

PRESENTATION DU PLAN de SAUVEGARDE et de MISE en VALEUR (P.S.M.V) :

Par Arrêté ministériel du 5 Novembre 1991, portant création et délimitation d'un Secteur Sauvegardé sur le territoire du District de PARTHENAY, le Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et de l'Espace a approuvé la démarche de la Collectivité en faveur de la protection et de la mise en valeur de ses quartiers historiques. A cet effet, les services de l'État ont désigné comme chargé d'études, le cabinet d'Architectes nantais STEFF-LEMOINE pour reconnaître et organiser la sauvegarde, la protection et la mise en valeur de cet ensemble urbain.

L'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du SECTEUR SAUVEGARDE du District de PARTHENAY, est parvenu à son achèvement. Cet ensemble de documents réglementaires qui ont été adoptés par la Commission Locale du Secteur Sauvegardé et présentés aux élus des communes sur lesquelles ils s'appliqueront, contient outre le cahier des intentions architecturales, les pièces rédactionnelles et graphiques dont les prescriptions vont prochainement se substituer au Plan d'Occupation des Sols, dès que seront achevées les dernières formalités de la procédure d'approbation définitive en cours.

Champ d'application territoriale du Plan :

Ces dispositions réglementaires s'appliquent à la partie du territoire des communes de PARTHENAY et de CHATILLON-SUR-THOUEY classée Secteur Sauvegardé. La délimitation géographique de ce périmètre s'appuie en premier lieu sur le tracé des anciennes fortifications médiévales de la ville close, soit la totalité du centre ville. Il intègre de surcroît l'ensemble des glacis défensifs, naturels à l'ouest et au nord de la citadelle, avec la vallée du Thouet, ou aménagés à l'est et au sud avec les places du Drapeau et du 11 Novembre, incluant également le quartier du Donjon. L'essentiel des faubourgs Saint Paul et Saint Jacques complète ce noyau initial, auquel il faut ajouter les enclos du Rosaire et de la Maison Dieu.

Objet et portée du règlement :

Le règlement a pour objet de déterminer les principes d'aménagement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Il s'imposera aux particuliers comme aux personnes morales de Droit public ou de Droit privé, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation des sols qui restent applicables.

A l'intérieur du périmètre du Secteur Sauvegardé, les autorisations de lotir, de construire et de démolir sont délivrées après avis du Préfet, qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie. Toutes les autorisations liées à l'utilisation des sols y sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Affectation et subdivision du Secteur Sauvegardé :

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur prévoit la division du secteur en deux zones réglementaires limitées dans le document polychrome accompagnant et illustrant le règlement.

Ce sont les zones constructibles et délimitées sur le P.S.M.V, à l'intérieur desquelles sont portées les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure, et dénommées:

USa - Cette zone couvre tout l'ensemble urbain de la ville haute, qui s'est constitué le long des voies sous la forme d'une urbanisation en ordre continu à l'alignement de ces voies, c'est à dire à l'intérieur de la ville close et dans les faubourgs Saint Jacques, Saint Paul et du Sépulcre, et le long des boulevards Wilson, Mendès France et de la Meilleraye.

USb - Cette zone se développe sur deux sites correspondant d'une part à l'emprise de l'ancien hôpital et de l'école Notre Dame de la Coudre sur la citadelle, et d'autre part à l'emprise de l'actuelle caserne des pompiers près du couvent des Cordeliers.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la ville de PARTHENAY classée Secteur Sauvegardé en application de la loi du 4 août 1962 par un arrêté interministériel du 5 Novembre 1991 portant création et délimitation dudit Secteur Sauvegardé.

Les limites de ce secteur sont définies au plan annexé dénommé Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur.

ARTICLE 2. Objet et portée du règlement

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, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables, notamment :

- l'article L 130-1 (espaces boisés classés) du Code de l'Urbanisme,

- les articles L 111-9, L 111-10, L 123-1-5, L 123-7, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R111-3-, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R111-15, R 111-21, R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme.

- l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que 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 situation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. A l'intérieur du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, les autorisations de lotir, de construire et de démolir, sont délivrées après avis du Préfet, qui consulte le Conservateur Régional de Archéologie.

Elles se cumulent avec les prescriptions prises au titre des législations relatives aux limitations administratives au droit de propriétés reportées à titre indicatif sur le document n° 12 : "Liste des servitudes d'utilité publique".

Le règlement est illustré ou expliqué par des textes et des croquis insérés dans des cadres présentés en vis en vis du texte réglementaire proprement dit et intitulés "Recommandations", ceux-ci ne pouvant en aucun cas se substituer aux textes réglementaires.

Dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, les autorisations liées à l'utilisation des sols sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La publicité, en application de la loi du 29 Décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes est interdite dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.

Se superposent aux règles propres du PSMV, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe au plan des servitudes d'utilité publique,

- les dispositions de l'article L121.10 du Code de l'Urbanisme valant loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L111.1.1 dudit code,

- les dispositions du règlement sanitaire départemental,

- les dispositions de la Loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite loi sur l'eau,

- les dispositions de l'article R 123.18 II du Code de l'Urbanisme,

- les dispositions découlant de l'Arrêté du 6 Octobre 1978 et modifié par arrêté du 23 février 1983 pour ce qui concerne l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

- la loi du 19 juillet 1976 concernant les installations classées pour l'environnement, ainsi que l'arrêté ministériel du 20 août 1985 traitant du bruit émis par ces installations.

Pour ce qui concerne l'implantation, la conformité aux règles d'urbanisme s'impose ainsi que l'examen de la compatibilité de voisinage avec les usages de sol à des fins résidentielles notamment. La réalisation d'un diagnostic sonore préalable à une installation ou à une modification d'activité permettra de déterminer le niveau prévisible de gêne du voisinage et les mesures propres à y remédier.

ARTICLE 3. Affectation et subdivision du Secteur Sauvegardé

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur prévoit la division du secteur en deux zones réglementaire limitées dans le document polychrome intitulé "Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur".

Ce sont les zones constructibles et délimitées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, à l'intérieur desquelles sont portées les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure et dénommées :

- USa : cette zone couvre tout l'ensemble urbain de la ville haute, qui s'est constitué le long des voies sous la forme d'une urbanisation en ordre continu à l'alignement de ces voies, c'est à dire à l'intérieur de la ville close et dans les faubourgs Saint Jacques, Saint Paul et du Sépulcre et le long des Boulevard Wilson et de la Meilleraye.

- USb : cette zone se développe sur deux sites correspondant d'une part à l'emprise de l'ancien hôpital et de l'école Notre Dame de la Couldre sur la citadelle, et d'autre part à l'emprise de l'actuelle caserne des pompiers près du Couvent

des Cordeliers.

ARTICLE 4. Adaptations mineures

(Art. R313-19-5 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions applicables aux zones constructibles font l'objet du titre II. Elles sont explicitées dans le document n°1c intitulé : "recueil des recommandations et d'intentions urbanistiques et architecturales".

Les dispositions applicables aux emprises destinées aux équipements publics sont définies dans les documents n°8.

En cas de difficulté sur la portée exacte des dispositions contenues dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, l'Architecte des Bâtiments de France est consulté ainsi que le Directeur Départemental de l'Équipement.

Les adaptations mineures au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ne peuvent être décidées qu'après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutefois, ces dispositions ne font pas obstacle à l'exercice des pouvoirs de police du Maire dans les conditions définies à l'article R. 313-16.

ARTICLE 5. Définitions

1. Construction

Il est rappelé que les constructions sont définies par l'article L421-1 du Code de l'urbanisme.

En particulier, la liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme.

De même, ne sont comptabilisées, en tant que places de stationnement réalisées dans un volume construit, que les places dont le système de construction crée de la SHOB au sens de l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans un bâtiment ou même dans une construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

2. La restauration d'une construction

La restauration d'une construction consiste à retrouver l'état d'origine de la construction. L'analyse des éléments architecturaux encore en place, la prise en compte des documents d'archives ou la comparaison avec des constructions équivalentes permettent à l'Architecte des Bâtiments de France de définir les prescriptions à respecter. Ces prescriptions s'imposent lors de travaux de réaménagement ou de transformation de la construction ou lors de travaux d'entretien, lorsque les éléments d'architecture en place ne peuvent pas être conservés en l'état.

3. L'égout de toiture (épannelage)

L'égout de toiture est la ligne supérieure du plan vertical de la façade (ligne de départ de la pente de la toiture, partie supérieure de l'acrotère).

La cote d'égout de toiture est la cote de référence qui a été choisie pour définir les hauteurs des constructions : l'épannelage des constructions.

Le plan vertical de la façade doit s'arrêter physiquement à la cote d'épannelage obligatoire.

4. Plan vertical de façade

Le plan vertical de façade est dans le cas général celui qui s'appuie sur les parements:

- des structures,
- des murs rideaux,

à l'exclusion des éléments en saillie :

- balcons,
- oriels,
- corniches,
- appuis de fenêtre, etc...

Dans le cas de plusieurs plans possibles, c'est celui qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenu.

5. Gabarit de toiture

Ce gabarit de toiture est le profil maximal extérieur dans lequel doit s'inscrire la surface de toiture. Il existe deux types de gabarit, un premier qui s'applique aux toitures en ardoise et un second pour les toitures en tuile.

La surface de toiture est l'enveloppe assurant la couverture du bâtiment.

- Gabarit de toiture en ardoise:

Sur une coupe perpendiculaire aux façades, le volume de la construction (y compris les toitures) doit s'inscrire à l'intérieur des lignes inclinées à 60° partant des corniches. Cependant la hauteur maximale au dessus du plan passant par les corniches est limitée à 6 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être supérieure pour des cas très ponctuels, tels que la reconstruction de volume ayant existé (Notre Dame de la Coudre par exemple).

- Gabarit de toiture en tuile :

Ce gabarit est dicté par la mise en oeuvre correcte de la tuile tige de botte. Le gabarit de toiture est défini par une pente comprise entre 15° et 25° à partir des corniches, le faîtage ne pouvant excéder une hauteur de 3 mètres au dessus de l'altitude autorisée pour les corniches.

6. Le coeur d'îlot

L'îlot étant un espace limité par des places ou des rues, les constructions, devant répondre aux règles concernant le coeur d'îlot, sont les immeubles ou les parties d'immeubles n'ayant pas ou ne pouvant pas avoir de façade sur rue ou place.

7. Emprise au sol

L' emprise au sol est la projection verticale du volume hors oeuvre des bâtiments sur le sol à l'exclusion des saillies autorisées (balcons, corniches, etc.).

8. Limite séparative latérale de l'unité foncière

La limite séparative latérale est le segment de droite de séparation de parcelles qui a une extrémité contiguë à l'alignement de la voie, ou à la limite en tenant lieu.

9. Les voies

Les espaces réservés à la circulation des piétons, des cycles ou des véhicules de transports ne sont qualifiés de "voies" que lorsque leur largeur en tout point est supérieure à 2 m.

10. Mesure des distances

Les distances décrites et réglementées par les articles 6, 7 et 8 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire : aux façades ou pignons des constructions projetées, ou à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

11. Distance de vue

La distance de vue (article 7 et 8) est la distance, non interrompue par un obstacle opaque, séparant tout point de la partie vitrée d'une fenêtre d'une pièce d'habitation ou d'activités, de tout point d'une fenêtre d'une construction faisant face à la construction projetée.

12. Espace boisé classé

(art L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

13. S.H.O.N: Surface Hors Oeuvre Nette

(art R.112-2 du Code de l'urbanisme)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour les activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue de stationnement des véhicules ;

d) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de

l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONSTRUCTIBLES

Les zones constructibles USA et USb font l'objet d'un corps de règles commun, à l'intérieur duquel sont précisées les règles spécifiques à chaque zone.

Le caractère dominant de chaque zone réglementaire, repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, est le suivant :

- USA = cette zone couvre tout l'ensemble urbain de la vieille ville, qui s'est constitué le long des voies sous la forme d'une urbanisation en ordre continu (voire légèrement discontinu) à l'alignement de ces voies, c'est à dire à l'intérieur de la ville fortifiée, le long des boulevard qui tangente la ville fortifiées à l'Est eu au Sud, et les trois faubourgs Saint Jacques, Saint Paul et le sépulcre. Cette zone contient aussi les espaces naturels qui accompagnent la rivière le Thouet.

- USB = Cette zone présente un tissu urbain plus aéré, constitué de bâtiments isolés, organisés en plan selon une logique orthogonale. Elle couvre deux sites :

- . une partie de la citadelle: l'Ancien hôpital et l'école Notre dame de la Coudre.
- . les abords de la chapelle des Cordeliers : la caserne des pompiers.

A ces zones s'applique le corps de règles suivants :

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US 0. Définition de la légende du document graphique complémentaire : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à l'échelle du 1/500° repère en effet graphiquement un certain nombre de protections et de prescriptions pour les immeubles et pour les espaces du Secteur Sauvegardé.

Il est lui même accompagné d'un plan historique à l'échelle du 1/1000°, réalisé avec le concours du Service Municipal de l'Archéologie, qui identifie les vestiges souterrains connus de constructions ayant totalement ou partiellement disparu. Ces éléments font l'objet pour certains de protections au titre des Monuments Historiques (par exemple les fortifications). D'autres vestiges non connus précisément ne figurent pas sur ce document, cependant toute découverte fortuite ou systématique est assujettie aux lois du 27 septembre 1941 et du 5 février 1986.

1 - Limite du Secteur Sauvegardé :

Cette limite est représentée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un tireté épais de couleur noire, alternant un tiret long et un tiret court.

Cette limite reprend fidèlement le tracé de l'emprise du Secteur sauvegardé telle que définie dans l'arrêté interministériel du 5 Novembre 1991 portant création et délimitation du dit Secteur Sauvegardé.

2 - Limite de zone réglementaire :

Cette limite est représentée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un tireté de couleur noire alternant un tiret long et une croix.

Cette limite sépare les zones réglementaires prévues au règlement USA et USB.

3 - Immeuble ou partie d'immeuble protégé par la législation sur les monuments historiques :

Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un a plat noir complet, s'il s'agit d'un immeuble inscrit ou classé en totalité au titre de la législation sur les monuments historiques, ou par une étoile, s'il s'agit d'une protection portant sur un élément de la construction.

Tout projet de modification doit faire l'objet d'un accord du Ministre de la Culture après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le Ministre de la Culture doit aussi donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un monument historique.

4 - Façade protégée par la législation sur les monuments historiques :

Les façades sont représentées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un tireté noir interrompu, localisé sur la façade de la construction concernée par la protection.

Tout projet de modification doit faire l'objet d'un accord du Ministre de la Culture après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le Ministre de la Culture doit aussi donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un monument historique.

5 - Immeuble, partie d'immeuble ou construction à conserver et à restaurer :

Ces immeubles (ou façades d'immeubles) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un graphisme hachuré noir large (par une simple bande de ce graphisme en cas de seule façade protégée).

Les projets de restauration de l'extérieur comme de l'intérieur des immeubles doivent être soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, en s'appuyant sur les règles de restauration, définies à l'article US 11 du présent règlement.

Ces immeubles ne peuvent pas être démolis et doivent être restaurés suivant leurs dispositions d'origine. Lorsque seule la façade est protégée, celle-ci doit être restaurée et réutilisée dans le cadre du projet de reconstruction.

Les mesures de conservation édictées par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur s'étendent aux éléments d'architecture intérieure, tels que les escaliers, rampes, limons, planchers, lambris, cimaises, portes, vantaux, cheminées, menuiseries de fenêtres, ainsi qu'aux motifs sculptés et tous éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature et par destination. Leur maintien sur place et leur restauration devront être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.

Les locaux peuvent cependant être adaptés et partiellement redistribués, afin d'intégrer les normes de confort contemporain, sans toutefois désorganiser les belles pièces et remettre en cause les éléments de décors évoqués ci-dessus.

5 bis - Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter :

Les immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un graphique noir de hachures alternativement larges et fines.

Ces immeubles constituent le cadre architectural d'accompagnement indispensable aux monuments historiques et aux immeubles protégés.

Ils doivent être restaurés suivant leurs dispositions d'origine. Il s'agit d'immeubles, ou parties d'immeubles à conserver et à restaurer dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits, et dont l'intérêt ne relève pas nécessairement de leur qualité propre, mais de ce qu'ils participent de façon significative à l'homogénéité de la rue et de la ville (épannelage, rythme, matériaux).

Ces immeubles ne peuvent pas être démolis, cependant ils peuvent faire l'objet de certaines adaptations, telles qu'extension sur l'arrière, modifications de percements de façades arrières, redistribution intérieure de pièces, dans la mesure où ces travaux ne mettent pas en cause l'harmonie de la ville ou ne font pas disparaître des éléments d'architecture intéressants; c'est l'Architecte des Bâtiments de France, qui apprécie la possibilité d'évolution laissée à ces immeubles.

6 -Immeuble pouvant être conservé, remplacé ou amélioré :

Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures fines.

Ces immeubles sont d'un moindre intérêt architectural, mais assurent la continuité urbaine; ils peuvent donc être conservés, remplacés ou améliorés. L'Architecte des Bâtiments de France peut néanmoins refuser leur démolition si la visite préalable détaillée du bâtiment permet la découverte d'éléments architecturaux qui n'avaient pu être identifiés lors de la conception du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

S'ils sont conservés et améliorés, les travaux doivent respecter les principes architecturaux définis dans l'article US 11. La reconstruction sur place peut être imposée pour des motifs d'urbanisme (en particulier le maintien de la continuité urbaine) ou d'architecture par l'Architecte des Bâtiments de France.

Si ces constructions se trouvent situées dans un secteur inconstructible (espace soumis à une protection particulière par exemple), elles peuvent faire l'objet de travaux d'entretien normaux (réfection de couverture, ravalement) voire de légères adaptations mais pas de travaux confortatifs ou modificatifs en changeant l'aspect général ou de travaux d'extension.

7 - Immeuble, partie d'immeuble ou construction dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publics ou privés :

Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un à plat de couleur jaune.

Ces constructions souvent de petites tailles ou constituant des ajouts aux immeubles ont été réalisées de manière précaire et inesthétique ou créent des conditions d'hygiène insatisfaisantes.

C'est l'Architecte des Bâtiments de France qui apprécie la solution architecturale retenue en cas de projet de modification de ces constructions.

Trois solutions peuvent être arrêtées en fonction des difficultés rencontrées, en cas de projet de modification de ces constructions :

- la démolition sans reconstruction, (c'est en particulier le cas si la construction est située dans un espace inconstructible).
- la démolition avec reconstruction dans le respect du règlement,
- une simple modification de volumétrie ou de matériaux ou de dessin d'éléments architecturaux.

Un tel immeuble ne peut pas être conforté si les travaux ne respectent pas la prescription de démolition ou de modification.

8 - Emprise imposée de construction :

Cette emprise est repérée dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un à plat de couleur rouge.

Dans le cas d'un projet de construction sur la parcelle, l'emprise du futur immeuble doit reprendre strictement celle imposée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur afin d'assurer en particulier les continuités urbaines et la couverture des murs mitoyens en attente.

8 bis - Limite variable d'emprise imposée :

Cette limite variable d'emprise imposée est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une ligne de petite flèches rouge.

Il est possible au futur immeuble d'avoir une ou plusieurs façades en deçà ou au delà d'une emprise de construction imposée le long de cette limite variable dans la limite de l'application du règlement. Il s'agit de limites latérales ou de limites arrières.

9 - Superposition des dispositions 7 et 8 : Immeuble dont la démolition est subordonnée à une reconstruction respectant l'économie générale de l'emprise préexistante :

Cette superposition est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des bandes alternées de couleur jaune et rouge.

La présence de l'emprise de construction imposée sur celle d'un immeuble à démolir marque la volonté de substitution d'un bâtiment de médiocre qualité (à démolir) par un autre sur son emprise, pour conserver l'homogénéité du tissu urbain en particulier.

10 - Mur de clôture à conserver, restaurer ou construire :

Le mur est identifié sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait gras noir continu ou tireté pour les murs à construire, situé en limite de séparation.

Certains murs de clôture ou de soutènement assurent le prolongement de l'architecture et contribuent à la qualité de l'espace urbain.

Ces murs repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doivent être conservés ou restaurés selon leurs dispositifs d'origine ou créés lorsqu'ils ont été détruits ou lorsque l'ouverture sur certains espaces privatifs n'est pas acceptable.

Leur restauration ou leur reconstruction doit être conforme au règlement.

11 - Espaces soumis à prescriptions particulières :

Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées.

Il convient de distinguer :

11a - Les espaces à dominantes minérales soumis à prescriptions particulières (DM) parmi lesquels il convient encore de distinguer :

- les espaces à dominante minérale soumis à prescriptions particulières à conserver (DM 1)

Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées fines de couleur noire et par le code DM 1.

- les espaces à dominante minérale soumis à prescriptions particulières à modifier (DM 2)

Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées très fines de couleur noire, par le code DM 2 et par un numéro de repérage qui renvoie au document n° 7 intitulé "Liste des espaces soumis à prescriptions particulières".

11b - Les espaces à dominante végétale soumis à prescriptions particulières (DV) parmi lesquels il convient encore de distinguer :

- Les espaces à dominante végétale soumis à prescriptions particulières à conserver (DV 1)

Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées fines de couleur verte et par le code DV 1.

- Les espaces à dominante végétale soumis à prescription particulière à modifier (DV 2)

Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées très fines de couleur verte, par le code DV 2 et par un numéro de repérage qui renvoie au document n° 7 intitulé " Liste des espaces soumis à prescriptions particulières".

Cette protection couvre deux types d'espaces : des espaces à conserver (DM 1 et DV 1) et des espaces à réaliser (DM2 et DV 2).

Les espaces à conserver doivent être maintenus voire entretenus selon leurs dispositions actuelles (qu'elles soient à dominante minérales ou végétales). Cela implique la conservation des alignements d'arbres, des boisements, des plantations diverses, des dallages ou pavages de pierre, des sols stabilisés, des murs de clôture ou de soutènement, ou leur restauration dans l'esprit des orientations contenues dans le recueil des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques.

Les espaces à réaliser font l'objet de prescriptions particulières détaillées dans le document n° 7 intitulé "Liste des espaces soumis à prescriptions particulières". Ces espaces doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble, conforme aux prescriptions particulières et s'inspirant des recommandations contenues dans le recueil des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques (document n° 1c) inclus dans le rapport de présentation.

Ces espaces soumis à prescriptions particulières sont destinés à être aménagés en jardins, places, lieux de promenade, etc... Les possibilités de constructions sont limitées à de petits volumes (surface hors oeuvre nette maximale limitée à 9m²), nécessaires à leur mise en valeur et à leur gestion et constituant des éléments de composition pour l'aménagement d'ensemble de l'espace soumis à prescriptions particulières. Des conditions de constructibilité plus importantes ne peuvent être acceptées que si elles sont explicitement prévues dans les prescriptions particulières (document n° 1c).

S'il existe une construction non protégée dans l'emprise de ces espaces, celle-ci peut être conservée en l'état mais ne peut pas faire l'objet de travaux modificatifs.

Ces espaces peuvent accueillir en souterrain des activités (réunions, stationnements, transports en communs, commerces, etc...), si celles-ci ne sont pas contradictoires avec le développement des végétaux définis par les prescriptions.

12 - Espace boisé classé :

Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des ronds vert inscrits dans un quadrillage vert.

Il s'agit d'un espace soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations ou aménagements paysagers existants doivent être conservés, voire restaurés.

13 - Plantations à réaliser :

Ces plantations sont repérées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des ronds verts.

L'objectif est de créer des espaces libres d'immeuble, et aménagés en espaces verts. Les possibilités de construire sont limitées à de petits volumes compatibles avec l'esprit d'un jardin, d'une surface hors oeuvre nette inférieure à 9 mètres carrés. Il est possible de prévoir sous le sol de ces espaces des constructions enterrées (stationnement ou salles souterraines) sous réserve qu'un aménagement vert, compatible avec l'esprit du lieu, soit aménagé en surface. Ces espaces doivent être aménagés en s'inspirant des orientations contenues dans le recueil des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques, et faire l'objet d'un plan paysager.

13 bis - Ordonnance végétale (alignement mail, etc...) à préserver et à créer dont il ne peut être porté atteinte à la composition d'ensemble :

Cet ensemble est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur par une ligne de cercles évidés verts reliée par un trait continu de faible épaisseur et de même couleur.

La qualité de certains espaces urbains tient explicitement à la qualité d'alignement d'arbres qu'il convient de conserver, ou de remplacer si ceux-ci sont atteints de vieillissement ou de maladies, voire à la nécessité d'en créer de nouveaux pour compléter des alignements d'arbres existant à proximité.

14 - Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert :

Cet emplacement est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des croisillons en losange rouge sur fond blanc (si le fond est rouge, ces croisillons sont noirs).

Ces espaces sont destinés à devenir publics. Une liste annexée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur définit leurs futurs usages (document n°8 : "liste des emplacements réservés pour voie, passage ou équipements publics, installation d'intérêt général ou espace vert").

15 - Tracé de principe de voirie publique :

Ce tracé est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une flèche grisée placée à chaque extrémité de la voie.

Ce tracé, repéré par des flèches sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, indique l'obligation de créer ou de retracer une rue entre deux voies existantes; cette future voie peut avoir un tracé variable et être située en décalage léger si nécessaire par rapport aux flèches.

16 - Alignement nouveau :

Cet alignement est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait rouge continu et un numéro de repérage qui renvoie à une liste présentée dans le document n° 1c intitulé "recueil des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques".

Lorsqu'il est nécessaire d'implanter un nouvel immeuble à un alignement nouveau qui n'est pas explicitement celui imposé dans la zone réglementaire concernée, cet alignement est figuré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

La masse principale du bâtiment doit s'y accrocher; des retraits ou des avancées partielles compatibles avec le règlement peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de logique architecturale ou urbaine.

17 - Modification / Ecrêtement :

Ces modifications ou écrêtements sont repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des cercles noirs contenant la lettre M ou E.

Certains immeubles font l'objet de prescriptions particulières, telles qu'écrêtement (E) ou modification (M) qui imposent la modification du volume de la construction ou la suppression de modifications apportées à cette construction. Elles sont décrites dans le document n°6, intitulé : "liste des modifications et des écrêtements " et repérées sur les plans d'Épannelage et de Sauvegarde à l'échelle du 1/500°.

La réalisation de ces prescriptions est imposée à l'occasion des projets. Les travaux de simple entretien (couverture, zinguerie, peinture) peuvent cependant être effectués normalement.

18 - règle architecturale figurant au règlement :

Cette règle est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un alignement de triangles rouge cernés de noir.

Ces constructions possèdent une structure de façade à pans de bois qui doit rester apparente ou le redevenir lorsqu'elle a été enduite.

Pour les autres façades à pans de bois, le dégagement ou non de la structure doit être décidé au cas par cas par l'Architecte des Bâtiments de France dans l'esprit des recommandations contenues dans le recueil de recommandations et d'intentions Architecturales et urbanistiques.

19 - Marge de reculement :

Cette marge est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un pointillé noir.

Cette marge est destinée à assurer un recul minimal par rapport à l'espace public ou à une limite latérale. La nouvelle construction n'est pas obligée de s'y accrocher et peut se situer librement dans la parcelle dans le respect du règlement.

En avant de cette marge peuvent cependant être réalisés des escaliers ou des terrasses extérieures. Des parcs de stationnement souterrains peuvent être réalisés sous cette marge de reculement sous réserve qu'ils laissent libre le sol en avant de la construction.

20 - Passage piéton à conserver ou à créer par servitude de passage public :

Ce passage est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des points rouge.

Ces passages permettent de maintenir, de créer, ou de restaurer des passages de travers des îlots bâtis ou non à l'occasion d'opérations de constructions d'immeubles ou de restructuration de ces îlots.

Certains passages ont un caractère privé; ils ne peuvent devenir publics que si la Collectivité crée par convention une servitude de passage public ultérieurement.

21 - Espace en "blanc" sur le plan :

Ce sont les espaces restés en blanc sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur au 1/500°, qui ne comportent aucune indication de graphisme.

Il existe deux catégories de "blancs" :

- les "blancs" situés dans les îlots privés, à savoir en dehors du domaine public. Ils sont constructibles dans le respect

du règlement.

- les "blancs" situés sur le domaine public, à savoir les places et rues existantes. Ces espaces sont réservés à l'accueil de la circulation automobile, de deux roues et piétonne. A ce titre, ils ne sont pas constructibles, hormis l'accueil du mobilier urbain nécessaire au fonctionnement de cette circulation, des transports en commun et à l'embellissement de la ville. Cependant ils peuvent accueillir en souterrain des constructions pour des activités (réunions, stationnement, transports en communs, commerces, etc...); dans ce cas, il est possible d'aménager en surface les édicules éventuels nécessaires à leur fonctionnement.

ARTICLE US 1. Occupation et utilisations des sols admises

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

La réalisation d'installations ou de travaux sont soumis à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois, dans les cas ci-après énumérés:

- parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- aires de stationnement ouvertes au public, lorsqu'elles sont susceptibles de contenir au moins dix unités.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Tout projet de construction ou d'aménagement d'espace public ou privé modifiant la situation existante doit obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

2 - Sont notamment admises (sous réserve des conditions définies au paragraphe US 1-III) dans ces zones les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, industriel, d'entrepôts commerciaux, de parcs de stationnement, qui ne génèrent pas de nuisance phonique ou olfactive.
- les aires de sports, de jeux et de stationnement.
- les lotissements d'habitation et d'activités.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans le secteur, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- les affouillements ou exhaussements de sol rendus nécessaires pour les opérations de voirie ou la construction d'immeubles, à la condition qu'ils ne soient pas de nature, par leur situation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et à la condition qu'ils soient compatibles avec la logique de formation du tissu urbain et des espaces naturels passés et à venir, tels que définis dans le rapport de présentation (document n° 1c intitulé "recueil des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques").
- la démolition de murs de clôture de maçonnerie existants en limite du domaine public, à la condition que cette démolition soit suivie de la construction d'un immeuble ou d'un porche, ou de la reconstruction de murs de maçonnerie similaire ou présentant le même aspect (sous réserve que la technique utilisée reprenne les principes développés dans le recueil des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques), de manière à éviter de produire une interruption dans la continuité de la façade de l'îlot.
- la démolition des murs de clôture de maçonnerie existants en limite séparative à la condition que celle-ci soit justifiée par une meilleure organisation de la parcelle et ne mette pas en péril l'organisation du parcellaire et le nivellement général des sols. D'une manière générale, elle doit être suivie d'une reconstruction du mur, reprenant les principes développés dans le recueil des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques.
- la démolition de constructions existantes non protégées, à la condition que cette démolition n'entraîne pas de discontinuité urbaine dans les secteurs bâtis continus.
- les activités de restaurant sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances phoniques ou olfactives.
- les petites constructions d'une surface hors oeuvre nette inférieure à 9 m² dans les "espaces soumis à prescriptions particulières", ou faisant l'objet de "plantations à réaliser", à la condition de s'inspirer des recommandations contenues dans le rapport de présentation (document 1.c. intitulé "recueil de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques").
- les constructions à rez-de-chaussée d'une surface supérieure à 9m² dans les espaces soumis à prescription particulière n°4, 7, 10, 11, et 19 sous réserve de respecter un projet d'ensemble conforme aux prescriptions.
- les constructions et les terrassements situés dans la zone inondable de la rivière le Thouet (identifiés dans le document n° 11b) devront être conçus de manière à intégrer parfaitement les risques d'inondations et à veiller à ne pas aggraver le risque par une réduction de la capacité du lit de la rivière.

ARTICLE US 2. Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- la création, l'agrandissement ou la transformation d'établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue et le caractère architectural du Secteur Sauvegardé.
- les dépôts de véhicules.
- les dépôts de matériaux, de ferrailles, de combustibles et de déchets.
- les lotissements industriels.
- les installations classées par la protection de l'environnement non prévues à l'article US 1-3.
- le stationnement isolé de caravanes, et les garages collectifs de caravanes.
- les terrains de campings
- la transformation de local à usage commercial ou d'habitation en restaurant, si le local ne dispose pas d'un conduit de fumée intérieur à l'immeuble, débouchant en couverture par une souche de maçonnerie existante ou à créer, conformément aux prescriptions de l'article US 11.
- la suppression du débouché sur rue des niveaux supérieurs des immeubles à conserver et à restaurer, afin de permettre le maintien d'un usage autonome de ces étages. Lorsqu'un tel accès est supprimé, son rétablissement est imposé.
- la transformation en garage de locaux existant dans les rues suivantes (Vau Saint Jacques, Jean Jaurès, Louis Aguillon, Béranger).

SECTION 2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE US 3. Accès et voirie

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

Les raccords des voies privées aux voies publiques doivent être traités dans le même esprit que ces dernières (dimension et matériaux), en s'inspirant des recommandations contenues dans le Recueil des Recommandations et Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Certains espaces libres ayant fait l'objet de remblaiements ou de décaissements inappropriés, il peut alors être imposé de retrouver un nivellement de ces espaces compatible avec la position des seuils des constructions qui les bordent.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur comporte des indications de passage piétons à conserver ou à créer par servitude de passage public. Cela signifie qu'à l'occasion de projets de construction sur la parcelle concernée, un passage piéton doit être aménagé; celui-ci a un caractère privé et ne peut être rendu public qu'après la création d'une servitude de passage public par la Commune.

Dans la zone USb, les voies nouvelles doivent se référer aux schémas de principes proposés dans le recueil des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur présente entre le Boulevard de la Meilleraye et la rue des Cordeliers, deux flèches marquant l'amorce de tracé de principe de voirie publique. L'objectif est de relier ces deux voies par une nouvelle, permettant à terme de supprimer l'actuelle rue Baptiste Marcet et ainsi à la fois se dégager des abords immédiats de la chapelle des Cordeliers et d'améliorer l'accès au coeur de la ville close, suivant un tracé qui garde une souplesse pour tenir compte des projets en cours de construction qui peuvent développer de part et d'autre.

Il présente aussi entre le Boulevard de la Meilleraye et l'Avenue Pierre Mendès France deux flèches marquant l'amorce de tracé de principe de voirie publique. L'objectif est de relier ces deux voies par une nouvelle pour soulager les accès existant vers la ville close.

ARTICLE US 4. Desserte par les réseaux

Eau :

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être raccordables au réseau de distribution d'eau potable de la Ville.

Assainissement :

Les eaux usées sont raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement dans le respect des règlements en vigueur. Les réseaux privés d'évacuation existant extérieurement en façade doivent être réintégrés à l'intérieur de l'immeuble à l'occasion de travaux confortatifs.

Les réseaux privés d'eaux pluviales placés extérieurement en façade seront réduits au strict nécessaire dans le cas de travaux confortatifs.

Electricité - Télécommunications :

D'une manière générale, dans le cas de la réfection des voiries et dans les îlots de rénovation des ensembles immobiliers sont édifiés, les réseaux sont réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur le domaine privé. Toutes les lignes aériennes, ou placées contre les façades, déjà existantes sont mises en souterrain dès les premiers travaux réalisés dans le secteur.

Les consoles supports d'alimentation électrique ou de distribution téléphonique sont interdites sur l'ensemble du secteur. L'aspect et l'emplacement des réseaux, des coffrets de branchement et de coupure, et des divers organes techniques, sont étudiés de manière à les rendre les plus discrets possible et à respecter l'architecture dans laquelle ils s'insèrent. Si des transformateurs EDF-GDF moyenne tension / basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les règles architecturales des constructions annexes telles que définies à l'article US 11.

Déchets :

Toute construction nouvelle ou toute réhabilitation de construction existante doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées à cet effet, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

ARTICLE US 5. Caractéristiques des terrains

Si la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect et l'économie des constructions à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable par l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsque des conventions entre voisins tendent à un aménagement ou à un réaménagement rationnel de leur parcelle, les dispositions du présent règlement sont appliquées à l'ensemble constitué par les parcelles concernées.

Dans la zone USb les schémas d'aménagements proposés dans le recueil des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques (document n° 1c) servent de références à l'application de cet article.

Des parcelles peuvent ne pas être constructibles, ou ne l'être qu'à certaines conditions qui sont fixées par la Direction Régionale des Antiquités Historiques s'il existe des vestiges archéologiques; le plan historique (document n° 5) présente l'implantation des constructions anciennes dont beaucoup ont disparu et constitue à ce titre une indication précieuse sur la probabilité d'existence de vestiges archéologiques.

Les parcelles de terrains touchées par des espaces boisés classés sont inconstructibles.

Les "espaces soumis à prescriptions particulières" ne sont constructibles que dans des conditions très restrictives, définies dans le document n° 7 intitulé "Liste des espaces soumis à prescriptions particulières", et dans l'article US 1 III. Les "espaces à planter" ne sont constructibles que dans des conditions très restrictives définies dans l'article US 1 III.

ARTICLE US 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En règle générale, les constructions neuves doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, ou à l'alignement nouveau, lorsque celui-ci est figuré au plan par un trait rouge continu, ou à partir de la marge de reculement éventuelle repérée au plan par un trait discontinu (les anciens plans d'alignement sont tous supprimés).

Toutefois peuvent être acceptées des implantations de constructions perpendiculaires à l'espace public sous réserve qu'une façade au moins soit implantée à l'alignement de manière à aménager une cour ou un jardin sur rue derrière un mur de clôture.

De même, peuvent être acceptée par l'Architecte des Bâtiments de France une implantation en recul de l'alignement en fonction du caractère de lieu sous réserve qu'une aile en retour vienne recouvrir le mitoyen en attente de la construction située sur la parcelle voisine s'il en existe un (dans ce cas aussi un mur de clôture viendra à l'alignement refermer l'espace libre privatif;

Si l'alignement nouveau ne concerne qu'une portion de voie, il est nécessaire de raccorder entre-elles les façades voisines.

Lorsqu'il existe, le long de la rue, une indication de plantation à réaliser, d'espace boisé classé ou d'espace soumis à une prescription particulière, les constructions doivent s'édifier en retrait de celle-ci.

Dans les surfaces de plantations à réaliser et dans les espaces soumis à une prescription particulière, il est cependant possible d'édifier des pavillons d'une surface inférieure à 9 m² et d'un seul niveau.

Dans la zone USa l'implantation doit respecter obligatoirement le principe de la continuité des volumes bâtis à l'alignement des voies.

Dans la zone USb, les constructions peuvent s'implanter en retrait de l'alignement des voies, si le parti architectural le justifie, dans l'esprit des dispositions du rapport de présentation (Cahier de Recommandation et d'intentions Architecturales et Urbanistiques).Elles doivent cependant respecter obligatoirement les alignements nouveaux indiqués au plan.

Saillies de façade :

En avant de l'alignement, des saillies de façade peuvent être construites, en particulier pour une meilleure intégration au cadre architectural existant, elles sont donc autorisées, par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction de celui-ci ; toutefois :

- en dessous de 3,50 mètres de haut à partir du niveau de la chaussée, elles sont limitées à 0,20 m,
- au dessus, elles sont limitées à 0,80 m pour les balcons et à 0,40 m par niveau pour les encorbellements.

ARTICLE US 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- *Dans la zone USa:*

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement sur rue ou du recul défini dans l'article précédent, les constructions doivent s'édifier d'une limite latérale à l'autre, afin de recouvrir précisément les mitoyens en attente des constructions voisines dans un souci de continuité urbaine. Dans cette bande, un recul par rapport à ces mêmes limites peut être autorisé, par l'Architecte des Bâtiments de France, si le parti architectural le justifie. Ce recul est imposé en cas d'indication d'une emprise d'un espace non constructible sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Cette bande de 15 mètres peut voir sa profondeur allongée ou réduite d'une distance de 5 mètres par l'Architecte des Bâtiments de France pour assurer le meilleur raccord avec les constructions voisines existantes.

Au delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions doivent se reculer d'au moins 3 mètres des limites séparatives, sauf pour des constructions de moins de 3,5 mètres de hauteur au droit de la limite (une tolérance de hauteur allant jusqu'à 6 mètres peut être accordée en cas de pignon).

Toujours au delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent s'accoler aux mitoyens en attente des immeubles déjà édifiés en limite séparative, et venir les recouvrir, sauf si ces immeubles sont indiqués à démolir et dans la limite des écrêtements éventuellement demandés. En cas de mur de clôture, existant, de grande hauteur, des constructions adossées de même hauteur peuvent être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsque la construction borde des surfaces de plantation à réaliser, d'espace boisé classé ou d'espace soumis à une prescription particulière, elle doit lui présenter une façade à part entière (et non un pignon aveugle).

Des voisins peuvent s'entendre pour édifier des constructions adossées en dehors de la bande de 15 m, si celles-ci sont compatibles avec l'esprit des implantations proposées dans le rapport de présentation (Recueil de Recommandations et d'intentions Architecturales et Urbanistiques). De même, la distance par rapport aux limites peut-être réduite en cas de convention de cour commune, sous réserve que la nouvelle construction respecte une distance de vue minimale de 6 mètres par rapport aux constructions existantes ou projetées sur la parcelle voisine, conformément aux dispositions de l'article US 8.

Dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne et donc échapper aux règles de distance minimale précédentes. Cette solution peut même être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons touchant à la logique du tissu urbain existant.

- *Dans la zone USb :*

Au delà de la bande des 15 mètres, les marges de recul minimales par rapport aux limites de la zone USb sont portées sur le document graphique au 1/500° du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur; il est toutefois possible d'édifier dans ces marges de recul des constructions de moins de 3,5 mètres de hauteur et des parcs de stationnement souterrains. A l'intérieur de la zone les constructions respectent la règle générale et s'implantent conformément aux orientations proposées dans le rapport de présentation (recueil de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques).

ARTICLE US 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les vues directes entre deux ouvertures de pièces principales d'habitation (séjour et chambres) ou de locaux occupés de manière continue, ne sont pas inférieures à 6 mètres afin de respecter l'intimité des occupants.

L'implantation de nouvelles constructions doit s'inspirer des règles de composition urbaine propres à chaque zone présentées dans le recueil de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques.

ARTICLE US 9. Emprise au sol

Il n'y a pas de coefficient d'emprise au sol.

En cas d'indication d'emprise de construction imposée portée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, la future construction doit reprendre strictement cette emprise, sauf en cas d'indication de limite variable d'emprise imposée (sur les façades arrière ou latérale) où l'emprise de la construction peut se développer en deçà et au delà de cette limite en fonction de la logique de la construction des îlots telle que décrite dans le rapport de présentation et dans le respect des autres articles du règlement, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent se tenir en dehors des surfaces indiquées comme plantation à réaliser, espace boisé classé ou espace soumis à une prescription particulière qui sont inconstructibles.

Des pavillons d'une surface de moins de 9 m² peuvent cependant être édifiés dans les surfaces de plantation à réaliser et d'espace soumis à une prescription particulière, sachant que dans le premier cas il s'agit de commodités de jardin et que dans le deuxième cas il s'agit des petites constructions, appelées "fabriques", qu'il est courant de voir dans les parcs et qui sont là pour les agrémenter et qui peuvent répondre aux besoins de gestion de ces espaces naturels. Toujours dans ce deuxième cas, il est possible de restaurer de tels pavillons qui ont existé et qui sont à l'état de ruines sur l'emprise ancienne, et de construire des pavillons à rez de chaussée d'une surface supérieure à 9 m² dans les espaces soumis à prescriptions particulières (n° 4, 7, 10, 11, 19) sous réserve de respecter un projet d'ensemble conforme aux prescriptions.

Il est possible de construire des surfaces totalement enterrées sous les espaces libres sous réserve que des jardins ou des dallages soient aménagés en surface conformément à l'article US 13

ARTICLE US 10. Hauteur des constructions

- Constructions existantes :

Les immeubles protégés (immeubles protégés par la législation sur les monuments historiques, immeubles à conserver ou à restaurer dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits, architecture d'accompagnement) sont maintenus dans leur hauteur et leur volume ; toutefois :

- les bâtiments portant, au plan, la lettre E sont destinés à être écrêtés, afin de restituer leurs dispositions architecturales d'origine. La liste annexée au présent règlement (document n°6) fixe la nature des écrêtements à apporter à chacun d'entre eux.
- les bâtiments portant, au plan, la lettre M, peuvent être modifiés ou surélevés pour des motifs de composition architecturale, dans les conditions prévues pour chacun d'entre eux dans le document n°6.

- Constructions neuves :

Les nouvelles constructions ne peuvent excéder en hauteur les cotes, mesurées à l'égout des toitures, fixées par le Plan d'Épannelage (document n° 4). Ce plan se lit de la manière suivante :

- en USa : en périphérie de l'îlot, l'égout de la toiture de la nouvelle construction doit se conformer à la cote NGF définie par section de façade sur le plan avec une tolérance de plus ou moins un mètre qui peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour respecter les principes suivants: la hauteur des nouveaux immeubles au niveau des limites séparatives ne peut excéder celle des immeubles voisins s'ils sont protégés à moins de cas exceptionnel o □ l'immeuble protégé est notoirement plus bas que les autres immeubles protégés situés à proximité; le raccordement des hauteurs doit se faire sur une distance significative (si l'immeuble contigu doit être écrêté, le raccord se fait au niveau de la cote après écrêtement), ces ajustements doivent avoir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France; des dispositifs particuliers de raccordement peuvent être imposés par l'Architecte des Bâtiments de France. Les cotes NGF en petits chiffres portées sur les immeubles à conserver et à restaurer et sur l'architecture d'accompagnement, repérés sur le Plan d'Épannelage pour mémoire, sont les cotes de l'égout de toiture au moment de l'établissement du plan (sauf erreur du relevé stéréophotographique). Des constructions plus basses peuvent exceptionnellement être acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France pour permettre d'éventuels volumes de liaison, sachant que le principe général qui doit être appliqué dans la zone USa est celui de la continuité du bâti en périphérie d'îlot.
- En coeur d'îlot (à savoir en retrait de la bande constructible de 15 mètres de profondeur prévue à partir de l'alignement sur rue ou de recul), peuvent être construits des volumes à la cote maximale repérée au plan sous la forme de hachures obliques, il s'agit de possibilités et non d'obligations comme pour la périphérie de l'îlot. Il s'agit soit d'une cote NGF qui définit la cote de l'égout de toiture, soit d'une hauteur à rez de chaussée (3,5 mètres de hauteur pour l'égout et 6 mètres pour le faitage). L'exiguïté des parcelles rend nécessaire l'accord entre voisins pour échapper à la règle des distances entre voisins, sauf en cas de reconstruction sur une parcelle de petite taille lorsque l'Architecte des Bâtiments de France impose la reprise d'une ancienne emprise.
- en USb, la hauteur de l'égout de toiture est repérée sous la forme d'une cote NGF pour chaque ensemble ou partie d'ensemble constructible de la zone. Il s'agit d'une cote maximale, cependant cette cote représente la hauteur qui permet d'assurer une homogénéité des volumes de l'îlot considéré; c'est ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer que tout ou partie des futures constructions de l'ensemble à bâtir respecte cette cote pour s'harmoniser aux constructions existantes, en particulier aux immeubles à conserver et à restaurer. Les raccords avec les constructions à conserver et à restaurer doivent s'effectuer dans les mêmes conditions que dans la zone USa. Si des marges de recul sont prévues le long de la limite de la zone USb, il est possible d'y construire des bâtiments dont la hauteur ne pourra excéder 3,5 mètres.

Toitures :

Conformément à l'article US 11, il convient de prévoir des toits et d'utiliser de manière préférentielle la tuile. Le gabarit de toiture de tuile est défini par une pente comprise entre 15° et 25° à partir de l'égout de toiture; le faitage ne peut excéder une hauteur de 3 mètres au dessus de l'altitude autorisée pour les égouts de toiture. En cas de toiture de tuiles existantes sur les immeubles mitoyens, la nouvelle construction devra reprendre la même pente de toiture.

Dans le cas où les toitures d'ardoises sont acceptées, celles-ci doivent s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne faisant un angle supérieur à 45° avec l'horizontale, au niveau de la corniche; ce gabarit doit, de plus, être compatible avec celui des toitures voisines et dans ce cas être porté à un angle de 60°. Le faitage ne peut pas excéder une hauteur de 6 mètres par rapport à la corniche. Dans le cas d'un "bris Mansard" le gabarit peut être élevé de 2 mètres. Des dispositions particulières peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, en fonction des immeubles

voisins.

Le gabarit maximal peut être percé dans la limite de 2 mètres de hauteur par des volumes de cheminée, de lucarne, clochetons, belvédère, cage d'ascenseur, etc... Des éléments plus importants (beffroi, clocher, tour...) émergeant du gabarit autour peuvent être envisagés en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas de programmes exceptionnels pour marquer une fonction symbolique.

En cas de bâtiment très épais, le volume de toiture devra être maintenu dans le gabarit décrit ci-dessus, des solutions de couverture partielle en terrasson de zinc peuvent alors exceptionnellement être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Des toitures terrasses peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour respecter des perspectives visuelles dans les sites à fortes déclivités et pour éviter que la construction ne soit trop haute (dans ce cas la cote de l'acrotère doit respecter celle de l'égout de toiture du Plan d'Epannelage).

ARTICLE US 11. Aspect extérieur

1.- Règles générales

Article R.111-21:

" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Sur toute l'étendue du Secteur Sauvegardé, ce qui concerne la restauration ou la modification des éléments constitutifs de l'espace urbain doit-être étudié en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cela concerne aussi bien les constructions proprement dites que les aménagements de sols, le mobilier urbain public ou privé, les plantations, les clôtures, l'éclairage, la signalisation et les enseignes.

Les constructions protégées doivent, à l'occasion de leur restauration ou transformation retrouver leur aspect d'origine ou conserver certaines modifications apportées au cours des siècles si l'Architecte des Bâtiments de France juge qu'elles font partie intégrante de l'histoire de la construction, conformément à l'article US 0.

Pour les constructions non protégées, les travaux consistent à utiliser les mêmes matériaux et les mêmes techniques que celles utilisées lors de l'édification de la construction, ou des techniques, concourant au même résultat, décrit ci-après; si de nouvelles techniques, non décrites apparaissent, elles doivent faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau, compatibles avec l'harmonie du site urbain. Est interdit, notamment, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région; cependant une architecture contemporaine est souhaitée. Dans des cas où la construction s'insère dans un ensemble architectural particulièrement homogène, obligation est faite de construire la façade avec les mêmes techniques de parement que celles du reste de l'ensemble architectural (ceci est tout particulièrement le cas pour les ensembles de maisons à pans de bois de la Vau Saint Jacques).

Les immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées devront donc être soit démolis pour des raisons de salubrité ou de mise en valeur, et non reconstruits au cas où ils seraient couverts d'une emprise d'espaces soumis à une prescription particulière ou de plantations à réaliser, soit reconstruits ou seulement modifiés suivant les instructions de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'intégration des volumes construits est le critère fondamental; cela implique la continuité des volumes avec les immeubles avoisinants, et l'observation des orientations contenues dans le recueil des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques.

Les terrasses couvertes sur espace public (à savoir les extensions fermées du magasin, comme par exemple les cafés et restaurants) sont interdites, sauf dans le cas d'un projet global d'aménagement d'un espace public ayant reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs doivent respecter les couleurs générales de leur environnement et s'inspirer des recommandations contenues dans le recueil des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques (document n° 1c).

Afin de comprendre les règles présentées ci-après, il est souhaitable de se référer à ce recueil des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques, annexé au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, qui définit l'esprit dans lequel elles seront mises en oeuvre.

2.- Servitudes d'architecture concernant les immeubles existants

2.1- Réglementation commerciale

Intégration du commerce dans l'immeuble :

L'architecture commerciale occupe une place importante au sein du Secteur Sauvegardé, mais elle ne doit pas mettre en cause la qualité du patrimoine général et plus particulièrement celle des immeubles dans lesquels elle s'insère. Avant que ne soit conçu tout projet de devanture commerciale, il convient de rechercher la position d'origine de la devanture (ou du moins celle qui correspond au caractère de l'immeuble) :

- devanture en tableau de la baie définie par la structure de l'immeuble (immeuble généralement antérieur au premier quart du XIX^e siècle),
- devanture en applique sur l'ensemble du rez de chaussée, masquant ainsi les éléments porteurs de l'immeuble (immeuble de la deuxième partie du XIX^e et du XX^e siècle ou façade remaniée au XIX^e siècle d'immeubles plus anciens), en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Elle doit respecter les principes suivants :

a) les éléments de maçonnerie de rez-de-chaussée, destinés dès l'origine de la construction à rester apparents, sont dégagés (ce sont surtout des immeubles à pans de bois qui comportaient une échoppe définie par des piles de maçonnerie, une allège pleine destinée à porter l'étau et un linteau en bois). Il en est ainsi des piles de granite, des linteaux de bois, plus rarement des linteaux et arcs de maçonneries parfois cachés ou enveloppés par des habillages de second oeuvre. Dans le cas où le gros oeuvre de l'immeuble a déjà été profondément modifié, il doit être envisagé une reconstitution des formes initiales, pierres de parement, rejointoiement, enduit gratté à la chaux ou des formes compatibles avec la lecture architecturale de l'ensemble de la façade. Dans le cas de l'échoppe de l'immeuble à pans de bois antérieur au XVII^e siècle, l'allège pleine sera reconstituée.

b) la continuité entre rez-de-chaussée commercial et le reste de l'immeuble, mis à part le cas des devantures en appliques, est recrée en supprimant les éléments formant un habillage opaque ou une coupure horizontale continue tels que stores et bavettes, bandeaux, etc... L'immeuble doit donner l'impression de reposer sur ses pieds.

Nature des percements :

L'installation ou la transformation d'un commerce doit être l'occasion de restaurer aussi le soubassement de l'immeuble dans lequel il se trouve (voire l'ensemble de la façade), et cela tout particulièrement pour les immeubles protégés. Les maçonneries et pans de bois seront restaurés selon les règles précisées dans le paragraphe concernant la restauration des façades.

Lorsque des frangements ont déjà été réalisés sans tenir compte de la logique de dessin d'origine de la façade, les façades d'origine devront être reconstituées; à défaut d'indications précises sur celles-ci et tout particulièrement lorsqu'un commerce a remplacé un logement, les nouveaux percements devront permettre de prolonger, jusqu'au sol, la composition des étages. Cependant sur accord de l'Architecte des Bâtiments de France, deux travées de fenêtres pourront éventuellement correspondre à une seule baie au rez de chaussée dans des cas exceptionnels. Des trumeaux de maçonnerie d'au moins 0,50 mètres de large doivent être rétablis de chaque côté des nouvelles baies.

En cas de nouveau frangement, et ceci uniquement pour les immeubles non protégés qui n'auraient pas eu à l'origine d'activité commerciale à rez de chaussée, les mêmes règles doivent être respectées.

Les devantures :

Les devantures sont disposées par travées et non comme une enveloppe générale de tout le rez-de-chaussée. Il existe donc schématiquement deux types de devantures: celles prises en tableau de baies de maçonnerie destinées à rester apparentes, et celles en applique venant habiller l'ensemble du rez de chaussée en dissimulant des piles de maçonneries non dressées et des linteaux de bois non destinés à rester apparents.

L'aménagement des devantures doit maintenir l'accès des escaliers conduisant aux étages ; le rétablissement de cet accès est imposé s'il a été supprimé dans le passé, dans l'hypothèse où les étages peuvent accueillir des logements.

Les devantures en tableau :

Les maçonneries de l'immeuble et les pans de bois doivent rester apparents. Les devantures sont placées rigoureusement dans le clair des baies de maçonnerie. Elles sont situées en retrait du nu des façades de façon à dégager des tableaux d'une épaisseur minimale de 16 centimètres.

Les menuiseries des devantures doivent être de préférence en bois et peuvent être réalisées à l'aide de métal coloré, si ce dernier matériau est compatible avec le matériau d'encadrement des baies (granite, enduit...). Les couleurs foncées sont souvent les plus adaptées, mais, si ces menuiseries sont de petites sections, des couleurs plus vives peuvent être acceptées (les couleurs agressives, comme les couleurs "fluo", sont proscrites).

Les devantures en applique :

Si des devantures datent de la construction de l'immeuble (deuxième partie du 19^eème, début 20^eème siècle), et si elles présentent un caractère particulier, ces devantures doivent être conservées et restaurées suivant les dispositions d'origine.

Lorsque ces devantures ont disparu, des vitrines d'expression contemporaine peuvent prendre place, sous réserve

qu'elles conservent le rythme général de composition des anciennes devantures (bandeau et corniche devant le linteau, habillage devant les piles, vitrage devant le clair des baies). Elles sont réalisées à l'aide de matériaux aussi bien traditionnels (le bois) que modernes (le métal, le verre, etc...); cependant, un soin tout particulier doit être pris pour donner une unité à chaque devanture et éviter la multiplication des matériaux et des couleurs : les couleurs foncées sont les plus adaptées, les teintes agressives sont à proscrire (par exemple les couleurs "fluo"), les teintes vives et le blanc ne sont à utiliser que sur de petites surfaces.

Les socles - soubassements - seuils des vitrines :

Les socles, soubassements, seuils font l'objet, soit d'un traitement en harmonie avec les devantures, soit d'un traitement en harmonie avec le reste de la façade (granit, ...). Les matériaux trop clairs et qui réclament un entretien important (les carrelages par exemple) sont interdits. Le seuil en granit peut être imposé dans certains cas (en particulier pour assurer une continuité avec le sol de la chaussée ou le soubassement des piles de maçonnerie).

Cas particulier des maisons à pan de bois :

Ces constructions ont acquis dans Parthenay une valeur patrimoniale et touristique qui devrait conduire à n'imaginer toute intervention nouvelle que comme un acte de restauration. En d'autres termes le commerçant qui s'implante dans ce type d'immeuble à des devoirs envers la communauté Parthenaisienne et il sait qu'il devra reconstituer l'échoppe qui a vraisemblablement existé.

Lorsqu'il est possible de reconstituer de façon satisfaisante l'état d'origine ou un état intermédiaire cohérent, celui-ci servira de modèle.

Dans les autres cas, la devanture devra être composée entre les piles de maçonnerie, en respectant les poteaux existants ou à reconstituer. Les seuls matériaux admis sont le bois et la maçonnerie de pierres apparentes.

Les bannes :

Les bannes outre leur conformité au règlement de voirie, doivent correspondre à chaque travée de vitrines, s'intégrer à l'intérieur des baies de maçonnerie lorsqu'elles existent ou être de la largeur des parties vitrées des devantures en habillage, et en aucun cas ne créer des coupures visuelles continues entre le rez-de-chaussée et le reste de l'immeuble.

Il est recommandé, si la surface d'espace public à couvrir est importante de recourir préférentiellement à des parasols; en effet, la bannette ne doit pas se projeter à plus de deux mètres de la façade.

Les bannes fixes sont interdites, toutes les bannes doivent être repliables. La partie basse des bannes doit être située à une hauteur supérieure à deux mètres.

Les bannes formant saillies sont interdites dans les rues étroites par l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'elles sont incompatibles avec le fonctionnement ou le caractère de la rue. Un espace libre de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres entre les bordures extérieures des bannes déployées doit être maintenu.

Leurs teintes doivent être choisies de préférence dans la gamme des couleurs chaudes (rouge, brun, orange, jaune, blanc, écru, etc...), en évitant les nuances criardes; le recours à des couleurs froides (bleu, vert, gris, etc..) ne peut être accepté que s'il est fondé sur la nécessité d'une harmonisation avec la devanture existante. Des palettes de couleur peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas d'aménagement d'ensembles architecturaux, de places ou de rues.

Les occultations :

Les éventuelles occultations métalliques des commerces sont à mailles articulées ouvertes de façon à laisser la vue sur les vitrines pendant les jours de fermeture. Les occultations à lames pleines peuvent être toutefois tolérées pour les établissements de négoce de matériaux précieux (bijouterie, etc...), sous réserve que le matériau utilisé présente un aspect satisfaisant (les grilles d'acier galvanisé doivent être peintes). Les axes des rideaux roulants doivent être disposés à l'intérieur du volume commercial.

Le principe du découpage par travée doit être respecté.

Les fermetures en volet de bois peuvent aussi être acceptées en particulier au bas des maisons à pan de bois, sous réserve qu'il ne s'agisse pas de volets roulants, mais de panneaux articulés pleins.

Les enseignes et pré-enseignes :

- l'enseigne drapeau

Les enseignes (ou sigles) désolidarisées des vitrines et placées perpendiculairement aux façades (enseigne drapeau), outre leur conformité au règlement de voirie, sont de petites dimensions (1/3 de m² au maximum) lorsqu'elles sont opaques (c'est en particulier le cas des caissons lumineux). Elles peuvent être d'une dimension supérieure à étudier pour chaque cas, si elles sont constituées d'un simple graphisme faisant grille (qu'elles soient lumineuses ou non), mais elles respectent le règlement de voirie et ne peuvent pas excéder une hauteur de 0,80 mètres. Les enseignes sont placées entre le rez de chaussée et le premier étage exclusivement. Elles sont interdites sur les balcons, les étages supérieurs et les toitures. La partie inférieure de cette enseigne doit être placée à une hauteur supérieure à 2,50 mètres par rapport au sol; d'autre part, l'enseigne ne doit pas créer une saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la

façade (dans le cas de rue étroite, l'enseigne doit laisser un espace libre dans l'axe de la rue d'une largeur minimale de 3,50 mètres).

- l'enseigne bandeau

Les enseignes (ou sigles) désolidarisées des vitrines et placées parallèlement aux façades (enseigne bandeau) sont constituées par un simple graphisme de lettres. Elles sont mises en saillie de 5 à 16 cm du nu de la façade et peuvent être opaques et éclairées en arrière, ou bien lumineuses ou encore au néon. Dans le cas des vitrines en tableau, ces lettres peuvent être posées sur les maçonneries ou sur les éléments de structure de l'immeuble sous réserve que leur fixation n'endommage pas les supports et que celles-ci soient posées entre le rez de chaussée et le premier étage. Dans le cas des vitrines en applique, l'enseigne vient prendre place précisément dans le bandeau (ce peut être dans ce cas des lettres peintes); la couleur du fond du bandeau, sur lequel se détachent les lettres, doit être celle de l'ensemble de la devanture. Les caissons lumineux sont interdits en enseignes bandeaux.

Les unes et les autres doivent correspondre aux besoins stricts de signalisation de l'activité commerciale correspondante. Les enseignes de marque à caractère publicitaire sont refusées. Un même commerce ne peut disposer que d'une enseigne de chacun des types précédents; une enseigne supplémentaire peut être accordée par l'Architecte des Bâtiments de France pour les magasins donnant sur deux rues différentes.

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

Les éclairages des enseignes et des vitrines :

La coloration des lettres est laissée libre, de préférence avec une dominante de tons chauds, du jaune au rouge, en harmonie avec les couleurs des matériaux constituant la vitrine. Sont néanmoins proscrites certaines couleurs de néon agressives qui modifient la coloration de l'espace public (bleu, par exemple).

La dominante des éclairages intérieurs des vitrines doit être le blanc champagne; la plus grande liberté est laissée quant aux éclairages de couleurs des éléments d'animation des vitrines dans la mesure où ils sont de faible luminosité.

Un éclairage de façades d'immeuble par des projecteurs, en particulier des trumeaux, est soumis à autorisation; il doit s'intégrer dans un plan d'ensemble d'éclairage du Secteur Sauvegardé qui définit les couleurs dominantes de chaque quartier en fonction de ses caractéristiques architecturales, conçu dans l'esprit des propositions du recueil de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques.

La coloration de cet éclairage doit, dans sa dominante, s'accorder parfaitement avec celle des matériaux de l'immeuble, le plus souvent la pierre ou les enduits à la chaux ou le bois et la brique. Des couleurs différentes sont admises dans les dominantes des différentes zones.

Les étals et terrasses :

A l'exception des foires ou des marchés, les étals ne sont pas autorisés à l'extérieur des magasins, Cependant dans le cadre d'un aménagement global de l'espace public, des étals présentant entre eux une cohérence (même dessin de mobilier) peuvent être autorisés par l'Architecte des Bâtiments de France; Ils ne doivent comporter aucune publicité.

Les terrasses couvertes, constituant une extension du magasin sur le domaine public sont interdites, sauf dans le cas d'un projet global d'aménagement d'un espace public ayant reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les matériaux :

Le choix des matériaux est laissé libre dans la mesure où ces matériaux ne se heurtent pas. Il est nécessaire de rechercher une homogénéité dans chaque commerce. Cependant il convient d'éviter les matériaux trop pauvres comme l'aluminium naturel.

Une rigueur plus grande est de règle pour les ensembles architecturaux les plus homogènes (la réfection à l'identique de devantures ayant été supprimées peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France sur des immeubles d'une grande qualité architecturale).

Dans le cas d'immeubles protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, des matériaux comme le bois peuvent être imposés par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs des devantures peuvent donc être très variables, néanmoins sont proscrites les couleurs fluorescentes et les couleurs agressives.

2.2 Réglementation des travaux sur les immeubles conservés

La remise en état des immeubles anciens doit respecter les principes suivants :

2.2.1. Façade d'immeuble :

Il s'agit des travaux de remise en état des façades sur rue mais aussi sur cour ou sur jardin.

A-Pans de bois

Les constructions à pan de bois sont très répandues à Parthenay, elles sont un atout important de la renommée de la ville. Leur maintien et leur entretien, voire leur restauration, doivent donc être particulièrement surveillés. Ils en existent plusieurs types décrits dans le rapport de présentation. La difficulté tient au fait que ces constructions ont connu des transformations successives, allant de la modification de percements à la mise à l'alignement de la façade, voire à l'enduit général de la façade.

C'est ainsi que tout travail de restauration doit être précédé d'une analyse historique, complétée par des sondages sous l'enduit éventuel et menée en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France. Les résultats de l'étude permettront de décider la conservation ou la restitution de la structure architecturale.

La règle consiste à laisser dégagés les pans de bois d'origine médiévale et à laisser enduits les pans de bois plus récents, qui ont été conçus pour être masqués. Cependant, lors des mises à l'alignement des façades, ce sont des pans de bois devant rester apparents qui ont été remontés sur un seul plan vertical et enduits; parfois les percements d'origine ont été conservés, dans d'autres cas la façade a été régularisée selon un dessin de percements identiques à celui des maisons de maçonnerie. En conséquence, lorsqu'apparaissent des abouts de solives en façade, il est possible d'imaginer qu'il s'agit d'une façade ancienne "alignée", et la décision de laisser apparents les pans de bois ne peut être prise que si subsiste la composition de percements d'origine ou que si celle-ci est facilement restaurable, sinon, il convient de ré-enduire cette façade.

Sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, certaines constructions font l'objet d'une "règle architecturale figurant au règlement"; ce sont des constructions qui possèdent en façade sur rue une structure à pans de bois qui doit rester apparente ou le redevenir lorsqu'elle a été enduite. Il s'agit donc des constructions sur lesquelles existe une certitude; sur les autres, ce sont donc les résultats des sondages qui permettront à l'Architecte des Bâtiments de France de décider si les pans de bois doivent être apparents.

Lors des restaurations, les éléments de bois endommagés et non réparables sont remplacés par des pièces de même essence, comportant les mêmes moulurations et assemblées selon les techniques d'origine. L'ensemble des bois est nettoyé et traité à l'huile de lin sur toutes les faces; y compris lorsque les pièces sont destinées à être cachées. Toutes les moulurations sont conservées, voire refaites à l'identique par un sculpteur sur du bois de même origine lorsqu'elles sont trop dégradées (sur les jambages des fenêtres et les pièces d'appui principalement).

Lorsqu'ils existent, les remplissages de briques minces, hordés à la chaux, doivent être maintenus. Lorsqu'ils ont disparu, ils sont reconstitués en faisant appel à des briques de même nature que les anciennes. Il est souvent nécessaire de les nettoyer, il convient d'éviter pour ce faire des techniques agressives comme le sablage, et il est préférable de se contenter d'un brossage et de remplacer une par une les briques défectueuses; le parement peut être unifié à l'aide d'un lait de chaux traditionnel. (cette technique permet d'assurer la pérennité de la brique).

Les structures de pans de bois destinées à être cachées doivent être enduites au mortier de chaux aérienne. Cela peut concerner des structures abusivement dégagées lors de restaurations antérieures. En cas de façade enduite, les ouvertures sont marquées à l'aide de cadres de bois moulurés ou pas, appliqués sur la façade et qui peuvent servir de support aux contrevents persiennés.

Coloration

A l'origine, les bois apparents étaient probablement peints ou traités de manière à en assurer la pérennité.

Malheureusement, l'analyse détaillée qui a précédé la conception de ce règlement n'a pas permis d'établir des références dans ce domaine. Donc à l'occasion des restaurations, les traces subsistantes sont à rechercher sous les enduits ou les couches de badigeons, afin de pouvoir fonder un projet de coloration; les traces découvertes sont soigneusement conservées pour servir de témoignage des techniques anciennes. En l'absence de traces significatives, des références peuvent être recherchées sur des constructions équivalentes de la région. Il convient cependant d'être prudent, et ne s'engager qu'en connaissance de cause; il vaut quelquefois mieux se contenter d'un simple traitement à l'huile de lin, analogue à celui qui a été la règle pour les restaurations faites depuis le début du siècle et qui, maintenant, donne une certaine unité à la ville. Il convient enfin tout particulièrement d'éviter de créer des contrastes trop affirmés des couleurs des pans de bois et des enseignes.

L'absence de peinture ne doit jamais dispenser d'un entretien régulier des bois, avec de l'huile de lin. Il ne faudrait pas que des charpentes parvenues jusqu'à nous, (peut-être grâce à l'enduit qui les protégeait depuis près de trois siècles), se détériorent du fait même de leur restauration.

La coloration des enduits sera éventuellement recherchée par le mélange des sables des carrières de la région; il existe encore en place des enduits anciens pouvant servir de référence

B- Maçonneries

La pierre

D'une façon générale, la restauration des maçonneries est à effectuer à l'identique: les techniques utilisées doivent être telles qu'elles permettent de sauvegarder l'aspect et la structure de l'immeuble. Si de nouvelles techniques non décrites apparaissent, elles doivent faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

La majorité des constructions de maçonnerie de Parthenay comporte des encadrements d'ouverture en pierres de granit. Le nettoyage des pierres de granit d'encadrement des ouvertures ou de modénature s'effectue suivant son état par un brossage à l'eau acidulée, par un gommage ou un sablage à faible pression (si cette technique n'attaque pas la pierre) et par décapage dans le cas de vieilles peintures ou d'enduits.

Si les maçonneries de pierres appareillées destinées à rester apparentes ont été dénaturées par un mortier de ciment et si ce mortier est en mauvais état (soufflé ou fissuré), à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France, l'enduit est supprimé et les maçonneries d'origine sont rétablies (en particulier tout l'appareillage de pierres). Si ce mortier est en bon état, il est nettoyé et fait l'objet, s'il s'agit d'un immeuble protégé au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en

Valeur, d'une peinture décorative à plusieurs tons (en général il s'agit du marquage de l'encadrement des ouvertures) permettant de suggérer la modénature d'origine, si le dessin existant de la façade est trop pauvre pour que celui-ci reste en état.

Il existe un nombre très limité de constructions édifiées à l'aide de pierres de calcaire. Le sablage des pierres de calcaire dure ou tendre est interdit.

Le nettoyage des parements de pierre calcaire dure peut se faire par des techniques douces de brossage ou de lavage à faible pression, lorsque la pierre est saine.

Pour toutes les pierres calcaires, lorsque les parements sont dégradés, le ravalement des pierres calcaires s'effectue par retaille de surface. Cette retaille ne doit pas dépasser un maximum de 2 centimètres; au-delà il convient de changer la totalité des pierres endommagées. Le recours à des matériaux de ragréage ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel et pour de petits raccords. Lorsqu'existent des épaufrures de petite taille et que la pierre est particulièrement saine, l'utilisation de "bouchons" de la même pierre (posés à joint marbrier) est la solution.

Lorsque les pierres doivent être remplacées, elles le sont à l'aide d'une pierre de même nature, à savoir du granit de même aspect et du calcaire dans des cas plus rares. Une pierre calcaire plus dure que la pierre calcaire d'origine peut être aussi utilisée pour les pierres d'appui, les cordons, les corniches, et les pierres de rejaillissement, ou en cas de changement de la totalité des pierres de façade ou d'une portion homogène de la façade. Le choix de cette pierre est arrêté après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutes les moulurations (que ce soit le granit ou le calcaire) sont conservées selon leur profil d'origine (c'est pour cette raison que la retaille du calcaire doit être minimale) ou restaurées, si elles ont disparu. Le dessin précis des profils des moulures avant et après travaux doit être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsque la façade d'un immeuble d'un moindre intérêt architectural est très abîmée par manque d'entretien, et que la restauration de certains éléments décoratifs (cordons, encadrement d'ouverture, corniches, etc...) s'avère impossible pour des raisons techniques ou économiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut autoriser leur reconstitution à l'aide de matériaux reconstitués (plasto-pierre, ou mortier de chaux taloché) à titre tout à fait exceptionnel.

Le granit des seuils, soubassements, rez-de-chaussée, encadrements d'ouverture, modénature ou corniche doit être dressé à parement à la boucharde. Le mode de parement grossier des granits à la pointe, éclaté ou strié, est une facture faussement rustique, interdite dans le Secteur Sauvegardé. Dans le cas des constructions du XIX^e siècle (comme cela est précisé dans l'alinéa concernant les enduits), il est de tradition de marquer les encadrements de granite des fenêtres à l'aide d'un badigeon (lait de chaux) de forme rectangulaire; dans ce cas, la finition des pierres de granit est dressée (voire lissée lorsque les couches de badigeon s'accumulent).

La finition des panneaux de pierres appareillées (tapisseries) est réalisée selon les techniques propres à la date de construction de l'immeuble, en s'inspirant des recommandations architecturales (voir ci-contre).

Les travaux de sculptures doivent être réalisés conformément à l'aspect d'origine de ces sculptures. Un ensemble de clichés photographiques avant et après intervention du sculpteur doit être fourni.

Les travaux de sculpture doivent être réalisés uniquement à l'aide des instruments traditionnels ou d'instruments concourant au même résultat, les ponceuses électriques en particulier sont proscrites.

Les produits de substitution (à l'exclusion des mortiers à base de liant hydraulique qui sont proscrits) ne sont utilisés qu'à titre exceptionnel et pour remplacer des fragments manquants de sculpture ; dans la majorité des cas il convient de changer la pierre en toute épaisseur.

Les enduits

Les enduits sur les maçonneries de tout venant, afin de les laisser respirer, sont réalisés à la chaux naturelle grasse mêlée de sable de carrière lavé, à granulométrie variable. Les enduits de ciment sont interdits.

La suppression des enduits sur les façades en moellons enduits est interdite.

La granulométrie et la coloration dépendent de la nature de l'architecture de l'immeuble, elles font l'objet d'échantillons réalisés sur place qui sont soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France. Ainsi elles doivent être plus grossières pour les constructions les plus anciennes et plus fines pour les constructions construites à partir du XIX^e siècle.

La finition des enduits peut être talochée ou micro-sablée ou lavée à l'éponge, ou grattée, (ou à la tyrolienne sur certains immeubles du XIX^e siècle) suivant les effets esthétiques recherchés.

Les soubassements de murs enduit peuvent être talochés sur une faible hauteur et coupés du reste de l'enduit de la façade par un coup de fer à joint, suivant les caractéristiques architecturales de l'immeuble, afin de permettre une reprise ultérieure de l'enduit du pied d'immeuble.

Cependant, une grande part du patrimoine du XIX^e siècle est constituée de façades comportant des encadrements de fenêtres de pierres de granite affleurant avec l'enduit de chaux, comme cela a été évoqué plus haut. Une simple volonté de qualité de composition architecturale de la façade impose de marquer un encadrement rectangulaire autour de la fenêtre (voire dans certain cas les cordons, corniches et chaînes d'angle), réalisé à l'aide d'un lait de chaux de couleur claire, afin d'éviter que la construction ait un caractère trop rustique. Dans ce cas, soit l'enduit a une couleur qui se rapproche de celle de la queue des pierres, soit tout l'enduit et ces queues sont badigeonnés d'un lait de chaux (souvent de couleur gris clair).

Les joints

- dans le granit :

Dans les maçonneries de granit, les joints sont grattés à fleur de parement du granit; les joints en creux, rubans ou tirés au fer sont proscrits. Ces joints à la chaux sont réalisés à l'aide d'un sable non tamisé de la couleur du granit, permettant d'obtenir un aspect de finition très proche, de manière à relier les pierres entre elles en évitant de les séparer.

- dans le calcaire :

Le rejointoiement des pierres de calcaire doit être effectué au mortier de chaux grasse (additionné de sablon de la couleur de la pierre) lissé à la truelle à fleur des parements. Sa couleur doit être très proche de celle de la pierre, tout en étant légèrement plus soutenue de façon à rendre discernable le dessin de l'appareillage des pierres.

C - La zinguerie

Il convient de prévoir des protections pour tous les points des façades dans lesquels l'eau peut s'infiltrer, à savoir les parties saillantes (corniches, cordons, frontons, appuis de fenêtres et de balcons, etc...). Cette protection peut être assurée par du plomb et du zinc. Un soin tout particulier sera pris pour réaliser un grand nombre de joints de dilatation (coulisseaux ou joints tasseaux) et pour réaliser les solins au contact des maçonneries. Les tubes de buée des fenêtres doivent être raccordés à l'extérieur.

Les eaux d'égout de toiture sont recueillies à l'aide de dalles demi-rondes ou de dalles nantaises suivant la nature du matériau de couverture et de son système de pose.

Les éléments de zinc décoratif doivent être restaurés à l'identique.

D- Les ferronneries

Les ferronneries sont rares à Parthenay, mais celles qui existent méritent d'être conservées.

Elles sont en fonte ou en acier. La technique pour restaurer les ferronneries si elles sont endommagées consiste à les sabler (après décapage si elles sont peintes), à les schooper, à prévoir une couche de peinture antirouille et deux couches de finition. Si elles ne sont pas attaquées par la rouille, seule une peinture est nécessaire. Les couleurs utilisées à Parthenay sont foncées (1/3 de vert ou de marron ou de bleu, et 2/3 de noir); elles doivent être soumises à l'Architecte des Bâtiments de France qui arrête son choix en fonction de la coloration générale de l'immeuble. Les ferronneries doivent être restaurées suivant les techniques traditionnelles lorsqu'elles sont endommagées (recourir en particulier à l'entaillage à mi-fer). La technique d'assemblage par soudure est interdite.

E - Les menuiseries

Elles sont restaurées suivant leur dessin d'origine. Il peut être imposé par l'Architecte des bâtiments de France de retrouver des vitraux pour les constructions les plus anciennes ou des petits bois sur certains immeubles du 17^e et du 18^e siècle, afin de leur redonner leur échelle.

A l'occasion des restaurations des fenêtres anciennes à l'identique, les éléments de serrurerie anciens doivent être réimplantés, si leur état le permet.

Si les fenêtres doivent être refaites ; elles le sont en bois (les techniques de métal ou de PVC sont proscrites sur les immeubles protégés). Elles sont de couleur blanc cassé (légèrement beige ou brune ou grise suivant l'environnement). Sur les immeubles non protégés par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, le métal laqué et le P.V.C. peuvent être acceptés par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction de l'environnement.

Les dispositifs de protection phonique (survitrage ou double fenêtres) sont placés à l'intérieur des logements. Les doubles fenêtres extérieures sont interdites.

Les volets roulants sont interdits. Pour les constructions les plus anciennes, les occultations des fenêtres doivent être réalisées à l'aide de volets de bois pleins intérieurs. A partir du XVIII^e siècle, les occultations, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être réalisées à l'aide de contrevents extérieurs ou de volets intérieurs; les contrevents sont constitués de deux abattants (un seul est autorisé sur les petites ouvertures), réalisés en menuiserie de bois; ils peuvent être pleins ou persiennés (en général plein au rez de chaussée et persiennés dans les étages selon la tradition).

F- Suppression des ajouts inesthétiques

D'une manière générale, à l'occasion des ravalements, les façades et les toitures sont débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans :

- évacuations d'eaux usées,
- anciennes enseignes et potences diverses,
- conduits de fumée extérieurs,
- constructions parasites (garde manger, W-C, appareils à conditionnement d'air, etc...)

2.2.2. Les toitures

A- La couverture

Les couvertures sont entretenues ou restaurées à l'aide du matériau d'origine utilisé lors de la construction.

La tuile

Le matériau dominant traditionnel est la tuile canal. Les tuiles anciennes doivent être soigneusement conservées; si elles sont en mauvais état, elles peuvent être partiellement remplacées par des tuiles de terre cuite neuves, en cherchant à utiliser en tuiles de couvert les tuiles anciennes patinées qui peuvent être sauvées. L'usage de la tuile romane ou "stop" est proscrit sur l'ensemble des constructions.

Les faitages sont réalisés à l'aide de faiteaux de terre cuite posés à bain de mortier de chaux, sans débordement ni lissage. Les tuiles d'égout sont bloquées par ajout d'un rang de tuiles posé à bain de mortier de chaux, sans débordement ni lissage.

Les arêtières et les noues sont réalisés à l'aide de tuiles; des solutions en zinc ou en cuivre peuvent être utilisées pour les noues, sous réserve que le métal ne soit pas visible.

En général, les eaux de pluie sont recueillies par des dalles suspendues demi-rondes; l'Architecte des Bâtiments de France peut exiger de laisser l'eau rejoindre directement le sol, en cas de construction de grande qualité architecturale.

L'ardoise

Le deuxième matériau utilisé est l'ardoise naturelle. Celle-ci est plus rare que la tuile.

Les ardoises doivent être naturelles ; posées aux clous, ou aux crochets teintés (les crochets brillants sont interdits). Les ardoises d'imitation sont proscrites. Il est nécessaire de reprendre les techniques d'origine, en sauvegardant les détails particuliers lorsqu'ils existent.

Les faitages sont réalisés à l'aide de faiteaux de terre cuite posés à bain de mortier de chaux, sans débordement ni lissage. De nombreux faitages, surtout pour les constructions moins intéressantes sont en zinc (ainsi malheureusement que les arêtières); cette solution existe aussi sur quelques belles constructions, mais il semble qu'il s'agisse de solution de remplacement d'éléments de zinguerie ouvragés. Il est intéressant, autant faire se peut, de recourir à la zinguerie ornementée pour redonner à ces constructions leur qualité architecturale initiale.

Les descentes d'eau pluviale sont en cuivre, zinc et fonte.

Les eaux de pluie peuvent suivant la présence éventuelle d'une corniche être recueillies en bas de pente par un chéneau, une dalle nantaise réalisés en zinc (ou plus exceptionnellement en plomb).

En cas de réfection d'une toiture, le gabarit de la toiture antérieure doit être conservé à moins d'indication contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, qui peut éventuellement demander de retrouver le profil d'origine, si celui-ci a été modifié, ou qui peut autoriser des surélévations de la toiture d'une construction non protégée, si celles-ci sont conformes au Plan d'Epannelage, afin d'assurer une continuité de couverture avec les constructions voisines.

B- Les ouvertures

Les châssis de toit sont interdits sur les toitures de tuiles, pour lesquelles ne sont tolérés que les petits châssis tabatière traditionnels, représentant la hauteur de deux rangs de tuiles (dimensions maximales: 40 X 60 cm.). Les couvertures de tuiles bénéficient généralement de petites fenêtres situées sous l'égout de la toiture (les bouillottes).

Les châssis de toit sont autorisés pour les toitures d'ardoises et sont de taille modeste (maximum 78 x 98 cm de haut), et axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs. Ils sont de proportions plus hautes que larges ; et ils sont encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie, à moins que la pente de la couverture soit notablement insuffisante.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture, et celui-ci doit se situer en partie basse de la pente (les châssis de toit situés près des faitages sont proscrits).

Les châssis de toit sont interdits sur les rampants des toits aspectant les monuments historiques.

D'une manière générale, la création de logements ou de locaux d'activités dans les combles n'est autorisée que si le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut desservir le local sur des réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble (il est interdit de réaliser des réseaux d'eaux usées en façades avant et arrière), et s'il peut s'éclairer naturellement.

Sont proscrits tous les dispositifs de ventilation, formant une saillie avec le plan de toiture.

C- Les cheminées

Les cheminées doivent être refaites suivant leur technique d'origine: souche de maçonnerie enduite ou en briques de faible épaisseur, couronnée de tuiles canal ou briques, posées à l'aide d'un mortier de chaux grasse.

Si les souches font l'objet d'un traitement architectural particulier ou de recours à d'autres matériaux, elles sont restaurées à l'identique.

Si des mécanismes d'extraction de fumée ou de ventilation doivent être prévus en couverture, ils doivent être insonorisés et intégrés, dans des massifs de maçonnerie de briques, ou dans des volumes de châssis persiennés de couleur gris ardoise ou dans des volumes d'ardoises dans le cas des couvertures d'ardoises.

2.2.3. Les éléments techniques

A -Réseaux de distributions

Toutes les alimentations anciennes inesthétiques des divers réseaux sont supprimées au fur et à mesure des travaux de réfection.

Les lignes électriques et téléphoniques sont, au fur et à mesure des travaux de réfection, établies en souterrain et intégrées dans des gaines techniques pour alimenter les logements par l'intérieur des immeubles. Les nouvelles installations doivent respecter les éléments intéressants d'architecture intérieure et extérieure.

Les alimentations extérieures de gaz en façade sont supprimées au fur et à mesure des travaux de réfection au profit d'alimentation intérieure à l'immeuble.

Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries de manière à être les moins visibles possibles (porte habillée de pierre de granite ou d'enduit suivant la nature du mur, ou en bois dans certains cas). Dans le cas de

maçonnerie de belle qualité ou d'architecture de bois, des solutions de coffret en sol sont à rechercher pour ne pas dénaturer la façade.

La réalisation de conduits de fumée extérieurs non intégrés dans l'architecture est proscrite.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits en façade et en couverture des immeubles; ils doivent être intégrés à l'intérieur des immeubles, et les évacuations d'air doivent se faire par les souches de cheminées existantes ou aménagées en couverture.

B- Antenne de télévision

La présence des antennes sur les toits devient de plus en plus gênante dans la mesure où leur nombre et leur dimension se sont beaucoup développés. La mise sur le marché des coupoles de réception par satellite est encore plus désastreuse pour l'environnement.

En attendant des techniques de réception plus discrètes, il est donc imposé:

- que les antennes classiques soient réduites à une par immeuble,
- que les coupoles éventuelles soient de dimensions les plus réduites possible, placées de façon à être invisibles de la rue, c'est à dire en général au coeur de l'îlot bâti, et de couleur en harmonie avec celle de l'environnement couleur de la tuile ou grise ou bleu ardoise ...)

Le nombre des coupoles est limité à une par îlot bâti, cela impose donc une gestion commune de ces antennes.

C- Déchets

A l'occasion des opérations de réhabilitation globale d'un immeuble, le projet doit prévoir l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles; ce local ne doit pas remettre en cause la qualité architecturale de l'immeuble.

D- Traitement des sols

Les espaces libres privatifs font l'objet d'un aménagement de type minéral ou végétal.

En cas de cour de petite taille, il est recommandé de réutiliser les anciens dallages ou pavages de granite s'il en existe, ou d'en prévoir des neufs (la solution de dallages de béton présentant l'aspect du granite peut être autorisée par l'architecte des bâtiments de France).

2.2.4 . Les intérieurs

Tous les projets de réhabilitation des intérieurs des immeubles protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doivent respecter la logique d'organisation du logement. En ce qui concerne l'architecture d'accompagnement, une plus grande liberté est laissée pour l'organisation des pièces; cependant, il convient d'éviter que les réhabilitations ne soient l'occasion de multiplier les logements en réduisant la taille.

Conservation et reconstitution, le cas échéant, des grandes pièces et de leur décor constituent la règle de base pour les immeubles protégés. Les pièces de service peuvent être réorganisées.

Les projets de réhabilitation doivent être soumis pour accord à l'architecte des bâtiments de France. Si certains de ces éléments architecturaux sont trop détériorés ou ont disparu, celui-ci peut imposer de les refaire à l'identique.

2.2.5. Les curetages et la restauration des constructions annexes

Les constructions annexes doivent être restaurées conformément aux techniques de constructions d'origine lorsque celles-ci sont conformes aux règles de restauration des constructions existantes définies dans le présent article US 11.

Si ces constructions sont indiquées comme immeuble, partie d'immeuble ou construction dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publics ou privés, c'est l'Architecte de Bâtiments de France qui arrête la décision sur les moyens à employer pour modifier la construction, conformément aux règles de restaurations. Si la modification est acceptable ou démolir la construction en vérifiant si le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur autorise une éventuelle reconstruction.

2.2.6. Les constructions nouvelles

A- Façades

Dans le cas d'une construction nouvelle, la plus grande liberté de conception architecturale est laissée, dans le respect des divers articles du règlement et dans l'esprit des recommandations architecturales développées dans le recueil de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques.

Si l'expression architecturale des façades doit être celle de notre époque, elle ne doit néanmoins pas créer de rupture avec l'architecture environnante.

Cependant dans les ensembles de très grande qualité architecturale (comme les maisons à pans de bois de la Vau Saint Jacques par exemple), l'architecture doit être faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes, dans un souci de continuité affirmée, tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque.

Le caractère urbain et architectural des lieux est respecté en prenant en compte les volumes construits existants. La nouvelle construction doit ainsi respecter le parcellaire ancien; si le terrain libéré regroupe plusieurs anciennes

parcelles, la trace de ces parcelles doit être lisible dans la trame de la volumétrie et des façades et dans le fonctionnement des espaces libres.

L'architecture de la nouvelle construction doit participer à la continuité urbaine et non créer un accident; cette notion d'accident ou de singularité peut seulement s'appliquer à des constructions ayant une haute valeur symbolique comme certains édifices publics. La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

En ce qui concerne la composition des façades, la nouvelle construction doit donc exprimer l'époque contemporaine et recourir à des détails d'aujourd'hui (sans que soient mis en cause les rythmes généraux de l'environnement).

L'analyse de l'architecture traditionnelle offre un large éventail de ces détails qui peuvent être réinterprétés, dans l'esprit des recommandations architecturales contenues dans le recueil annexé au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Il convient de s'attacher dans le périmètre du Secteur Sauvegardé à la notion de qualité et pour cela de recourir à des matériaux qui résistent au temps; ce sont de préférence la pierre de granit associée aux enduits, les parements de pierres de calcaire appareillés, le béton architectonique, la tuile, etc. Il convient d'éviter les matériaux étrangers au contexte urbain. Le recours à tel ou tel type de matériaux de façade et de couverture peut être imposé par l'Architecte de Bâtiments de France en fonction de la sensibilité du contexte urbain.

Le recours à des matériaux contemporains comme la glace, l'acier, l'aluminium, etc..., est autorisé, s'il vient s'intégrer en complémentarité (et non en opposition) du contexte architectural.

Les adjonctions ne doivent en aucun cas, masquer des éléments d'architecture intéressants protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Elles ne doivent pas non plus créer une gêne aux riverains (ensoleillement odeur bruit etc...).

B- Toitures

Ce souci de continuité doit s'exprimer avec force dans le choix du mode de couverture : pratiquement toutes les constructions du Secteur Sauvegardé ont un toit ; il convient donc de prévoir des toits et d'utiliser de manière préférentielle la tuile.

Les toitures doivent prolonger les pentes des toitures environnantes.

L'ardoise n'est utilisée que sur 20% des constructions; le recours à ce matériau ne saurait être autorisé par l'Architecte des Bâtiments de France que dans un contexte de continuité de couverture d'ardoises ou à proximité de constructions isolées couvertes d'ardoises (maison bourgeoise ou équipement public). Si le bâtiment est épais, il est possible de recourir en partie haute des versants d'ardoises à des terrassons de zinc pré-patinés.

Les toitures terrasses sont proscrites, sauf lorsqu'elles sont de petite taille, n'occupant qu'une petite partie de la construction, et accessibles de manière habituelle (traitées en surface à l'aide de dallage ou de terre végétale plantée).

Les lucarnes sont très peu répandues, elles ne peuvent être acceptées que sur les toitures d'ardoises. Des combles largement vitrés sur les versants, peu exposés visuellement, et rendus ainsi habitables sont autorisés dans certains cas sur ces toitures d'ardoises.

Les châssis de toit peuvent être autorisés, mais seulement en respectant les règles définies pour la restauration des constructions existantes.

De petits volumes (tourelles, belvédères, etc..) peuvent venir "animer" les volumes de couverture dans le respect de l'article US 10. Ces volumes peuvent prendre de l'importance dans le cas de bâtiments publics, en raison de leur importance symbolique (clocher, belvédère, campanile).

3.- Curetages et constructions de volumes annexes

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a identifié un certain nombre d'immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publics ou privés. Ces immeubles sont pour la plupart des hangars ou des garages ou des petits ajouts de construction ou des constructions annexes. Dans certains cas, limités en nombre, le plan prévoit à l'emplacement de ces constructions de dégager ou de planter l'espace, elles ne peuvent dans ce cas pas être reconstruites; mais dans la plupart des cas, il convient de modifier l'aspect architectural ou la volumétrie de ces constructions, afin qu'elles s'insèrent harmonieusement auprès du patrimoine architectural de Parthenay. Les modifications ou reconstructions doivent obéir aux règles édictées dans le présent article US 11 pour les restaurations ou les constructions neuves.

C'est ainsi que les petits volumes annexes doivent être couverts de tuiles tige de botte et avoir des murs de maçonnerie présentant le même aspect que les maçonneries traditionnelles (enduit de chaux avec ou sans pierres vues).

L'expression architecturale de ces constructions doit se rapprocher de celle des constructions principales de qualité environnantes. Dans le cas de jardins potagers, des constructions de bois de petites tailles traitées de manière à présenter un aspect noir ou gris foncé peuvent être exceptionnellement autorisées par l'Architecte des bâtiments de France.

Mais la décision concernant l'avenir de la construction considérée devra être arrêtée en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

4.- Clôtures

Dès que l'on s'éloigne du centre, la continuité et la qualité du tissu urbain de Parthenay est assurée par les murs qui relient les constructions, bordent les venelles ou séparent les parcelles.

Les murs existants de moellons de granit apparents, hourdés à la chaux, doivent donc être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique. Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'un portail de bois plein ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Les murs neufs seront réalisés de la même manière. La hauteur de ces murs sera équivalente à celle des murs existants alentours (la hauteur maximale se situant à 2,5 mètres à moins d'exception précisée par l'Architecte des Bâtiments de France).

Dans les secteurs pavillonnaires, les clôtures pourront être constituées d'une haie végétale intégrant ou non un mur bahut en moellons.

Les clôtures entre mitoyens sont soit des murs de pierres ou de maçonneries enduites à la chaux à l'ancienne dans les zones urbaines les plus denses ou dans les zones de jardins, soit des haies dans les zones à dominante pavillonnaire. La hauteur de ces clôtures sera équivalente à celle des clôtures environnantes, avec un maximum de 2,5 mètres à moins de situation exceptionnelle justifiée par l'Architecte des Bâtiments de France. Les clôtures de pierre doivent être conservées pour garder une trace du parcellaire ou pour jouer un rôle de mur de soutènement. Leur démolition ne pourra être autorisée qu'à titre exceptionnel par l'Architecte des Bâtiments de France en cas de réorganisation du parcellaire justifiée pour des raisons de mise en valeur.

Les grillages éventuels doivent être recouverts par les haies du côté du domaine public et être de couleur foncée (le vert de préférence).

ARTICLE US 12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles est assuré en dehors des voies publiques suivant les dispositions suivantes :

1 - Calcul du nombre de places de stationnement

Selon l'affectation des surfaces de plancher de l'opération projetée, le nombre de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Il est précisé que pour toutes les affectations, les normes se réfèrent à la SHON (surface hors oeuvre nette), celle-ci étant divisée en tranches de grandeur différente selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à une application de la norme. Le nombre de places total à réaliser est obtenu par le cumul des résultats des calculs afférents à chaque catégorie d'affectation.

1.1 - Constructions à usage de logements

- Les logements individuels, collectifs ou intermédiaires ainsi que ceux destinés aux jeunes travailleurs ou aux étudiants : pour ces catégories, il doit être réalisé une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON.
- Les résidences destinées aux personnes âgées ou aux handicapés : pour cette catégorie, il doit être réalisé une place par tranche de 100 m² de SHON.

1.2 - Les hôtels quel que soit leur classement. Pour cette catégorie, il doit être réalisé une place par tranche de 100 m² de SHON.

1.3 - Les commerces, quelle que soit leur affectation. Pour cette catégorie, il n'est imposé aucune place.

1.4 - Les activités tertiaires, quelle que soit leur affectation, à l'exclusion des commerces (cf. paragraphe 3). Pour cette catégorie, il doit être réalisé une place par tranche de 25 m² de SHON.

1.5 - Les dépôts et ateliers, quelle que soit leur affectation. Pour cette catégorie, il doit être réalisé une place par tranche de 200 m² de SHON.

1.6 - Les établissements culturels, scolaires, sociaux, hospitaliers ou sportifs : pour cette catégorie, il n'est imposé aucune place.

2 - Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un volume construit.

Dans la zone USA, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit pour les grandes parcelles et exceptionnellement dans les espaces libres en cas d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France si des solutions permettent d'assurer le stationnement avec discrétion. Pour les petites parcelles, ils sont assurés de manière prioritaire dans les parcs de stationnement publics ou collectifs; d'une manière générale le percement d'une façade protégée pour l'ouverture d'une porte de garage est interdit.

Dans la zone USB, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit. Dans certains cas, pour des

raisons d'aspect, l'Architecte des Bâtiments de France peut interdire ou imposer la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle.

3 - Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation.

Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre : l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et, l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher, avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée. Toutefois le projet ne doit pas supprimer de places existantes, réglementairement nécessaires avant sa réalisation.

4 - En cas d'impossibilité technique ou esthétique de réaliser la totalité des places réglementaires sur la parcelle ou à une distance inférieure à 200 mètres, pour des raisons de voies d'accès trop étroite ou piétonne, de nature du sous-sol, de présence d'arbres protégés, d'environnement visuel, etc., le déficit est comblé par l'application des dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE US 13. Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

1 - Les espaces boisés classés indiqués au plan par un quadrillage vert sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2- Les espaces soumis à prescription particulière, représentés sur le plan par des doubles hachures biaises, et les espaces de plantations à réaliser, représentés sur le plan par un semis de gros points évidés, sont des espaces inconstructibles en surface, destinés à être protégés ou aménagés en espaces libres ou plantés en s'inspirant des recommandations du recueil des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques.

Chaque espace soumis à prescription particulière est repéré sur le plan par la lettre D (DM= dominante minérale, dont DM1 à conserver et DM2 à réaliser - DV = dominante végétale, dont DV1 à conserver et DV2 à réaliser), éventuellement complété par un numéro de repérage renvoyant au recueil de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques (document n° 1c).

Les espaces soumis à prescriptions particulières doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble conforme aux prescriptions contenues dans le document n°1c.
Peuvent aussi être acceptés des éléments de mobilier urbain permettant d'accueillir des activités temporaires (marché) ou des services publics (abri-bus, etc...).

Les plantations protégées par les prescriptions doivent être conservées.

Les espaces soumis à prescriptions particulière à conserver doivent être maintenus, voire entretenus selon leurs dispositions actuelles qu'ils soient à dominante minérale ou végétale. Cela implique la conservation d'arbres d'alignement, de boisements, de vergers, de potagers, de plantations diverses, de dallage ou pavage de pierre, de sols stabilisés, de murs de clôture ou de soutènement, de mobilier de jardin, etc.
Ces espaces doivent être restaurés lorsqu'ils sont dégradés dans l'esprit des recommandations contenues dans le document n° 1c intitulé "recueil de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques".

Les espaces soumis à prescriptions particulières à réaliser font en général l'objet de prescriptions détaillées dans le document n° 1c. Ces espaces doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble s'inspirant des orientations contenues dans ce document, afin de retrouver une qualité permettant la mise en valeur du patrimoine architectural. Ces espaces peuvent accueillir de petits volumes d'animations ou des aménagements bâtis souterrains dans les conditions définies dans les articles US 0 et US 1.

3 - Les plantations à réaliser doivent être aménagées en jardin et plantées d'arbres de hautes tiges au seulement d'éléments végétaux buissonnants en cas de surfaces construites souterraines bâties sous ces espaces. Ces plantations à réaliser accompagnent sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur des opérations de constructions immobilières neuves.
Ces espaces peuvent accueillir de petits volumes d'animation de jardin en surface dans les conditions définies dans l'article US 0.

4 - Les ordonnances végétales concernent des alignements d'arbres le long des voies ou des groupements en mail de végétaux alignés. Les arbres concernés doivent être conservés ou remplacés par une même essence ou une essence équivalente en cas de maladie.
Dans certains cas, pour mettre en valeur des ensembles urbains, in convient de créer de nouveaux alignements d'arbres ne serait-ce que pour atténuer l'impact de certaines façade; dans ce cas, il conviendra de recourir aux végétaux utilisés traditionnellement à Parthenay pour constituer ces alignements.

5 - Les espaces libres en coeur d'îlot, laissé en blanc sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, sont destinés soit à être construit soit à rester libres. Dans ce dernier cas, ils devront être traités en jardins ou en cours à dominante minérale, aménagés selon les recommandations contenues dans le recueil de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques (document n° 1c).
Les arbres de hautes tige existant dans les différents espaces libres sont destinés à être conservés; ils peuvent cependant, en cas de maladies, de vieillissement, ou d'opérations de mise en valeur être remplacés ou abattus après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14. Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. n'est pas limité.

ARTICLE US 15. Dépassement de Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.