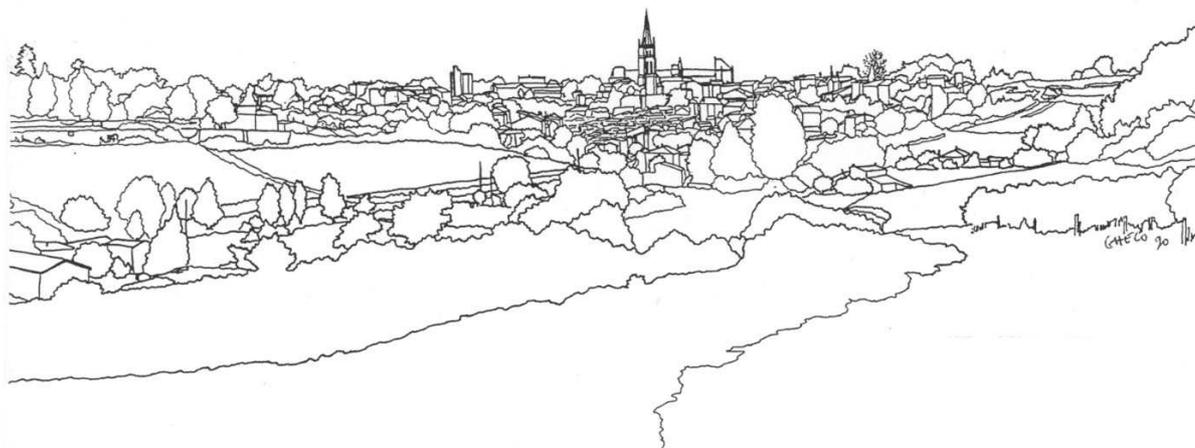


Ministère de la Culture et de la Communication

**Commune de SAINT-EMILION**

**PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN  
VALEUR  
P.S.M.V. de SAINT-EMILION**



**REGLEMENT**

C.L.S.S. du 2 mars 2007

C.N.S.S. du 7 février 2008

C.L.S.S. du 16 décembre 2009

Approbation du Conseil Municipal du 10 février 2010

GHECO urbanistes  
**B.WAGON, chargé d'étude**

S.D.A.P. DE GIRONDE

D.D.E. de GIRONDE

## CHAPITRE 1

### APPLICATION REGLEMENTAIRE DE LA LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE

#### DU P.S.M.V.

#### ARTICLE US 0 - OCCUPATION DU SOL PROTEGEE

##### **A - CONSTRUCTIONS EXISTANTES** : Classification des immeubles et occupation

**O.1 - Les immeubles ou parties d'immeubles "protégés" au titre des Monuments Historiques** (articles L.642-1 et suivants du Code du Patrimoine, issus de la loi du 31 Décembre 1913), figurés en noir sur le plan (*légende n°3, n°4, n°5 et n°6*). Les travaux, modifications et entretien sont soumis aux prescriptions énoncées par le titre II du Livre VI du Code du Patrimoine.

Sauf disposition contraire portée sur une liste en annexe, le report du poché noir sur un immeuble dont seules les façades ou toitures, ou une partie d'édifice sont protégées au titre des Monuments Historiques se traduit par l'application de fait du paragraphe US-0-A-0.2 pour les autres parties de l'immeuble non protégées au titre des Monuments Historiques et couvertes par le poché noir au plan.

**Les Monuments Historiques sont maintenus quant à leurs statuts ; toutefois les effets des abords sont supprimés dans le périmètre du Secteur Sauvegardé ; mais le périmètre de 500m relatif aux abords des M.H. (y compris de ceux qui se situent dans le Secteur Sauvegardé) est maintenu en dehors du Secteur Sauvegardé.**

**O.2 - Les immeubles ou parties d'immeubles portés "à conserver", dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise aux conditions spéciales ci après ;** ils sont figurés en hachures noires obliques sur le plan (*légende n°8 et 9*).

Ces immeubles doivent être conservés, restaurés ou améliorés. Ces dispositions s'étendent à tous leurs éléments constitutifs, la composition générale et le décor intérieur et extérieur : caves, escaliers, rampes, limons, balcons, modénature, lambris, vantaux de porte, cheminées, motifs sculptés, couverture et tous les éléments leur appartenant par nature ou par destination.

a) La démolition de ces immeubles est interdite.

b) La restitution d'éléments constitutifs de l'immeuble, la modification ou l'amélioration de l'aspect architectural, pourront être demandées dans le cadre d'opérations d'ensemble, même en l'absence de prescriptions énoncées au titre de l'article US 11, tant sur des détails extérieurs que sur des détails intérieurs aux immeubles. En cas de découverte archéologique, historique et documentaire postérieure à l'approbation du P.S.M.V., la restitution des dispositions initiales ou la mise en valeur des éléments archéologiques, pourra être demandée par l'autorité compétente.

c) L'ouverture de baies nouvelles n'est autorisée, de façon exceptionnelle, en étage, que dans la mesure où sont respectés le caractère de l'architecture, sa mouluration, son appareil et ses proportions et l'ordonnancement de la façade. Il en est de même pour la fermeture ou la suppression de baies.

d) Au rez-de-chaussée, l'ouverture de baies nouvelles et l'élargissement de baies existantes, sont interdits. Toutefois, la modification des rez-de-chaussée pourra être autorisée, si cette partie de la façade ne s'inscrit pas dans la composition de la façade.

**O.3 - Les immeubles ou parties d'immeubles portés "à conserver", dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise aux conditions spéciales ci après ;**

Ils sont représentés par un hachurage oblique à traits noirs forts et fins alternés (*légende n°10*) :

Ces immeubles ne peuvent être altérés, mais des modifications compatibles avec leurs caractéristiques architecturales, en terme de restauration, réutilisation et mise en valeur pourront être admises.

Dans tous les cas, sont interdits:

- a) la modification des façades et toitures qui serait incompatible avec la nature et le type des édifices.
- b) la suppression de la modénature, des accessoires singularisant la composition des immeubles : bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, cheminées, charpentes, lucarnes, épis et sculptures, etc...), la surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui serait incompatible avec la nature et le type de l'édifice, dans le cadre de la perspective paysagère de l'espace constitué.
- c) Les changements tendant à modifier l'harmonie des matériaux traditionnels (pierre, bois, terre-cuite, plâtre).  
toute surélévation destinée à la création d'un étage supplémentaire ou destinée à la création d'une nouvelle surface habitable est interdite, sauf prescription portée au plan en application de l'article US-10 du règlement ou reconstitution d'une partie originelle du bâtiment ; dans ce cas la modification devra être justifiée par des documents historiques authentifiés.
- d) En cas de refonte intérieure, la restructuration doit maintenir le gros œuvre et la distribution verticale, pour préserver l'identité de chaque unité bâtie ou édifice. Les planchers doivent préserver la correspondance avec les baies. Le maintien d'ouvrages anciens peut être toutefois imposé, notamment en cas de découvertes fortuites ou des éléments architecturaux intéressants.

Des prescriptions spécifiques sont portées au plan -"M" (modification) ou "S" (surélévation), conformément à l'article US0-A-06.

**O.4 - Les immeubles ou les parties d'immeubles figurés au plan en hachures fines serrées, pourront être maintenus, améliorés ou remplacés (*légende n°11*).**

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

**O.5 - Les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées**

Ils sont entourés sur le plan d'un trait fin discontinu et colorés en jaune (*légende n°12*).

Leur démolition pourra être imposée à l'occasion de toute opération publique ou privée. L'exécution de travaux confortatifs, visant à améliorer ou modifier l'état du gros-oeuvre, est interdite.

## **B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

### **O.5 - Les emprises de constructions imposées : leur emprise globale est portée en rouge au plan**

L'emprise portée en rouge indique le secteur dans lequel la construction doit être réalisée, en tout ou partie, sous réserve du respect des prescriptions architecturales applicables aux constructions nouvelles, le cas échéant après démolition des bâtiments situés sur leurs emprises (*légende n°13 & n°14*).

**O.6 - Tous les espaces qui ne sont pas grevés d'une prescription conservatoire** sont réputés constructibles. Sont dotés d'une prescription conservatoire, les espaces boisés classés (*légende n°16*) et espaces verts à conserver et à planter (*légende n°19*), les espaces soumis à protection particulière (*légende n°15*), les espaces publics (places, rues).

## **C - ESPACES PROTEGES :** On distingue :

**O.7 - Espaces protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques et les sites (sols et espaces classés ou inscrits au titre de la loi de 1930):** ils sont portés au plan par un périmètre à étoiles pour les sols protégés au titre des Monuments Historiques et par un quadrillage de couleur verte pour les sites classés (*légende n°6 et 7*).

**O.8 – Les espaces boisés classés :** boisés portés au plan par des points verts inclus dans une trame carrée (application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme) (*légende n°16*).

**O.9 - Les espaces soumis à protection particulière, à maintenir dégagés de toute construction en élévation,** portés au plan en double hachure fine : aucune construction ni aucun aménagement en élévation ne peut y être autorisé (*légende n°15*) à l'exception du mobilier rendu strictement nécessaire par l'usage du lieu et des dispositifs nécessaires aux accès et à la sécurité ; L'aspect de surface du sol peut être précisé: P pavage ou dallage - J jardin - V vigne – Es Esplanade minérale ou en stabilisé. En cas d'aménagement en sous-sol, le niveau du sol naturel est maintenu. La restitution de bâtiments disparus, à valeur historique peut être autorisée, dans des dispositions similaires, sous réserve de justifications par des documents justifiant leur présence antérieure.

**O.10 - Les espaces verts à créer, à conserver et plantations à réaliser, espaces non aedificandi,** portés au plan par une trame de petits ronds verts : **aucune construction autre que les aménagements de jardin** ne peut y être édifiée ; tout abattage d'arbre doit être compensé par une plantation équivalente (*légende n°19*). Les sols des espaces verts doivent être plantés, engazonnés ou cultivés, et, éventuellement, en partie dallés ou gravillonnés.

Les constructions en sous-sol doivent être recouvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 0,40 m.

**O.11- Les passages à dominante piétonnière ou piétons** portés au plan par des petits points rouges : la possibilité de passer soit à titre public, soit à titre privé sur les parcelles

privées, soit à titre public sur l'espace public doit être maintenue dégagée de tout aménagement susceptible de faire obstacle au passage ou accès (*légende n°25*).

**Cette disposition n'empêche pas la clôture des espaces privés.**

#### **D - LES SOUS-SOLS ET CARRIERES PROTEGES**

Le P.S.M.V. de St EMILION dispose d'un plan des sous-sols destiné à faire apparaître les carrières et les caves protégées.

#### **E – LE ZONAGE ARCHEOLOGIQUE**

L'arrêté préfectoral n°AZ.03.33.2 du 15 février 2005 définit les zonages archéologiques sur la commune de Saint-Emilion.

La totalité du secteur sauvegardé est compris dans le périmètre des zonages archéologiques.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

#### **F - LES PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES** : articles US.1 à US.15

s'appliquent sur l'ensemble du périmètre et sur les constructions et espaces portés ou non à protéger au plan, sauf sur les monuments historiques eux-mêmes dont les prescriptions relèvent des articles L.642-1 et suivants du Code du Patrimoine.

## CHAPITRE 2

### REGLEMENT D'URBANISME DU P.S.M.V.

*Caractère de la zone : l'ensemble du P.S.M.V. comprend une zone urbanisée divisée en deux secteurs :*

- *le secteur A destiné notamment au logement et aux activités et services,*
- *le secteur B essentiellement réservé au logement.*

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Us 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les constructions, à destination de :
    - industrie,
    - exploitation agricole ou forestière, sauf en sous-sol, dans les carrières,
    - fonction d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à l'activité artisanale ou commerciale existante
  - les démolitions des immeubles répertoriés pour le patrimoine
  - les lotissements, à usage artisanal ou industriel
  - les carrières,
  - les terrains de camping,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules,
  - le stationnement des caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf pour les équipements publics et sous l'emprise des constructions,
- En secteur B, sont interdites :
    - les constructions à usage de commerce, de restauration, d'artisanat et d'entrepôt commercial, sauf l'extension des installations existantes.
  - Dans les douves classées Monuments Historiques, sont interdites :
    - les constructions en élévation et tous les aménagements nécessitant des émergences par rapport au niveau du sol.
  - Dans les jardins et espaces verts à conserver, espaces à planter, figurés au plan par une trame à petits points :
    - Les constructions sont interdites, sauf celles qui sont soumises à conditions spéciales (article Us 2)

## ARTICLE Us 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension des installations agricoles peut être autorisée si l'aménagement n'altère pas le patrimoine ou les espaces protégés et n'aggrave pas les nuisances au voisinage
- Toute création de commerce ou d'activité artisanale doit être disposée de telle manière qu'un accès indépendant du commerce ou de l'activité, aux étages de l'immeuble, soit préservé et n'aggrave pas les nuisances au voisinage.
- La création de restaurants ou leur aménagement intérieur d'ensemble s'ils disposent
  - de locaux de stockage des conteneurs à ordures ménagères intégrés à l'installation,
  - de possibilités d'évacuer les fumées par l'intérieur de l'édifice, ou sur cour (si la composition architecturale le permet) et dans ce cas à condition que le conduit d'évacuation soit maçonné.
- La création (en dehors du secteur B) ou la transformation des commerces sous condition de disposer de la surface d'accueil de la clientèle : la vente directe sur l'espace public n'est admise qu'en complément d'un commerce disposant des surface d'accueil du public.
- en secteur B, les installations hôtelières, commerciales et artisanales pourront être reconstruites suivant le volume initial en cas de sinistre, en application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, sauf prescriptions particulières (curetage, emprises imposées, portées au plan). L'hébergement en gîte ou chambre d'hôte y est autorisé.
- Dans les jardins et espaces verts à conserver, espaces à planter, figurés au plan par une trame à petits points sont autorisés sous conditions :
  - l'extension mesurée des constructions existantes, sans création de S.H.O.N.,
  - les aires de stationnement (sous boisé : sous condition de plantation d'un arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
  - les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
- Dans les douves classées Monuments Historiques, les constructions en sous sol et leur accès sont admises à condition que le niveau de sol naturel ne soit pas modifié par surélévation de son niveau.

### **ARTICLE Us 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - ACCES :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès aux sous-sols aux véhicules, par les douves, sont limités aux accès existants à la date d'approbation du P.S.M.V..

#### **2 - VOIRIE :**

Les voies privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des moyens adéquats.

### **ARTICLE Us 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

rappel :

tous modifications ou aménagements apportés à l'intérieur des immeubles, notamment portes cheminées, planchers, voûtes, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

On prendra plus particulièrement soin de ne pas dégrader ni camoufler les pierres de taille, les moulures, bandeaux, décors etc...

En cas de nettoyage de façades, la mise en souterrain des réseaux raccordés à l'immeuble ou apposés aux façades doit être réalisée dans le cadre des travaux de ravalement ; les agrafes, pitons et fixations doivent être retirés à cette occasion (article US 11-2 du présent règlement).

Tous les coffrets techniques relatifs aux réseaux en façades sont interdits sauf contraintes techniques.

1 - EAU POTABLE :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Le réseau doit être équipé par dispositif anti-retour d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau, carrières, caves et réseaux pluviaux.

3 - ELECTRICITE :

Toute colonne montante nouvelle et création de branchement en façade sont interdits sur les immeubles portés à conserver au plan.

4 - RESEAU DE TELECOMMUNICATION :

Le raccordement du réseau doit être souterrain.

En cas de nettoyage de façades, la mise en souterrain des réseaux raccordés à l'immeuble ou apposés aux façades doit être réalisée dans le cadre des travaux de ravalement ; les agrafes, pitons et fixations doivent être retirés à cette occasion.

Les armoires coffres et appareillages doivent être adaptés à l'environnement.

Tous travaux justifiant d'un permis de construire entraîneront "l'équipement intérieur" de l'immeuble.

5 - INSTALLATIONS AU GAZ:

Les installations pour le gaz - cuves, bonbonnes et canalisations - ne doivent pas être apparentes.

6 - TELEVISION - ANTENNES - CABLE:

L'implantation d'antennes traditionnelles et d'antennes paraboliques est interdite à l'extérieur des immeubles. Les installations doivent être raccordées par un câble à une antenne collective.

## **ARTICLE Us 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE Us 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout bâtiment à construire en façade d'une voie doit être édifié à l'alignement ou à la limite figurée au plan par un filet de couleur. Lorsque l'unité foncière est comprise entre deux voies opposées, la construction doit être implantée sur l'alignement d'une des voies, au moins, sauf si un filet de couleur est porté sur chaque voie, auquel cas la construction doit disposer d'une façade sur chaque voie.

## **ARTICLE Us 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans une bande de 15,00 m par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives, au moins. En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la distance entre la construction et la limite doit être égale ou supérieure à 3,00 m.  
Des dispositions différentes pourront être admises pour des raisons d'architecture et d'urbanisme.
2. Au-delà de cette bande de 15,00 m, les constructions doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à la hauteur ; les implantations en limite peuvent être admises :
  - a) pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments, sur les emprises bâties existantes,
  - b) en implantation en limite séparative si la construction nouvelle ne dépasse pas la hauteur d'héberge d'un bâtiment existant ou 3,50 m au faitage, en l'absence d'adossement au bâti existant, et 10,00 m d'épaisseur par rapport à la limite séparative.

## **ARTICLE Us 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions nouvelles non contiguës à un bâtiment existant implanté sur une même parcelle respecteront une distance de 4,00 m minimum entre le bâti existant et la construction nouvelle.

L'implantation d'une construction nouvelle contre une construction existante portée à conserver au plan pourra être refusée si elle est de nature à modifier l'aspect architectural d'une façade intéressante ou comprenant des détails architecturaux.

## **ARTICLE Us 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. Emprise des constructions imposée :  
L'emprise portée en rouge indique le secteur dans lequel la construction doit être réalisée, en tout ou partie, Dans ce cas, les constructions neuves projetées, sur les unités foncières concernées, ne peuvent être édifiées que sur les emprises prévues au plan de sauvegarde. Elles peuvent être étendues au-delà de l'emprise portée au plan, si celle-ci est occupée au moins au  $\frac{3}{4}$  de la surface du polygone d'implantation.

- A cet effet,
- Tous aménagements susceptibles d'empêcher une construction peuvent être interdits.
  - Les constructions porteront sur l'emprise imposée au plan, déduction faite des cours et jardins et de l'application des règles des articles 7 et 8, avec priorité d'implantation du maximum de linéaire bâti sur l'alignement.
2. Les emprises constructibles hors espaces protégés au titre de l'article US-0-C 0.8 à-0.10 et hors emprise des constructions imposées :
- sur la bande des 15 m par rapport à l'alignement : l'emprise est autorisée à 100 %
  - au-delà de la bande des 15.00 m par rapport à l'alignement : l'emprise autorisée est limitée à 30 % de la partie située au-delà des 15,00m, sauf reconstruction sur une emprise déjà bâtie, non soumise à démolition au titre de l'article US-0-A-0.4.

## **ARTICLE Us 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Constructions conservées ou maintenues
  - Sauf indications contraires portées au plan, les immeubles à conserver, doivent être maintenus dans leur volume général. Une hauteur différente peut être admise si le projet vise à les rétablir dans leur volume ancien le plus satisfaisant, lorsque des documents historiques ou archéologiques en témoignent.
  - Les indications contraires, figurées au plan par les lettres "M", "E" et "S" consistent respectivement en des modifications(M), écrêtements (E), surélévations(S), que les pétitionnaires seront tenus d'exécuter à l'occasion de travaux justifiant d'opération publique ou privée (L.313 1b, alinéa 3) cf annexe.
2. Constructions neuves
  - a) La limite de hauteur des constructions neuves, mesurée à l'égout du toit, est portée au plan en côte ngf. Cette référence porte sur l'unité foncière ou la partie d'unité foncière concernée par la prescription. En l'absence de prescription de hauteur, la limite de hauteur de la parcelle située en mitoyen la plus contraignante, s'applique.
  - b) La hauteur des faîtages de toiture ne doit pas être supérieur de 3,00 m du niveau ngf prescrit au plan pour chaque parcelle.
  - c) Saillies en toitures : les ouvrages hors gabarit de toiture, tels que les cheminées, tours d'escalier ou de guet pourront dépasser la hauteur du faîtage. Les cheminées qui devront dépasser pour des raisons réglementaires l'altitude de faîtage d'un immeuble riverain seront autorisées en référence à la cote elle-même autorisée de l'immeuble riverain considéré.
  - d) La règle des hauteurs maximales ne concerne pas les édifices protégés pour les travaux de restauration et de restitution suivant les documents archéologiques et historiques motivés.

## **ARTICLE Us 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)**

## **A - CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

*Conformément à l'objectif premier du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, les édifices portés à conserver au plan et les instructions maintenues seront l'objet de travaux d'entretien et de restauration exécutés dans les règles de l'art propres aux techniques spécifiques des matériaux anciens et des pratiques connues suivant leur origine ou datation.*

### **U.S.- 11 - 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

On distingue diverses formes de constructions traditionnelles:

- les édifices à pan de bois dont le pan de bois est destiné à rester apparent ;
- les édifices construits en pierre de taille destinée à rester apparente ;
- les édifices construits en moellons de pierre, à joints beurrés ou en maçonnerie de moellons destinés à être recouverts d'un enduit lissé à l'exception des chaînages et modénature en pierre de taille ;
- les édifices en matériaux durs préfabriqués, en béton armé et autres matériaux ;
- les édifices ou parties d'édifices taillés dans la pierre ou la roche (caves ou carrières).

### **MISE EN CONFORMITE ARCHITECTURALE DES EDIFICES OU FACADES D'EDIFICE A CONSERVER**

Des modifications peuvent être demandées par l'Architecte des Bâtiments de France à propos de la demande d'autorisation préalable de travaux sur les constructions existantes, façades d'édifice ou fragments portés à conserver au plan. Les modifications susceptibles de porter atteinte à l'économie générale des immeubles, et qui pourront être exigées lors des opérations d'ensemble sont portées au plan par les lettres "M" et "E".

L'Architecte des Bâtiments de France pourra, toutefois, prescrire toutes modifications ou améliorations supplémentaires sur les détails architecturaux (restitution de baie, complément de modénature, curetage d'éléments parasites, etc...) sans que ces prescriptions aient été portées au plan.

Outre les modifications destinées à obtenir la restitution architecturale ou l'entretien des constructions, les extensions, excroissances, surélévations sont soumises d'une manière générale aux dispositions propres aux constructions nouvelles.

### **U.S. 11-2 : ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS**

A l'occasion des ravalements et nettoyages d'immeubles, tous les éléments "surajoutés" doivent être supprimés de la partie supérieure du rez-de-chaussée jusqu'aux toitures : affiches, enseignes, inscriptions, panneaux publicitaires et leurs supports, canalisations privatives diverses (à l'exception des descentes d'eau pluviales), etc...

On recherchera la possibilité de faire disparaître les volets extérieurs qui auraient été ajoutés postérieurement à la construction des immeubles considérés, et de trouver des dispositifs intérieurs de confort, de protection et de sécurité pour les baies des rez-de-chaussée et premier étage ; sauf volets et persiennes des édifices, notamment ceux du XIXème siècle, lorsqu'ils font partie intégrante de leur façade. Doivent être supprimés toutes les canalisations de vidange d'eaux ménagères et tous branchements sur les réseaux collectifs.

Les réseaux d'électricité, de téléphone, le réseau câblé, les capteurs et tout système d'alimentation ou d'évacuation futur ne doivent pas apparaître sur les façades et toitures de toutes les constructions.

### **U.S. 11-3 : FACADES**

#### **U.S. 11-3-1 : LA PIERRE : Ravalement, nettoyage, entretien des Façades sur rue, sur cour et jardins, pignons et murs mitoyens latéraux et murs de clôture**

On distingue :

- Les ouvrages en pierre de taille destinée à rester apparente et former un parement architecturé,
- Les ouvrages en moellons de pierre destinés soit à être enduits, soit à rester partiellement apparents.

1°) Le nettoyage et le ravalement sont des opérations d'entretien des façades. Ils font obligatoirement l'objet d'une déclaration de travaux conformément aux articles L.422-1 à L.422-5 et R.422-2 à 5 du code de l'urbanisme.

- Le nettoyage : l'opération superficielle conserve la texture du parement ancien (traces de la taille de pierre originelle, traces de l'outil, maintien du calcin).
- Le ravalement : l'opération est exceptionnelle, car elle nécessite un retraitement du parement suivant la texture initiale de la construction.

2°) Il est interdit de peindre ou d'enduire la maçonnerie en pierre de taille, sauf l'application d'une « eau-forte » ou d'un lait de chaux, qui pourront être autorisés ou imposés suivant la configuration de l'édifice. Le nettoyage ou décapage de façades, ou de parties de façades peintes ou enduites, alors que l'architecture est composée pour présenter des pierres vues, pourra être demandé, lors de travaux d'aménagement ou de ravalement.

3°) Les ouvrages en pierre de taille à grands ou petit appareillage doivent être conservés et restaurés en fonction de leur état d'origine. Lors des ravalements, les proportions des modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées.

Aucune simplification, aucun adoucissement ou suppression de moulurations ne sera admise.

Le calepinage doit être respecté suivant ses caractéristiques, remaillé en utilisant soit de la pierre saine de récupération, soit en utilisant une pierre neuve de même qualité technique, et de même aspect que la pierre existante.

4°) Les ouvrages construits en moellons de pierre, doivent :

- Soit rester à pierre-vue avec un jointoiement gras réalisé au nu de la pierre (joints beurrés), ce qui est le cas des murs de clôtures et annexes.
- Soit se trouver en plein enduit, ce qui est le cas des façades ordonnancées des habitations.

5°) Le ragréage est interdit sur plus de 10 cm<sup>2</sup> de surface ou des arêtes épauffrées de plus de 15 cm de long.

Tout placage de pierre fine (épaisseur inférieure à 15 cm) est interdit.

La restauration de pierres défectueuses nécessitera un refouillement profond pour y disposer des pierres neuves, d'une épaisseur minimale de 15 cm. Les nouvelles pierres doivent être saines et de même qualité structurale, mécanique et esthétique que les pierres environnantes. Dans le cas d'une surface de réparation supérieure à 1 m<sup>2</sup>, l'épaisseur des pierres utilisées doit varier entre 15 et 30 cm pour assurer la cohésion des maçonneries.

6°) La restauration des joints justifie un dégarnissage préalable de 2 à 3 cm, exécuté sans épauffrages des pierres.

Les joints doivent être exécutés au mortier de chaux grasse aérienne et sable de rivière dont la granulométrie sera choisie en fonction du grain de la pierre.

C'est le sable qui donne la couleur au mortier ; la couleur choisie sera de la même teinte que la pierre, un ton plus foncé.

7°) La conservation du calcin du parement est essentielle pour la préservation de l'harmonie de l'aspect extérieur : aussi, les outils tels que : chemin de fer, ponceuses, bouchardes, etc... sont interdits. Sauf en cas d'impossibilité absolue démontrée, les façades devront être nettoyées par pulvérisation d'eau et brossage à la brosse douce.

8°) Pour l'exécution des agrafages ou goujons, les seuls matériaux admis sont : le laiton, le bronze ou éventuellement l'acier inox.

### **U.S.11-3-2 : FACADES ENDUITES**

Les enduits existants seront soit nettoyés, soit restaurés. Dans le cas où la réfection s'avère nécessaire, il y aura lieu de rechercher si les enduits ne masquent pas des appareils de pierre, autrefois apparents (chaîne d'angle, harpes, encadrements de baie, etc...) ou toute autre disposition intéressante, conformément à l'article 11 du règlement sur les généralités sur l'aspect extérieur des constructions.

- a) pour les éléments de pierre d'appareil méritant d'être vus, l'enduit sur remplissage (moellon ou brique) doit affleurer le nu de ces éléments, sans en souligner le dessin par un contour artificiel et sans creux ni faux-joints, ni surépaisseurs. Sur la façade à pan de bois dont le pan de bois est destiné à rester apparent, l'enduit sur le remplissage doit affleurer le nu extérieur de celui-ci.
- b) les enduits seront réalisés à base de chaux grasse. Les enduits constitués à base de ciment sont interdits ; l'aspect résultant de mises en oeuvre "tyrolien", "mouchetés", "jetis", etc... est interdit.

Sauf exception motivée, les mortiers des enduits et des joints doivent être composés uniquement de chaux grasse aérienne et de sable, de rivière, bien lavé et coloré aux ocres naturelles ou de sable jaune.

- c) les bandeaux, appuis, couronnements, etc... devront être respectés et les profils de ces modénatures rétablis au cas où ces travaux nécessiteraient leur démolition préalable ; les saillies doivent être protégées (plomb, zinc, tuiles).
- d) le traitement des enduits, leur dosage et pigmentation se feront en respectant les différentes tonalités propres aux façades, même si celles-ci appartiennent à la même unité foncière.

Par contre, s'il s'agit d'immeubles ordonnancés, fragmentés ou non entre plusieurs propriétaires, l'ensemble des façades doit être traité dans un seul ton.

## **U.S. 11 -4 : BAIES ET OUVERTURES**

### **U.S. 11-4-1 : Ouvertures, percements de baies**

a) Toute modification d'une porte ou d'une fenêtre existante, tout projet de création d'une porte ou d'une fenêtre font l'objet d'une déclaration de travaux.

b) Toute modification ou création de baies ne peut être autorisée que dans les cas suivants :

- si l'immeuble ou partie d'immeuble n'est pas porté "à conserver" au plan (figuré en hachures noires obliques); auquel cas les dispositions de l'article US-0.3 du chapitre 1 s'appliquent.
- si elle est compatible avec la composition de la façade principale (ordonnancement, rythme et sens des ouvertures),
- si elle ne modifie pas l'équilibre des pleins et vides, notamment des murs pignons dont les percements sont limités à quelques jours de souffrance,
- si elle correspond à un nouvel aménagement intérieur faisant l'objet de la demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire,
- si, pour profiter d'un aménagement intérieur d'îlot, elle ouvre sur un espace libre nouvellement créé,
- si elle correspond à une vitrine dont la disposition s'inscrit dans la composition des baies des façades.
- si l'ouverture de la baie répond à la volonté de reconstituer un ouvrage ancien existant.

c) Dans le cas de création d'ouvertures, les proportions de celles-ci seront définies par l'étude en façade. L'entourage de la baie (appui, piédroit, linteau) doit être réalisé en pierre appareillée. Les seuils doivent être conçus massifs et réalisés en pierre dure du pays. Ils ne doivent pas empiéter sur le Domaine Public.

### **U.S. 11-4-2 : Huisseries, menuiseries de baies des constructions existantes**

- a) La disposition initiale des huisseries dans les tableaux respectera les implantations originelles, à savoir - sauf disposition caractérisée par l'histoire de l'édifice - position du nu extérieur du bâti dormant entre 17cm et 25cm à l'intérieur de la baie par rapport au nu extérieur du mur de façade.

- b) Toutes menuiseries extérieures, portes cochères, portes d'entrée, fenêtres, liées à l'édifice par leur forme ou leur ancienneté, doivent être conservées sauf état de vétusté dûment constaté.
- c) Dans le cas de remplacement ou de rétablissement, les fenêtres doivent être en bois et du même modèle si celui-ci est d'origine.
- d) En cas de création de baies - pour les portes d'accès uniquement - certaines dispositions contemporaines, associant la sécurité à une forme et un matériau, sont autorisées dans la mesure où elles sont justifiées et présentées dans la demande d'autorisation de travaux ou dans la déclaration et si elles s'intègrent en parfaite harmonie avec l'architecture de l'édifice.
- e) Lorsqu'un type de menuiserie ancienne susceptible de représenter le type de menuiserie original de l'édifice subsiste pour quelques-uns des percements, il pourra être exigé de rendre conforme à ce type, l'ensemble des menuiseries à créer.
- f) Les menuiseries des édifices du XVIII<sup>e</sup> siècle, notamment, disposeront de volets intérieurs pleins, pliés en embrasement. Les volets à persiennes en bois ou acier peint, pliables en tableaux et les volets bois rabattables sur la façade sont autorisés notamment sur les édifices du XIX<sup>e</sup> siècle dans la mesure où la forme des baies est prévue à cet effet. Les volets en bois rabattables en façade peuvent être conservés pour les immeubles à façades de composition simple.
- g) couleurs : Les menuiseries des fenêtres doivent être de couleur claire, non blanche, la couleur "petit gris" étant préconisée.
  - Les portes à rez-de-chaussée doivent être de couleur soutenue et foncée : bordeaux, brun, Van Dyck, vert, cyprès... Les portes anciennes en chêne peuvent être traitées suivant un aspect bois naturel traité par l'utilisation d'huile de lin.
  - Les travaux de peinture sont soumis en tous les cas à autorisation spéciale.
- h) Vitrierie : la vitrierie doit être faite de verres blancs sans fantaisie (pas de miroir, ni de gravure, ni de verre à bulles ou à billes). Les baies d'édifices médiévaux, ou renaissance pourront recevoir une vitrierie de type approprié justifié par une proposition motivée par l'histoire de l'édifice. De même les constructions ou aménagements de type "belle époque" du XIX<sup>e</sup> et début du XX<sup>e</sup> siècle.
  - i. Les vitrages doivent être enchâssés dans les feuillures en bois des menuiseries et aucune structure métallique naturelle ou brillante ne sera visible (doubles vitrages).

### **U.S.11-4-3 : éléments décoratifs**

La réparation, la peinture ou le remplacement de menuiseries et éléments décoratifs extérieurs ainsi que des ferronneries devront, avant l'exécution, être soumis à autorisation à l'autorité qui pourra prescrire les formes à respecter, les matières et les couleurs à employer ainsi que leur mise en place.

Les ferronneries, serrureries des grilles, gardes-corps et rampes d'escalier doivent être peintes en noir, après restauration des décors (feuilles d'or...) rehaussés.

## **U.S. 11-5 : COUVERTURES**

La tuile de Gironde, tuile ronde en terre cuite, est le matériau caractéristique des toitures.

- a) Les toitures doivent être recouvertes en tuile creuse de Gironde, courants et chapeaux, en tuiles canal, avec tuiles de réemploi ou neuves faites main en couvrant, y compris rives, égouts et faîtage. Cependant, en cas de restauration et restitution de bâtiments existants, les types de couverture identiques à celles d'origine (ardoise, tuiles plates, etc... ) peuvent être autorisés.  
Dans le cas où le courant n'est pas en tuile ancienne, la dernière tuile visible doit être en tuile de récupération comme les tuiles en chapeau.
- b) Les toitures des constructions existantes portées à conserver au plan doivent être maintenues dans leurs caractéristiques (pente, matériau) sauf restitution d'un état antérieur connu.
- c) Rives de toiture: leur réalisation se fera en tuiles de terre cuite, de récupération ou tuiles "faites main"; les rives de toiture doivent être rondes exécutées en tuiles creuses sans bardelis et de même matière et couleur que le reste du toit.
- d) Egouts de toitures :
- débords : les débords de toiture à l'égout doivent avoir une saillie comprise entre 35 cm et 60 cm par rapport au nu du mur des façades maçonnées.
  - dalles et chéneaux : en cas de nécessité de création de dalles ou chéneaux, on s'attachera à rendre ces ouvrages aussi discrets que possible et les tuyaux de chute doivent être placés à l'angle de l'édifice le moins dommageable pour les sculptures, l'aspect de la façade et la modénature.
  - génoises : les génoises doivent être réalisées avec un rang, deux rangs ou trois rangs de tuiles creuses et carreaux (en fonction de la hauteur de l'immeuble) assemblées au mortier de chaux grasse aérienne.
- e) Les faîtages: les faîtages doivent être constitués de tuiles creuses terre cuite de récupération, ou tuiles faites main, de la même couleur que le reste de la toiture avec conservation ou apport d'un épis à la pointe des toitures en croupe.
- f) Ouvrages divers en toitures :
- Grands châssis interdits : seul le châssis en tabatière de format 30 X 40 maximum est autorisé de manière ponctuelle. Un seul châssis peut être autorisé par toiture quand il n'est pas situé sous des vues plongeantes depuis l'espace public.
  - Lucarnes : la création de lucarnes rampantes ou de chiens assis est interdite.
- g) Chéneaux, gouttières : en cas de nécessité de création de gouttière, les installations se feront dans le respect de la nature de l'immeuble (sculpture, corniches, bandeaux, etc...).
- Les gouttières et descentes en P.V.C. sont interdites; seules les descentes en zinc, cuivre ou plomb seront autorisées.

Le recueil des eaux de pluie par chenaux encaissés au-dessus de l'égout et intégré au bas de la toiture pourra être demandé lorsque la corniche présente une qualité architecturale, ou en présence de génoises. Ce chéneau doit être situé en arrière de la rive (retrait de 2 ou 3 rangs de tuiles).

### **U.S. 11-6 : CHEMINEES**

- a) Conduits de fumée :
- Les parements de cheminées doivent être traités comme les façades, soit en pierre de taille, soit en moellonnage enduit ou rejointoyé ; les souches apparentes auront une section extérieure de 45 cm x 90 cm au minimum et doivent être dotées d'un couronnement en pierre en rive de souche, et couvertes par une rangée de tuiles debout. Les conduits de fumée neufs, les ventilations nouvelles, les sorties d'extracteurs et des appareils de climatisation doivent être regroupés si possible sur la même souche, et habillés comme les souches de cheminée.
  - La création de gaines de ventilation et de conduits de fumée sur façade coté cour ou jardin est interdite.
- b) Installations diverses sur les toitures :
- Les appareils de climatisation, les aspirateurs apparents, l'ajout de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont interdits.
  - Les antennes de réception de radio et télévision, les antennes paraboliques apparentes sont interdites.

## **B - CONSTRUCTIONS NEUVES**

### **U.S. 11-7 : CONSTRUCTIONS NEUVES GENERALITES**

*L'objectif de sauvegarde et de mise en valeur de St EMILION suppose une véritable insertion des constructions nouvelles, notamment par l'unité des matériaux et des formes.*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. A cet effet, elles doivent présenter une disposition relationnelle vis à vis de l'ensemble environnant, en respectant notamment la continuité du front bâti.

En cas de constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparenterait à l'architecture traditionnelle, les articles sur l'aspect des constructions existantes (A - CONSTRUCTIONS EXISTANTES) s'appliquent.

#### **U.S. 11-7.1 Maçonnerie :**

- Les façades des constructions neuves doivent être réalisées en pierre de taille en totalité, sauf dans le cas du prolongement d'une disposition architecturale existante, qui ferait appel à un matériau plus approprié. Il en est de même pour les façades des cours intérieures non visibles de l'espace public.

- Le revêtement en bardage de bois est interdit, sauf s'il est utilisé en petite quantité notamment pour une construction intermédiaire ou une extension mesurée.
- Les murs de clôture doivent être réalisés soit en pierre de taille, soit constitués de moellons de pierre enduits à "pierre-vue".
- La pierre doit être de même grain, couleur et qualité que celle utilisée dans la majeure partie du pays.

Les enduits :

- les parties de maçonnerie construites exceptionnellement en matériaux destinés à être enduits (petits moellons de pierre, briques creuses de remplissage, béton et parpaings) doivent être enduites.
- Les joints, joints beurrés enduits doivent être d'aspect traditionnel, leur coloration naturelle proviendra du choix des agrégats.
- Les enduits constitués à base de ciment sont interdits ; l'aspect résultant de mises en oeuvre, tels que façon "tyrolien", "mouchetés", "jetis", etc... est interdit.
- Sauf exception motivée, les enduits et joints doivent être composés uniquement de chaux grasse aérienne et de sable clair, coloré aux ocres naturels ou mélangé éventuellement avec du sable jaune.
- Lorsque les façades sont composées de pierres appareillées sans relief (chaînages d'angle de mur, de baies, linteaux et appuis), l'enduit doit affleurer, au même nu que ces éléments sans creux ni faux joint.

### **U.S. 11-7.2 : Couvertures : les toitures**

a) nature des couvertures :

La pente des couvertures doit être comprise entre 20 et 33 %.

Les toitures doivent être recouvertes en tuiles creuses de Gironde avec préférence pour les tuiles de réemploi ou neuves faites main en couvrant, y compris rives, égouts et faîtages. L'utilisation de la tuile creuse ancienne de réemploi en couvrant pourra être exigée en cas de vues "plongeantes" sur les toits (terrasses, tour, clocher).

Tous les autres matériaux sont interdits, notamment :

- l'ardoise losangée,
- le chaume, le bois,
- la tuile industrielle,
- le Fibrociment, la tôle ondulée,
- l'aluminium,
- le chlorure de vinyle,
- la tôle ondulée et bardage métallique,
- les motifs ou dessins de tuiles en toiture,
- et tous matériaux artificiels.

Les bardelis sont interdits en pignon et mitoyenneté ; ils doivent être remplacés par des rives rondes (double-rive) en tuile canal, ou par retour de la génoise.

b) Chéneaux et gouttières :

En cas de création de chéneaux, dalles ou gouttières pendantes, les gouttières et les tuyaux de descente en PVC sont interdits ; ils doivent être en zinc, acier, cuivre, ou plomb, fixés verticalement en façade sans encastrement avec un dauphin en fonte, à hauteur du soubassement, et doivent être peints.

Sont prohibées : toutes dégradations de corniches ou bandeaux pour créer le passage d'un tuyau de descente. Les tuyaux de descente doivent être obligatoirement verticaux, aucune oblique ne sera autorisée sur le plan de la façade.

c) Cheminées :

Les gaines de fumée ou de ventilation doivent être, dans la mesure du possible, regroupées par catégorie pour donner des souches de proportion importante ; elles doivent être groupées en rectangle allongé, perpendiculaire à la façade et doivent être englobées dans une maçonnerie en pierre de taille.

Les souches doivent être traitées en maçonnerie de pierre de taille, couronnement en pierre dure, débordantes. Leur couverture doit être maçonnée ou en poterie de terre cuite.

Les aspirateurs, extracteurs, appareils de climatisation et appareillages divers apparents sont interdits.

Les souches neuves doivent être implantées à un mètre au moins de recul de l'aplomb des façades au minimum.

d) Balcons :

les balcons sont considérés situés comme étant en saillie sur la façade et ne constituent pas la référence de l'alignement. Les balcons ne doivent pas présenter une saillie supérieure à 1,60m et ne pas correspondre à un linéaire de plus de deux baies, d'un seul tenant. Les garde-corps doivent être réalisés en ferronnerie.

e) Toitures-terrasses :

Les couvertures-terrasses, autres que celles résultant des contraintes du terrain naturel sont interdites, elles peuvent être admises en cas de liaisons entre deux immeubles à condition de ne couvrir qu'un rez de chaussée.

Les terrasses "tropéziennes" sont interdites (coupure du rampant du toit).

f) Antennes :

les antennes apparentes sur façades ou toitures (antennes droites, ou composées ou paraboliques, etc...) sont interdites.

g) Les excroissances ponctuelles autres que celles dictées par la reconstitution d'un état antérieur de l'immeuble, sont interdites (excroissances pour cage d'ascenseur, climatisation, etc...).

h) les vérandas sont interdites:

- dès lors qu'elles sont visibles depuis l'espace public ou un monument accessible au public
- lorsqu'elles sont appliquées sur la façade d'un l'immeuble porté "à conserver" au plan (figuré en hachures noires obliques) mentionné à l'article US-0.3 au chapitre 1 du règlement.

i) câbles de distribution : les câbles apparents,

- en aérien,

- appliqués sur façade, sont interdits.

## **C - FACADES COMMERCIALES :**

**rappel:** accès aux étages des immeubles (article US.1); "toute création de commerce ou d'activité artisanale doit être disposée de telle manière qu'un accès indépendant du commerce ou de l'activité aux étages de l'immeuble, soit préservé.

### **US-11-8 : FACADES COMMERCIALES**

a) Les vitrines correspondent à une baie. Pour l'aménagement d'une ou plusieurs baies d'un même immeuble, on pourra faire appel à l'un des dispositifs suivants, en fonction du caractère de l'immeuble, de l'aspect des maçonneries et de la composition générale.

On retient quatre types de dispositifs en façades commerciales :

- . type n°1 - maintien de la structure originelle des baies,
- . type n°2 - ouverture avec arc en plein cintre ou en arc surbaissé, ou en anse de panier, etc...,
- . type n°3 - ouverture en baie rectangulaire, avec plate-bande appareillée en pierre de taille
- . type n°4 - ouverture accompagnée d'un coffre architectural "plaqué" contre la maçonnerie en forme d'habillage. Dans ce dernier cas, le coffre de devanture doit être réalisé en bois et peint.

b) La conservation des immeubles dans leur structure architecturale initiale pourra être imposée de telle manière que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnancement originel de l'édifice sans sur largeur de baies ni multiplication des portes et accès, notamment en application de l'article US-0.3 concernant les immeubles ou parties d'immeubles portés à conserver au plan.

En tout état de cause, la réutilisation de baies anciennes typées sera imposée.

Le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

La structure de l'immeuble doit donc apparaître en totalité lorsque ces caractéristiques se présentent comme telles :

- -façade maçonnée depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la rive de toiture, piédroits en pierre de taille ou moellons,
- -enduits, portes ou porches à linteaux ou claveaux appareillés, piliers, appuis de fenêtres, etc... ; il peut y avoir lieu de supprimer tout coffrage en applique ou bien de créer un coffrage de façade commerciale, suivant la nature de l'immeuble.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

c) Les glaces et menuiseries occupant les baies doivent se situer en retrait du nu extérieur de maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie et au mieux correspondre à un élément de référence existant sur l'immeuble. En cas de devanture bois dont la saillie ne doit pas excéder 25 cm, les glaces doivent être situées en retrait de 25 cm

minimum du nu extérieur de la devanture en bois rapportée (non compris la modénature). Tout bandeau recoupant une baie et destiné à recevoir une enseigne, est interdit. Les vitrages en fort retrait destinés à créer des "alvéoles" sous l'emprise de l'immeuble, sont interdits, sauf dispositions spéciales pour accès indépendant aux étages.

Seules les menuiseries en bois sont acceptées, à l'exclusion de tout autre matériau; sauf composition architecturale spécifique, le bois doit être peint.

L'aménagement de la façade commerciale, coffre en devanture appliquée sur ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers, ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau, ce bandeau devant rester dégagé avec une marge de 10 cm dans sa partie inférieure.

Les couleurs des menuiseries doivent être traitées soit en harmonie avec les menuiseries des baies de l'immeuble, soit en harmonie avec l'ensemble commercial suivant les dispositions architecturales.

d) grilles de protection: les grilles de protection extérieures, dépliantes ou roulantes, sont interdites, sauf les barreaudages en fer forgé. Les volets roulants, doivent être disposés à l'intérieur, en arrière des vitrines.

e) La pose à demeure à l'extérieur des vitrines de panneaux d'exposition ou distribution automatique est interdite.

f) Bâches : se référer à l'article US.11.10 du règlement.

g) Mobilier urbain et terrasses : se référer à l'article US.11.11 du règlement.

## **...US-11.11-MOBILIER URBAIN ET TERRASSES**

### **US-11-9 ENSEIGNES**

Constitue une enseigne, toute inscription, plaque ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce (nature et nom de l'exploitant).

Les enseignes éblouissantes, clignotantes ou à couleurs alternées, sont interdites ; elles pourront être éclairées par de petits projecteurs.

#### a) Nombre d'enseignes :

On n'admet au maximum et par commerce, la pose d'une seule enseigne frontale et d'une seule enseigne perpendiculaire, quelle que soit la pluralité des négoces.

#### b) Enseignes frontales :

Les enseignes frontales doivent être inscrites dans la devanture ou en tympan des entrées. En aucun cas elles ne doivent être situées à un niveau plus élevé que le niveau des appuis de fenêtres du 1er Etage, avec pour maximum 3,20 m au-dessus du niveau du sol.

Les enseignes situées en dehors des coffres bois en applique des boutiques, s'ils existent, doivent être constituées de lettres séparées et découpées, posées directement sur la maçonnerie et le linteau. La hauteur maximum des lettres est de 0,30 m. Elles doivent être fabriquées en métal laqué ou laiton.

#### c) Enseignes situées dans un plan perpendiculaire à la façade:

Une enseigne en drapeau ou pendant, placée perpendiculairement à la façade, pourra être acceptée si elle est d'une qualité décorative. Elle ne doit pas excéder une surface de 0,6 m<sup>2</sup>, hauteur maximum 0,80 m, saillie maximum 0,80 m.

Son épaisseur doit être celle du matériau utilisé sans dépasser 6 cm. Elle doit être plane.

Elle doit être placée entre le haut des baies du rez-de-chaussée et l'appui des fenêtres du 2ème étage au maximum et proportionnée à l'architecture de l'immeuble et à l'échelle de la rue. L'enseigne doit être éloignée le plus possible de l'angle des bâtiments.

Si ces dispositions ne permettent pas de respecter les règles de voirie prévues par des arrêtés municipaux, il pourra être toléré, sous réserve de droit des tiers, des enseignes en drapeau, articulées sur un axe vertical, de façon qu'elles puissent libérer l'emprise de la voirie réglementaire, par simple rabattement sur la façade.

Dans ce cas :

- le bas de l'enseigne doit être au minimum à 2,50 m au-dessus du sol,
- la saillie de l'enseigne, par rapport à la façade, ne doit pas dépasser 0,60 m en position déployée et 0,16 m en position rabattue.

d) Caractères : les enseignes doivent être réalisées en matériaux de qualité et durables : métal, bois, verre, etc... Les tracés autres qu'en lettres classiques seront à justifier par la nature du commerce. Elles doivent être de couleur dominante foncée avec lettrage clair (trois coloris maximum).

e) L'Eclairage : il doit se faire par petits projecteurs, ou rampe d'éclairage intégrée à l'enseigne ou à son support. Il doit être "discret", fixe, non clignotant et non éblouissant. Les coffres translucides avec éclairage intérieur sont interdits.

Tout graphisme lumineux (néon soulignant l'architecture, par exemple, est interdit).

f) Plaque Professionnelle : dans le cas de façade à bossages ou à appareillage souligné, les dimensions des plaques doivent permettre à celle-ci de s'inscrire dans le module de la pierre, entre deux joints. Le format et l'installation de plaques professionnelles ne doivent pas nuire au calepinage du support et doivent être de qualité esthétique en harmonie avec la façade concernée.

g) Les journaux lumineux, textes d'information défilant et de publicité sont interdits.

h) Accessoires divers : en dehors de l'équipement des édifices publics et d'établissements significatifs, les drapeaux, mâts, oriflammes sont interdits.

### **US-11-10-TRAITEMENT DES BAIES : STORES, BANNES, MARQUISES, AUVENTS, DAIS**

a) Bannes :

*Des toiles de tentes, bannes mobiles, seront autorisées sur les baies correspondant aux rez-de-chaussée des locaux réels des activités, en fonction des baies existantes, à condition de s'inscrire dans l'architecture de l'immeuble.*

Leur mécanisme doit être intégré dans le percement de la baie, sous le linteau, entre tableau et ne doit pas être saillant en position repliée. Tous les encastremements sont interdits dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés.

Les stores doivent être droits sans joues latérales fixes et inscrits dans la forme de baie.

Dans le cas d'installation d'une bâche sur une façade coffrée en applique, l'architecture de la devanture doit incorporer les mécanismes.

Les toiles doivent être réalisées notamment en type tergal ou coton, les toiles plastiques ou polyester ou constituées de toute matière brillante sont interdites.

La partie de toile tombant verticalement à leur égout doit avoir une chute en bordure droite; la retombée ou lambrequin ne doit pas excéder 30cm. La partie inférieure du lambrequin en toile ne doit pas descendre à moins de 2.00 m du niveau du sol correspondant.

Les inscriptions et références sont limitées au lambrequin et doivent faire partie de la facture de la banne, sans rajout, par collage ou couture et sur les parties verticales uniquement.

Les bâches doivent être de même couleur (de couleur unie), matière et forme pour tout l'immeuble ; les toiles à rayures sont interdites.

b) Auvents et Dais :

Ils sont interdits.

**...US-11.11-MOBILIER URBAIN ET TERRASSES :**

a) Le mobilier urbain doit être adapté à la nature des lieux. Il doit être fait usage de matériaux traditionnels locaux au maximum des possibilités : pierre, fer-forgé, acier peint, bois. Les scellements dans la pierre de taille sont interdits.

Le mobilier urbain en aluminium naturel est interdit.

Le mobilier lumineux, l'installation de journaux lumineux ou à défilement de texte ou lettre est interdit.

b) Sols de terrasses

La réalisation de plateformes en bois ou métal pour créer des terrasses ou installer des présentoirs extérieurs sur l'espace public ou sur un espace privé ouvert sur l'espace public est interdite.

c) Terrasses fermées et paravents : Les terrasses fermées sont interdites. Les paravents en glace, Plexiglas ou plastique, avec ou sans structure métallique, sont interdits.

Les paravents ne peuvent être autorisés que pour les terrasses situées en dehors des rues et petits espaces, et pour la fonction coupe-vent et sont limités à l'un des côtés de la terrasse. Ils doivent être démontables et retirés en dehors des saisons d'exploitation des terrasses.

Les paravents ne doivent pas excéder 1,50 mètres de hauteur. Leur caractéristique devra répondre au modèle figuré en annexe au présent règlement.

d) le mobilier des terrasses :

Le mobilier des terrasses ou présentoirs doit être constitué de fauteuils, chaises et tables en rotin ou d'aspect similaire. Le plateau de table pourra être traité en pierre marbrière de ton ocre ou blanc cassé.

Les parasols doivent être limités aux modèles à pieds uniques, autoportés. L'assemblage de parasols successifs pour établir un unique couvrement est interdit.

Les toiles doivent être réalisées en type tergal ou coton; les toiles plastiques ou polyester ou constituées de toute matière brillante sont interdites. Les toiles doivent être de ton beige ou écru.

Les présentoirs des restaurants et cafés sont limités en nombre à deux installations par établissement. Les inscriptions doivent être contenues dans une surface de 0,50 x 0,30, disposée sur pied.

## D - L'ARCHITECTURE SOUTERRAINE : CAVES ET CARRIERES

*Rappel : toutes modifications (déblayage, remblayage, confortement, aménagement) sont soumises à autorisation.*

### US-11-12 ARCHITECTURE SOUTERRAINE EXISTANTE :

a) Les caves protégées: les caves protégées sont les sous-sols dont l'aspect architectural résulte d'une construction (voûtes, murs, arcs, etc...) en pierre appareillée, ou sous forme mixte, caves taillées ou caves complétées par une forme architecturale.

Les caves mentionnées au plan par une étoile doivent être maintenues dans leur état, restaurées et entretenues suivant les mêmes dispositions que les édifices portés à conserver au plan (article 03, du chapitre 1).

b) Les carrières à maintenir dans leur configuration actuelle, représentées au plan par un hachuré (double biaise) bistre fin, ne doivent pas être comblées, ni remblayées, sauf nécessité technique justifiée par une dégradation d'ensemble. Les carrières doivent être consolidées et entretenues, si nécessaire, par constructions maçonnées de pierre appareillées ou moellonnées, toutefois l'usage de matériaux autres que la pierre peut être autorisé si leur aspect et leur mise en oeuvre contribuent à la mise en valeur de l'espace.

### US-11-13 ARCHITECTURE SOUTERRAINE NOUVELLE :

La création de sous-sols couverts en dalles jardin est autorisée en dehors des espaces arborés protégés et des constructions protégées portées au plan. Dans ce cas le niveau de la dalle-jardin n'excédera pas le niveau du sol naturel, sauf indication expresse de dalle jardin accompagnée de la côte de hauteur maximale autorisée. Le niveau supérieur des dalles finies doit se situer à -50 cm du niveau du sol naturel afin de recevoir des plantations. Cette dimension peut être réduite à 0,15 cm en cas de couvrement par pavages.

Tous les ouvrages de sortie se feront au droit d'une façade ou d'une paroi et devront être incorporés dans la mesure du possible dans une construction existante.

De même les ventilations et souches de conduits devront être incorporées dans l'enceinte d'une construction existante.

## E – ABORDS DES IMMEUBLES, les espaces non bâtis

### US-11-14 LES ESPACES LIBRES (SOLS PROTEGES) EN ENCLOS DANS LES PARCELLES :

- les cours,
- les jardins,
- le stationnement.

En dehors des espaces boisés classés, les jardins doivent être traités avec simplicité et faire appel en majeure partie à des essences locales et principalement des feuillus à feuilles caduques (tilleuls) essentiellement ; des dispositions inspirées des jardins médiévaux pourront être créées. Les jardins composés "à la Française" ou "à l'Anglaise" sont réservés aux larges espaces et abords de châteaux.

Dans la mesure du possible, les enclos en vigne seront préservés.

Les abords de la tour du Roi, de la Grande Muraille, les douves et contrescarpes doivent être maintenues dégagées de toute végétation de haute tige et plus particulièrement tous les espaces marqués non aedificandi.

Les espaces protégés doivent être aménagés en cohérence avec l'ensemble du site ; y sont notamment interdits l'implantation de piscines, terrains de sports (tennis, etc...) et tous aménagements susceptibles de "minéraliser" totalement les sols.

Les arbres de haute tige sur les espaces publics ou privés doivent être l'objet d'une taille douce en évitant l'aspect "têtard".

Le niveau des sols des espaces libres doit être maintenu ou être restitué suivant les dispositions les plus favorables à la mise en valeur des façades édifices attenants.

Les aires de stationnement sur parcelles privées doivent être traitées en espaces plantés ; La plantation d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de terrain peut être demandé.

### **US-11-15 LES ESPACES PUBLICS :**

On distingue :

- les rues principales qui menaient autrefois de porte à porte
- les rues diverses de distribution de la cité
- les venelles
- les escalettes
- les places publiques
- les espaces libres publics "non architecturés"
- les espaces publics plantés
- les espaces publics "monuments" (douves, ponts)

Les espaces publics pavés ou dallés doivent être entretenus par l'utilisation et le réemploi des mêmes matériaux :

- pavés calcaires de taille minimum 18 de coté,
- dalles de calcaire.
- Pavé Napoléon (taille 15cm x 22cm environ) en grès.

L'usage des pavés granits ou pavés mosaïques est réservé aux voies créées au XIX<sup>e</sup> siècle (rue GUADET).

Sont interdits les matériaux reconstitués. Les regards et couvercles doivent être traités en harmonie avec la qualité des lieux.

### **US-11-16 LES ESPACES PRIVÉS OUVERTS SUR L'ESPACE PUBLIC :**

Le traitement des sols doit être identique à celui des sols sur lesquels ils donnent lorsque ces derniers sont pavés ou dallés.

### **US-11-17 LA SIGNALÉTIQUE:**

elle doit être traitée de manière homogène et modélisée pour l'ensemble du secteur sauvegardé.

## **ARTICLE Us 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

a) Il doit être aménagé :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par logement,

Pour les constructions à usage de commerce :

- . de 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette : 2 places de stationnement
- . au-delà de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette : 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les constructions nouvelles à usage hôtelier :

- . 2,5 places de stationnement par chambre

Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- . 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements. Des emplacements destinés aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être prévus.

Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) :

- . 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

### **Modalités d'application**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

1. soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
2. soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier,
3. soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

En cas d'impossibilité de réaliser suivant les points 1°, 2°, 3°:

. soit, avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal dans les conditions prévues aux articles R.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### **ARTICLE Us 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les dispositions relatives à la protection des espaces libres de l'article US-11 s'appliquent.

Les aires de stationnement de surface de capacité supérieure à 10 emplacements doivent être inscrites dans un mail planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

#### **SC-13-1 - Espaces verts**

les espaces verts à créer, à maintenir, à renforcer et à compléter, plantations à réaliser, jardins protégés (définis au paragraphe 0.10 du chapitre 1).

Les espaces verts à créer, à maintenir, à renforcer et à compléter, et, plantations à réaliser, portés au plan, doivent être organisés sous formes de jardins, de parcs ou sous forme d'espaces verts. Ces espaces doivent être maintenus plantés, améliorés, renforcés et complétés comme espaces verts ; les dispositions relatives à la protection des espaces verts de l'article Us-11-11 s'appliquent.

#### **SA-SB-13-2 - les cours des immeubles**

En l'absence de prescriptions portées au plan (tels que C : calade ; P : pavage ; D : dallage) les cours sont pavés suivant la nature de l'immeuble (calades, pavages, dallages) ou à défaut en terre stabilisée. Le niveau des sols est fixé par le niveau des seuils ; la planimétrie générale des cours doit être respectée ; le partage des cours protégées au plan par une limite physique (telle que mur, grillage) est interdit.

La suppression des éléments parasites qui altèrent l'unité des cours pourra être imposée lors d'opérations d'ensemble.

les dispositions relatives à la protection des espaces libres de l'article Us 11-15 s'appliquent.

### **ARTICLE Us 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet.

Les possibilités maximales étant définies par les articles US 6, US 7, US 9 et US 10.