égouts de toit des deux immeubles mitoyens ou de l'égout de l'immeuble le plus proche dans le prolongement du plan de façade s'il n'existe pas d'immeuble mitoyen. Pour assurer le meilleur raccord avec les corniches voisines, une tolérance de plus ou moins 1 m environ peut être admise à la hauteur de cette corniche.

#### Travaux sur les constructions existantes

Certains éléments de construction à caractère technique (machinerie d'ascenseur, chaufferie, conduit de cheminée, armoire relais d'émission ou de diffusion, antennes, etc.), ainsi que les édicules d'accès et les dispositifs de sécurité nécessaires peuvent être admis en dépassement localisé de la hauteur atteinte par les constructions, ainsi que la cote résultant de l'application du présent article USS 10, à condition que :

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

### Constructions protégées au titre de leur intérêt patrimonial

La hauteur de ces constructions ne peut être modifiée sauf :

- s'il s'agit de rétablir la toiture suivant son volume d'origine
- si figure sur le document graphique du règlement une indication de modification, dans ce cas, la hauteur de la construction doit être modifiée conformément aux prescriptions définies dans la liste des prescriptions particulières annexées au règlement

#### **USS 10-2 - Hauteur maximale**

Les dispositions concernant la hauteur maximale s'appliquent sur toutes les façades d'une construction. La hauteur maximale doit être comprise entre la hauteur des égouts des toits des deux immeubles mitoyens ou de l'égout du toit de l'immeuble le plus proche dans le prolongement du plan de façade s'il n'existe pas d'immeuble mitoyen.

#### **USS 10-3 - Hauteur minimale**

La hauteur minimale autorisée sur espace public pour les constructions est de 6 m à l'égout.

#### **USS 10-4 - Exceptions à la règle**

Ne sont pas soumis à la règle :

- Les immeubles protégés ou à conserver
- Les constructions et surélévations visant à restituer l'état ancien des immeubles à conserver
- Les tours abritant des escaliers
- Les verrières et couvertures de cages d'escalier et puits de jour

### **USS 11 - Aspect des constructions**

#### **USS 11-1 - Règles générales d'aspect**

Sur toute l'étendue du Secteur Sauvegardé, la restauration ou la modification des éléments constitutifs de l'espace urbain doit être étudiée en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cela concerne aussi bien les constructions proprement dites (parties extérieures et intérieures) que les aménagements de sols, le mobilier urbain public ou privé, les plantations, les clôtures, l'éclairage, la signalisation et les enseignes. Ces derniers travaux doivent faire l'objet d'autorisations spécifiques.

Les constructions protégées, indiquées à conserver, définies dans les Dispositions Générales (Définition de la légende du PSMV) doivent, à l'occasion de leur restauration ou transformation, retrouver leur aspect d'origine si possible ou conserver certaines modifications apportées au cours des siècles si l'Architecte des Bâtiments de France juge qu'elles font partie intégrante de l'histoire de la construction. Elles peuvent faire l'objet de modifications ou de réaménagements dans le cadre des dispositions du règlement.

Les relevés réalisés à l'occasion des travaux doivent être transmis à la DRAC (au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) et au Service Régional de l'Inventaire.

Pour les constructions existantes, les travaux consistent à utiliser les mêmes matériaux et les mêmes techniques que ceux utilisés lors de l'édification de la construction, ou des techniques concourant au même résultat décrites ci-après, si de nouvelles techniques non décrites apparaissent, pour être admises, elles doivent être compatibles avec les matériaux et les caractéristiques constructives des existantes et préserver leur comportement hygrothermique.

Elles doivent faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs doivent respecter le nuancier établi dans le cadre de l'étude du PSMV.

Tout matériau ou élément qui pourrait avoir une valeur artistique ou archéologique ou simplement pouvant être utile à des restaurations ultérieures, tels qu'escaliers, rampes, balustrades, ferronnerie, pierres sculptées, tuiles, éléments de décoration, etc... et reconnu par l'Architecte des Bâtiments de France ou le service régional de l'archéologie doit faire, dans la mesure du possible, l'objet d'un réemploi sur place ou, à défaut, d'une mesure de sauvegarde dans un lieu à définir.

Les extensions fermées ou partiellement fermées de magasins, cafés, restaurants et autres sur espace public sont interdites.

Les constructions neuves et leurs matériaux doivent être conçues et composées de manière à s'intégrer parfaitement à la composition urbaine et au paysage urbain.

## **USS 11-2 - Immeubles à conserver**

Leur démolition ou leur remplacement est interdit sauf pour les parties d'immeuble qui n'apparaissent pas comme spécifiques de l'entité ou de l'ensemble architectural ou dont le maintien ne s'avère pas indispensable du point de vue architectural ou urbain.

Ces édifices doivent être conservés, restaurés ou améliorés. Ces mesures de protection s'étendent aux éléments d'architecture et de décoration extérieurs et intérieurs, tels que :

Emmarchements, escaliers, balcons, limons, encorbellements, lambris, parquets, fenêtres, vantaux de portes, cheminées et souches, motifs sculptés et tous les éléments appartenant à ces immeubles par nature ou par destination.

En conséquence il peut être opposé un refus à certaines demandes d'autorisation ayant pour but le découpage ou la division d'appartements risquant de porter atteinte définitivement à la distribution et à l'organisation originelle. La restitution d'éléments constructifs, la modification ou l'amélioration de l'aspect architectural pourront être demandés dans le cadre d'opérations d'ensemble même en l'absence de prescription énoncée et cela en sous-sol comme en élévations.

En cas de découverte archéologique, historique, architecturale ou documentaire, postérieure à la mise en place du secteur sauvegardé, la restitution de dispositions anciennes ou la mise en valeur d'éléments archéologiques pourra être demandée.

Les travaux d'entretien courant doivent faire l'objet d'une consultation des services afin de vérifier s'ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

### USS 11-2-1 - Façades

#### USS 11-2-1-0 - Définition :

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

#### USS 11-2-1-1- Matériaux : emploi, traitement, coloris et peinture

La pierre de taille appareillée sera maintenue apparente et ne sera enduite qu'exceptionnellement si son état l'exige.

La pierre de blocage sera jointoyée à pierre vue ou enduite.

Les pans de bois pourront rester apparents ou seront enduits selon leur destination initiale, le dessin de leur assemblage, leur état et la situation de l'édifice dans la séquence de la rue.

En cas de remplacement ou complément en pierre, les pierres seront de même nature et finition que celles remplacées ou complétées. Les finitions « sortie de carrière » brutes de débit ou de découpe au disque ou à la scie à chaîne, sont proscrites.

En cas de remplacement ou de greffe de pièces des pans de bois, les nouveaux bois auront une section conforme à ceux qu'ils remplacent ou complètent. Toute trace de sciage sera supprimée avant emploi.

La qualité du bois ainsi que ses caractéristiques, grains, fils, texture, couleur, valeur et facture, seront identiques à ceux des ouvrages anciens conservés.

Afin de respecter une démarche de développement durable, il est demandé pour tous les produits en bois employés qu'ils respectent les règles environnementales applicables.

La maçonnerie hourdie entre pan de bois sera enduite.

Les "architectures d'enduit" comportant une modénature ou un décor prévus à restaurer, seront intégralement conservés ou restitués lors de la réfection des enduits.

La maçonnerie de brique, autre que celle des hourdages, pourra rester apparente quand elle a été conçue pour être apparente ou sera enduite selon l'état du matériau et l'architecture de l'édifice.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que blocs agglomérés de ciment, briques creuses, etc.), autre que le pan de bois, quand il est prévu de rester apparent sera employé à nu.

Les bardages et placages plastiques et métalliques, les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage, ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont interdits.

Les peintures organiques sont interdites.

L'isolation thermique réalisée par l'extérieur est interdite.

Les pans vitrés, au nu de la façade ou en retrait d'elle, peuvent être autorisés sur les immeubles qui en comportaient, sur les murs latéraux, sur les cours et jardins ainsi que sur les cages d'escalier.

Les bardages de bois peuvent être autorisés à condition qu'ils soient formés de larges planches et qu'ils soient à recouvrement ou à joint vif sans mouchette ou grain d'orge sur l'assemblage.

Les clins en bois peuvent être autorisés : au dernier niveau des façades à pan de bois, aux étages en surcroît de la toiture, sur les oriels, sur des édifices utilitaires tels que marchés ou entrepôts, aux rez-de-chaussée abritant des locaux habituellement clos (garages, locaux techniques, réserves...).

Le couronnement des acrotères et garde-corps bâtis sera réalisé, en maçonnerie traditionnelle ou par des chaperons de pierre, leur définition sera choisie en fonction de l'architecture de l'édifice ou du caractère du quartier.

#### USS 11-2-1-2 - Nettoyage et décrépiage des parements

Le nettoyage des façades en pierre de taille appareillée sera exécuté avec un procédé doux ne portant pas atteinte au grain ou à la qualité de la pierre ainsi qu'à son calcin naturel, il est réalisé par pulvérisation d'eau et brossage, par projection de micro fines de verrerie ou gommage et laser en fonction de l'état du support ou par toute autre technique compatible.

L'utilisation de procédés abrasifs (sablage, meule...) ou la retaille à la boucharde ou au "chemin de fer" sont proscrits sauf sur les édifices du XIX<sup>ème</sup>, s'ils correspondent aux techniques des constructions de l'époque.

L'emploi de marteaux pneumatiques pour le décrépiage est proscrit.

Le décapage des peintures appliquées sur les maçonneries en pierre appareillée sera effectué par l'emploi d'un décapant neutre, d'un lavage et d'un rinçage ou par procédé non abrasif tel que défini ci-dessus.

Un procédé abrasif peut être autorisé au cas par cas pour décaper les enduits peints (peinture organique ou minérale épaisse).

#### USS 11-2-1-3 - Remplacement de pierre, incrustations, sculptures, ragréages, placages, soubassements et emmarchements

Le remplacement d'éléments en pierre de taille dégradés sera réalisé par incrustation de pierres ou en tiroir avec une qualité de pierre de même nature ayant une épaisseur d'au moins 7 cm en parement plan et 20 cm en angle ainsi que 10 cm en soubassement ou orthostates. Les assises d'appareillage et les coupes des joints seront respectées.

Les bandeaux et encadrements nouveaux seront en pierre d'au moins 15 cm d'épaisseur. Ils peuvent être sculptés, épannelés ou droits selon l'architecture de l'édifice.

Les piles, piliers et arcades des baies et galeries anciennes en pierre seront maintenus et restaurés. Leur restitution en pierre peut être imposée. Les piliers auront au moins la largeur de la tête de mur ou reprendront la dimension ancienne d'environ 50 à 60 cm, selon les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France. Ils seront couronnés par des bandeaux, des impostes ou des chapiteaux lisses ou moulurés selon l'architecture de l'édifice. Les couronnements moulurés auront un retour en tableau. Ceux lisses peuvent avoir la largeur de la pile ou être débordants, selon l'architecture de l'édifice. Les piles et arcades seront restituées selon leurs forme et matériau d'origine.

Les têtes des murs de refend (dits gouttereaux) seront remaillées avec la même nature de pierres que celles qui les constituent.

Les coupes des joints et des assises seront respectées. Les retours seront moulurés ou en feuillure afin d'effacer les raccords de pierre. La finition du parement sera soumise pour accord.

Les ragréages ou les reprises ponctuelles réalisées avec un mélange de pierre concassée et de chaux ne sont autorisés que sur des manques ponctuels, éclats ou épaufrures. Ils seront réalisés au brasier de pierre reconstituée à l'exclusion de toute résine d'imitation. Des échantillons seront soumis pour accord.

Les soubassements seront réalisés avec des orthostates (pierres dressées) en pierre ferme ou dure ou par des plinthes en pierre ou en maçonnerie enduite selon l'architecture de l'édifice.

Les seuils, perrons et emmarchements existants en pierre seront maintenus (conservés et restaurés) et ceux nouveaux créés seront conçus suivant les exemples anciens et réalisés en pierre dure.

#### USS 11-2-1-4 - Jointoiement, enduits, badigeons et peintures

##### **Jointoiement**

Le curage et le dégarnissage des joints seront faits attentivement afin de ne pas épaufrer les arêtes, ni écorner les angles, seuls les joints abîmés ou incompatibles seront repris.

Les mortiers de rejointoiement seront liés à la chaux naturelle et leur couleur sera proche de celle de la pierre.

Les joints des pierres de taille appareillées seront finis à fleur, arasés au nu du parement.

Sauf édifices particuliers comportant des dispositions originales, les joints marqués en creux ou en relief (au cordon) sont proscrits.

Quand il est possible de conserver un parement apparent, le rejointoiement de moellons sera fini à pierre vue.

##### **Enduits**

Les enduits dégradés, défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de l'édifice, seront déposés. Il peut être imposé de déposer des enduits dont l'état technique est satisfaisant mais qui recouvrent des pans de bois ou maçonneries prévues apparentes.

Lors de l'entretien des enduits ceux-ci pourront recevoir une peinture à la chaux, un badigeon ou un enduit mince à la chaux naturelle.

L'entretien, la restauration et la restitution des architectures d'enduit à conserver maintiendra, complétera et restituera les modénatures et décor d'origine.

Les enduits au ciment décoratifs ou de bonne qualité des constructions récentes peuvent être entretenus ou remplacés.

Les enduits nouveaux seront à la chaux ou en plâtre et chaux, à l'exception :

- ◆ des maçonneries existantes en parpaings de ciment ou tout autre matériau non poreux, auquel cas les enduits peuvent être à la chaux hydraulique.
- ◆ des supports désolidarisés de la maçonnerie ou du pan de bois, tel que métal déployé, auquel cas les enduits peuvent être à la chaux hydraulique naturelle.

La coloration des enduits sera obtenue par différents sables et par addition d'ocres ou de terres naturelles ou avec des oxydes métalliques.

Des échantillons d'enduit, crépi, mortier de jointoiement avec leurs finitions et leurs coloris, seront réalisés sur site, choisis dans la palette du PSMV et présentés pour accord.

Les enduits « monocouche » sont interdits.

La finition des enduits sera talochée fine, essuyée, lissée tranchée, lavée, grattée ou jetée à la branche suivant l'architecture de l'édifice. Les enduits à la tyrolienne peuvent être autorisés ou imposés lors de la restitution d'architectures qui en comportaient.

La couche de finition des enduits doit affleurer les parties appareillées en pierre ou pan de bois destinées à rester apparentes ; les sur-épaisseurs d'enduit sont proscrites.

Sur certains édifices anciens très localisés, il a été constaté l'existence d'enduits à la terre additionnés de paille, finis par un badigeon de chaux. Cette technique de finition pourra également être reprise.

### **Badigeons et peintures au lait de chaux et eaux fortes**

Les badigeons et peintures à la chaux naturelle d'aspect mat pourront être employés en fonction de l'architecture de l'édifice. Les couleurs seront choisies dans la palette du PSMV et présentées pour accord.

Seuls les badigeons faits de chaux, de lait de chaux ou d'eau forte obtenue avec un badigeon dilué pour laisser la transparence, réalisés à la chaux naturelle, sont autorisés sur les maçonneries de pierre.

Seuls le badigeon, lait de chaux et peintures à la chaux d'aspect mat peuvent être autorisés sur les enduits à la chaux. Exceptionnellement les peintures minérales à base de silicate pourront être autorisées sur les supports comportant du ciment.

La peinture des pans de bois est recommandée avec des peintures à l'huile ou de qualité oléoglycérophthalique avec une finition mate ou satinée. Les couleurs seront choisies dans la palette du PSMV et présentées pour accord.

L'emploi de traitements filmogènes du type synthétique ou à base de résine mal adaptée est interdit sur les parties extérieures des édifices.

Les peintures organiques sont interdites.

### USS 11-2-1-5 - Décors et modénature

Tout décor et élément de modénature ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, bossages, résilles, etc.) sera maintenu en place et restauré. Il peut être imposé de déposer les parties du décor ne correspondant pas à l'architecture privilégiée par la restauration de l'édifice.

Les bandeaux, encadrements, clés, claveaux, impostes et chapiteaux, etc. et éléments manquants seront remplacés ou complétés dans le même matériau que celui existant. Ils seront alors épannelés ou profilés, selon les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France, et leurs profils et finition seront ceux des parties anciennes. Les finitions «sortie de carrière» brute de débit ou de sciage sont proscrites. Toute sculpture ou moulure nouvelle sera soumise pour accord.

Lorsque le pan de bois comporte des résilles, assemblages ou sculptures devant rester apparents, dégagement, restauration et restitution du pan de bois apparent, peuvent être imposés.

La restauration et restitution des architectures d'enduit à conserver maintiendra, complétera et restituera les modénatures et décors d'origine.

Dans le cas de peinture décorative, la restitution de décor d'architecture en badigeon coloré est possible en respectant la facture et la coloration du décor d'origine.

### USS 11-2-1-6 - Traces et vestiges

Les traces d'architectures anciennes et vestiges d'intérêt archéologique ou historique seront marqués en fonction de leur intérêt et de leur insertion dans la composition et l'aspect de l'édifice.

Dans le cas de découverte archéologique intéressante, il peut être exigé de marquer les vestiges des anciennes baies bouchées par l'affouillement partiel des maçonneries les ayant obstruées.

Il peut être exigé de compléter des vestiges anciens pour restituer leur lisibilité.

### USS 11-2-1-7 - Baies d'étage

Les baies ou percements (fenêtres et jours) sont organisés de manière régulière suivant des travées (axées) dans la composition de la façade, leurs proportions suivent des règles en fonction de leur usage et de l'évolution historique de la façade, elles sont en général plus hautes que larges.

Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies dans leurs proportions et formes initiales y compris pour leurs moulurations et sculptures.

La restitution des baies anciennes condamnées ou transformées peut être imposée.

Les entresolements ou faux-plafonds peuvent être interdits. Tout entresollement ou faux-plafond venant couper une baie sera arrêté à au moins 1,20 cm en retrait du nu intérieur du mur afin de ne pas être visible depuis les espaces libres et la voie publique et aucune baie ou tympan d'imposte ne sera obstrué ou condamné.

En cas de façade composite, les restaurations peuvent, selon les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France, soit privilégier un ordonnancement architectural, soit traiter les baies non ordonnancées en "traces", soit restituer la diversité stylistique des baies de l'édifice.

Les encadrements et appuis saillants des baies présentant un intérêt architectural ou historique seront maintenus.

Les appuis et encadrements des baies des édifices seront en pierre ou en bois. Les appuis et encadrements de fenêtres en béton ou en ciment sont proscrits, lorsqu'ils ont été ajoutés, il conviendra de les purger, hormis dans le cas d'architectures qui en comportaient à l'origine.

Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnement architectural de la façade et respectent la modénature et le décor d'architecture.

Lorsque la référence à des baies existantes fait défaut ou n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale hormis pour les jours, baies d'attique et d'entresol et rez-de-chaussée.

La création d'oriels peut être exceptionnellement autorisée sur les façades latérales, sur cour, jardin ou dans les cages d'escalier.

Les combles ouverts formant loggia peuvent être fermés par encloisonnement ou vitrage, en retrait du nu intérieur de la façade, en fonction de l'architecture de l'édifice et de leur visibilité, sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Ils seront de préférence laissés ouverts et obligatoirement sous couverture, et ne devront pas être en encorbellement sur la façade.

#### USS 11-2-1-8 - Baies de rez-de-chaussée

Les portes d'entrées sont le plus souvent de proportion rectangulaire en hauteur.

Les autres percements en rez-de-chaussée sont le plus souvent utilitaires, adaptés à l'usage auquel ils répondent.

Ils sont le plus souvent traités à linteau droit, segmentaire ou cintré, de proportion carrée pour une porte cochère, un garage, une boutique ou une entrée d'atelier.

Il peut être imposé de restituer ou de rétablir la porte et les dispositifs d'accès aux étages lorsque ceux-ci ont été modifiés ou supprimés.

Les baies créées au rez-de-chaussée donnant sur l'espace public, suivront l'ordonnement, et l'architecture de l'ensemble de la façade ou les traces anciennes.

Les seuils nouveaux seront en pierre dure, d'une longueur adaptée à la largeur de la baie et d'une épaisseur d'au moins 10 cm.

#### USS 11-2-1-9 - Arcades ouvertes et galeries

Les piles, piliers et arcades des baies et galeries anciennes en pierre seront maintenus et restaurés ; Leur restitution en pierre peut être imposée. Les piliers auront au moins la largeur de la tête de mur ou la dimension ancienne ou selon les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France. Ils seront couronnés par des bandeaux, des impostes ou des chapiteaux lisses ou moulurés selon l'architecture de l'édifice. Les couronnements moulurés auront un retour en tableau. Ceux lisses peuvent avoir la largeur de la pile ou être débordants, selon l'architecture de l'édifice.

Les piles et arcades seront restituées selon leur forme et matériau d'origine.

Les galeries anciennes seront maintenues et restaurées. La restitution des arcades manquantes et galeries obstruées peut être imposée. Des arcades et galeries pourront être créées ; leur forme sera fonction de l'architecture de l'édifice.

Les sous-faces des galeries seront traitées par des plafonds en bois, en plâtre ou en stuc. Les plafonds ne détruiront ni masqueront les cordons ou bandeaux en pierre et seront placés au-dessus de l'extrados des arcs.

#### USS 11-2-1-10 - Encorbellements et balcons

D'une manière générale, les encorbellements et balcons qui participent à la composition architecturale et du caractère de l'édifice seront maintenus, quand ils ont été rapportés, leur suppression ou retraitement pourra être demandé en vue de la restitution de la composition d'origine. Dans le cas où ils ont disparu, leur restitution pourra être demandée en respectant le style et la typologie architecturale à mettre en valeur.

La création de portes-fenêtres aux étages pourra être autorisée si elle n'altère pas la composition architecturale, en appui, elles seront dotées de balcon ou composées avec un balcon filant, traité suivant le style et la typologie de l'architecture.

Dans le cas particulier des bords de la Baïse une série d'encorbellements de bois accompagnait les élévations des fabriques et ateliers. Les nombreux trous de boulins et réservations en façade en sont la preuve ainsi que les photos et vues ou gravures anciennes. Leur restitution est souhaitée, elle pourra être imposée par l'Architecte de Bâtiments de France.

#### USS 11-2-1-11 - Ferronneries

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps de balcons et balconnets, grilles d'imposte, grilles de clôture, etc.) seront maintenues en place et restaurées. Elles seront nettoyées par un procédé non abrasif.

Seules devront être déposées les parties des ferronneries désignées par l'architecte des bâtiments de France.

En cas de complément des ferronneries sur la même façade, les parties neuves seront conformes à l'architecture de l'édifice.

Les ferronneries nouvelles seront soumises à l'accord préalable de l'Architecte de Bâtiments de France, elles seront réalisées en profil de fer plein.

Les barreaux de section ronde ou carrée sont montés en général sur des traverses à trous renflés percés à chaud à la forge. Les scellements dans la pierre seront réalisés de préférence au plomb à chaud ou avec des résines spécifiques afin d'éviter l'oxydation des ouvrages scellés.

Les greffes, raccords, compléments et restitution, respecteront la manière de réaliser des ouvrages d'origine, section et qualité de fer, type d'assemblage, à mi-fer, riveté ou assemblé par lien métallique. Leur décor sera conservé et si nécessaire complété ou restitué, enroulements en fer plat ou effilé et feuillages en métal repoussé.

#### USS 11-2-1-12 - Stores de protection sur les baies des étages

Sur les fenêtres et baies d'éclairiment aux étages, les stores seront réalisés droits en toile sans lambrequin, ils seront installés verticalement en tableau sans projection. Leur couleur sera choisie dans la palette du plan de sauvegarde en harmonie avec la palette architecturale de l'édifice et le site environnant. Leur installation est soumise à autorisation.

#### USS 11-2-1-13 - Menuiseries, vitrerie

Les menuiseries anciennes (vantaux, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasin, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

Les éléments de quincaillerie ou serrurerie portant atteinte au style de la menuiserie, seront remplacés.

Les menuiseries nouvelles seront en bois. Cependant, peuvent être admises les menuiseries métalliques en acier sur les jours, les loggias et les façades commerciales ou les baies médiévales à condition qu'elles suivent la forme des encadrements des baies et qu'elles soient finies avec une couleur choisie dans la palette du PSMV. Leur dessin est soumis à accord préalable.

Peuvent être admises les menuiseries en aluminium pour les vitrines commerciales.

Les menuiseries, volets et contrevents en polyvinyle-chlorure (PVC) ou analogues sont interdits.

Les menuiseries seront placées en feuillure et à défaut en tableau.

Les dormants des menuiseries nouvelles auront la forme des baies anciennes et les ouvrants seront subdivisés en fonction de l'architecture de l'édifice.

Les menuiseries à vitrage plein jour ne sont admises que pour les baies d'attique, les jours secondaires les croisées, les façades commerciales et les loggias.

Les contrevents manquants des édifices anciens seront remplacés conformément aux modèles anciens et à l'architecture de l'édifice.

Pour les châssis vitrés, le dessin, la position des vantaux et des carreaux doit respecter le style et la typologie de l'architecture. Les petits bois de menuiserie devront toujours être massifs. La réalisation de faux petits bois collés ou pris entre deux verres est interdite. Dans les cas d'emploi de double vitrage, la section des bois et le traitement des parclozes doivent être étudiés pour respecter la partition et les proportions des menuiseries d'origines ou des modèles d'époque. Les peintures de menuiseries seront mates et choisies en harmonie dans la palette du PSMV.

Les contrevents nouveaux seront à lames rases assemblées, montées sur traverses sans écharpe, ils pourront être persiennés, à lames saillantes ou affleurantes, selon l'architecture de l'édifice. Les contrevents pleins seront à traverses droites et les planches seront larges et irrégulières assemblées à joint vif.

Les contrevents nouveaux peuvent être battants ou brisés.

La pose de contrevents sur les baies à croisée est interdite ; les fenêtres à meneau et croisées ainsi que les baies encadrées d'un décor d'architecture, ne peuvent pas être équipées de volets battants extérieurs, dans ce cas, ils seront remplacés par des volets intérieurs.

Les volets en "accordéon" ou basculants, en bois ou métalliques, sont interdits sauf dans le cas où le bâtiment en comportait à l'origine.

Les vantaux des portes d'entrée neuves seront réalisés en bois et conformes à l'architecture de l'édifice. Ils seront constitués en fonction du caractère de l'édifice, de larges planches assemblées à joint vif avec une partition verticale de moulures formant couvre-joint, ainsi qu'à panneaux avec cadre mouluré et tablier en applique ou en planches de bois formant table ; ils seront peints.

Les vantaux de portes, en contre-plaqué ou en lames fines de lambris du type «frisette» sont interdits. Les portes à châssis ou entièrement métalliques ou entièrement vitrées peuvent être autorisées pour des locaux commerciaux faisant partie de la façade commerciale, pour les locaux techniques et dans certains cas particuliers.

Les vantaux métalliques peuvent être autorisés pour les portes de garage dans la mesure où ils sont pleins, réalisés en tôle épaisse ou revêtus d'un placage de larges planches en bois peint. Ils peuvent comporter des impostes fixes, ajourées ou vitrées.

Les menuiseries des portes de garage seront placées en feuillure et, à défaut, à mi-tableau ou en fond de tableau et peuvent être ouvrantes à la Française ou basculantes. Les volets roulants pleins en acier peuvent être autorisés pour les baies commerciales en fonction de l'architecture de la façade.

#### USS 11-2-1-14 - Terrasses fermées

Les terrasses fermées à rez-de-chaussée adossées à des bâtiments à conserver sont interdites sur rue et voie publique.

La création de terrasse fermée traitée en verrière ou véranda sur cour intérieure ou jardin peut être autorisée au cas par cas si elles s'intègrent parfaitement à la façade et sont compatibles avec le paysage urbain. Elles seront traitées à ossature bois ou métallique et feront l'objet d'un carnet de détails d'exécution à joindre à la demande d'autorisation.

Elles pourront être couvertes en métal (zinc ou cuivre) ou vitrées. Dans le cas de structure métallique il conviendra de choisir des profils fins reprenant les modèles du XIX<sup>ème</sup> siècle et du début du XX<sup>ème</sup> siècle.

#### USS 11-2-1-15 - Marches et seuils

Les marches et seuils nouveaux seront traités massifs, d'une longueur égale au moins à la largeur de la baie et une épaisseur d'au moins 10 cm.

Ils pourront comme autrefois saillir sur la voie publique et dépasser les piédroits sur les côtés s'ils ne gênent pas la circulation.

#### USS 11-2-2 -Toitures et couvertures

##### USS 11-2-2-1 -Couvertures à rampants

Le choix de la tuile et la composition de la couverture respecteront le caractère de l'édifice.

Les couvertures à rampants seront en tuiles canal ou plates en terre cuite.

Les tuiles en ciment, les tuiles "romanes" ou à emboîtement sont interdites.

Exceptionnellement, pour se conformer à la conception originelle de l'édifice, la couverture peut être réalisée en tuiles mécaniques du type tuile de Marseille, en tuiles plates, en ardoise naturelle, zinc, cuivre ou plomb.

L'emploi de plaques support de tuiles apparente même partiellement est interdit.

Les tuiles de couvert seront de préférence de rempli.

L'emploi de tuiles de teinte panachée est interdit.

Les pentes et les matériaux des couvertures seront soumis pour accord.

L'établissement d'une croupe peut être imposé sur les bâtiments d'angle.

La réunion de deux ou plusieurs bâtiments sous une même couverture est proscrite.

La réunion de lucarnes est interdite.

Les solins seront au mortier de chaux ou en plomb. L'emploi apparent de feuilles bituminées est interdit.

Les gouttières et chéneaux seront en zinc ou en cuivre à l'exclusion de tout autre matériau sur l'espace public. Les dauphins seront en fonte et fixés par des colliers scellés.

L'emploi de gouttières et descentes en PVC et en aluminium de profil industriel est interdit.

#### USS 11-2-2-2 - Terrasse

La terrasse est un élément de composition architecturale, la création de terrasse peut être autorisée si elles sont parfaitement intégrées à la composition et au paysage urbain.

Leur sol sera revêtu de pierre ou de terre cuite, elles pourront être équipées de garde-corps dont la facture, les matériaux et la couleur respecteront le caractère de l'édifice.

#### USS 11-2-2-3 - Couvertures en terrasse

Les terrasses encaissées en toiture sont interdites.

La création de toitures en terrasse peut être exceptionnellement autorisée suivant prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France. Elle fera l'objet d'une étude particulière.

Les couvertures en terrasse sur rue ne peuvent être autorisées ou imposées que lorsque le bâtiment en comportait à l'origine ou lorsqu'elles complètent une ordonnance.

Les couvertures en terrasse en cœur d'îlot peuvent être exceptionnellement autorisées quand elles sont parfaitement intégrées à la composition et au site.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc ou en cuivre, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les dauphins seront en fonte.

#### USS 11-2-2-4 -Débords de toiture

Les corniches en pierre ou en bois existantes seront conservées et restaurées.

Les corniches nouvelles seront en pierre ou en bois selon l'architecture de l'édifice.

Les saillants bois des débords des rampants seront conservés et non diminués. Il peut être imposé de les rallonger lorsqu'ils ont été recoupés.

Les saillants bois nouveaux des rampants auront un débord supérieur à 60 cm sur les façades en pan de bois.

Sur les façades en pierre, le débord variera selon l'architecture de l'édifice.

Les saillants bois seront proportionnés en fonction de la hauteur et du caractère de l'édifice de 60 cm à 90 cm voire 120 cm pour les plus longs et seront constitués de chevrons et d'un voligeage de larges planches posées à plat et peints d'une peinture mate ou chaulés. Les bardages et habillages en matériau synthétique ou industriel et caissons en «frisette» ou contre-plaqué sont proscrits.

Les chevrons auront une section d'au moins 8 à 10 cm de largeur x 10 / 15 cm de hauteur. Il pourra être imposé de chantourner ou chanfreiner les abouts.

Il peut être imposé que les tuiles de courant et de couvert arrivent à l'extrémité du débord en rive et à l'égout ; les chéneaux seront alors en retrait et encaissés.

Les planches de rive posées sur les abouts de chevron seront déposées sauf dans le cas où les chevrons soutiennent une rive de zinc.

Les saillants bois coffrés seront dégagés de leur habillage et restaurés.

Les saillants bois sur façade en pierre avec corniche pourront être supprimés.

Les "casquettes" en béton seront systématiquement supprimées sauf si elles s'intègrent à une composition particulièrement intéressante.

#### USS 11-2-2-5- Système de recueillement des eaux pluviales

Les systèmes de recueillement d'eau pluviale seront réalisés en zinc ou en cuivre en excluant l'emploi de gouttières pendantes de modèles industriels en PVC ou aluminium non adaptés au caractère du centre ancien.

Sur les débords de toit en bois ils seront réalisés encastrés ou dérobés sous la couverture en tuiles canal.

L'implantation des descentes sera étudiée pour respecter la composition des façades, elles seront installées de préférence en limite de propriété quand celle-ci correspond à la limite de la composition architecturale. Leur tracé sera vertical et rectiligne avec le minimum de déport et renvois.

#### USS 11-2-2-6- Souches de cheminées et ventilation

Il peut être imposé de restaurer les souches anciennes en pierre.

Les souches nouvelles seront enduites et surmontées d'un chaperon en tuiles assemblées ou d'un mitron en terre cuite.

Les conduits métalliques ou en ciment sont proscrits.

Les conduits de fumée individuels qui existent, ainsi que les nouveaux, seront regroupés dans des souches de forme rectangulaire en maçonnerie enduite.

La ventilation des combles peut être assurée par des tuiles chatières en terre cuite de même couleur que celles des tuiles de couvert. Les dispositifs de ventilation des couvertures en ardoise ou zinc seront en zinc ; ceux des couvertures en cuivre seront en cuivre.

#### USS 11-2-2-7 -Lucarnes et verrières

Les chiens assis et les coques moulées d'éclairage sont interdits.

Les lucarnes et tabatières peuvent être autorisées, leur dessin respectera le caractère de l'édifice. Les lucarnes rentrantes, retroussées ou rampantes et celles inférieures à 0,8 m de largeur et 0,8 m de hauteur sont proscrites. Les lucarnes seront d'une largeur adaptée à la composition architecturale ; elles seront à croupe ou à fronton sur les édifices en pierre.

Dans tous les cas, les lucarnes seront à dominante verticale et leur faîtage sera implanté en dessous de celui de la toiture principale.

Les châssis d'éclairage peuvent être autorisés à condition que leur surface n'excède pas 1m<sup>2</sup>, qu'ils soient espacés d'au moins 3 m et qu'ils soient placés dans les deux premiers tiers du versant à compter de l'égout. Leur nombre est limité à un châssis pour 30 m<sup>2</sup> de couverture, ils seront posés à fleur de la couverture sans être saillants ou encaissés.

Les verrières sont autorisées et leur structure sera en fer ou acier, leur dessin et leur composition seront dessinés en respectant l'architecture et le caractère de l'édifice.

Les sections de l'ossature métallique seront minces et les verres seront transparents et non armés par des résilles.

Leur dimension n'excédera pas 3 m de longueur par 3 m de largeur, 1,5 m de hauteur de faîtage sur terrasse et 0,5 m sur versants et faîtage du toit. Leurs versants seront parallèles à ceux du couvrement.

Les sections des dispositifs d'étanchéité doivent être au maximum de la même largeur que celles de l'ossature métallique.

Les châssis d'éclairage de toiture sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public et depuis les parties accessibles au public des Monuments Historiques situés à moins de 500 m de distance, et s'ils se situent sur le versant des toitures donnant sur les places et les quais.

**Rappel** : L'aménagement des parties intérieures des immeubles est soumis à autorisation.

Le maintien des dispositions anciennes des locaux peut être imposé. Dans ce cas, les pièces dont la forme ou le décor sont à conserver ne seront pas subdivisées ou altérées.

Les escaliers, puits, cheminées, sculptures et lambris, parquets, vantaux, plafonds, menuiseries, boiseries, serrureries, peintures, gypseries et autres éléments de qualité architecturale reconnue par l'architecte des bâtiments de France, seront maintenus et restaurés.

La démolition des appentis et accessoires techniques, tels que gaines et colonnes, occupant les cages d'escalier au rez-de-chaussée, sur les paliers sur toiture ou en surplomb peut être imposée.

Il peut être imposé la démolition :

- ◆ des parois ou ouvrages rapportés adventices,
- ◆ des ouvrages recouvrant d'anciennes cours et puits de jour ouverts,
- ◆ des locaux commerciaux occupant les rez-de-chaussée des cages d'escalier,

Le doublage des murs, le cloisonnement, les chapes, les entresolements ou les faux-plafonds peuvent être interdits.

Toute construction dans les cages d'escalier est interdite sauf pour des locaux techniques et passages créés sous la première volée ou palier de l'escalier.

Le percement de plancher pour la création d'escalier, ainsi que le percement de baie intérieure dans les refends ou mitoyens porteurs pourront être autorisés dans le cas où cela permet de mettre en liaison deux édifices ou parties d'immeubles que l'on souhaite jumeler ou deux niveaux que l'on souhaite raccorder, afin d'optimiser la distribution intérieure et de rendre possible l'aménagement de logements plus grands, notamment dans le cas de démolition partielle ou de curetage imposé.

Afin de préserver l'identité de chaque unité architecturale ou édifice, la distribution intérieure et la structure d'origine devront être respectées.

Pour les travaux d'aménagement intérieurs une distinction est faite entre les édifices conservés figurés avec une trame biaise de traits noirs, épais et ceux figurés avec une trame biaise de traits noirs épais et fins alternés.

La première famille rassemble les édifices les plus remarquables et donc les plus fragiles qu'il convient de préserver dans l'intégrité de leur structure et de leur disposition ainsi que de leur caractère architectural.

La deuxième famille, désignée par une trame biaise de traits noirs épais et fins alternés permet de définir et qualifier le paysage urbain en affirmant le caractère propre de chaque quartier.

Le réaménagement de ces derniers permet une plus grande liberté, car sauf découverte d'un décor ou d'une disposition architecturale intérieure intéressante, leur distribution et leur aménagement est libre dans la mesure où il n'altère pas le caractère architectural ou ne modifie pas en volume la composition.

#### USS 11-2-4 - Prescriptions particulières

Des prescriptions particulières sont portées au plan de sauvegarde et de mise en valeur sous la forme de lettres « **M** » pour modification, « **E** » pour écrêtement et « **S** » pour surélévation à des fins de mise en valeur ou de requalification de l'édifice.

Leur réalisation pourra être imposée à l'occasion d'opération d'aménagement public ou privé dans le cas où le projet intéresse tout ou partie de l'unité foncière.

#### **USS 11-3 - Immeubles pouvant être conservés et améliorés ou démolis et remplacés**

Ces immeubles peuvent être maintenus en tant que de besoin, modifiés pour en améliorer l'aspect ou remplacés par d'autres constructions.

Les interventions sur ces immeubles devront viser à les intégrer dans l'environnement architectural. En cas de reconstruction partielle de ces immeubles, les dispositions qui s'appliquent sont celles des immeubles à conserver.

En cas de démolition et reconstruction les dispositions qui s'appliquent sont celles des immeubles à édifier.

La modification des ces immeubles est soumise aux conditions suivantes :

Leur démolition et leur remplacement pourront être envisagés dans le cadre d'opérations portant sur un immeuble ou un ensemble présentant un intérêt pour la mise en valeur du centre ancien.

Des démolitions ou modifications peuvent être autorisées, si elles tendent à améliorer l'architecture et la composition architecturale, que cela concerne la composition, sa modénature, les percements, avec ouverture si nécessaire de baies nouvelles et la modification de l'aménagement intérieur avec distribution.

Les baies et percements seront ordonnés et proportionnés de manière à respecter le caractère de l'édifice ainsi que le site et le paysage urbain.

Une surélévation destinée à la création d'un étage supplémentaire peut être autorisée dans la limite des règles de hauteur applicable, dans la mesure où elle améliore la composition architecturale et si elle est compatible avec le site et le paysage urbain.

#### USS 11-3-1 - Prescriptions particulières

Des prescriptions particulières sont portées au plan de sauvegarde et de mise en valeur sous la forme de lettres « **M** » pour modification, « **E** » pour écrêtement et « **S** » pour surélévation à des fins de mise en valeur ou de requalification de l'édifice.

Leur réalisation pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement public ou privé dans le cas où le projet intéresse tout ou partie de l'unité foncière.

Dans le cas de démolition et reconstruction ces prescriptions deviennent obsolètes et disparaissent.

#### **USS 11-4 - Immeubles ou parties d'immeuble à édifier**

La composition des constructions neuves doit s'intégrer au site et au paysage naturel et urbanisé et respecter des règles de construction et des choix de matériaux adaptés à la démarche de développement durable.

La volumétrie et l'imbrication des volumes ainsi que la composition des couvertures devront respecter le contexte paysager et urbain.

Les nouvelles constructions doivent respecter les caractéristiques du contexte dans lequel elle s'intègre (rythme du parcellaire et d'architecture, percements, saillies des façades, matériaux etc....)

Les couvertures seront en tuiles canal, de terre cuite, le choix des matériaux de parement sera fait de manière à garantir parfaitement par sa couleur, sa valeur, sa facture et sa texture, l'intégration du bâtiment dans le site et le paysage naturel et urbain.

Les extensions ne doivent en aucun cas masquer les éléments intéressants d'architecture protégés au titre du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Il sera recherché une cohérence du volume projeté en greffe aux constructions existantes.

Afin de garantir l'insertion du projet dans le site, le dossier de demande d'autorisation montrera l'adaptation au terrain et présentera l'insertion du projet dans les panoramas et points de vue protégés, indiqués sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Le plan de sauvegarde prévoit la réalisation de curetages (démolitions) souvent en cœur d'îlot afin d'aérer la trame bâtie par la réalisation de plantations et de lutter contre les « îlots de chaleur ».

La réalisation de ces curetages nécessite la reconstruction de façades ou de parties de bâtiment sous la forme de greffes en cicatrisation, leur conception doit répondre aux prescriptions établies pour les immeubles à édifier.

### **Matériaux en élévations**

Les matériaux de construction seront choisis pour leur qualité d'insertion dans le site et la palette de couleur du paysage urbain.

Les couleurs seront choisies dans la palette du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les finitions en matériaux réfléchissants sont interdites.

Les équipements techniques devront être parfaitement intégrés à l'architecture sans créer d'effet parasite.

## USS 11-4-1 - Façades

### USS 11-4-1-1 - Définition :

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

### USS 11-4-1-2 - Rythme, parcellaire

La façade exprimera obligatoirement une trame ou un rythme parcellaire respectant des rythmes, des échelles et des dimensions proches de celles qui caractérisent la séquence architecturale ou le paysage urbain, dans laquelle ils s'inscrivent.

La façade exprimera obligatoirement un ou des modules de trame parcellaire respectant des dimensions proches de celles de la séquence d'espace public dans laquelle elle s'inscrit.

Ce ou ces modules seront établis sur la base d'une largeur de façade résultant de la moyenne des largeurs des deux façades situées de part et d'autre de la parcelle à construire.

### USS 11-4-1-3 - Baies

Les percements doivent respecter la logique des descentes de charge.

Ils reprendront les proportions des baies traditionnelles réalisées dans le secteur sauvegardé.

Ils seront implantés en accord avec le rythme parcellaire.

Au-delà de deux niveaux le dernier étage peut être traité en loggia, en attique ou en terrasse couverte par le rampant du toit principal.

#### USS 11-4-1-4 - Menuiseries

Les menuiseries seront en bois. Les menuiseries métalliques peuvent être admises. Leur dessin et partition seront adaptés au caractère de la construction.

Les menuiseries seront placées en fond de tableau ou au nu extérieur selon l'architecture de l'édifice.

Les menuiseries, volets et contrevents en polyvinyle-chlorure (PVC) ou similaires sont interdits.

Les contrevents sont autorisés en bois à la condition qu'ils soient à lames rases et traverses ou persiennés ou en acier.

Les volets roulants extérieurs, les volets basculants ou «en accordéon» sont interdits.

Les vantaux de portes extérieures en contre-plaqué ou en «frisette» sont interdits.

Les vantaux métalliques peuvent être autorisés.

Les menuiseries des portes de garage seront à mi-tableau ou en fond de tableau ; elles peuvent être ouvrant à la Française ou basculantes ; les volets roulants pleins ou en acier peuvent être autorisés en rez-de-chaussée en fonction de l'architecture de la façade.

Le vitrage en miroir est interdit.

#### USS 11-4-1-5 – Détails d'exécution

Les demandes d'autorisation doivent comporter en plus des pièces réglementaires, le plan d'ensemble au 1/50<sup>ème</sup> et le détail des ouvrages à exécuter présenté à une échelle suffisante (1/20<sup>ème</sup>, 1/10<sup>ème</sup>, 1/2 ou 1/1) et ce pour tous les ouvrages en façade (modénature, métallerie, menuiseries etc.)

### USS 11-4-2 - Toitures et couvertures

#### USS 11-4-2-1- Couvertures

##### **Matériaux**

Les couvertures seront en tuile canal de terre cuite. Les terrasses accessibles et partiellement plantées sont autorisées en couverture de rez-de-chaussée sur les parties d'immeubles dont les façades donnent sur les intérieurs d'îlots.

D'autres matériaux de couverture pourront être autorisés de manière ponctuelle si leur intégration est démontrée et sous réserve de leur parfaite intégration aux « paysages urbains » et de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

##### **Sens des pentes**

Sauf cas particulier d'une façade en pignon, les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur espace public. Les toitures des immeubles d'angle seront obligatoirement traitées en croupe.

##### **Débord de toiture**

Les élévations seront surmontées d'un couronnement traité en saillie, corniche ou acrotère. En l'absence de couronnement particulier de façade, les toitures seront traitées en débord bois avec chéneaux encaissés ou avec planche de rive. Les abouts de chevrons saillants seront chantournés (moulurés) ou finis au moins avec un chanfrein et un profil respectant le caractère de l'édifice. La section des chevrons sera d'au moins 8/8 cm. Les débords rampants auront au moins 60 cm de saillie.

##### **Rythme parcellaire**

Les couvertures doivent être traitées en séquences, en correspondance avec le rythme parcellaire évoqué en élévation.

### **Émergences techniques**

Les seules émergences autorisées en toiture seront les souches de cheminées. Elles seront enduites et surmontées d'un chaperon en tuiles assemblées ou d'une mitre en terre cuite. Leur hauteur sera limitée à 1,20 m pour ne pas créer de saillie caricaturale dans le cas où plusieurs souches seraient nécessaires il conviendra de les regrouper pour limiter le nombre d'émergence. Tous les ouvrages techniques doivent être intégrés à la construction.

#### USS 11-4-2-2 - Lucarnes et verrières

Les chiens assis et les jours d'éclairage industriels en matériau synthétique bombés ou saillants sont interdits y compris sur les locaux techniques de parcs de stationnement, etc.

Les lucarnes et tabatières peuvent être autorisées.

Les châssis d'éclairage situés dans le plan de la toiture sont autorisés à condition que leur surface n'excède pas 1 m<sup>2</sup>, qu'ils soient espacés d'au moins 3 m.

Leur nombre est limité à un châssis pour 30 m<sup>2</sup> de couverture, ils devront être installés au nu de la couverture.

Les verrières sont autorisées et leur structure sera en fer ou en acier. Les sections de l'ossature métallique seront minces et les verres seront transparents et non armés par des résilles.

Les forme, dimension et position des verrières doivent respecter la composition architecturale, et la typologie des verrières ou jour d'escalier traditionnel des XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles.

### **USS 11-5 - Façades commerciales**

#### USS 11-5-1 - L'intégration du commerce dans l'immeuble

L'architecture commerciale occupe une place importante au sein du Secteur Sauvegardé, mais elle ne doit pas mettre en cause la qualité générale du patrimoine et, plus particulièrement, celle des immeubles dans lesquels elle s'insère.

Les deux modèles de références sont :

- vitrine en tableau de la baie définie par la structure de l'immeuble
- vitrine en applique sur tout ou partie du rez-de-chaussée

L'ordonnancement des percements doit respecter la composition architecturale de la façade.

#### USS 11-5-2 - Les devantures

Il existe schématiquement deux types de devantures : celles prises en tableau de baies de maçonnerie destinées à rester apparentes, et celles en applique venant habiller l'ensemble du rez-de-chaussée en dissimulant des piles de maçonneries et des linteaux.

Le choix des matériaux est laissé libre dans la mesure où ces matériaux sont compatibles avec le caractère de l'édifice. Il est nécessaire de rechercher une homogénéité dans chaque commerce. Cependant, il convient d'éviter les matériaux trop pauvres comme l'aluminium naturel ou les couleurs trop criardes.

L'aménagement des devantures doit maintenir les portes d'entrée ; le rétablissement de cet accès est imposé s'il a été supprimé dans le passé.

La boutique ne doit pas empiéter sur les parties communes de l'immeuble (couloir, porte d'entrée sur rue avec son encadrement).

La partition de menuiseries doit être tracée pour tenir compte de l'élévation et des rythmes de la façade.

### **Devantures en tableau**

Les maçonneries et le couverture de la baie doivent rester apparents. Les vitrines sont ajustées rigoureusement au jour des baies de maçonnerie. Elles sont situées en retrait du nu des façades de façon à dégager des tableaux d'une épaisseur minimale de 20 cm ou en feuillure, au départ de l'embrasure de la baie contre le tableau.

Les menuiseries des devantures doivent être de préférence en bois. Toutefois d'autres matériaux peuvent être acceptés s'ils sont pérennes et s'ils sont compatibles avec l'architecture. La couleur des châssis doit être choisie dans la palette du plan de sauvegarde.

Sur les constructions les plus anciennes, il est souhaitable de reconstituer les dispositions d'origine, en particulier celles des échoppes lorsqu'il en existe des traces, ou lorsque le style et l'époque de l'immeuble correspondent à un type bien connu (arc, linteau droit, piliers moulurés, etc....).

Les vitrines saillantes, fixes ou mobiles, isolées ou en applique sur les trumeaux ne sont pas autorisées.

### **Devantures en applique**

Dans le cas de devanture en applique ancienne, (deuxième partie du XIX<sup>ème</sup> début XX<sup>ème</sup> siècle), et si elles présentent un caractère particulier, elles doivent être conservées et restaurées suivant les dispositions d'origine.

Des vitrines d'expression contemporaine peuvent être réalisées sous réserve qu'elles conservent le rythme général de composition de l'élévation et respectent les caractéristiques constructives.

### **Socles, soubassements, seuils de devanture**

Les socles, soubassements et seuils font l'objet d'un traitement en harmonie soit avec les devantures, soit avec le reste de la façade.

Les seuils en pierre sont à restaurer. Une attention particulière sera accordée au traitement des sols sur l'espace public car les ouvrages soignés en pierre de Vianne sont à conserver et mettre en valeur.

## **USS 11-6 - Enseignes, pré-enseignes et publicité**

La création d'enseignes ne doit pas porter atteinte au caractère de l'édifice et elle doit être étudiée de manière à respecter et à mettre en valeur la composition architecturale. Elle doit s'intégrer parfaitement aux séquences architecturales ainsi qu'aux panoramas et paysages urbains.

Ne sont autorisées que les enseignes dont le texte indique le nom de l'activité exercée, la nature de l'activité, la raison sociale de l'établissement ou le nom de celui qui exerce cette activité, à l'exclusion de toute autre mention de caractère publicitaire.

Les pré-enseignes et la publicité sont interdites dans le Secteur Sauvegardé.

Les enseignes se répartissent en deux catégories :

### **Enseigne drapeau**

La saillie des enseignes en drapeau ne pourra pas dépasser 10% de la largeur de la voie avec 1/3 de m<sup>2</sup> au maximum dans les rues étroites et 1/2 sur les voies de plus de 8 m de large.

Les enseignes (ou sigles) désolidarisées des vitrines et placées perpendiculairement aux façades doivent être de petite dimension, lorsqu'elles sont opaques elles doivent être étudiées afin de ne pas occulter l'architecture des façades et de ne pas se masquer les unes les autres. D'autres dimensions éventuelles et formes peuvent être envisagées ponctuellement sous réserve de leur intégration parfaite et de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Dans tous les cas, elles doivent respecter le règlement de voirie : la partie inférieure de cette enseigne doit être placée à une hauteur supérieure à 2,50 m par rapport au sol. L'enseigne ne doit pas créer une saillie de plus de 0,80 m par rapport au nu de la façade (dans le cas de rue étroite, l'enseigne doit laisser un espace libre dans l'axe de la rue d'une largeur minimale de 3,50 m). Les enseignes sont placées exclusivement entre le rez-de-chaussée et le plancher du haut du premier étage. Elles sont interdites sur les balcons, les étages supérieurs et les toitures. Les caissons entièrement diffusants sont interdits.

### **Enseigne bandeau**

Ces enseignes (ou sigles) placées parallèlement aux façades sont constituées d'un simple graphisme de lettres sans panneau de fond. Elles sont installées en saillie de 5 à 16 cm du nu de la façade et peuvent être opaques et éclairées par l'arrière ou bien lumineuses. Les caissons entièrement lumineux sont interdits sauf dans le cas où ils sont intégrés à des vitrines en tableau.

Les lettres en applique peuvent être posées sur les maçonneries ou sur les éléments de structure de l'immeuble sous réserve que leurs fixations n'endommagent pas les supports et que celles-ci soient posées entre le rez-de-chaussée et l'appui des baies du premier étage.

Elles peuvent également être posées dans le clair de la baie. Dans le cas des devantures en habillage, l'enseigne vient prendre place précisément dans le bandeau (ce peut être dans ce cas des lettres peintes) ;

Les enseignes (en bandeau et en drapeau) doivent correspondre aux besoins stricts de signalisation de l'activité commerciale correspondante. Un même commerce ne peut disposer que d'une enseigne de chacun des deux types définis (drapeau et bandeau), à moins que le commerce dispose de plusieurs baies, auquel cas il peut placer une enseigne bandeau par baie, une enseigne supplémentaire peut être accordée pour les magasins donnant sur deux rues différentes.

L'éclairage de façades d'immeuble par des projecteurs, en particulier des trumeaux, est soumis à autorisation.

## **USS 11-7 - Équipements techniques en façades, énergies nouvelles**

Les dispositifs rapportés, du type capteur photovoltaïque, groupe de pompe à chaleur ou de rafraîchissement sont interdits en apparent.

L'installation d'éoliennes est interdite.

Le développement technique d'installations liées aux économies des ressources est à développer quand ils sont parfaitement intégrés et adaptés ou compatibles.

- installation de citernes et réservoirs d'eau (récupérateurs d'eau)
- géothermie
- chauffage avec la biomasse
- hydroélectricité
- etc...

### **USS 11-7-1 - Les capteurs solaires thermiques**

Les capteurs solaires thermiques assurant la production d'eau chaude pourront être installés au sol dans le jardin si leur surface est réduite à moins de 12 m<sup>2</sup> et si leur intégration parfaite au site et au paysage est démontrée.

Ils pourront être traités comme des châssis de culture.

Leur installation parasite en façade est interdite.

Pour tous les bâtiments à conserver, à modifier ou à édifier leur installation en toiture peut être autorisée si leur intégration parfaite à la composition architecturale est démontrée sans qu'ils altèrent un point de vue ou panorama référencé dans le PSMV.

## USS 11-7-2 – Travaux d'économie d'énergie

Les travaux d'économie d'énergie doivent faire l'objet d'une étude spécifique tenant compte des qualités particulières des constructions (matériaux de construction, situation, exposition, etc...)

Le choix des isolants sera fait en tenant compte de ces facteurs ainsi que de l'impact écologique du matériau retenu. Pour les bâtiments conservés, l'isolation par l'extérieur est interdite.

Il convient de privilégier l'isolation sous couverture et au sol sur cave ou vide sanitaire, ainsi que l'isolation par l'intérieur des parois fines comme les parois en pan de bois.

Dans le cas de bâtiment édifié, il est demandé dans une démarche de développement durable de concevoir un projet bien isolé, conçu avec des équipements adaptés afin d'optimiser le bilan énergétique de l'opération tout en réduisant au maximum son empreinte écologique.

## USS 12 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il n'est pas imposé de places de stationnement pour les immeubles existants.
- Les places de stationnement requises correspondant aux constructions nouvelles sont les suivantes :

. Logement . . . . .	1 place par logement
. Commerce . . . . .	1 place par 100 m <sup>2</sup>
. Bureaux . . . . .	1 place par 50 m <sup>2</sup>
- Le stationnement des véhicules est autorisé au seul rez-de-chaussée et sous-sol à condition de n'utiliser ou détruire aucune cave ancienne connue ou découverte ou altérer des vestiges archéologiques ou des dispositions architecturales devant être maintenues en place conformément aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.
- La création de stationnements peut être interdite si, par la localisation des constructions nouvelles, le stationnement qui leur est lié, crée des flux ou nécessite des accès qui contreviennent à la qualité des espaces libres ou à leur usage.

## USS 13 - Espaces libres et plantations

### USS 13-1 - Espaces publics

Ce sont les espaces libres de toute construction : places, voies, pelouses, cours publiques, berges de la Baïse. Ces espaces doivent être traités en compatibilité avec les orientations d'aménagement telles que définies dans le rapport de présentation.

Chaque intervention fera l'objet d'un projet soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

### Matériaux de sol

Les matériaux utilisés seront limités à l'enrobé pour certaines parties circulées et au calcaire décliné sous toutes ses formes, pavés, dallage, calades, grave de calcaire, stabilisé de concassé, béton de calcaire ou désactivé, lavé ainsi que bordures de voiries.

Pour les parties végétalisées la terre devra être employée.

La restauration de sols anciens intéressants en pavés de brique ou calades, doit être systématiquement recherchée. Dans ce dernier cas les compléments ponctuels de sol devront être réalisés avec des matériaux de même qualité en cohérence avec la facture d'origine.

### **Accessoires techniques et mobilier urbain**

L'implantation et la forme des édicules, coffrets et ouvrages saillants, candélabres et autres accessoires techniques, ainsi que tout mobilier urbain sont soumis à autorisation. Le mobilier et les accessoires urbains seront réduits au maximum.

### **USS 13-2 - Espaces privés**

Ils sont constitués de l'ensemble des espaces libres, tels que les espaces de dégagement, associés à certains immeubles, les puits de jour, ainsi que les cours et jardins.

Les terrasses sont assimilées aux cours et jardins.

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

Leur aménagement est soumis à autorisation.

Les projets devront préserver au maximum les cours et cœurs d'îlots végétalisés nécessaires à la qualité résidentielle du centre ville et favorable à la biodiversité.

Les espaces non plantés peuvent être traités :

- en grave stabilisée
- en béton de concassé calcaire désactivé
- en pavé ou dallage de pierre naturelle

### **USS 13-3 - Plantations**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés en fonction du caractère des lieux. Ils seront choisis de manière à respecter les essences locales adaptées au climat et au site.

Dans le cas d'alignement ou de composition urbaine une seule essence sera choisie afin de préserver le caractère urbain de la composition.

#### **USS 13-3-1 - Espaces publics**

Les arbres à grand développement choisis parmi les espèces locales atteignant au moins 15 m à l'âge adulte seront privilégiés sur les espaces publics dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble réalisé lors de travaux d'aménagement sur chaque site, en préservant ou organisant une ordonnance végétale choisie dans une même qualité par espace à traiter.

#### **USS 13-3-2 - Espaces privés**

La part réservée aux plantations ne sera pas inférieure à 50% de la surface non construite d'un terrain.

Les jardins destinés à recevoir les plantations seront réalisés en pleine terre.

Les arbres existants seront maintenus et des arbres nouveaux plantés.

Les éléments de composition des jardins existants, tels que tracés, murs de soutènement, emmarchements... et les éléments de décoration seront maintenus. Leur modification devra faire l'objet d'un projet d'ensemble soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Les espaces destinés au stationnement des véhicules devront être végétalisés.

### **USS 13-4 - Clôtures**

Les murs existants de moellons apparents, hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture, doivent être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique, les chaînes d'angle existantes et les harpes en pierre de taille doivent être conservées ou remployées ou restaurées. Doivent être tout particulièrement restaurés les porches anciens, éléments essentiels du patrimoine de Nérac.

Les murs identifiés sur le Plan comme « à conserver » ne peuvent pas être démolis et doivent être restaurés selon leurs caractéristiques d'origine. S'ils sont trop dégradés, voire effondrés, ils doivent être reconstruits suivant les techniques d'origine. Il est possible de créer des ouvertures pour assurer des accès sous réserve que ces ouvertures soient compatibles avec le caractère des lieux et qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les ouvertures nouvelles doivent être toujours fermées d'un portail ou d'une ferronnerie d'un dessin et d'une hauteur en rapport avec le mur.

Les murs neufs doivent être réalisés de la même manière que les murs traditionnels (mur de pierres de calcaire appareillées ou de moellons enduits à la chaux naturelle). Ils peuvent être réalisés à l'aide de bloc aggloméré de ciment sous réserve que l'épaisseur du mur soit équivalente à celle d'un mur ancien, qu'il soit couronné d'un chaperon traditionnel et qu'il soit enduit sur ses deux faces d'un mortier à la chaux naturelle. La hauteur de ces murs doit être équivalente à celle des murs existants alentours (la hauteur maximale se situant à 2,2 m) sauf si l'intégration d'un mur de format différent s'avère possible.

Lorsqu'ils accompagnent un immeuble neuf, ils peuvent échapper à ces règles s'ils constituent le prolongement de l'architecture du nouvel immeuble.

Des clôtures constituées de grilles ou de treilles sur un mur bahut peuvent être acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France, s'il s'agit de présenter une construction de qualité située en arrière de l'alignement. Il convient de prendre soin de les accompagner de plantations, de lierres ou d'arbustes.

Les clôtures entre mitoyens sont, soit des murs de pierres ou de maçonneries tels que décrits précédemment, soit des haies dans les zones à dominante pavillonnaire. La hauteur de ces clôtures doit être équivalente à celle des clôtures environnantes, avec un maximum de 2,5 m, sauf situation exceptionnelle à justifier dans la demande d'autorisation. Il est à noter que les jardins sont souvent séparés par des murs de soutènement de maçonneries qui doivent être protégés et restaurés.

Les clôtures réalisées en grillage à l'aide de matériaux préfabriqués (par exemple, panneaux en bois tressé, panneaux de matériaux synthétiques, dalles et poteaux béton) sont interdits.

### **USS 13-5 - Piscines**

Les piscines extérieures sont possibles dans les espaces libres du secteur sauvegardé sous réserves qu'elles s'intègrent parfaitement dans la composition des jardins, qu'elles n'entraînent pas la suppression d'arbres recensés dans le PSMV où qu'elles n'altèrent pas de belle cour.

Les matériaux utilisés pour les bordures et plages doivent être en harmonie avec le calcaire dur de Vianne, en terre cuite non geline ou en bois dans une qualité résistant aux intempéries.

Le revêtement du bassin sera gris ou choisi dans une couleur de valeur moyenne, en harmonie avec la palette naturelle du site et la palette de référence du secteur sauvegardé.

Les revêtements de paroi blancs ou bleus sont interdits.

La couverture de piscine ne peut être autorisée que si son intégration peut être démontrée.

Les couvertures de facture moderne, industrielle sont interdites.

Les locaux techniques et équipements seront intégrés aux constructions ou enterrés.