

Ville de LA ROCHELLE

Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE

Ministère de la Culture

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

de

LA ROCHELLE

REGLEMENT

MODIFICATION n°3 du P.S.M.V.

Approuvée le

S.D.A.P. 17

Communauté d'Agglomération de La Rochelle - Service de l'Urbanisme

D.D.E. 17

Juin 2006

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

de LA ROCHELLE

REGLEMENT

PREAMBULE

OBJET DU PRESENT RÈGLEMENT:

Le présent règlement a pour objet de définir les règles générales et l'esprit selon lesquels doivent être effectués les travaux d'entretien ou d'amélioration des immeubles existants, la construction d'immeubles nouveaux, et plus généralement tous travaux de nature à conserver ou à modifier la nature, l'aspect, ou l'économie de tout immeuble (bâti et sols), de tout espace public et toute installation situés à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé de LA ROCHELLE.

RAPPEL:

Article L.313-2 du code de l'urbanisme : "(...) tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis:

- soit à autorisation dans les conditions et formes prévues pour le permis de construire,
- soit à autorisation spéciale pour les travaux qui ne ressortissent pas au permis de construire. Cette autorisation ne peut être délivrée que si les travaux sont compatibles avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur (...)"

titre III, permis de démolir: article L. 430.1 du code de l'urbanisme :

"les dispositions du présent titre s'appliquent: (...)

- b) dans les secteurs sauvegardés.

TITRE 1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le secteur sauvegardé de LA ROCHELLE, créé par arrêté interministériel en date du 14/1/1970, en application des articles L.313-I et suivants (loi du 4 août 1962) et R.313-1 et suivants (décret du 13 juillet 1963) du code de l'urbanisme, est délimité sur le plan.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement du plan de sauvegarde et de mise en valeur. Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux articles R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21.

Les effets du site inscrit et des sites classés (articles L.341 à L.341-22 du Code de l'Environnement), sont maintenus.

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.

Alignements :

Les prescriptions de conservation et d'alignement du P.S.M.V. remplacent le plan d'alignement dressé en exécution de la loi du 16 septembre 1807.

ARTICLE 3 - SUBDIVISION DU SECTEUR EN SOUS-SECTEURS

Les sous-secteurs auxquels s'appliquent des dispositions particulières sont les suivants:

1. le sous-secteur A (casernes) figuré au plan par des tiretés épais et le symbole: ssA
2. le sous-secteur B (Gabut) figuré au plan par des tiretés épais et le symbole: ssB

3. le sous-secteur C (Dames Blanches) figuré au plan par des tiretés épais et le symbole : ssC.
Un cahier précisant la nature des opérations et les prescriptions réglementaires complémentaires à effectuer dans le sous-secteur ssC est annexé au présent règlement (annexe1)
4. le sous-secteur D (Cour du Temple) figuré au plan par des tiretés épais et le symbole: ssD
Un cahier précisant la nature des opérations et les prescriptions réglementaires complémentaires à effectuer dans le sous-secteur ssD est annexé au présent règlement (annexe 2)

Lorsque des règles spécifiques aux sous-secteurs ne sont pas inscrites dans les articles du règlement, l'article s'impose à l'ensemble des sous-secteurs.

ARTICLE 4 - REGIME DES AUTORISATIONS

L'Architecte des Bâtiments de France assure la surveillance générale du secteur sauvegardé en vue de préserver la cohérence de l'ensemble urbain et son caractère esthétique, et de conserver les immeubles qui présentent un intérêt architectural et historique. Il a la responsabilité des travaux susceptibles d'y être entrepris.

Sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui en apprécie la conformité avec le P.S.M.V. et qui peut émettre des prescriptions particulières dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme :

- a. toutes constructions ou modifications à permis de construire ou à déclaration de travaux.
- b. tous travaux qui ne relèvent pas du permis de construire ou de la déclaration de travaux et qui sont soumis à autorisation spéciale, les installations et travaux divers prévus par les articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, notamment,
 - les travaux de clôture en application de l'article L.441-1
 - les travaux divers en application de l'article L.442-2
 - le camping/caravaning en application de l'article L.443-1
- c. toutes modifications ou aménagements apportés à l'intérieur des immeubles, notamment les éléments qui constituent les sols, les parois, les plafonds et les menuiseries.
- d. toute démolition est soumise au permis de démolir
- e. les installations classées,
- f. les autorisations de lotissement;
- g. tous travaux d'installation ou de réfection de clôture ;
- h. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés et les Espaces Verts à Conserver.
- i. toute modification de sols et aménagement d'espace public, soumis à autorisation spéciale.

La publicité et les pré-enseignes sont interdites dans le secteur sauvegardé, sauf dans le cadre de zones de publicité restreinte, créées en application de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures pour être admises, doivent répondre aux prescriptions de l'article L.123-1 avant-dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme.

Sont exclues de ce champ les dispositions relatives aux modes d'occupation et d'utilisation du sol (les articles US0, US1 et US2).

ARTICLE 6 - DECOUVERTES FORTUITES EN COURS DE CHANTIER

Le secteur sauvegardé est entièrement situé en Zone archéologique très sensible:

Toutes les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
“ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ” (R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme).

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 sanctionné par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 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.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SAUVEGARDÉ

CHAPITRE 1 APPLICATION DE LA LEGENDE DU PLAN GRAPHIQUE

ARTICLE US O - OCCUPATION DU SOL PROTEGÉ

01 - Immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques

figurés en noir sur le plan

02 - Façades d'immeubles ou parties d'immeubles à conserver

figurées en hachures noires obliques sur le plan.

Les façades ou parties d'immeubles ainsi classées doivent être conservées ou restituées dans leur état ancien.

Des travaux de restauration doivent être en tant que de besoin, effectués, notamment pour supprimer des adjonctions, pour redonner aux baies leurs dimensions primitives, ou pour reconstituer des moulures ou autres éléments détériorés. Ces mesures s'étendent également aux menuiseries anciennes intérieures et extérieures, aux ferrures et aux ferronneries, ainsi qu'à tous les éléments architecturaux appartenant par destination à l'immeuble.

L'ouverture de baies nouvelles n'est autorisée, en étage, que dans la mesure où sont respectés le caractère de l'architecture, sa mouluration, son appareil et ses proportions.

Au rez-de-chaussée, l'ouverture de baies nouvelles et l'élargissement de baies existantes sont interdits.

La surélévation de façades à protéger n'est pas autorisée, y compris par des brisis de toitures à *la Mansart*. Toutefois la surélévation de façades à protéger pourra exceptionnellement être autorisée compte tenu de la hauteur moyenne des immeubles immédiatement voisins dans la rue et de la qualité architecturale du projet.

Dans le cas où des travaux importants à l'intérieur de l'immeuble, dont la façade est à conserver nécessiteraient le démontage de cette façade, les pierres taillées, les moulures et corniches et tous éléments de décoration, seraient soigneusement démontés, et numérotés en vue de leur réemploi. Cette opération ne serait réalisée qu'après un relevé précis et très soigné des façades, accompagné de photographies complètes et explicites.

Seules les pierres abîmées seraient changées ; le mur serait reconstruit dans son épaisseur primitive.

Pour les immeubles repérés au plan par une étoile rouge, les conditions de modification des immeubles

protégés sont fixées en annexe au règlement (annexe n°III).

03 - Immeubles à conserver

figurés en hachures obliques noires sur le plan.

Les mesures de conservation prescrites à l'article précédent s'étendent également aux façades arrières, aux murs pignons, à la toiture de l'immeuble et aux éléments d'architecture intérieure *qui présentent un intérêt historique, datant de l'époque de l'immeuble, ou éventuellement antérieurs ou postérieurs, si ceux-ci sont représentatifs des composants architecturaux de l'immeuble ou valent pour leur rareté*, tels qu'escaliers, rampes, limons, encorbellements, dallages, lambris, vantaux de porte, cheminées, motifs sculptés et à tous éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature ou par destination.

Leur maintien en place et leur restauration doivent être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.

Pour les immeubles repérés au plan par une étoile rouge, les conditions de modification des immeubles protégés sont fixées en annexe au règlement (annexe n°III).

04 - Éléments à conserver.

Dans certains cas, les mesures de conservation sont limitées à des éléments isolés, tels que porches, représentés par une série de triangles sur le plan, gargouilles, représentées par le symbole (G), etc.

05 – Les immeubles dont la démolition pourra être imposée

Figurés par une coloration jaune entourée d'un tireté noir.

Pour ces immeubles, il sera fait application des dispositions de l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme.

06 – Les Espaces boisés classés

figurés par un quadrillage contenant des cercles.

Les articles L.130-1, R130-1 et s. du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Aucune construction ne peut y être édiflée.

Les sols des espaces boisés classés doivent être plantés, engazonnés.

07 – Plantation à réaliser - espace vert à conserver.

figurés par des petits ronds rouge sur le plan.

Aucune construction ne peut y être édifiée, seuls les aménagements légers de parcs ou jardins peuvent être autorisés; le stationnement peut être autorisé si les emplacements aménagés n'entraînent pas la suppression d'arbres de haute tige ou n'altèrent pas la composition de l'espace vert ; tout abattage d'arbre doit être compensé par une plantation équivalente sur une partie non boisée.

Les plantations s'effectuent en " pleine terre ".

Les sols des espaces verts doivent être plantés, engazonnés ou cultivés, et éventuellement en partie dallés ou gravillonnés.

Les constructions en sous-sol peuvent être admises, dans la limite de 20% de l'emprise de l'espace vert, sous condition de préserver une épaisseur de 2,00m de terre végétale, sauf pour les ouvrages techniques ponctuels tels que les réseaux, les rampes et escaliers d'accès aux sous-sols.

08 - Espaces libres protégés.

figurés par de doubles hachures obliques noires sur le plan.

Toute construction y est interdite sauf en sous-sol, auquel cas le niveau originel du sol protégé ne doit pas être modifié.

Lorsque l'espace protégé comporte, au plan un signe "VR ", une couverture en verrière, sur cet espace, peut être maintenue, lorsqu'elle existe, ou aménagée à condition que

- l'espace reste une partie commune de distribution des fonctions,
- l'espace libre figuré par les doubles hachures obliques reste un espace libre, ne soit pas altéré et ne soit pas partagé,
- le niveau du sol ne soit pas modifié globalement et que la verrière n'altère pas l'encadrement architectural de l'espace.
- l'installation présente un caractère réversible, n'altère pas les structures protégées de l'immeuble et présente un intérêt public (maintien d'un service ou d'une activité de centralité urbaine ou de proximité).

Le sol doit y être constitué de pierre, de terre cuite, ou de graviers, ou éventuellement traité en espaces verts.

Le dallage en ciment n'est pas autorisé.

09 - Espaces libres non protégés de manière spécifique.

L'aménagement ou la construction se font en application du présent règlement. Toutefois les constructions dans les cours ou jardins non protégés de manière spécifique au plan, peuvent être interdites si elles sont de nature à réduire l'habitabilité et la salubrité des parties d'immeubles situées au droit des installations projetées ou si elles sont de nature à altérer la composition ou l'architecture des immeubles protégés ; elles peuvent être autorisées lorsque l'installation présente un caractère réversible, n'altère pas les structures protégées de l'immeuble et présente un intérêt public (maintien d'un service ou d'une activité de centralité urbaine ou de proximité).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU P.S.M.V.

CHAPITRE 2

ARTICLES REGLEMENTAIRES

ARTICLE US1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

1.1 - De façon générale, les constructions et établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect, ou leur niveau sonore, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité la sécurité, la bonne tenue et le caractère architectural du secteur sauvegardé.

1.2 - La création, l'agrandissement et la transformation d'installations soumises à autorisation ou à déclaration ou de dépôts, sauf si les travaux permettent de réduire la gêne qui peut résulter de leur présence dans le secteur.

Sont notamment compris dans cette catégorie les établissements employant plus de dix personnes du secteur secondaire, et les commerces de gros dont la clientèle habituelle utilise des véhicules de charge.

1.3 - Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation.

Les dépôts de ferrailles, ou de matériaux, de combustibles ou de déchets, qui rentrent dans les modes divers d'utilisation de sol prévus au I, II et III de l'article A 440.1 du code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R 440.1 à R 440.7 du code de l'urbanisme.

1.4 - L'exploitation ou l'ouverture de carrière.

1.5 - Les campings et caravanes.

1.6 - Les travaux confortatifs portant sur des immeubles dont la démolition pourra être imposée, si par leur nature, leur occupation ou les travaux sont susceptibles d'empêcher les opérations de mise en valeur à terme.

1.7 – la création ou la modification de surfaces commerciales, de bureaux ou de services dont l'emprise rendrait impossible l'accès aux étages pour une utilisation indépendante de ces étages, sauf si la totalité de ceux-ci sont effectivement nécessaires pour l'activité commerciale, de bureau ou de services et sauf si la configuration de l'immeuble (notamment les structures, les escaliers et les éléments architecturaux protégés)

ou la morphologie ou l'occupation de l'immeuble ne le permettent pas.

1.8 - Les constructions ou changements d'affectation susceptibles de réduire ou de supprimer des emplacements de stationnement existants affectés à des usages autres que celui de la construction projetée, sauf pour la mise en valeur d'un espace public ou d'un espace protégé.

ARTICLE US2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 La couverture des cours intérieures existantes est autorisée à condition qu'elle soit destinée aux activités de bureaux et qu'elle soit conforme aux articles US11, 1.9.2, US 11.2, et aux dispositions particulières portées sur le plan et qu'elles répondent aux conditions énoncées aux articles US0-07 et US0-08 ; des dispositions particulières correspondant à des conditions de modification des immeubles ou parties d'immeubles protégés sont fixées en annexe au règlement (annexe n°III) pour les immeubles repérés par une étoile rouge.

2.2 La création, la rénovation, la réhabilitation et la transformation des immeubles, lors d'opérations d'ensemble destinées à l'habitation, à condition d'aménager, dans l'immeuble ou sur l'unité foncière,

- Les locaux poubelles,
- Les locaux vélo,

Sauf si la configuration de l'immeuble (notamment les structures, les escaliers et les éléments architecturaux protégés) ou la morphologie ou l'occupation de l'immeuble ne le permettent pas.

2.3 La création de nouvelles surfaces destinées aux cafés, aux restaurants, et aux établissements de bouche (dont l'extension des surfaces existantes) est admise sous condition de prévoir un local à conteneur pour ordures et déchets, dans l'emprise de l'activité.

2.4 La création de commerce avec vente directe en façade sur l'espace public, sans surface intérieure d'accueil de la clientèle, peut être admise lorsque cette disposition n'est pas susceptible de provoquer une gêne à l'usage de l'espace public dont la circulation des véhicules et le passage des piétons.

2.5 Les constructions enterrées peuvent être admises, si leur configuration n'est pas susceptible d'altérer l'équilibre hydraulique du sous-sol.

ARTICLE US3 - ACCES ET VOIRIE.

Le permis de construire peut être refusé sur les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les garages individuels d'un même immeuble doivent être groupés et ne présenter qu'une sortie sur chaque

voie.

La création de parcs de stationnement ou garages nouveaux, uniquement accessibles par une rue piétonne, peut être interdite, comme susceptible d'entraîner une gêne pour l'usage de la rue piétonne.

ARTICLE US4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Le déversement des eaux usées et vannes doit se faire obligatoirement dans les réseaux collectifs d'assainissement.

Lorsque ceux-ci ne sont pas encore réalisés, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir s'y raccorder ultérieurement (regard en attente). et être conformes aux dispositions du Règlement sanitaire départemental.

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire.

Aucune canalisation d'évacuation d'eaux usées ou de gaz: ne doit être apparente, ainsi qu'il est précisé dans l'article US 11.1.7.

ARTICLE US5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES.

Si la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect et l'économie des constructions, le permis de construire doit être refusé ou peut être subordonné à un remembrement préalable

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu de la façade principale ou du corps de façade principale doit être pris en considération comme référence de " la construction " en ce qui concerne l'implantation.

Les constructions neuves doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer,

L'alignement est imposé pour l'ensemble de la façade, sur tous ses niveaux, jusqu'à l'égout de toiture.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- En secteur ssB, pour permettre un recul par rapport à l'alignement afin de préserver le patrimoine bâti ou naturel porté à préserver au plan.

Par exception, lorsque le plan indique en bordure de voie un espace non constructible, la limite de cet espace se substitue à l'alignement, pour l'application des articles US 6, US 7 et US 10. Dans ce cas, l'espace non

constructible doit être traité en continuité d'aspect avec l'espace public ou bien être clos d'un mur plein ou d'un mur surmonté d'une grille.

Alignement nouveau: (cf. symbole légende du plan)

Les servitudes d'alignement nouveau ne peuvent frapper que des immeubles non protégés. Pour les constructions protégées, indiquées à l'article US 0, est considéré comme alignement le nu du mur de l'immeuble existant quelle que soit la position de ce mur par rapport aux immeubles voisins.

Alignement alternatif: (cf. symbole légende du plan)

Dans le sous-secteur ssC, lorsqu'une façade classée est *déplacée* à l'occasion d'une opération d'ensemble un alignement nouveau, figuré au plan, est appliqué; dans le cas contraire, l'alignement ancien reste en vigueur.

Construction à l'alignement existant obligatoire: (cf. symbole légende du plan)

La construction ou la reconstruction (en cas de démolition partielle ou totale) à l'alignement existant est obligatoire sur l'ensemble du linéaire de façade indiqué au plan.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sur une profondeur de 13 mètres à partir de l'alignement, les constructions nouvelles doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, excepté dans les sous-secteurs ssA, ssB et ssC, et sauf indication contraire portée sur le plan.

En cas d'impossibilité, le bâtiment sera implanté sur l'une ou l'autre des limites séparatives à l'alignement et un mur ou un mur surmonté d'une grille d'au moins 2,50 m de haut doit être construit au droit de l'espace non bâti restant à l'alignement.

Au delà de cette profondeur, seules peuvent être édifiées des parties de constructions ou constructions ouvrant sur cour (s) intérieure (s) dans les conditions ci après:

- à une distance des limites séparatives, au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres
- en limite séparative, Si leur hauteur est inférieure à 4 mètres à la limite, ou inférieure à 8 mètres Si elle n'apporte aucune gêne à l'immeuble mitoyen.
- en limite séparative, s'ils s'adosent à des constructions existantes en bon état sur la propriété voisine, dont la hauteur leur est égale ou supérieure (ne sont pas considérées comme constructions existantes en bon état: les bâtiments classés à *démolir* sur le plan, ni les hangars, abris, cours, couvertures, etc.

A titre exceptionnel, les bâtiments à usage de spectacles, les grands magasins à rayons multiples de plus de

2 000 m² de surface de vente, ainsi que les bâtiments publics (autres qu'à usage de bureaux) pourront être édifiés sur une profondeur de plus de 13 mètres à partir de l'alignement dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne à l'immeuble mitoyen.

ARTICLE US8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Au-delà de 13 mètres de profondeur par rapport à l'alignement, seules peuvent être édifiées des parties de constructions ou constructions ouvrant sur cour(s) intérieure(s).

Sauf indication contraire portée sur le plan, la distance horizontale entre deux parties de constructions ou constructions nouvelles situées sur une même propriété, mesurée au droit des baies éclairant des pièces habitables, doit être au moins égale leur plus grande hauteur à l'égout diminuée de 4 mètres cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'un patio, c'est-à-dire lorsque toutes les baies donnant sur une cour appartiennent à un seul et même logement, cette distance ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Les bâtiments nouveaux doivent être édifiés aux emplacements portés en rouge sur le plan (emprise de construction imposée). Ailleurs, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée à l'exception du sous-secteur ssA (casernes), où elle est limitée à 35 % de la superficie du terrain compris dans le sous-secteur.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0 Généralités

D'une manière générale, pourront être refusées les constructions dont la hauteur et la forme ne seraient pas en harmonie avec les constructions semblables situées à proximité, ou qui ne respecteraient pas les perspectives existantes intéressantes.

Les hauteurs droites des constructions, définies ci-après, doivent être mesurées depuis le niveau de la rue ou du sol naturel.

Les étages en retrait sont interdits.

10.1 hauteurs absolues

10.1.1 Hauteur au faîtage

Dans tous les cas, la hauteur absolue des constructions nouvelles est limitée à 17 mètres

dans l'ensemble du secteur sauvegardé, réserve faite de la maison de la culture projetée sur l'ancien encan où les nécessités de la scène exigent à titre exceptionnel une hauteur maximale absolue de 21 mètres, et à 9 mètres dans les sous-secteurs ssA et ssB.

Les constructions existantes dépassant ces hauteurs ne pourront être surélevées.

10.1.2 Hauteur à l'égout

Sauf indication contraire portée au plan, la hauteur à l'égout de toute construction neuve ne pourra être supérieure à 13 mètres dans l'ensemble du secteur sauvegardé, et à 6 mètres dans les sous-secteurs ssA et ssB.

10.2 Hauteurs relatives

10.2.1 Par rapport aux voies

La hauteur droite à l'égout des constructions ne doit pas être supérieure :

- lorsqu'elle existe, à la cote inscrite sur le plan dans un petit cercle noir
- lorsque cette cote n'existe pas, à une fois et demie la largeur de la voie, avec maximum de 13 mètres dans l'ensemble du secteur sauvegardé et 6 mètres dans les sous-secteurs ssA et ssB.

10.2.2 Par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 13 mètres à partir de l'alignement, la hauteur à l'égout des constructions ne sera pas calculée par rapport aux limites séparatives ; elle sera conforme à l'article 10.1.

Au-delà d'une profondeur de 13 mètres à partir de l'alignement, et sous réserve de l'observation de l'article 10.1, la hauteur à l'égout des parties de constructions ou constructions nouvelles est limitée à deux fois la distance les séparant des limites séparatives. Toutefois, cette hauteur est limitée à 4 mètres à la limite pour les parties de constructions ou constructions implantées en limite séparative ou à 8 mètres Si celles-ci n'apportent pas de gêne à l'immeuble mitoyen, ou à celle, à la limite également, des constructions existant en bon état sur la propriété voisin et sur lesquelles elles s'adossent.

10.2.3 Hauteur des constructions les unes par rapport aux autres

Sous réserve de l'observation de l'article 10.1, la hauteur à l'égout de deux parties de construction ou constructions nouvelles ouvrant sur cour(s) intérieure(s) édifiées sur une même propriété, ne doit pas être supérieure à leur distance horizontale augmentée de 4 mètres.

ARTICLE US 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Règles concernant les immeubles existants

11.1.1 Généralités

Les travaux d'aménagement d'immeubles existants doivent comporter la restauration ou la remise en état des parties de bâtiments concernées.

Par restauration, il faut entendre, non seulement, la réparation des éléments détériorés et la restitution de l'état ancien, mais aussi la suppression d'éléments parasites tels que tuyauteries extérieures, appentis, surélévations, ainsi que la mise en conformité dans toute la mesure du possible avec les règles d'implantation et de prospect du présent règlement.

Les immeubles différents et contigus appartenant à un même propriétaire seront traités chacun selon leur caractère propre; inversement, les immeubles faisant partie d'une grande ordonnance mais appartenant à des propriétaires différents seront traités de la même manière, les exécutants suivants s'alignant sur les précédentes réalisations (ex. Nos 21 à 37' rue Chef-de-Ville, Nos 2 à 12, rue Dupaty, etc.).

Certains travaux sont expressément prescrits (symbole dans cercle du plan).

F - Sur immeuble à conserver

Façade à remanier ou à reconstituer: symbole (F). du plan ; dans ce cas, les façades ont été détériorées à un tel point que tout un étage, ou plus, sont à restaurer entièrement ; ces travaux sont cependant justifiés par l'intérêt des éléments conservés.

Toute éventuelle découverte archéologique devra être signalée, elle pourra entraîner des prescriptions complémentaires, allant jusqu'à l'interdiction de supprimer ou de modifier certaines parties de l'immeubles.

Immeuble non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé

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

Pour ces immeubles assimilés à un *bâti d'accompagnement*, le choix de les conserver et/ou de les améliorer implique de maintenir tous les éléments d'architecture leur appartenant par nature ou par destination ou de les remplacer dans les mêmes dispositions.

Toute éventuelle découverte archéologique devra être signalée, elle pourra entraîner des prescriptions complémentaires, allant jusqu'à l'interdiction de supprimer ou de modifier certaines parties de l'immeuble.

sur ces Immeubles non protégés, pouvant être conservés, améliorés ou remplacés : ”

Dans son état actuel si l'architecture d'une façade constitue une atteinte au caractère du secteur, des travaux doivent être entrepris pour en améliorer la qualité architecturale.

PB - Pan de bois masqué ou dégradé à restaurer et mettre en valeur;

A - Arcade bouchée ou mutilée à reconstituer et à mettre en valeur;

P - Dans son état actuel, l'aspect de cette porte constitue une atteinte au caractère du Secteur, des travaux doivent être entrepris pour en améliorer l'aspect esthétique.

V - Volet à supprimer, sur façade intéressante à modénature particulièrement riche, ou marquant un élément architectural isolé et intéressant (enseigne par ex.).

B - Balcon à supprimer: balcon rapporté et mal intégré sur une façade n'en comportant pas à l'origine.

C - Corniche supprimée ou détériorée à reconstituer et à mettre en valeur.

G - Gargouille à conserver et à replacer à la corniche en cas de surélévation autorisée.

L - Lucarne à reconstituer : lucarne arasée au niveau de l'égout du toit à reconstituer selon des documents anciens ou d'après des lucarnes de même style conservées.

LE - Sur façade neutre lucarne existante à remployer en cas de dépose.

T - Toiture à modifier : forme, pente ou matériau de toiture qui constitue dans son état actuel une atteinte au caractère du secteur, des travaux conformes au règlement doivent être entrepris.

SE - Surélévation dont l'existence est incompatible avec le caractère du secteur : à écrêter.

SM - Surélévation qui dans son état actuel constitue une atteinte au caractère du secteur : à modifier conformément au règlement.

SS - Surélévation souhaitable: immeuble trop bas (constituant une *dent creuse* dans la perspective d'une rue), à rehausser d'un ou plusieurs niveaux conformément au règlement.

11.1.2 - Les murs.

11.1.21 - La pierre de taille.

Les parties en pierre de taille, murs, harpes, moulures et sculptures doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.

Les pierres utilisées à LA ROCHELLE sont de constitution assez tendre, aussi les plus grandes précautions doivent être prises pour le nettoyage des façades. Il importe de ne pas détériorer les moulures et ornements sculptés, de ne pas émousser les arêtes, de ne pas entamer la couche de

calcin qui recouvre les pierres.

Les façades non peintes doivent être nettoyées à l'eau pure et à la brosse de chiendent ou par procédé mécanique non abrasif.

Selon le cas, une *eau forte* ou un badigeon de lait de chaux aérienne éteinte pourra être appliquée à la brosse large.

Les façades peintes doivent être décapées par le même procédé avec adjonction prudente de décapant, suivie d'un rinçage abondant. Le sablage ne doit être admis qu'en tout dernier ressort, avec du sable très fin, seulement sur les parties planes, et non sur les moulures, arêtes et sculptures. Le procédé dit de *vapeur sous pression* est également autorisé.

L'emploi de la boucharde, du chemin de fer, du disque abrasif, du marteau pneumatique et autres engins analogues est interdit sauf autorisation spéciale.

Le rejointoient doit être exécuté avec du mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) teinté avec un mélange de sable jaune et ocré; il doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. La finition sera finement talochée ou lissée à la truelle.

Une protection de la pierre par un produit non acide et neutre chimiquement, spécialement conçu et éprouvé, d'aspect non visible, sans effet de glaçage, peut être envisagé.

Les produits à base de silicone ou similaires sont interdits.

Les pierres détériorées, les trous de scellement, doivent être réparées selon les cas par les pierres de même qualité pour les morceaux importants ou par des raccords de mortier de chaux et poudre de pierre pour les parties plus restreintes.

11.1.22 - Les enduits.

Seules les parties de maçonnerie non appareillées, les briques, le béton peuvent être enduits.

Il y a lieu de vérifier si les enduits existants ne masquent pas d'appareils de pierre autrefois apparents (chaînes, harpes encadrements de baies, etc.) ou toute autre disposition intéressante.

En présence d'éléments de pierre appareillée, l'enduit doit, sauf exception, affleurer le nu de ces éléments, sans creux ni faux joint.

On peut exécuter des sous-couches au mortier bâtard ou base de produits hydrofuges, mais la couche de finition doit être exécutée au mortier de chaux légère blanche (de Saint-Astier ou similaire), et gros sable blanc, talochée grossièrement ou grattée à la truelle après commencement de prise et non lissée.

Les enduits en ciment, tyrolien, mouchetis, jetis écrasée, enduits à base de résines synthétiques ne sont pas admis.

11.1.23 - Les pans de bois.

Les façades en pans de bois doivent être conservées et restaurées. Lorsqu'elle ont été recouvertes d'un enduit général, celui-ci sera enlevé.

Les remplissages doivent être enduits au mortier de chaux, exécuté comme indiqué en US 11.1.22.

Les pièces de charpente peuvent rester apparentes ou être protégées par des ardoises naturelles de belle qualité, taillées au ciseau et clouées. Lorsque des pièces sont en mauvais état, elles doivent être remplacées par des pièces semblables (charpente de récupération).

11.1.24 - Peinture

Aucune peinture (autre que des produits hydrofuges incolores) ne doit être appliquée sur les maçonneries en pierre appareillée, ni sur les enduits en état conforme.

11.1.3 Les ouvertures

NB : Les façades commerciales sont l'objet de prescriptions à l'article 11.3

11.1.3.-a-Les ouvertures

Les ouvertures existantes ne doivent pas être modifiées si ce n'est pour en restituer l'état primitif.

Les ouvertures sont plus hautes que larges: elles s'ouvrent à *la française* et sont peintes; le retrait des menuiseries par rapport au nu de la maçonnerie doit être compris entre 0,15 et 0,25 mètre.

Jusqu'au XVII^{ème} siècle, les fenêtres sont à petits carreaux et à carreaux de plus en plus grands à partir du XVIII^{ème} siècle.

Dans les façades classées à *conserver*, les menuiseries non recoupées ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée.

Les ouvertures à usage commercial situées:

1. dans les façades classées à *conserver* ne doivent pas être élargies.
2. dans les autres façades, ne doivent pas représenter plus de 70% du linéaire de façade.

11.1.3.-b-Les menuiseries

Menuiseries existantes :

Les menuiseries dont l'aspect fait partie du style de l'immeuble, notamment les portes cochères, les portes d'entrée, les fenêtres et les volets sont conservés.

Remplacement de menuiseries :

En cas de remplacement de menuiserie de baie, ou d'un groupe de menuiserie, les nouvelles menuiseries doivent présenter une unité de confection sur l'ensemble de la façade.

En cas de cohérence architecturale sur un même immeuble, ou entre immeubles riverains,

- les fenêtres sont du même type (composition et matériau)
- Les divisions des vantaux des menuiseries vitrées sont réalisées suivant les époques du bâtiment, par bois horizontaux.
- Lorsqu'un type de menuiserie ancienne, représentative de type original, subsiste, il peut être exigé de rendre conforme les menuiseries remplacées à ce type, ou en cas d'opération d'ensemble, l'ensemble des menuiseries.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes en gris pâle ou blanc cassé ton pierre; toutefois les couleurs sombres sont admises pour les portes d'entrée.

11.1.3.-c-Les vitrages

Les vitres dépolies ou imprimées, les vitrages plastiques, ne sont pas admis.

Seuls les vitrages clairs ou teintés clairs non réfléchissants sont autorisés.

11.1.4 - Les fermetures

Les fermetures lorsqu'elles existent, sont réalisées en bois peint.

Les fermetures étaient autrefois constituées de volets intérieurs qui ont souvent été remplacés par des volets extérieurs à lames (volets à lames dits persiennés en bois peint, parfois volets à planches pleines à rez de chaussée); on peut admettre d'autres systèmes de fermetures, dans certains cas, tels que volets roulants,

- s'ils correspondent à une architecture adaptée à cette disposition (époque, forme des baies)
- s'ils sont invisibles en position ouverte
- s'ils ne présentent aucune saillie de coffre à l'extérieur.

Il est souhaitable de supprimer les volets extérieurs lorsqu'ils masquent des éléments de sculpture ou d'architecture intéressants.

La couleur recommandée est le gris ou le blanc cassé, ton pierre.

11.1.5 - Les balcons

La construction de balcon ne peut être autorisée que s'il est prouvé qu'il en existait originellement dans l'immeuble concerné ou dans un immeuble semblable.

Aucun balcon ou escalier extérieur pour évacuation de secours n'est admis; le respect des normes de sécurité devra être recherché à l'intérieur des bâtiments. Si nécessaire, une réunion inter services sera provoquée.

La reconstruction doit alors être conforme à l'original ou au modèle.

Les balcons construits postérieurement à l'immeuble doivent être supprimés.

11.1.6 - La ferronnerie

Les éléments de ferronnerie (grilles, garde-corps, etc.) doivent être réalisés selon le modèle d'origine, en fer forgé (et non en fonte).

Les éléments métalliques doivent être soigneusement entretenus de manière à ne pas dégrader ni produire de traînées de rouille et peints de couleur sombre (ou claire, du même ton que les menuiseries).

11.1.7 - Les canalisations

Aucune canalisation de gaz, ou d'eaux usées, ne doit rester apparente en façade. Tout déversement d'eaux usées dans les canalisations d'eaux pluviales est interdit.

Dans tout immeuble faisant l'objet d'une rénovation intérieure, les canalisations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone et d'eaux usées doivent être distribués aux différents usagers par des gaines intérieures conformes aux règlements des services concernés.

Les coffrets et boîtes de branchement seront intérieurs aux immeubles. En cas d'impossibilité, ils seront recouverts de planches de bois peintes dans la couleur de la façade.

Lorsque des travaux de réfection du sol d'un rez-de-chaussée sont entrepris, il doit être procédé à l'enterrement des canalisations, dans la mesure du possible.

Dans tout immeuble collectif, doit être aménagé un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

11.1.8 La Zinguerie

La zinguerie doit être aussi peu visible que possible. On créera des chéneaux plutôt que des gouttières pendantes, les tuyaux de descente doivent être regroupés, rectilignes et si possible cachés, les cuvettes doivent être supprimées ainsi que les gouttières traversant la fenêtre d'une lucarne.

11.1.9 Les Toitures

D'une manière générale, les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer le caractère originel de l'architecture.

Les toitures doivent être constituées de tuiles canal, de tonalités mélangées (pente comprise entre 28% et 32%) ou exceptionnellement d'ardoises, notamment pour le brisis des combles à *la Mansart*

11.1.9.1 combles à *la Mansart*

Des combles à *la Mansart* peuvent être réalisés si les conditions suivantes sont observées simultanément :

- l'immeuble doit comprendre des lucarnes existantes ou ayant existé (avec reconstruction exigée)
- la forme actuelle ou antérieure présumée de ces lucarnes doit se prêter à la réalisation de combles à *la Mansart* l'appui de l'ouverture de la lucarne doit être sensiblement au niveau de la corniche ou de l'égout du toit; les lucarnes dont l'ouverture est en partie incluse dans la façade de l'immeuble ne peuvent s'accompagner de combles à *la Mansart*.
- le bâtiment concerné doit être de construction postérieure à 1650.
- les combles à *la Mansart* doivent s'inscrire dans le gabarit suivant : un plan de pente 2/1 s'appuyant sur la ligne de corniche à l'aplomb du mur jusqu'à 2 mètres de celle-ci; au-dessus pente normale de la toiture
- ne pas porter atteinte au caractère général des toitures environnantes.

11.1.9.2 toitures-terrasses

En règle générale, les toitures-terrasses sont interdites, elles peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de très petites surfaces en parfaite harmonie avec l'architecture environnante.

11.1.10 Les Ouvrages divers

11.1.10.1 lucarnes, lanterneaux, châssis vitrés

Les seules lucarnes autorisées sont celles existantes ou reconstruites à l'identique, ou construites selon un modèle emprunté à un immeuble semblable.

Les lanterneaux doivent être invisibles de tout lieu public ou réalisés en matériau transparent, fumé ou incolore.

11.1.10.2 - Souches de cheminées.

Les anciennes souches de cheminées, dans les zones dégagées (havre d'échouage, place de Verdun) font partie intégrante de l'architecture et doivent être conservées.

Les nouvelles souches de conduit de fumée ou de ventilation doivent être implantées à deux mètres au moins en arrière des façades et construites en pierre de taille ou enduites au mortier de chaux ;

Elles peuvent être surmontées de mitrons en poterie.

11.1.10.3 - Antennes.

Il n'est admis qu'une seule antenne par immeuble, même si celui-ci comporte plusieurs logements, qui soit placée de manière à être le moins visible possible.

En cas de réseau de distribution collective, le raccordement est obligatoire.

L'installation en façades des antennes satellites ou hertziennes (notamment sur le plan façade, sur les corniches et bandeaux, sur les fenêtres et balcons) est interdite, sauf si par leur dimension, leur forme et leur situation elles sont masquées et n'altèrent pas la composition architecturale. Sur combles, les antennes doivent répondre aux prescriptions de l'article 11-1-10-4 ci-après.

11.1.10.4 - Autres ouvrages.

Tous ouvrages sur combles

Les installations techniques établies en toiture (tels que gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, climatiseurs) doivent être regroupées et (ou) faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle possible. Elles ne peuvent être établies qu'à au moins 3 mètres des façades sur voie. Les matériaux, enduits et peintures de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits. Toutefois, des installations techniques (notamment des excroissances pour machineries d'ascenseur ou pour la climatisation) dont la dimension est sans rapport avec la dimension des ouvrages traditionnels en toiture (tels que les souches de cheminées) peuvent être interdites si la configuration des lieux est susceptible de ne pas en permettre l'intégration dans la silhouette de l'îlot.

Antennes :

Les antennes de grande hauteur sont interdites si leur présence n'est pas rendue nécessaire pour les fonctions de sécurité, d'administration ou de santé publique nécessaires à la centralité urbaine ou la proximité de quartier.

Climatiseurs :

Les appareils de climatisation extérieurs, les aspirateurs apparents, sont interdits, en façade, et à moins de 3,00m des égouts en toitures ; ils sont l'objet des prescriptions énoncées ci-dessus (tous ouvrages sur combles) ; d'autre part le climatiseur ne peut remplacer une menuiserie. L'installation de la climatisation par les appareils intégrés à l'intérieur des locaux ou combles doit être privilégiée ; dans ce cas, les grilles de ventilation, les caissons et dispositifs d'évacuation des eaux de condensation doivent s'inscrire dans la composition des façades ; Un habillage menuisé peut être demandé.

Panneaux solaires

La pose de panneaux solaires, sur les constructions existantes hachurées noires au P.S.M.V., n'est pas autorisée. Par contre, sur les immeubles repérés en gris, ils pourront être autorisés, sous les réserves suivantes :

- être parfaitement intégrés au volume sans saillie. Les surtoitures ne sont pas autorisées.
- ne pas être visibles du domaine public ou des tours accessibles au public (Saint Nicolas, La Lanterne, La Chaîne, Saint-Sauveur).

11.1.11 - Lutte contre les termites

Dans tout immeuble faisant l'objet de travaux de restauration ou d'aménagement, doit être effectué un examen de dépistage des termites et autres parasites, suivi des traitements appropriés.

11.2 - Règles concernant les immeubles nouveaux

Les immeubles nouveaux doivent, par leurs dimensions, leurs proportions, leurs matériaux, s'harmoniser avec l'environnement. En règle générale, ils répondront aux normes exigées pour les immeubles anciens.

Etant donné la fragilité et la subtilité de l'harmonie des paysages du secteur sauvegardé, il ne peut y avoir de règle absolue :

- dans certaines zones dégagées, telles que les rives du havre d'échouage, la place de Verdun, le quai Maubec, l'architecture doit être la réplique exacte de constructions du XVIIIe siècle ; les constructions réalisées en pierre de taille et enduit (cf. paragraphe US11.1; les rapports de hauteurs d'étages respectés (étage noble, attique) ;
- dans les rues étroites, où l'effet d'ensemble est moins marqué, l'architecture peut être *d'accompagnement* ou même *résolument contemporaine* (acier, verre, etc.) ;
- dans tous les cas, il y a lieu de retrouver un rythme recoupant les longues façades en éléments de la

longueur habituelle des immeubles anciens ; d'éviter les formes ou éléments non traditionnels de LA ROCHELLE, tels que bacons, larges corniches, fenêtres larges, chiens assis, oriels (bow-windows), etc..

- dans le sous secteur SSB (Gabut), l'environnement est celui des anciens chantiers de construction de bateaux ; la pierre et la maçonnerie apparentes ne devraient apparaître qu'exceptionnellement.
- des toitures-terrasses peuvent être admises, à condition que leur surface ne soit pas importante (par ex passage entre bâtiments, cours intérieures mentionnées à l'article US.2.2, etc.), qu'elles ne soient pas visibles des voies publiques ou privées, et qu'elles soient constituées de matériaux durables (à l'exclusion des plastiques, fibre-ciment, etc.) convenablement entretenues et éventuellement plantées (en particulier dans le cas des ouvertures de cour intérieures). Les balcons et loggias ne sont pas considérés comme des terrasses.
- Les panneaux solaires (capteurs ou panneaux voltaïques) peuvent être autorisés pour les constructions neuves, s'ils sont l'objet d'une intégration architecturale soignée aux volumes projetés.

11.3 - Règles concernant les commerces

11.3.1 - Conception générale

Les règles concernant les immeubles anciens (paragraphe 11-1) sont applicables en particulier aux établissements commerciaux.

11.3.1 Composition de la façade commerciale

Le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite, et non pas être un élément insolite plaqué sur les façades du rez-de-chaussée.

La structure de l'immeuble doit donc apparaître au rez-de-chaussée, qu'elle soit constituée d'une arcade appareillée ou de piliers avec linteau. Il y a donc lieu de supprimer tous coffrages et placages de matériaux, sauf exceptions motivées de certaines devantures existantes, et de restaurer les éléments porteurs, piles, arcades, linteaux, en respectant le nu d'origine de la maçonnerie.

Lorsque le même commerce occupe plusieurs immeubles contigus, il importe que chaque immeuble conserve son individualité : une interruption des façades commerciales et de leurs accessoires doit être réalisée au droit de chaque limite d'entité bâtie.

11.3.1 Rideaux métalliques - grilles

La fermeture des devantures est autorisée à condition que le système retenu soit intégré dans

la conception de la devanture.

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

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

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

Les grilles extensibles à déplacement latéral doivent être incorporées dans la conception de la devanture.

Les grilles à maille à enroulement horizontal devront être incorporées dans la conception de la devanture en linteau. Ils ne seront pas fixés en applique sur la façade.

Les grilles à lames pleines sont soumises à autorisation exceptionnelle. Toutefois, sont autorisées les lames perforées. Leur aspect ne sera jamais celui du métal brut.

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

11.3.1 Vitrage

L'ensemble des glaces et des menuiseries occupant les baies doit être situé en retrait du nu extérieur de la maçonnerie ce retrait ne doit pas être inférieur à 0,25.

11.3.1 Divers

Lorsqu'il est installé un bandeau recoupant une baie destinée à recevoir une enseigne, il doit être situé à 0,20 m au moins en retrait du nu de la façade.

La pose à demeure à l'extérieur de vitrines, de panneaux d'exposition, ou distributeurs automatiques, est interdite.

Les couleurs sont soumises à l'agrément de l'architecte des Bâtiments de France.

11.3.2 Les Enseignes, les Préenseignes:

Définition

Conformément à l'article 3 de la loi n° 79.1150 du 29 Décembre 1979

1/Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et

relative d'une activité qui s'y exerce.

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

2/ Constitue une préenseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

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

Il est important de préciser que tous les panonceaux annonçant une marque commerciale ne peuvent être considérés comme des enseignes; ce sont des panneaux publicitaires qui sont en conséquence interdits à l'extérieur des locaux commerciaux. Si la vente d'un article de marque constitue l'activité unique d'un local, et qu'à ce titre l'annonce de la marque devienne à proprement parler une enseigne, cette enseigne doit être étudiée selon les prescriptions de l'article 11.3.2 et suivants.

La conception et la pose des enseignes font l'objet du règlement suivant.

11.3.2.1 Caractéristiques des enseignes

Les enseignes doivent être aussi simples que possible. Les indications qu'elles portent aussi brèves que possible. Seuls peuvent figurer sur les enseignes les éléments suivants:

- soit la raison sociale,
- soit l'indication de l'activité,
- soit le nom de la ou des personnes exerçant cette activité.

Une marque commerciale peut être admise comme enseigne, à condition que la vente des produits de cette marque soit une activité unique du commerce.

11.3.2.2 Emplacement des enseignes

L'enseigne peut être :

- apposée sur une façade
- perpendiculaire à une façade

Elle ne doit en aucun cas masquer la perspective, gêner l'éclairage public et la signalisation routière, faire obstacle à la circulation, ni constituer un danger pour la sécurité publique.

Il ne peut être admis d'enseignes apposées sur un balcon ajouré ou devant des éléments architecturaux intéressants. Il est interdit d'apposer des enseignes:

- sur les toitures et au-dessus de leur ligne de base
- devant les fenêtres et les baies

Les enseignes ne doivent pas être placées plus haut que les allèges des baies de l'entresol s'il en existe un, ou du premier étage. Des dérogations pourront être accordées sur proposition de la Municipalité et avis de l'Architecte des Bâtiments de France, à charge pour ce dernier le cas échéant de les rapporter devant la Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages, pour certains cas particuliers, où il existe des reculs importants, ainsi que pour les façades dont la préservation d'éléments architecturaux intéressants rendrait cette dérogation nécessaire.

L'enseigne concernant une activité s'exerçant au rez-de-chaussée dans un magasin ne peut être apposée que:

- soit dans la ou les baie (s)
- soit à plat au-dessus de la ou des baie (s)
- soit sur l'un des montants de maçonnerie

L'enseigne apposée au-dessus de la devanture aura une dimension n'excédant pas la largeur de la baie commerciale et sans empiéter sur l'accès indépendant de l'immeuble.

L'enseigne concernant une activité s'exerçant en fond de cour ou à un étage ne peut être apposée que sur le montant ou dans le tableau de la porte y donnant accès, ou au-dessus de la porte si celle-ci n'est pas susceptible de donner accès à une autre activité

Dans le cas où une porte donne accès à plusieurs activités, les différentes plaques les annonçant doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles notamment par leur disposition.

11.3.2.3 nombre d'enseignes

Le nombre d'enseignes est limité par établissement à une enseigne à plat dans chaque rue dans ou au dessus des ouvertures ou sur un trumeau ou un piédroit, et éventuellement une enseigne perpendiculaire, celle-ci n'étant pas la répétition de la précédente.

11.3.2.4 enseignes à plat

Les enseignes dites 'plaquées', doivent être constituées de lettre découpées et séparées qui seront fixées, au besoin avec un léger décalage par rapport au nu des murs, sur les éléments constitutifs des maçonneries: linteaux, trumeaux, piédroits, écoinçons, bandeaux ... Pour les devantures en bois existantes qui présentent un intérêt esthétique, les lettres peintes peuvent être autorisées

11.3.2.5 plaques

Les plaques, dont la plus grande dimension ne doit pas dépasser 0,40 m doivent être de préférence gravées ou en relief.

Les plaques professionnelles, dont la plus grande dimension ne doit pas dépasser 0, 40 m et doit

correspondre au module des pierres pour un support en pierres assisées.

Elles seront de préférence gravées en relief sur un matériau noble: laiton, aluminium, inox...ou translucide en matériau de synthèse.

Les enseignes en lettres néon sont interdites ainsi que tout dispositif d'appel en tube néon ou similaire disposé sur les façades des immeubles.

11.3.2.6 enseignes perpendiculaires. Ne peuvent être autorisés que:

1. les enseignes dites 'décoratives', c'est-à-dire par exemple celles constituées d'une composition en fer forgé ou d'un objet stylisé
2. les panneaux des officiers ministériels, les croix des pharmaciens, les 'carottes' des bureaux de tabac; les seules inscriptions sur un panneau ne sauraient en aucun cas être admises
3. les enseignes lumineuses destinées à attirer l'attention sur les activités des commerces suivants ouverts de nuit hôtels, restaurants, salles de spectacles

11.3.2.7 dimensions des enseignes

Sauf dérogation prévue à l'article 11.3.2.11 ci-dessous:

- 1 - lettres hauteur maximum : 0,30 m (0,40 m pour les initiales et les sigles)
- 2 - plaques près des portes : dimension hors tout maximum 0,40 m
- 3 - enseignes perpendiculaires
 - hauteur maximum: 0,80 m
 - saillie maximum: 0,80 m
 - surface maximum de la silhouette: 0,4 m²

11.3.2.8 matériaux autorisés

- acier, aluminium, bois, bronze cuivre, fer laiton, pierre, verre, zinc...
- les caissons plastiques standards sont interdits, toutefois l'utilisation de plaques d'altuglas, de plexiglas ou de produit industriels similaires peut être tolérée. Les lettres peintes qui ne répondent pas aux conditions de l'article 11.3.2.4 sont interdites. Une dérogation peut être accordée pour des devantures en bois présentant un réel intérêt architectural.

11.3.2.9 enseignes lumineuses

Aucune source lumineuse autre qu'incandescente ne doit être apparente.

Les lettres 'plaquées' peuvent comporter une source lumineuse intérieure éclairant par l'arrière, par la tranche ou par le devant Les caissons lumineux en matière plastique sont interdits, de même que les lettres entièrement lumineuses.

L'éclairage doit être fixe, et non clignotant.

11.3.2.10 enseignes dans les rues à porches sur la façade extérieure de la maison

Aucune inscription ni enseigne n'est admise :

1. sur les façades extérieures
2. sur toutes les faces du pilier (sur rue, latérales et arrière) de même que sur le pilier en fond de porche
3. au-dessus et au-dessous de l'arc ou du linteau de refend

Il peut être installée une enseigne à plat par travée au-dessus de la baie en fond de porche ou sur la devanture.

11.3.2.11 enseignes des hôtels, restaurants et salles de spectacles

1/Enseignes à plat

- les enseignes à plat seront constituées par des lettres indépendantes éclairées comme prévu à l'article 11.3.2.9
- la hauteur de ces lettres pourra être portée à 0,40.
- leur emplacement sera situé dans le cas général au-dessous de l'allège des baies du 1er étage ou de l'entresol lorsqu'il en existe un, sauf dérogation pour certains cas particuliers prévu à l'article 11.3.2.2.

2/Enseignes perpendiculaires

- l'enseigne sera constituée de lettres identiques à celles des enseignes à plat, leur hauteur ne dépassant pas 0,40 m.
- la hauteur de l'enseigne ne dépassera pas 3 m, et sa surface sera limitée à 1 m² pour une saillie totale n'excédant pas 1 m et en retrait de 0,50 m de l'aplomb du trottoir
- l'emplacement de l'enseigne sera situé dans la hauteur du 1^{er} étage entre le 2^{ème} Etage et le rez-de-chaussée, sans dépasser la hauteur maximum de 6,50 m
- les matériaux admis pour ces enseignes sont les mêmes que ceux indiqués à l'article 11.3.2.8 ci-dessus

11.3.2.12 Entretien des enseignes

Toute enseigne, y compris ses supports, se trouvant en mauvais état par suite d'une dégradation accidentelle ou d'usure normale, doit être restaurée ou enlevée par l'annonceur ou, à défaut, par le propriétaire de l'immeuble. Toute enseigne, y compris ses supports, devenue sans objet, doit également être enlevée par l'annonceur ou, à défaut, par le propriétaire de l'immeuble.

A l'occasion de tous travaux soumis à régime d'autorisation la suppression des enseignes "hors normes " pourra être demandée.

Dans le cas d'enlèvement, les lieux doivent être remis en état.

11.3.2.13 Préenseignes

Les préenseignes sont interdites à l'intérieur du Secteur Sauvegardé.

11.3.4. Les bannes

11.3.4.1 Les auvents et marquises, en saillie sur le domaine public, sont en général interdits, seules les bannes sont autorisées et réglementées comme suit

11.3.4.2 Les bannes autorisées seront faites de toiles. En position déployée, la banne doit être en retrait de 0,50 m au moins par rapport à l'aplomb du trottoir. Aucune partie dure ne doit être à moins de 2,20 m au-dessus de ce dernier. La partie inférieure du lambrequin, réalisée également en toile, ne doit pas descendre à moins de 2,00 m du niveau du trottoir. Sa hauteur ne peut excéder 0,30 m.

11.3.4.3 Les bannes devront être des toiles tendues, sans apprêt particulier et à l'exclusion de toute imitation dans d'autres matériaux. Destinées à protéger du soleil, elles seront mobiles en fonction de l'ensoleillement.

Rappel :

Nul ne pourra installer des bannes, auvents ou marquises sur la façade d'immeuble sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du Maire (pour occuper le domaine public), laquelle précisera les obligations imposées.

a) Implantation

Sauf impossibilité matérielle, les bannes doivent être placées en tableaux des baies (mécanisme intégré au droit du vitrage entre les piédroits) et doivent épouser la forme des ouvertures à l'intérieur desquelles elles s'inscrivent (bannes en seul plan lorsque le linteau est horizontal ou très peu cintré, bannes en « corbeille », lorsque le linteau est fortement cintré ou en anse de panier). En position repliée, seuls peuvent apparaître les bras latéraux et le lambrequin. Les dispositions mentionnées à l'article 11.3.4.2 sont applicables.

Le linéaire de la banne ne devra pas dépasser les piédroits latéraux des baies affectées au commerce ; et la banne ne devra pas couvrir la porte d'entrée affectée à l'immeuble. Le découpage de la banne en autant de bannes qu'il existe de baies pourra être imposée pour des raisons architecturales. Lorsque la façade commerciale est de type devanture en applique sur la façade en habillage de la maçonnerie, la banne sera inscrite dans l'ensemble de la

composition de la devanture.

Dans le cas des immeubles à porche, toute banne est interdite au rez-de-chaussée. Exception est faite dans le cas de la place de Verdun et sur le Port, où le store mobile (à descente lit verticale) sur la face intérieure du porche est accepté. Aucune partie de banne ne doit faire saillie en dehors du nu de la façade du porche.

La construction d'un bandeau ou coffre, faisant saillie sur la façade pour protéger en position roulée, est interdite. Seul un petit auvent appliqué sur le rouleau est toléré, dans la mesure où la saillie sur le nu de la façade n'excède pas 0,15 m.

Au rez-de-chaussée, les protections latérales ne devront pas gêner la circulation des piétons. Dans les rues piétonnes, la saillie sur rue ne pourra excéder 1,50 m et devra permettre dans tous les cas le passage des véhicules de service et de sécurité, soit 3,50 m minimum pris dans l'axe de la rue. Aux étages, les bannes sont interdites.

Exception est faite pour les surfaces de vente et de service non compris les stocks, dépôts et bureaux; dans ce cas, une banne peut être autorisée dans les ouvertures n'excédant pas 1,20 m de large, mais sans aucune protection latérale. Les volets persiennes seront maintenus (à moins qu'une architecture exceptionnelle n'en justifie la dépose).

b) Aspect

Sauf dans le cas des ouvertures cintrées, où chaque cas sera examiné en particulier, les stores à l'italienne seront de règle.

Les motifs 'fantaisie' sont interdits. Seules sont autorisée les toiles unies.

Les motifs *fantaisie* sont interdits.

Les couleurs seront en harmonie avec les façades et l'environnement : toute couleur violente ou criarde est interdite, ainsi que toute surface d'aspect luisant.

c) Publicité

Une enseigne peut être apposée sur le lambrequin ou sur les joues, mais la publicité de marque n'est pas admise. La hauteur des lettres ne devra pas excéder 0,20 m. Dans le cas d'une inscription sur les joues, l'enseigne perpendiculaire peut être refusée.

L'enseigne sur le lambrequin ne pourra être répétée sur plusieurs niveaux, pour un même commerce, que dans la mesure il s'agira d'un sigle de rappel ou d'initiales d'une dimension maximale égale à celle définie pour les lettres.

11.3.4.5 Les installations de ce genre qui auraient été autorisées ne devront en aucun cas,

masquer l'éclairage ou la signalisation publique, qu'elle soit verticale, horizontale ou lumineuse (lanterne, feu tricolore, panneau de signalisation, plaque de rue, etc.).

En cas de difficulté, il appartiendra au demandeur de prendre contact avec le Service Signalisation Eclairage pour connaître les modifications à envisager.

La partie inférieure du lambrequin en toile ne doit pas descendre à moins de 2,00 m du niveau du trottoir: la hauteur du lambrequin ne doit pas être supérieure à 30 cm.

La construction d'un bandeau ou coffre faisant saillie sur la façade pour protéger le rouleau est interdite.

Une enseigne peut être apposée sur le lambrequin ou sur les joues la publicité de marque n'est pas admise, ni aucune inscription sur la banne proprement dite.

Une enseigne peut être apposée sur le lambrequin

11.3.5 - Les sols

Les sols extérieurs doivent être constitués de matériaux tels que pierre, terre cuite, caoutchouc. Les revêtements tels que grès cérame, ciment, granito, basaltine ne sont pas admis.

Lorsque la devanture du commerce n'est pas située en retrait de la façade de plus de 0,50 m. le sol habituel du trottoir doit être prolongé jusqu'à la devanture, ou le cas échéant jusqu'à la marche de seuil.

Lorsque la devanture est établie en retrait de la façade en délimitant un porche, la limite entre les revêtements de sols du trottoir et du porche doit se situer à l'alignement de la façade ou légèrement en retrait de celle-ci.

11.4 - Règles concernant les espaces publics

Les grandes lignes de la réglementation concernant les espaces publics sont indiquées ci-après, les points de détail sont réglementés par un arrêté municipal

11.4.1 - réseaux

Tous les réseaux doivent être souterrains. Seuls les câbles de petites sections peuvent être placés sur façades.

11.4.2 - Affichage et publicité

La Zone de Publicité Restreinte (Z.P.R.) de La Rochelle s'applique.

11.4.3 - Terrasses

Les terrasses couvertes doivent être démontées en dehors de la saison touristique.

Elles seront réalisées en matériaux naturels, y compris pour le mobilier bois, rotin, toile de coton, etc.

11.4.4 - Mobilier urbain

Il sera limité au strict nécessaire et à distance des architectures et perspectives intéressantes.

11.4.5 - Vitrines, étals commerciaux

La pose à demeure à l'extérieur de vitrines, de panneaux d'exposition, ou distributeurs automatiques est interdite. Ces derniers ne pourront ni être placés sur les maçonneries, ni gêner les perspectives particulières (porche).

11.4.6 - Aménagement urbain, sols

Les niveaux et profils des rues et des places maintiendront leurs caractères d'origine.

Les sols seront traités en dallages et pavages de matériaux naturels excepté les chaussées qui pourront être revêtues d'un enrobé gris.

Les plantations seront effectuées en pleine terre sans masquer l'architecture des façades.

En règle générale, le caractère minéral des sols doit être maintenu.

Eclairage public, feux et panneaux de signalisation seront d'échelle modeste, adaptés à une circulation lente. Les portiques et banderoles qui surplombent la chaussée sont interdits, excepté à titre provisoire.

ARTICLE USI2 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement, est de 25 m², y compris les circulations dans le parking.

12.2 - Il est exigé:

Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- une place de stationnement par logement inférieur à 3 pièces ;
- une place et demie de stationnement par logement de 3 pièces et plus. Ces normes peuvent être réduites lorsque les logements sont destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement plus faible

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle

- deux places de stationnement par logement sur la propriété ;
- dans les lotissements et groupements d'habitation, une demi place supplémentaire en bordure des voies de desserte et implantée de manière à ne pas gêner la circulation.

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.

Pour les établissements industriels

- une place de stationnement par 80 m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre. Si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques:

- 50 places de stationnement pour 100 lits.

Pour les établissements commerciaux:

a) commerces courants

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour la création ou l'extension des locaux commerciaux dont la SHON est inférieure à 300 m² ; au delà de cette surface, il est fixé :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de la surface supplémentaire à 300 m².

b) hôtels et restaurants:

- une place de stationnement pour 3 chambres
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis, autocars et poids lourds.

Pour les établissements d'enseignement:

a) établissements du premier degré:

- une place de stationnement par classe

b) établissements du deuxième degré:

- deux places de stationnement par classe.

Pour les immeubles et établissements restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés

12.3 - Modalités d'application

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 1000 mètres de la construction, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (art. L.421.3 du code de l'urbanisme). La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilable.

Les obligations de création de place de stationnement peuvent être supprimées ou réduites lorsque la proximité ou la juxtaposition d'établissements de natures semblables peut conduire à des simultanités, des alternances dans le temps ou des compléments d'usage ; dans ce cas une notice fonctionnelle conjointe des établissements concernés doit justifier des dispositions proposées.

Lorsque la nature de l'occupation ou de l'utilisation des sols est susceptible de nécessiter des places de stationnement plus importantes que prévues au présent règlement et un fonctionnement qui ne pourrait s'appuyer sur le réseau de transports collectif, des places supplémentaires au nombre d'emplacement imposé pourront être imposées en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement des vélos et landaus, dans les conditions imposées à l'article 2 :

Pour la rénovation, la réhabilitation et la transformation des immeubles :

- un emplacement pour vélo par logement

Pour les constructions neuves

- Un local à vélos et landaus ; celui-ci doit être intégré au projet de construction ou d'aménagement et fonctionnellement bien disposé (accès, sécurité) et respecter les normes minimales suivantes: 1m² par logement avec un minimum de 6m².

ARTICLE USI3 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux prescriptions des articles L.130.1 et suivants et R.130.1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils doivent être plantés et en majeure partie engazonnés.

Dans les espaces portés en plantation à réaliser - espace vert à conserver, figurés par des petits ronds rouges sur le plan, il doit être planté au moins un arbre pour 50 m² d'espace libre.

ARTICLE US14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le secteur sauvegardé sauf dans le sous-secteur SSA dans lequel le C.O.S.

est fixé à 0,7.

ARTICLE US15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

de

LA ROCHELLE

ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE 1

SOUS-SECTEUR DES DAMES BLANCHES : ssC

Nature des opérations et prescriptions réglementaires

Le cadre général réglementaire du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de LA ROCHELLE s'applique.

Les prescriptions réglementaires particulières apportent les contraintes complémentaires propres au sous-secteur.

La numérotation des opérations est reportée sur le document graphique.

1) Place

destination:

→ parking public et espace d'animation (marché, etc.). Possibilité de garage souterrain.

Prescription:

→ le nu supérieur du sol fini après création éventuelle de garage souterrain ne devra pas présenter de surélévation par rapport au niveau du sol naturel

2) Démolitions anciens couvents exécutés: pour mémoire.

3) Emprise de construction imposée:

destination:

→ logements, commerce et artisanat, tertiaire.

→ prescription emprise de construction portée au plan, l'emprise alternative permet le 'démontage' de l'immeuble porté 'à conserver' au plan, ou bien sa conservation en place. En cas de démontage, l'emprise maximale est imposée et la reconstruction de la façade à conserver dans le cadre de l'opération est rendue obligatoire.

→ hauteur maximale R + 2, avec possibilité de dépassement ponctuel sur l'axe situé entre les arsenaux

→ aspect architectural : les combles à la Mansart sont interdits.

4) Logements de l'office Municipal des HLM

destination :

→ logements et rez-de-chaussée, commerces artisanat

prescription:

→ les vitrines et façades rapportées en façades commerciales de rez-de-chaussée ne comporteront pas de retraits supérieurs à 0,30 m par rapport à l'alignement sur l'espace public.

5) Emprise de construction imposée

destination:

→ artisanat, commerces, bureaux

prescription:

→ hauteur maximale : R + 1

6) Passage public : rue piétonne

7) Porte Saint-Michel

destination:

→ élément d'archéologie urbaine

prescription:

→ édifice à conserver

8) Immeuble à pan de bois: immeuble à conserver

9) Petits arsenaux

destination:

→ services municipaux

prescription:

→ la modification des façades en ouverture de baies sur la place créée (opération i > se fera en stricte symétrie de la façade ouverte sur les grands arsenaux.

10) Espace privé cour et jardin de l'opération 4

11) Immeuble porté à conserver au plan

destination:

→ logements, bureaux, commerces

prescription:

→ l'ensemble de la façade doit être respecté sans modification de sa composition. Dans le cas d'utilisation de l'emprise maximale de construction imposée, la façade pourra être démontée en conservation et reconstruite dans le cadre de l'opération.

12) Partie du couvent en excroissance

→ légende immeuble non protégé, en remplacement de la légende immeuble à conserver.

13) Façade du couvent sur placette

destination:

→ amélioration de la façade

14) Immeuble dont la démolition est prévue et emplacement réservé en prolongement de l'opération des logements sociaux

destination:

→ reconstruction logements sociaux ou équipements

prescription:

→ alignement nouveau

15) Immeubles :

→ suppression de la prescription d'emplacement réservé, mais maintien de la prescription de mise en valeur par démolition et reconstruction ou restauration.

Destination:

→ logements, commerces artisanat, bureaux

prescription:

→ hauteur maximale : R + 2

→ les combles à la Mansart sont interdits.

ANNEXE II

SOUS-SECTEUR DE LA COUR DU TEMPLE : SSD

Nature des opérations et prescriptions réglementaires

Le cadre général réglementaire du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de LA ROCHELLE s'applique.
Les prescriptions réglementaires particulières apportent les contraintes complémentaires propres au sous-secteur.

La numérotation des opérations est reportée sur le document graphique.

1) Place

→ pour mémoire : préemption et démolition réalisées, chantier de fouilles archéologiques terminé

destination:

→ espace piétonnier urbain avec possibilité de desserte automobile des riverains, à l'exclusion du stationnement

prescription:

→ aménagement de qualité inscrivant sur le sol la trace des découvertes archéologiques.

2) Emplacement réservé et servitude de démolition

→ conservation de l'alignement existant en classant 'neutre' deux immeubles précédemment en emplacement réservé et frappés d'une servitude de démolition, à l'exception d'une adjonction disgracieuse, une autre étant déjà démolie

destination:

→ espace piétonnier urbain

prescription:

→ après démolition, traitement soigné du sol et des murs mitoyens

3) Réhabilitation de l'ensemble des façades de la cour du Temple

a) ravalement obligatoire par application de l'arrêté préfectoral du 29 février 1964, suite à la délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 1964.

b) Prescriptions architecturales complémentaires par immeuble

rue des Templiers:

N°13 bis:

- éléments architecturaux d'une partie à conserver et à restaurer
- canalisation de gaz en façade à supprimer
- couronnement de la façade pignon sur cour à remanier en constituant une acrotère dissimulant la toiture-terrasse

N°16 :

- 2 porches à conserver et à restaurer
- surélévation au 1er niveau à modifier pour constitution d'une toiture comportant un égout parallèle à la rue

N°16 bis:

- 1 porche à conserver et à restaurer
- surélévation au 1er niveau à modifier par constitution d'une toiture comportant un égout parallèle à la rue

N°s 18 à 26: sans observation

Cour du Temple partie Ouest:

N°10:

- bâtiment neutre, façade à restaurer, surélévation à R + 2 à étudier

N°12:

- immeuble neutre à restaurer

N°14:

- suppression du linteau béton au dessus du linteau bois ouverture à l'étage à aménager et suppression de la publicité

N°14 bis:

- sans observations

N° 16:

- ravalement à exécuter - tuyauteries à supprimer.
- traitement du mur pignon en limite séparative à reprendre

N°18:

- surélévation et restauration souhaitables

N°20:

→ sans observations

N° 21:

→ restauration sans modification.

N° 23:

→ linteau métallique et ouverture à rez-de-chaussée à modifier

→ restauration des étages supérieurs sans modification

N°25:

→ sans observation

→

N°27:

→ sans observations - ravalement à exécuter

N°29:

→ pan de bois à restaurer sans modification.

N°31:

→ façade à restaurer - linteau métallique à modifier surélévation au dessus du 2ème étage à supprimer

angle de la Petite rue du Temple:

N° 34:

→ sans observations (restauration récente)

Cour du Temple partie Est:

N°21:

→ façade à restaurer et remanier

N°19:

→ façade à conserver et à restaurer

→ lucarne à reconstituer

N°17:

→ proportion des ouvertures à rez-de-chaussée à remanier

→ façade aux étages supérieurs à restaurer

N°15:

→ façade à remanier dans les proportions des ouvertures

- suppression du linteau métallique à rez-de-chaussée
- suppression de la loggia au 2ème étage

N°13:

- linteau bois à rez-de-chaussée à améliorer
- ensemble de la façade sans observation

N°11:

- façade à restaurer sans modification
- cheminées en toitures à remanier

N°9:

- façade à restaurer et remanier par modification des percements à rez-de-chaussée, suppression du balcon en béton au 1er niveau et restitution de l'égout et de la corniche du 3ème niveau.

N°7:

- linteau métallique à rez-de-chaussée à modifier conduit de fumée en saillie sur la façade à modifier

N°5:

- ravalement sans observation

N°3:

- sans observation (restauration exécutée)

N°1:

- ensemble de la façade et des ouvertures à restaurer
- rythme des ouvertures à rez-de-chaussée à restituer
- reconstitution de la porte de l'hôtel
- aménagement d'un portail pour les véhicules par suppression des serrureries actuelles
- constitution d'un mur de clôture et grilles

ANNEXE III

CONSTRUCTIONS OU PARTIES DE CONSTRUCTION PROTEGEES POUR LESQUELLES DES CONDITIONS DE MODIFICATIONS SONT FIXEES

En application des articles US0-02 et US-0-03 du présent règlement.

Immeubles repérés au plan par une étoile rouge dont les conditions de modification des immeubles protégés sont fixées ci-après.

Immeuble	Modification autorisée
La poste, Place de l'Hôtel de Ville	Adaptation architecturale sur les façades arrières, Transformations intérieures
L'ancien bâtiment des Archives Départementales, Place de la Préfecture	Modification partielle de la façade arrière. Transformations intérieures
Anciens bâtiments du Carmel, Rue St Dominique	Adaptation architecturale et transformations intérieures sur l'unité foncière, sauf sur la chapelle,
L'ancien Crédit Lyonnais, Rue du Palais	Possibilité de réaliser une couverture totale ou partielle d'une cour joutant une partie protégée, pour dégager l'espace sous verrière et l'arc protégé
L'ancienne villa de la DDE Le Gabut	Modification partielle de la façade arrière. Transformations intérieures
Rempart St-Nicolas, Le Gabut	Dégagement partiel du rempart et adaptations pour sa mise en valeur

ANNEXE IV

- ILLUSTRATION DU REGLEMENT SUR LES MENUISERIES

Article 11-1-3 du règlement du P.S.M.V.

Immeubles anciens



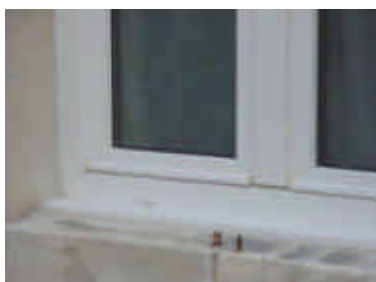
*Volets à larges lames de bois
Les menuiseries de fenêtres sont en bois peint (fenêtres et volets) ; la baie est divisée en carreaux 6 à 8 en général. Les carreaux sont de proportion légèrement plus hauts que larges.*



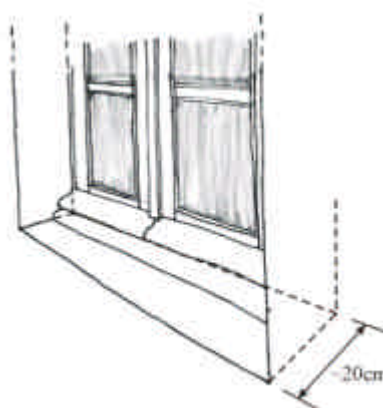
Volets persiennés en bois peint



Prohibé, le volet en P.V.C. : il s'intègre mal à la pierre et au bois et comme dans ce cas, les proportions des lamelles traditionnelles ne sont pas respectées.

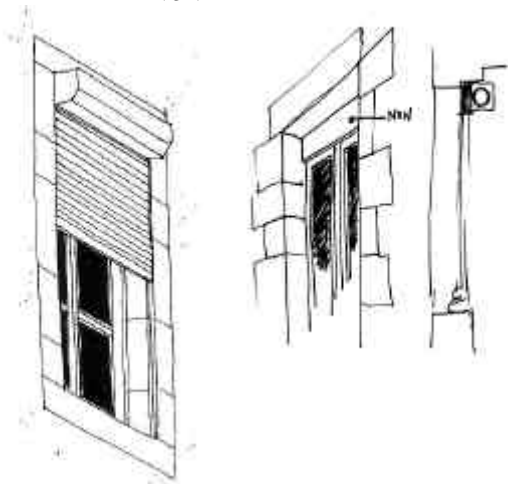


La menuiserie moderne, ci-dessus est bien « raide » ; on oublie bien souvent le jet-d'eau qui prenait appui grassement sur la pierre avec ses formes arrondies, comme le croquis à droite.



Volets pleins à planches : en général aux rez de chaussée (et suivant les types d'immeubles).

NON



Le volet roulant extérieur est interdit. Mais lorsqu'il se situe à l'intérieur, il ne doit pas se traduire par une retombée au dessus des ouvrants, sous le linteau ;



L'ordonnancement des façades est parfait lorsque les volets sont –eux aussi- ordonnancés.



Volet à lamelles ou persienné en bois peint.

