



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION DES COLLECTIVITÉS ET DE LA LÉGALITÉ
Bureau du contrôle de légalité de l'urbanisme et de l'environnement

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° PREF/DCL/BCLUE/2022138-0001 du 18 mai 2022
Portant approbation de la modification n° 1 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
du Site Patrimonial Remarquable de la commune de Perpignan**

Le préfet des Pyrénées-Orientales,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'urbanisme ;

VU le Code de l'environnement ;

VU le code du patrimoine ;

VU la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;

VU le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables ;

VU l'arrêté interministériel du 13 septembre 1995 portant création d'un secteur sauvegardé sur le territoire de la commune de Perpignan ;

VU l'arrêté préfectoral n° PREF/DCL/BCLUE/2019185-0001 du 4 juillet 2019 portant approbation de la révision numéro 1 du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable de Perpignan (SPR) ;

VU la délibération du 23 septembre 2021 du conseil municipal de la commune de Perpignan donnant un avis favorable à une modification du PSMV de Perpignan et demandant à Perpignan Méditerranée Métropole de solliciter le Préfet en vue d'engager cette modification ;

VU la délibération du 18 octobre 2021 du conseil communautaire de Perpignan Méditerranée Métropole approuvant l'engagement d'une modification du PSMV du SPR de Perpignan destinée à adapter le règlement actuel du PSMV au regard du projet d'extension du Palais de Justice et demandant au Préfet de mettre en œuvre cette procédure ;

VU les avis des personnes publiques associées ;

.../...

VU l'avis de la commission locale du Site Patrimonial Remarquable de la ville de Perpignan en date du 19 janvier 2022 ;

VU la décision du 14 janvier 2022 de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas, sur la modification du PSMV du site patrimonial remarquable de la commune de Perpignan ;

VU l'arrêté préfectoral n° PREF/DCL/BCLUE/2022021-0003 du 21 janvier 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'approbation de la modification n° 1 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de la commune de Perpignan ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur remis le 14 avril 2022 et son avis favorable assorti d'une recommandation n'ayant pas valeur de réserve ;

VU le dossier de modification numéro 1 du PSMV de Perpignan ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-Orientales ;

A R R Ê T E

ARTICLE 1 :

Est approuvée, telle qu'elle est annexée au présent arrêté, la modification numéro du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) su site patrimonial remarquable de Perpignan.

Cette modification comprend les pièces suivantes :

- le rapport de présentation
- le règlement.

ARTICLE 2 :

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois à la mairie de Perpignan et au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine (PMMCU). Il sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées-Orientales et sur le site internet de la préfecture. L'arrêté préfectoral portant approbation fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

La modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du site patrimonial remarquable de Perpignan est tenue à la disposition du public à la mairie de Perpignan, au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et à la préfecture des Pyrénées-Orientales (Direction des collectivités et de la légalité – Bureau du contrôle de légalité de l'urbanisme et de l'environnement) aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

.../...

ARTICLE 3 :

le présent arrêté sera exécutoire dès sa publication, selon les formalités prévues à l'article ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

ARTICLE 4 :

Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-Orientales, monsieur le directeur général de l'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), monsieur Le président de la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, monsieur le maire de Perpignan, monsieur le directeur régional des affaires culturelles Occitanie et monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet,



Etienne STOSKOPF

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier (6 rue Pitot) dans le délai de deux mois courant à compter de sa notification ou de sa publication.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Durant ce délai de deux mois, un recours gracieux peut être exercé.

En application de l'article R.421-2 du code précité, « sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours ».

Vu pour être annexé à
mon arrêté de ce jour

Perpignan, le **18 MAI 2022**

Le Préfet

VILLE DE PERPIGNAN

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



Etienne STOSKOPF



PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

MODIFICATION n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

A. PROPOS INTRODUCTIFS	2
A.1. HISTORIQUE ET CONTENU DU PSMV DE PERPIGNAN	2
A.2. LE CADRE LEGISLATIF DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PSMV	2
A.3. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PSMV AVEC LE PADD	3
A.4. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION DU PSMV	4
 B. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	 5
B.1. LA NECESSAIRE MODERNISATION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE	5
B.2. LES BESOINS DU PROJET	6
 C. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PSMV DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION.....	 9
C.1 ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DIFFERENTES PIECES DU PSMV	9
C.2 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PSMV	10

A. PROPOS INTRODUCTIFS

La présente procédure de modification vise à apporter les évolutions nécessaires au projet d'extension et de réhabilitation du Tribunal Judiciaire de Perpignan, sur le site du palais Arago.

A.1. HISTORIQUE ET CONTENU DU PSMV DE PERPIGNAN

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Perpignan a été approuvé par arrêté préfectoral n°2007-2460 du 13 juillet 2007.

Il a été mis en révision 7 ans plus tard, par arrêté préfectoral en date du 1^{er} avril 2014. Le PSMV révisé a été **approuvé le 4 juillet 2019** par arrêté préfectoral n°PREF/DCL/BCLUE/2019185-0001. Il est actuellement en vigueur.

Il comporte :

- Un rapport de présentation
- Le règlement et ses annexes I et II
- Le plan général du PSMV (3 planches)
- Le fichier immeuble et plan annexé de repérage des ilots
- Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les plans annexes techniques

La révision du PSMV avait été exemptée d'évaluation environnementale par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 18 décembre 2017, après examen au cas par cas.

Il convient de rappeler que le PSMV 2007 avait fait l'objet d'une modification approuvée le 15 octobre 2018 par arrêté préfectoral n°PREF/DCL/BCLUE/2018288-0001, visant « à sécuriser sur le plan juridique l'instruction et l'autorisation du projet d'extension du Palais de Justice ». Le contenu de cette modification avait été intégré au PSMV révisé actuellement en vigueur.

Le projet d'extension du Palais de Justice a finalement été retardé ; depuis, de nouveaux éléments programmatiques et de nouvelles contraintes techniques ont entraîné une évolution des besoins du projet, comme détaillé à l'article B.

A.2. LE CADRE LEGISLATIF DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PSMV

L'établissement, le contenu et les procédures d'évolution des PSMV sont régies par l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

La modification du PSMV est prévue par l'article L.313-1 VI. du code de l'urbanisme. La procédure est détaillée à l'article R.313-16 du même code.

Article L.313-1 code de l'urbanisme :

« I. Un plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être établi sur tout ou partie du site patrimonial remarquable créé en application du titre III du livre VI du code du patrimoine. Sur le périmètre qu'il recouvre, il tient lieu de plan local d'urbanisme.

[...]

V. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, lorsqu'il existe. Lorsque le projet de plan de sauvegarde et de

mise en valeur comporte des dispositions qui ne sont pas compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, il ne peut être approuvé que si l'enquête publique a porté à la fois sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur et sur la révision du plan local d'urbanisme. L'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur emporte alors révision du plan local d'urbanisme.

VI.- Sous réserve que la modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduise pas un espace boisé classé, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié par l'autorité administrative, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France, après avis de la commission locale du site patrimonial remarquable et après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

Article R.313-16 code de l'urbanisme :

« La modification d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur est effectuée par le préfet, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, après avis de la commission locale et enquête publique organisée dans les conditions prévues par l'article R. 313-11.

Les dispositions des sections 4 et 5 du chapitre II du titre III du livre Ier de la partie législative du présent code sont applicables.

La modification du plan est approuvée dans les formes prévues par les articles R. 313-13 et R. 313-14.

Entre la mise en révision d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs modifications. »

Conformément à l'article L.313-1 VI. du code de l'urbanisme, la présente modification du PSMV ne remet pas en cause l'économie générale du projet et réduit pas d'espace boisé classé.

A.3. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PSMV AVEC LE PADD

Le projet d'extension-réhabilitation du Tribunal Judiciaire sur le site Arago, plutôt qu'une délocalisation des services, participera au dynamisme du centre-ville de Perpignan. Rappelons que le site bénéficie d'une grande accessibilité, ce qui constitue un atout tant pour le public que pour le personnel. La qualité architecturale et urbaine de l'îlot sera au cœur de la conception du projet (concours architectural), tout comme sa qualité environnementale.

Ainsi, la modification PSMV nécessaire à la réalisation du projet s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de Perpignan (PLU) approuvé le 15 décembre 2016. Il répond plus précisément aux objectifs suivants :

« I – PERPIGNAN, cœur d'Agglo volontaire

- Développer une stratégie globale de réinvestissement des quartiers du centre-ville
- Favoriser un développement équilibré des zones à urbaniser

II - PERPIGNAN, cœur d'Agglo à vivre

- Développer des équipements et des services publics de quartiers
- Développer la mixité des fonctions

- Préserver et valoriser le patrimoine

III - PERPIGNAN, cœur d'Agglo naturel

- Intégrer l'environnement au cœur des réflexions et projets urbains »

A.4. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION DU PSMV

La procédure de modification du PSMV est soumise à examen au cas par cas au titre du II. de l'article R.122-17 du code de l'environnement.

Article R.122-17 code de l'environnement :

« II. – Les plans et programmes susceptibles de faire l'objet d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas sont énumérés ci-dessous :

[...]

10° Plan de sauvegarde et de mise en valeur prévu par l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme ; »

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie en décembre 2021 sur la base d'un formulaire de cas par cas complété et des annexes utiles à la compréhension du projet.

Par décision de la MRAe n°2022DKO14 en date du 14 janvier 2022, la modification du PSMV n'est pas soumise à évaluation environnementales.

B. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

B.1. LA NECESSAIRE MODERNISATION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE

Le Tribunal Judiciaire (TJ) Pénal de Perpignan, situé Place François Arago, est intégré au sein du Site Patrimonial Remarquable de la ville de Perpignan, couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé en 2019. Il est installé dans le palais historique bâti en 1866.

Faute de surface suffisante au sein du palais historique place Arago, le pôle Social, le pôle Civil et une partie du pôle pénal sont installés sur 2 autres sites (quai Sébastien Vauban et boulevard des Pyrénées). Le Tribunal Judiciaire est donc aujourd'hui éclaté sur 3 sites distincts.

Le projet du Ministère de la Justice est le regroupement sur un même site de l'ensemble des services du Tribunal Judiciaire (pénal, social et civil), via une opération de réhabilitation-extension du palais Arago historique.

Ce projet a pour but de rationaliser les implantations, de répondre à la saturation des équipements existants et de remédier à la dégradation du bâtiment historique (mise aux normes de sécurité, de sûreté et de fonctionnalité). L'extension permettra donc non seulement de moderniser son fonctionnement, mais également de regrouper les juridictions aujourd'hui éclatées pour une efficacité des services renforcée.

Il convient de préciser que les études de capacité ont démontré qu'il n'était pas possible de regrouper également le Tribunal de Commerce (TC) et le Conseil des Prud'hommes (CPH) sur le site Arago.



Figure 1 : Localisation actuelle des tribunaux.

En encadré rouge : emprise du projet d'extension-réhabilitation du Tribunal Judiciaire sur le site Arago.

B.2. LES BESOINS DU PROJET

Le projet d'extension-réhabilitation du Tribunal Judiciaire du Perpignan prendra place sur une emprise foncière d'environ 4 500m², telle que représentée en rose ci-dessous.

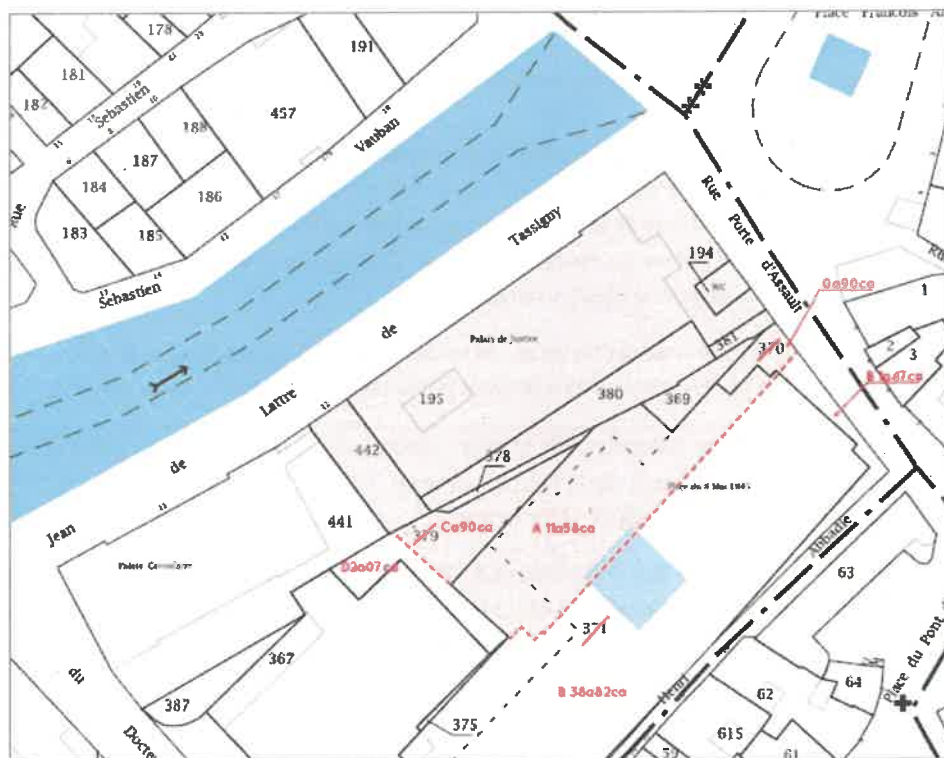


Figure 2 : Périmètre du projet d'extension-réhabilitation du tribunal Judiciaire, place Arago (Architecture et Patrimoine)

Le projet prévoit :

- la démolition des extensions à l'arrière du palais ; il s'agit de bâtiments très dégradés des années 50 à 80, dont la démolition est autorisée par le règlement du PSMV. Ils font partie des immeubles de catégorie 6 : *Immeubles non protégés pouvant être conservés, améliorés ou remplacés par des constructions nouvelles sur tout ou partie de l'emprise actuelle, en respectant les règles applicables aux constructions nouvelles* ;
- la démolition d'une partie du Parking Arago sur l'emprise et le comblement de la partie du parking sous emprise (au titre du risque inondation, comme expliqué au paragraphe suivant) ;
- la réhabilitation du palais Arago historique et la réfection de sa toiture, autorisées par le règlement du PSMV. Il fait partie des bâtiments de catégorie 5, indicé « M » pour « modification autorisée sous condition » : *Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits, mais avec des modifications autorisées ayant pour objet de corriger, à l'occasion de travaux, des anomalies volumétriques ou typologiques dont les orientations figurent en annexes, comme c'est le cas pour le lanterneau du palais Arago* ;
- la construction de la nouvelle extension, pour une surface de plancher estimée à environ 12 000m² (précisée ultérieurement par le projet architectural).

Détermination du gabarit de l'extension :

Les études de faisabilité architecturale engagées par l'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), - établissement public administratif sous tutelle du Ministère de la Justice, maître d'ouvrage de l'opération

d'extension-réhabilitation du TJ de Perpignan - ont permis d'étudier la faisabilité du projet d'extension sur l'emprise et de déterminer son gabarit, en tenant compte de 5 « contraintes » principales :

- le programme fonctionnel et surfacique (7 900m² SU d'extension) ;
- la configuration et la superficie foncière, qui limitent l'emprise au sol de l'extension ;
- les liens fonctionnels à créer entre le palais historique et la future extension afin d'optimiser le fonctionnement judiciaire ;
- le règlement du PSMV : l'alignement imposé sur la rue Porte d'Assault, les règles de hauteur dans la mesure du possible, etc.
- le porter à connaissance transmis (PAC) à la commune par la préfecture, en date du 11 juillet 2019, relatif aux règles devant être prises en compte dans la conception des documents d'urbanisme et l'application du droit des sols, dans l'attente de la mise en compatibilité du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) avec le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) adopté le 7 décembre 2015 par le Préfet coordonnateur du bassin Rhône Méditerranée.

Ces études de faisabilités ont permis de constater qu'au vu des contraintes préalablement listées, le programme ne pouvait s'inscrire dans les hauteurs maximales prévues par le règlement du PSMV en vigueur.

La surface utile nécessaire au regroupement du TJ et le respect des règles du PAC de l'Etat relatif au risque inondation, nécessitent un dépassement de la hauteur prévues actuellement à l'article US10 du règlement du PSMV, pour l'îlot AL20 dans lequel se situe le palais Arago.

Ainsi, la hauteur maximale autorisée par le règlement du PSMV doit être portée à 60m NGF au faitage (point le plus haut de la construction). Le terrain naturel étant situé à environ 30m NGF, cela correspond à un bâtiment d'environ 30m de hauteur. Cette hauteur est cohérente avec la tour de la DDFIP 66 (Direction Départementale des Finances Publiques) située à l'arrière du TJ, au 1 square Aragon.

Sans modification de la règle de hauteur, le projet architectural ne pourra répondre au programme.

Zoom sur le porter à connaissance relatif au risque inondation :

Le porter à connaissance (PAC) transmis aux communes en juillet 2019 a vocation à présenter les règles de gestion du risque inondation sur la commune, afin de disposer d'un référentiel permettant de se prononcer sur les orientations et choix de développement lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et de l'application du droit des sols (instruction des autorisations d'urbanisme).

Sur la base d'une carte d'aléa établie en mars 2019 et définissant 4 niveaux d'aléa, de très fort à faible, un règlement s'applique dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques inondation mis en compatibilité avec le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) de 2015. Comme on peut le voir sur la carte ci-dessous, le secteur de projet est actuellement classé en aléa faible (inondable en cas d'évènement exceptionnel).

Pour rappel, le secteur Arago n'est pas concerné par le risque inondation dans le PPRi de juillet 2000.

Le PAC précise que cette carte est susceptible d'évoluer au cours des études sur le PPRi confiées à la Direction Départementale de Territoires et de la Mer des Pyrénées Orientales (DDTM), notamment par le biais de la prise en compte d'affluents secondaires aujourd'hui non indiqués. Dans le secteur de projet, un passage en aléa modéré est pressenti.

L'application du PAC en zone d'aléa faible implique une surélévation du premier plancher de 0,20m par rapport à la cote de référence fixée à TN+0,30m (terrain naturel), soit +0,50cm au total par rapport au TN ; en zone d'aléa modéré, cette hauteur est portée à +0,70 du TN. C'est cette dernière valeur, plus contraignante, qui a été retenue dans le cadre des études de faisabilité.

Les créations de sous-sols sont de fait interdites, ce qui entraîne une évolution significative dans le projet de Tribunal Judiciaire, qui prévoyait initialement 2 500m² de sous-sol, en lieu et place de la partie enterrée du parking Arago sous emprise. Cette surface doit donc être compensée dans la hauteur.

Ces 2 paramètres additionnés rendent nécessaires les modifications des règles de hauteur.

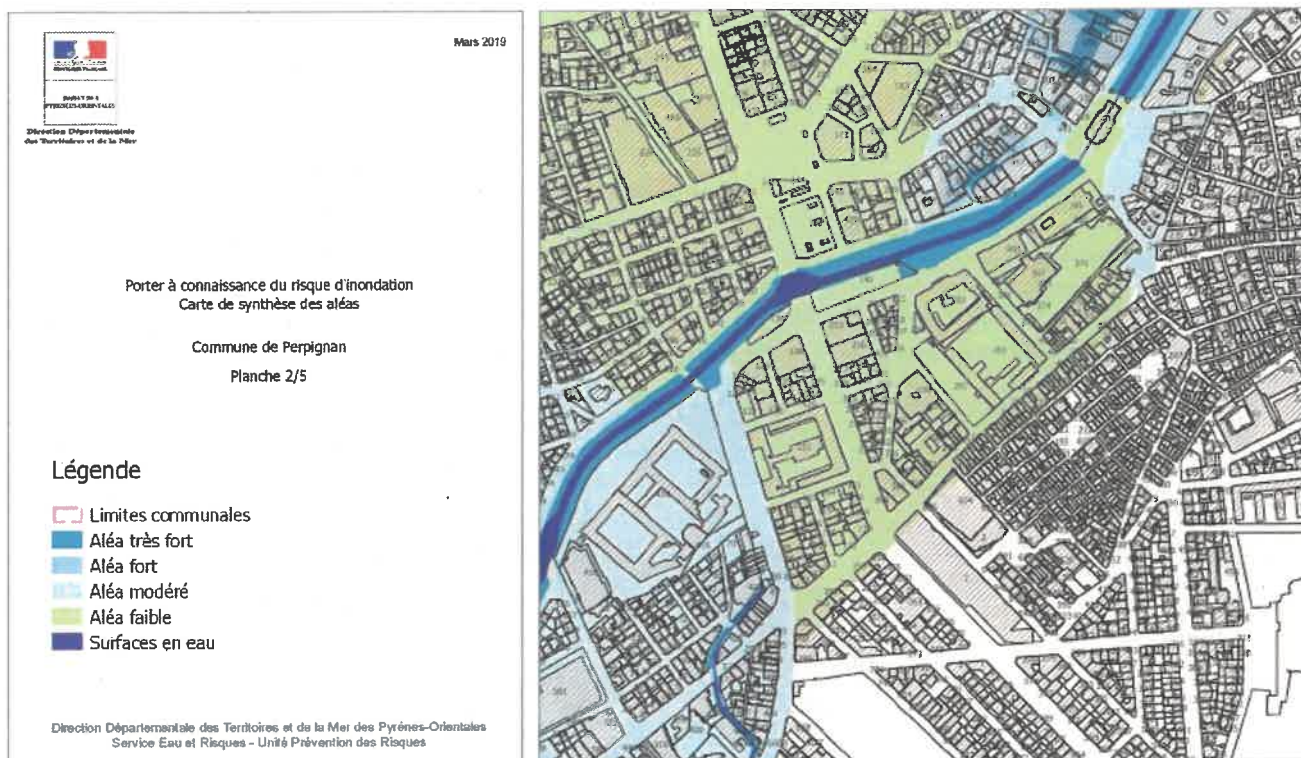


Figure 3 : Extrait de la carte d'aléa du porter à connaissance en date de Mars 2019 : le site Arago est classé en aléa faible. Cette carte est susceptible d'évoluer avec la poursuite des études menées par la DDTM des Pyrénées Orientales.

C. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PSMV DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION

C.1 ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DIFFERENTES PIECES DU PSMV

Comme précédemment expliqué au paragraphe B.2, la démolition des extensions à l'arrière du palais Arago, classées en bâtiments de catégorie 6 au PSMV, est autorisée par le règlement. C'est également le cas de la reconstruction sur site.

La réhabilitation du palais historique (bâtiment de catégorie 5 indicé M) et le remplacement du lanterneau sont également autorisés par le règlement du PSMV et son Annexe II (le lanterneau est un ajout contemporain, sans valeur patrimonial).

Le maintien de la clôture devant le palais historique et le front bâti imposés en cas d'extension du palais seront respectés dans le cadre du projet architectural, cf. extrait du plan du PSMV ci-dessous.

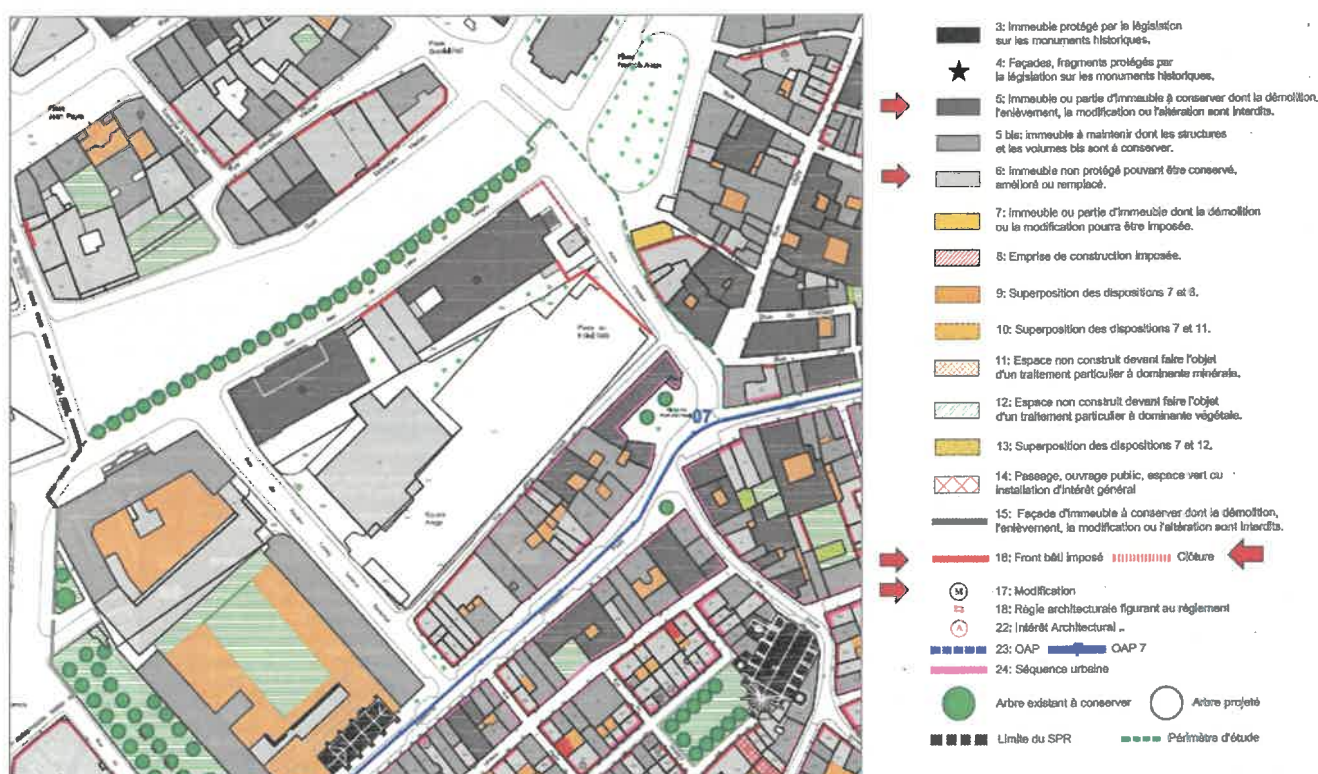


Figure 4 : Extrait du plan du PSMV en vigueur. Les dispositions qui concernent le projet sont fléchées dans la légende.

L'ensemble des dispositions générales du règlement et des dispositions particulières applicables à la zone US a été confrontée au programme de l'opération et au gabarit déterminé par les études de faisabilité. Il en ressort que seul l'article 10 « Hauteur des constructions » constitue un point bloquant pour la réalisation du projet. Les modifications apportées sont détaillées dans le paragraphe suivant C.2.

Enfin, le projet est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation : OAP 5 « Liaison Saint Mathieu- Baléares » et OAP 7 « Axe structurant ouest-est du centre-ancien de Perpignan » ; ainsi qu'avec les annexes du PSMV.

C.2 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PSMV

Le site Arago se situe dans l'îlot AL20 délimité par le PSMV.

L'article 10 du règlement en vigueur prévoit, pour l'îlot AL 20 :

ART. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

Dispositions particulières concernant l'îlot AL 20

Îlot AL20 composé d'immeubles isolés

- Sur la rue Porte d'Assault,
 - pour assurer une liaison volumétrique avec le Palais Arago, toute nouvelle construction sera d'une hauteur inférieure ou égale à la cote 39,15m NGF sur une largeur de 8m.
 - pour assurer une liaison volumétrique avec le Centre d'Art Contemporain, la cote altimétrique à l'égout de toute nouvelle construction sera inférieure ou égale à la cote 43,75m NGF sur une profondeur de 25m. *Au-delà des 25m, cette hauteur peut être portée à 48m NGF à l'égout, avec la possibilité de créer un étage en attique ne dépassant pas 3m.*
- Sur le quai Maréchal de Lattre de Tassigny, *pour assurer une liaison volumétrique entre le Palais Arago et le Palais Consulaire, la cote altimétrique de toute nouvelle construction sera inférieure ou égale à 48m NGF ; un étage en attique ne dépassant pas 3m à l'égout peut être autorisé dans un retrait de 3m minimum par rapport au nu de la façade sur le domaine public.*

La présente modification prévoit l'évolution des éléments en rouge ci-dessus. La nouvelle rédaction est la suivante (en vert les éléments modifiés) :

ART. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

Dispositions particulières concernant l'îlot AL 20

Îlot AL20 composé d'immeubles isolés

- Sur la rue Porte d'Assault,
 - pour assurer une liaison volumétrique avec le Palais Arago, toute nouvelle construction sera d'une hauteur inférieure ou égale à la cote 39,15m NGF sur une largeur de 8m.
 - pour assurer une liaison volumétrique avec le Centre d'Art Contemporain, la cote altimétrique à l'égout de toute nouvelle construction sera inférieure ou égale à la cote 43,75m NGF sur une profondeur de 25m. *Au-delà des 25m, cette hauteur peut être portée à 60m NGF au faitage.*
- Sur le quai Maréchal de Lattre de Tassigny, *la cote altimétrique au faitage de toute nouvelle construction sera inférieure ou égale à 60m NGF ; une liaison volumétrique entre le Palais Arago et le Palais Consulaire est recherchée ; un retrait de 3m minimum par rapport au nu de la façade sur le domaine public peut être autorisé au-delà de 48m NGF.*

La ville de Perpignan est un mélange de plusieurs styles architecturaux propres à chaque période. Ainsi, le style du 10-11ème siècle côtoie celui du 13-14ème (période Majorquine), du 15-18ème (période Aragonaise), du 19-20ème (révolution française) période à laquelle né le Palais de Justice (1855), de style néo-classique et plus récemment la DDFIP 66.

Le projet fera l'objet d'un concours permettant d'apprécier différents projets architecturaux, et retenir celui s'inscrivant le mieux dans le paysage urbain et dans le respect du palais Arago.

Par ailleurs, le projet d'extension s'inscrira dans le gabarit de la tour de la DDFIP 66 située rue du Dr Zamenhof à l'arrière du Palais (10 étages, une 30aine de mètres, soit environ 60m NGF).

Enfin, conformément à l'article L313-1 du code de l'urbanisme, la modification sera soumise à l'avis de l'ABF et de la commission locale du SPR.

Ainsi, la modification n'est pas de nature à remettre en cause les fondements du PSMV.

Le règlement complet modifié est annexé au présent dossier.

Vu pour être annexé à
mon arrêté de ce jour



Perpignan, le **18 MAI 2022**

Le Préfet

Etienne STOSKOPF

VILLE DE PERPIGNAN

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

MODIFICATION N°1

RÈGLEMENT

Sommaire du règlement

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 1 - LIMITES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

page 4

ART. 2 - LÉGENDE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

page 4

2.1- Répartition des immeubles en catégories et légendes

- 2.1.1 Les immeubles ou parties d'immeubles ou éléments et espaces non bâtis protégés au titre des monuments historiques (légendes 3 et 4)
 - 2.1.2 Les immeubles ou parties d'immeubles ou éléments portés « à conserver » en raison de leur intérêt patrimonial, dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales (article L 313-1 III 1 du code de l'urbanisme). (légende 5)
 - 2.1.3 Les immeubles ou parties d'immeuble portés « à conserver », constitutifs d'un ensemble architectural et urbain dont l'amélioration peut être imposée (légende 5bis)
 - 2.1.4 Les immeubles ou parties d'immeuble pouvant être maintenus, améliorés ou remplacés (légende 6)
 - 2.1.5 Les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition ou la modification pourront être imposées par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées (article L313-1 du Code de l'Urbanisme). (légende 7)
 - 2.1.6 Les immeubles ou parties d'immeubles non bâtis à dominante végétale (légende 11bis)
 - 2.1.7 Les immeubles ou parties d'immeubles non bâtis à dominante minérale (légende 11)
 - 2.1.8 Les prescriptions spécifiques portées au plan à des fins de mise en valeur
 - 2.1.9 Les immeubles non bâtis et non renseignés
 - 2.1.10 Les immeubles non bâtis dont la construction est imposée
 - 2.1.11 Séquences urbaines à conserver et à mettre en valeur
 - 2.1.12 Opérations d'aménagement et de programmation
- Règles valables pour tous les immeubles

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE US

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION OU DE L'OCCUPATION DU SOL

ART. 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

page 9

ART. 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

page 9

SECTION II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ART. 3 - ACCÈS ET VOIRIE *page 10*

ART. 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX *page 10*

ART. 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS *page 11*

**ART. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES PAR RAPPORT AUX VOIES
OU EMPRISES PUBLIQUES DES TERRAINS** *page 11*

**ART. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES** *page 12*

**ART. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.** *Page 12*

ART. 9 - EMPRISE AU SOL *page 12*

ART.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS *page 12*

ART.11 - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES *page 14*

11.1. Immeubles à conserver

11.1.1 Murs maçonnés

11.1.2 Enduits

11.1.3 Toitures

11.1.4 Baies, menuiseries, occultations

11.1.5 Ferronneries

11.1.6 Accessoires de la construction

11.1.7 Clôtures

11.2. Immeubles pouvant être conservés et améliorés ou démolis et remplacés

11.3. Immeubles ou parties d'immeubles neufs

11.3.1 Matériaux en élévations

11.3.2 Façades

11.4 Façades commerciales

11.4.1 Les devantures et vitrines

11.4.2 Les enseignes

11.5 Equipements liés aux énergies renouvelables

ART 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

page 26

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

page 26

13.1 Espace libre public

13.2 Espace libre privé

ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

page 28

ART 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

page 28

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur de Perpignan est constitué d'une zone unique appelée U.S. (Urbain Sauvegardé).

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 1 - LIMITES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le présent règlement s'applique au Site Patrimonial Remarquable de PERPIGNAN, créé par l'arrêté Ministériel du 13 Septembre 1995 et approuvé le 13 juillet 2007 par arrêté préfectoral, compris à l'intérieur du périmètre reporté sur le plan de délimitation joint et matérialisé par un trait épais vert à tirets courts.

Ce plan a été mis en révision par arrêté préfectoral en date du 1^{er} avril 2014.

ART. 2 - LEGENDE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

2.1. Répartition des immeubles en catégories et légendes

L'ensemble des immeubles bâtis et non bâtis du Site Patrimonial Remarquable a fait l'objet d'une classification en plusieurs catégories correspondant aux différentes rubriques suivantes :

2.1.1 Les immeubles ou parties d'immeubles ou éléments et espaces non bâtis protégés au titre des monuments historiques (légendes 3 et 4)

Ces immeubles sont représentés :

- par un aplat noir
- par une étoile s'il s'agit d'une protection portant sur un élément de la construction,
- par une bande noire s'il s'agit d'une protection portant sur une façade ou un élément de clôture,
- par une trame de hachures fine noires à traits alternés tirets-points s'il s'agit d'une protection portant sur un espace non bâti.

2.1.2 Les immeubles ou parties d'immeubles ou éléments portés « à conserver » en raison de leur intérêt patrimonial, dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales (article L 313-1 III 1 du code de l'urbanisme) - (légende 5)

Ces immeubles ou parties d'immeubles sont représentés :

- par un aplat gris foncé si l'immeuble est concerné dans sa totalité,
- par une bande de même couleur s'il s'agit d'une protection portant sur une façade ou un élément de clôture.

Les modifications, rajouts ou altérations avérés, jugés comme dégradants au regard de l'intérêt patrimonial de ces immeubles pourront être corrigés dans un esprit originel s'il est connu, ou dans un souci d'homogénéité, ou dans une typologie contemporaine dont la qualité serait de nature à poursuivre leur histoire.

Concernant les « équipements d'intérêt collectif et services publics », des adaptations ponctuelles pourront être autorisées afin de répondre à des contraintes législatives, notamment en matière de sécurité, de salubrité, d'accessibilité, ou pour répondre à des nécessités fonctionnelles. Ces adaptations devront être intégrées de manière sobre.

Les modifications volumétriques éventuelles correspondant aux critères ci-dessus ne devront altérer ni les volumes d'intérêt architectural, ni les décors de qualité reconnue, ni l'ordonnancement des façades.

2.1.3 Les immeubles ou parties d'immeuble portés « à conserver », constitutifs d'un ensemble architectural et urbain dont l'amélioration peut être imposée (légende 5bis)

Ces immeubles ou parties d'immeubles ou éléments de la construction sont représentés par un aplat gris moyen.

Ils constituent des ensembles architecturaux et/ou urbains représentatifs du contexte historique de la ville de Perpignan.

A l'occasion d'une réhabilitation, ces immeubles doivent être maintenus dans leur typologie et dans leur volume, sauf indications contraires portées sur le document graphique du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Les travaux ne devront pas remettre en cause le motif de leur protection.

Les modifications, rajouts ou altérations avérés, jugés comme dégradants au regard de l'intérêt patrimonial de ces immeubles pourront être corrigés dans un esprit originel s'il est connu, ou dans un souci d'homogénéité, ou dans une typologie contemporaine dont la qualité serait de nature à poursuivre leur histoire.

Concernant les « équipements d'intérêt collectif et services publics », des adaptations ponctuelles pourront être autorisées afin de répondre à des contraintes législatives, notamment en matière de sécurité, de salubrité, d'accessibilité, ou pour répondre à des nécessités fonctionnelles. Ces adaptations devront être intégrées de manière sobre.

Les modifications volumétriques éventuelles correspondant aux critères ci-dessus ne devront altérer ni les volumes d'intérêt architectural, ni les décors de qualité reconnue, ni l'ordonnancement des façades.

2.1.4 Les immeubles ou parties d'immeuble pouvant être maintenus, améliorés ou remplacés (légende 6)

Ces immeubles ou parties d'immeubles ou éléments de la construction sont représentés par un aplat gris clair. Ils peuvent être conservés et améliorés, ou démolis et remplacés par des constructions nouvelles, sur tout ou partie de l'emprise actuelle, en respectant les règles applicables aux constructions nouvelles

2.1.5 Les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition ou la modification pourront être imposées par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées (article L313-1 du Code de l'Urbanisme). (légende 7)

Ces immeubles ou parties d'immeubles ou éléments de la construction sont représentés par un aplat jaune.

Toutefois les opérations d'entretien courant sur les immeubles existants ne sont pas soumises à cette règle.

2.1.6 Les immeubles ou parties d'immeubles non bâtis à dominante végétale (légende 11bis)

Ces espaces sont représentés par :

- des hachures de doubles traits verts
- des cercles verts à fond de même couleur,
- des cercles verts

Les hachures indiquent les espaces à dominante végétale qui doivent être maintenus, restitués, réaménagés ou créés.

Les cercles verts à fond de même couleur impliquent la conservation des ordonnances végétales qui participent à la composition urbaine et qui doivent être conservées, renforcées ou restituées.

Les cercles verts impliquent la création d'ordonnances végétales

Toute construction est interdite sur ces espaces à l'exception des constructions temporaires liées à des manifestations ponctuelles.

2.1.7 Les immeubles ou parties d'immeubles non bâtis à dominante minérale (légende 11)

Ces espaces sont représentés par des hachures quadrillées de couleur orange qui impliquent la conservation, la restauration ou la restitution des sols.

Toute construction est interdite sur ces espaces à l'exception des constructions temporaires liées à des manifestations ponctuelles.

2.1.8 Les prescriptions spécifiques portées au plan à des fins de mise en valeur

Des prescriptions particulières sont portées au plan de sauvegarde et de mise en valeur sous la forme de lettres dans un cercle noir « **M** » pour « **modification** » et « **A** » pour « **intérêt architectural** ».

- Les prescriptions concernant les modifications peuvent être imposées à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. Elles ont pour objet de corriger, à l'occasion de travaux, des anomalies volumétriques ou typologiques dont les orientations figurent en annexes.
- Elles seront conformes aux dispositions de l'article 11 - aspect architectural du présent règlement ; le volet paysager du dossier de demande de modification devra prouver l'intégration du projet dans son environnement bâti.
- Les indications concernant l'intérêt architectural ciblent des éléments patrimoniaux repérés sur des immeubles de la catégorie 6 (pouvant être maintenus, améliorés ou remplacés) qui devront être conservés dans la mesure du possible restaurés et mis en valeur lors de travaux portant sur un immeuble conservé. Ils sont précisés dans les fiches d'immeubles.

Dans le cas d'une reconstruction, dans la mesure du possible, ces éléments seront déposés en conservation et réemployés dans le cadre de l'opération ou d'une opération voisine.

2.1.9 Les immeubles non bâtis et non renseignés

Ce sont :

- Les espaces en blanc du domaine privé et les parcelles cadastrées en blanc; sont constructibles dans le respect du règlement
- Les espaces publics indiqués en blanc ne sont pas constructibles et les seules opérations autorisées concerneront :
- les traitements de sols et l'installation de mobilier urbain qui feront l'objet d'une demande d'autorisation de travaux auprès du Préfet, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- les installations consécutives aux concessions d'occupation du domaine public seront soumises aux dispositions du présent règlement.

2.1.10 Les immeubles non bâtis dont la construction est imposée

Les emprises, représentées par des hachures rouges, fixent l'implantation précise des nouvelles constructions imposées. Elles peuvent se superposer à tout ou partie des aplats jaunes concernant les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition ou la modification pourront être imposées.

2.1.11 Séquences urbaines à conserver et à mettre en valeur

Il s'agit de séquences de façades homogènes en élévation sur rue, pouvant correspondre à des immeubles de même typologie, à la répétition d'un modèle architectural ou à une campagne de constructions homogènes avec des modénatures ou des décors particuliers, qui constituent au résultat un paysage urbain cohérent. Elles sont représentées sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur par une bande magenta.

Les interventions sur les façades des immeubles concernés par ces séquences sont possibles; il faudra veiller à ce qu'elles n'altèrent pas leur caractère et que les façades modifiées participent à une nouvelle séquence.

2.1.12 Opérations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation répondent aux dispositions de l'article 123-1-4 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art 19 (V) :
« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ... »

Ces orientations définissent sur plusieurs secteurs de la ville des actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles, la façon d'intervenir sur l'espace public afin de mettre en place les conditions nécessaires pour la meilleure cohésion sociale.

Ces orientations sont détaillées dans un cahier particulier désigné OAP, accompagné d'un plan de situation établi sans échelle. Dans les périmètres délimités sur le document graphique les projets devront être compatibles avec les orientations affichées.

2.1.13 Règles valables pour tous les immeubles

Toutes découvertes fortuites d'éléments archéologiques (sculpture, peintures, éléments de décor, dispositions architecturales particulières ...) devront être signalées à l'autorité compétente. Celles-ci pourront justifier la modification d'un projet de réaménagement, même s'il ne porte que sur l'intérieur d'un immeuble, en vue de conserver ou de mettre en valeur ces éléments dont l'intérêt sera avéré par l'autorité compétente.

Le cas échéant s'il s'agit d'éléments démontables, leur dépose et leur réinstallation dans le bâtiment lui-même ou en d'autres lieux pourront être autorisées, à condition que leur conservation soit assurée.

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE US

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION OU DE L'OCCUPATION DU SOL

ART. 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) Les entrepôts commerciaux, en dehors des locaux liés aux activités commerciales autorisées.
- b) Les locaux à usage industriel.
- c) Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre des installations classées, à l'exception de celles liées au fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises à l'article US 2 (stationnement des véhicules; climatisations) et de celles liées à la vie du quartier.
- d) Les terrains de stationnement de caravanes et de camping.
- e) L'occupation du domaine public. A l'exception:
 - des saillies autorisées (cf. : articles 6 et 11)
 - des équipements nécessaires à l'usage particulier de certains espaces publics : parcs de stationnement en sous-sol, rampes d'accès, mobilier urbain, etc...
 - de l'utilisation provisoire du domaine public par des installations démontables (terrasses de cafés, kiosques, etc...),
- f) Les ouvertures de carrières.
- g) Le stationnement des caravanes.

ART. 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont autorisés :

- a) Les commerces ou locaux d'artisanat, à condition qu'ils n'occupent que le rez-de-chaussée, l'entresol ou le premier niveau des immeubles. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des contraintes techniques ou commerciales.
- Lors de toute opération d'aménagement, en dehors des travaux d'entretien courants, les activités en rez-de-chaussée doivent permettre le maintien d'un accès indépendant vers les étages supérieurs ou bien le recréer.
- b) Les garages pourront être autorisés sous réserve des contraintes liées à la classification des immeubles référencés au Titre I - Article 2 du Règlement :
 - si la typologie de l'immeuble révèle l'existence antérieure de ceux-ci,
 - si la rue de distribution a une largeur supérieure ou égale à 6 m, si la largeur de la porte de garage est inférieure ou égale à 2,30m
 - sous réserve des contraintes liées à la classification des immeubles référencés au Titre I - Article 2 du Règlement.
- c) Les installations classées soumises à déclaration, lorsqu'elles correspondent à des services de proximité pour les habitants.
- d) Les affouillements ou les exhaussements de terrain indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. Dans le cas où ces

affouillements impacteraient une couche archéologique il pourra être imposé un diagnostic archéologique conformément aux dispositions définies par le code du patrimoine (Livre V - Titre II)

SECTION II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ART. 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1 Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif sur une voie publique ou privée. Cet accès peut n'être que piétonnier si la largeur de la voie de desserte ou son affectation interdisent l'accès automobile aux riverains.
- Un seul accès automobile est admis par unité foncière s'il répond aux dispositions de l'article 2 (TITRE II - Section I), sauf si la spécificité des besoins ou la nature ou l'importance de l'opération justifie un nombre d'accès supérieur.
- 3.2 Lorsqu'une unité foncière présente plusieurs accès possibles sur des voies différentes, qui présente la moindre gêne pour la circulation publique peut être imposé.
- 3.3 Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'usage prévu, et satisfaire aux contraintes de sécurité et notamment de lutte contre l'incendie. La création de voies privées, l'élargissement de passages couverts peuvent être refusés s'ils portent atteinte à l'intégrité d'immeubles "à conserver" ou "à maintenir" référencés aux articles 2 du Titre I du règlement.

ART. 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1 La desserte par les réseaux des occupations ou des utilisations du sol envisagées doit être adaptée à leur nature et à leur importance. Les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement sont obligatoires.
- 4.2 Réseaux divers : les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, ainsi que les canalisations de distribution de gaz ne seront pas apparentes sur le domaine public.
- 4.3 Eaux pluviales : Toute occupation ou utilisation du sol doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales.
- 4.4 Déchets urbains : Des aménagements adaptés doivent être prévus pour faciliter le stockage et la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les conditions requises.

Ces conteneurs devront être:

- soit dissimulés dans des locaux adaptés et accessibles depuis les voies publiques,
- soit enterrés sous le domaine public de telle manière que seule n'émerge qu'une bouche de vidage adapté au tri sélectif.

Lors de toute construction neuve, et si la disposition de la parcelle le permet, la mise à disposition publique d'un local, ouvert sur l'extérieur, destiné à abriter des conteneurs de déchets peut-être imposée.

- 4.5 Locaux et installations techniques : dans tous les cas, les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, les équipements collectifs appartenant aux différents concessionnaires de réseau, pourront être implantés sur des espaces non construits, publics ou privés, à condition de faire l'objet d'un traitement d'ensemble.

Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitation, la réception aérienne des bâtiments en radiotélévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire, matérialisé par un seul dispositif d'antenne ou parabole collective non visible depuis le domaine public.

ART. 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

Pour les articles concernant les implantations et les gabarits, les règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que ces constructions s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

ART. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES DES TERRAINS

La limite du domaine public-privé doit être assurée par une continuité bâtie constituée par la construction elle-même ou par une clôture. Elle est représentée sur le document graphique par un trait rouge continu.

Les constructions **doivent** être implantées à l'alignement figurant sur le document graphique.

Dispositions particulières :

Des saillies peuvent être autorisées pour :

- balcons, et balconnets,
- soubassements et corniches et autres éléments de décor,
- bandeaux, pilastres,
- devantures commerciales (cf.: art11 relatif aux devantures commerciales),
- dispositif particulier d'accès...

Des implantations en retrait peuvent être autorisées dans le cas de projets particuliers :

- Dans le cadre d'une opération d'intérêt collectif
- Dans le cadre d'opérations participant à la restructuration de tout ou partie d'un îlot
- Dans le cadre d'un projet dont le volet paysager démontrera une intégration suffisante avec l'environnement existant, justifiée par un document d'intégration volumétrique et architectural en parfaite harmonie avec l'environnement immédiat

Des implantations en retrait peuvent être imposées :

- Lorsque ces retraits sont portés sur le document graphique,
- lorsque l'autorité compétente jugera utile d'assurer une continuité volumétrique avec des immeubles voisins.

Dans les cas où la limite de l'emprise bâtie est en retrait par rapport au domaine public, la matérialisation de ce dernier sera assurée par une clôture.

En l'absence de ligne d'implantation, il n'est pas fixé de règles.

ART. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives.

L'implantation d'une construction par rapport à la limite séparative (adossement ou recul par rapport aux espaces libres) doit être cohérente avec les modes d'implantation des constructions existants dans le tissu urbain dans lequel s'implante cette construction, dans un souci de respect de la morphologie urbaine de ce tissu et des conditions d'éclairement des pièces principales créées. Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie.

Cette implantation se fera donc avec les obligations suivantes :

- respect des contraintes fixées par la législation en vigueur (Code Civil) en termes de droits de vues
- prise en considération des espaces d'éclairement naturel sur les parcelles voisines (puits de jour, cours, jardins etc...) de façon à assurer des distances suffisantes avec les ouvertures des pièces principales de cette parcelle éclairées par ces espaces.

ART. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

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

ART. 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol sauf pour les parcelles concernées par le Plan de Prévention des Risques.

D'une façon générale les emprises au sol découlent de l'application des articles 6 et 7. Elles sont retranscrites sur le document graphique.

ART. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

- Lorsque la parcelle est comprise entre deux parcelles mitoyennes bâties : la hauteur maximale de la nouvelle construction doit être comprise entre la hauteur des égouts des toits des deux immeubles mitoyens.
- Lorsque la construction n'a qu'un seul mitoyen bâti, sa hauteur à l'égout devra être inférieure ou égale à la hauteur de la construction mitoyenne.
- Lorsque la construction n'a pas de parcelles mitoyennes bâties la hauteur à l'égout de l'immeuble projeté sera la moyenne de hauteur des constructions les plus proches situées dans le prolongement du plan de façade ou celle des immeubles opposés (de l'autre côté de la rue).

Pour les constructions « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » (équipements d'intérêt collectif et services publics), afin de répondre à des contraintes législatives, notamment en matière de sécurité, de salubrité, d'accessibilité, ou pour répondre à des nécessités fonctionnelles, la hauteur moyenne peut être dépassée dans une limite de 3m à l'égout et sur une emprise n'excédant pas 30% de la surface bâtie, sous réserve d'intégration au paysage urbain dûment justifiée.

Pour les immeubles existants :

- s'il s'agit de travaux d'entretien courant ou d'interventions mineures la hauteur actuelle peut être conservée.
- lors d'une opération de restructuration de tout ou partie d'îlots, ils pourront être conservés jusqu'au niveau R+2. La hauteur moyenne à l'égout sera inférieure ou égale à 9m.

Dispositions particulières :

Sur le quartier Saint Jacques en dehors des bâtiments :

- situés le long de l'axe structurant (constitué par les rues Foch, des Augustins, Fusterie, E.Zola, Lluçia, des Carmes), en bordure de places, le long des rues du Ruisseau, Porte de Canet,
- ou participant à des séquences urbaines (article 2.1.11),

les volumes seront bâtis à R+2 maximum de façon à retrouver le principe des maisons de ville. La hauteur moyenne à l'égout sera inférieure ou égale à 9m.

Sur les quartiers Saint Mathieu et la Réal, la règle générale s'applique ; cependant pour des opérations de restructuration de tout ou partie d'îlot les gabarits seront analogues aux principes actuels d'alternance à savoir : R+2 et R+3. La hauteur moyenne à l'égout sera comprise entre 9m et 12m.

Dans ces cas, le projet devra intégrer un relevé de l'état actuel afin de démontrer la compatibilité de leur composition avec l'environnement immédiat.

Dispositions particulières concernant l'îlot AL 20

Îlot AL20 composé d'immeubles isolés

- Sur la rue Porte d'Assault,
 - pour assurer une liaison volumétrique avec le Palais Arago, toute nouvelle construction sera d'une hauteur inférieure ou égale à la cote 39,15m NGF sur une largeur de 8m.
 - pour assurer une liaison volumétrique avec le Centre d'Art Contemporain, la cote altimétrique à l'égout de toute nouvelle construction sera inférieure ou égale à la cote 43,75m NGF sur une profondeur de 25m. Au-delà des 25m, cette hauteur peut être portée à 60m NGF au faitage.
- Sur le quai Maréchal de Lattre de Tassigny, la cote altimétrique au faitage de toute nouvelle construction sera inférieure ou égale à 60m NGF ; une liaison volumétrique entre le Palais Arago et le Palais Consulaire est recherchée ; un retrait de 3m minimum par rapport au nu de la façade sur le domaine public peut être autorisé au-delà de 48m NGF.

ART. 11 - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

11.1. Immeubles à conserver

Les constructions protégées, indiquées à conserver (catégories 5 et 5bis) doivent, à l'occasion de leur restauration ou transformation, conserver les éléments patrimoniaux et architecturaux qui ont conduit à la classification des immeubles, les restaurer, éventuellement les restituer pour retrouver leur aspect d'origine, ou conserver certaines modifications apportées au cours des siècles si l'Architecte des Bâtiments de France, qui doit être associé à toute démarche préalable, estime qu'elles font partie intégrante de l'histoire de la construction. Elles peuvent faire l'objet de modifications s'il les estime justifiées,

Les éléments à caractère patrimonial dont le dépôt serait rendu nécessaire, devront être réemployés sur place en harmonie et homogénéité avec la typologie des lieux ou dans un lieu voisin pour un programme mieux adapté à leur nature.

Pour les modifications (restructuration, volumétrie, ...), se reporter aux dispositions des articles 2.1.2 et 2.1.3. du présent règlement.

11.1.1 Murs maçonnés :

A. Maçonneries en pierre

Les prescriptions ci-après s'appliquent à l'ensemble d'une façade, ou à certains éléments (soubassement, encadrements, corniches, bandeaux...).

- a) Les éléments en pierre doivent être restaurés, soit par remplacement des pierres dégradées par des pierres de même provenance ou de constitution analogue, soit éventuellement, pour des désordres de faible importance par des ragréages adaptés donnant la même texture (en règle générale les ragréages ne peuvent supérieurs à des épaisseurs de 5 de plus de 5 cm).
Tout remplacement de pierre défectueuse exige un refouillement d'au moins 15 cm de profondeur.
La réfection des joints s'effectuera au mortier de chaux naturelle. La nature des liants et des agrégats tiendra compte du type de joint dégnari.
- b) Les pierres peintes doivent, sauf cas exceptionnel, être décapées, avec des procédés qui ne risquent pas de porter atteinte, ni à la protection naturelle de la pierre, ni à sa modénature.
- c) Les constructions existantes faisant appel aux premières techniques du béton armé devront être entretenues ou réparées sans modifier les dimensions et les modénatures. Si les armatures superficielles sont devenues apparentes par suite d'éclatement des surfaces, ces armatures doivent être traitées, et la reconstitution des surfaces extérieures réalisée sans modification des dimensions et modénatures d'origine.

B. Maçonneries en cayrou

Les maçonneries en cayrou sont destinées soit à rester apparentes, soit à être enduites ou badigeonnées. Le mode de traitement sera défini en accord avec l'autorité compétente qui tiendra compte :

- du mode de construction de la façade, comme de la nature des mortiers utilisés, des joints entre les briques, des saillies relatives des encadrements de baies par rapport au nu des murs,
- de l'époque de construction de l'immeuble.
- de sa situation dans l'alignement d'une rue

Prescriptions

- a) Les briques destinées à rester apparentes doivent être nettoyées avec des procédés doux ne risquant pas d'en abîmer l'épiderme, puis éventuellement rejointoyées. Les joints seront exécutés avec des mortiers de chaux naturelle.
- b) Les briques qui ne sont pas destinées à rester apparentes doivent obligatoirement recevoir une protection, sous forme soit d'un enduit au mortier, soit d'un simple badigeon au lait de chaux. Ceci en tenant compte des prescriptions définies ci-après concernant le traitement des enduits et des badigeons.
- c) Les briques altérées ou salpêtreuses destinées à demeurer apparentes seront remplacées par des briques pleines anciennes, ou de même nature et aspect, avec un refouillement de 10 cm au minimum. Des restaurations par ragréage au mortier de chaux naturelle peuvent être autorisées pour des altérations mineures de faible surface et profondeur. Le mortier utilisé sera teinté comme il est dit ci-dessus pour se fondre avec les briques ainsi réparées.

C. Maçonnerie de moellons et galets avec, ou non, alternance de lits de briques

En règle générale, ces maçonneries doivent être enduites conformément aux dispositions définies ci-après.

Dans certains cas très particuliers concernant

- des murs dont l'intérêt historique et/ou architectural est avéré,
- des maçonneries s'inscrivant dans un contexte identique homogène, assisées d'une façon régulière,

Ces maçonneries peuvent être laissées apparentes, rejointoyées au mortier de chaux naturelle de façon à obtenir un parement régulier, sans effets de creusement pour faire ressortir moellons, galets ou briques.

D. Murs en pans de bois

Les murs en pans de bois ou "à colombages" doivent être conservés :

- soit en laissant apparaître les pans de bois,
- soit en conservant ou en restaurant les enduits, conformément aux dispositions définies ci-après.

11.1.2 Enduits

- a) Les enduits seront réalisés soit au mortier de chaux aérienne (chaux calcique hydratée) ou légèrement hydraulique, soit avec des mortiers plus fortement dosés en chaux hydrauliques ou en ciment, selon le procédé utilisé à l'origine de la construction. Dans ce dernier cas, les enduits devront être peints ou badigeonnés.
- b) Les enduits doivent respecter les épaisseurs d'origine et ne jamais faire disparaître des éléments de modénature. En particulier ils ne peuvent en aucun cas être exécutés en surépaisseur par rapport au nu d'origine.
- c) Les enduits grillagés sont proscrits, sauf exceptions justifiées par des considérations techniques.
- d) Ravalement des constructions :

Les techniques et les procédés seront adaptés à chaque cas particulier, de façon à respecter la spécificité des façades, selon leur époque, leur style ou les matériaux qui les composent.

Ils doivent être précisés sur toute demande de permis de construire, de déclaration de travaux ou d'autorisation spéciale.

Afin de restituer l'unité ou l'intégrité d'une construction, la reconstitution d'ordonnance, de décor, de modénature de façades altérées, modifiées ou disparues, peut être imposée.

e) Teintes des façades :

Les couleurs des parties de façades en maçonnerie doivent être exclusivement mates. Seules les menuiseries et les ferronneries peuvent être peintes en couleurs satinées ou brillantes

Les couleurs traditionnelles des enduits sont des couleurs de Terres, elles devraient donc être retrouvées ou appliquées dans le cas de ravalements ou sur des constructions neuves. Sur une construction existante, lorsque les couleurs d'origine sont clairement identifiables, elles seront reconstituées. Si des sondages font apparaître d'autres couleurs, elles pourront être autorisées.

Les couleurs de tous éléments entrant dans la composition des façades (encadrements, ferronneries, modénatures, boiserie, etc...) seront traités en harmonie avec le fond de façade.

11.1.3 Toitures :

Les modifications de toitures sont interdites sur les immeubles protégés (légende 5 et 5bis) sauf si elles sont destinées à retrouver les dispositions antérieures dûment authentifiées ou s'il s'agit de propositions architecturales adaptées et dont la typologie sera jugée compatible avec l'immeuble et l'environnement immédiat.

Couvertures à rampants

Le choix du matériau et la composition de la couverture respecteront le caractère de l'édifice. Les couvertures à rampants seront en tuile canal rouge. Les tuiles en ciment, les tuiles "romanes" ou à emboîtement sont interdites.

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

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

Terrasses

La terrasse est un élément de composition architecturale : la création de terrasses peut être autorisée si elles sont parfaitement intégrées à la composition et au paysage urbain. Leur sol sera revêtu de pierre ou de terre cuite, elles pourront être équipées de garde-corps dont la facture, les matériaux et la couleur respecteront le caractère de l'édifice.

Couvertures en terrasses

Les terrasses encaissées en toiture sont interdites.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées si elles sont le fait d'une création architecturale intégrée dans le paysage urbain.

Débords de toits

Les corniches en pierre ou terre cuite et les débords de toits en bois existants seront conservés et restaurés.

Les corniches nouvelles seront en pierre et le débord de toit sera fonction de l'architecture de l'édifice.

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

Les chevrons auront une section d'au moins 8 à 10 cm de largeur x 10 / 15 cm de hauteur. Il pourra être imposé de chantourner ou chanfreiner les abouts. Il peut être imposé que les tuiles de courant et de couvert arrivent à l'extrémité du débord en rive et à l'égout ; les chéneaux seront alors en retrait et encaissés.

Les planches de rive posées sur les abouts de chevron seront déposées sauf dans le cas où les chevrons soutiennent une rive de zinc. Les saillants bois coffrés seront dégagés de leur habillage et restaurés. Les saillants bois sur façade avec corniche pourront être supprimés, un chéneau serait alors encaissé.

Exception : des dispositifs différents pourront être maintenus dans le cas où ils sont le fruit d'une adjonction contemporaine d'un intérêt architectural avéré, ou être mis en œuvre dans des cas très particuliers de modifications nécessaires des niveaux supérieurs, sous réserve d'une concertation préalable avec l'autorité compétente.

11.1.4 Baies, menuiseries, occultations :

A. Baies :

La modification des percements et des encadrements de baies n'est pas autorisée, sauf :

- si elle a pour objet de rétablir des formes et des proportions antérieures, dûment authentifiées.
- si elle est nécessaire pour des raisons de sécurité ou d'éclaircissement, et à condition de respecter l'équilibre, le rythme et l'ordonnancement des façades, ou si dans le cadre de modifications volumétriques elles rentrent dans une composition architecturale jugée compatible avec la nature de l'immeuble par l'autorité compétente.

B. Menuiseries :

- a) Sur les immeubles classés 5 ou 5bis, les menuiseries doivent être en priorité conservées ou refaites sur les modèles existants ou d'origine, en respectant les profils, les formes, le nombre des divisions, les proportions et les matériaux ; sur ces bases les épaisseurs pourront être adaptées pour pose de vitres conformes à la réglementation thermique en vigueur.

Ces règles s'appliquent aussi bien aux ouvrants qu'aux dormants. Les fourrures et remplissages en bois ou en maçonnerie ou tout autre matériau sont proscrits.

Des propositions de menuiseries contemporaines pourront être acceptées par l'autorité compétente si le matériau, le profil, et la couleur sont jugés en harmonie avec la nature de l'immeuble et n'altèrent pas sa valeur patrimoniale.

- b) Les doubles châssis extérieurs sont proscrits. Sur les immeubles existants ou neufs dont les percements peuvent être modifiés, les menuiseries doivent être installées en retrait d'au moins 15 cm par rapport au nu de la façade sauf dans le cas d'une composition

architecturale de caractère contemporain et dont l'intérêt serait reconnu par l'autorité compétente.

- c) Dans les cas de châssis neufs avec double vitrage, les dimensions des montants et petits bois reproduiront celles des châssis anciens. Si le poids de ce type de vitrages devait entraîner une augmentation des dimensions des petits bois, la solution petits bois collés avec intercalaires foncés, mêmes dimensions et mêmes moulures que les châssis anciens, sera privilégiée.

C. Occultations :

- a) Sur les immeubles classés en légendes 5 ou 5bis l'occultation des baies doit être en harmonie avec la typologie de l'immeuble :
- les contrevents ou volets repliables en tableau seront conservés et remis en jeu s'ils sont d'origine ou conformes à la typologie de l'immeuble,
 - lorsqu'ils ont disparu ou lorsqu'ils ont été remplacés d'une façon inadaptée, ils seront reconstitués en reprenant les modes de fabrication et les décors d'origine
- b) Lorsqu'il est avéré qu'une baie n'avait pas d'occultation à l'origine, elle pourra rester en l'état ou recevoir une occultation en bois réalisée sur une baie identique repérée en centre ancien.
- c) Le remplacement de volets ou de persiennes en bois par des volets ou persiennes métalliques ou en tout autre matériau, la mise en place de volets roulants n'est pas autorisé. Cette disposition ne s'applique pas :
- aux immeubles du XIX^e ou XX^e siècle, qui comportaient à l'origine des volets roulants en bois ou en métal et dont l'éventuel remplacement serait effectué avec les mêmes matériaux,
 - aux immeubles du XIX^e ou XX^e qui n'en comportaient pas mais sous linteaux des quels les coffres de ces volets pourraient dissimulés derrière des lambrequins en harmonie avec les chambranles.
- d) Sur les immeubles classés en légende 6, les occultations des baies pourront être refaites sur le modèle de l'existant si elles ont une valeur patrimoniale avérée et dans le cas contraire des propositions adaptées à la nature du bâti pourront être autorisées par l'autorité compétente.
- e) Lorsque la création de portes cochères ou d'entrées de garages est autorisée, conformément aux dispositions de l'article 3 (Titre II - Section II), elles doivent être occultées par des portes en bois pleines ou à panneaux, ou par des grilles ou des éléments métalliques. Ces portes ou ces grilles doivent être placées en retrait du nu de la façade d'au moins 20 cm, sans que ce retrait puisse excéder 40 cm. Les linteaux devront être composés avec ceux des baies voisines. Les faux linteaux en arcs sont interdits, comme toute solution constructive qui simulerait des procédés de construction incompatibles avec la dimension ou la proportion du nouveau percement.
- f) Les menuiseries doivent être peintes. Le bois naturel ou vernis peut être admis pour certains modèles de portes récents. Les lasures sont interdites. Les teintes sont définies conformément aux dispositions précisées ci-après (*voir chapitre couleur des façades*)

11.1.5 Ferronneries :

Les ferronneries anciennes, grilles extérieures, balcons, garde-corps doivent être soigneusement réparées ou remplacées par des éléments identiques ou de même nature. Les ferronneries en

fonte, fréquentes au XIX^{ème} siècle, pourront éventuellement être reconstituées en fonte d'aluminium. Dans les cas d'impossibilité de reconstituer des ferronneries anciennes il pourra être proposé des ferronneries de facture contemporaine dont le dessin et la matière seront en harmonie avec la qualité de l'immeuble.

Les ferronneries seront peintes, ou éventuellement traitées pour demeurer apparentes. La simple galvanisation n'est pas autorisée sauf dans le cas de constructions nouvelles.

11.1.6 Accessoires de la construction :

- a) Les accessoires de la construction, tels que chéneaux, descentes d'eau, gouttières, etc... doivent respecter les dispositions originelles de l'immeuble.
Les éléments supplémentaires rendus nécessaires pour des raisons techniques ou sanitaires doivent être dissimulés.
- b) Les tuyaux de descente d'eaux pluviales doivent être verticaux et installés, sauf impossibilité technique, sur les limites parcellaires ; leur mise en place devra être respectueuse des éléments de décor.
Les gouttières, les chéneaux et les descentes d'eau, seront obligatoirement en zinc naturel ou prépatinés, en inox étamé, en cuivre, ou en terre cuite vernissée; les matériaux de synthèse sont interdits.
- c) Les conduits de fumée et de ventilation en saillie sont interdits sur les façades sur rue. Ils sont autorisés sur les façades sur cours, à condition :
 - d'être justifiées pour des raisons de salubrité et de sécurité,
 - de ne pas altérer la lisibilité des façades, d'être réversible dans leur mise en œuvre, et de n'entraîner aucun dommage sur les maçonneries et les modénatures.
- d) Les éléments de décor, crêtes, bordures de rive, lambrequins, mitrons etc.... doivent être maintenus, complétés ou reconstitués conformément aux dispositions d'origine.
- e) Les antennes de télévision seront groupées par antennes collectives. Elles seront incorporées dans les combles, sauf si les conditions de réceptions ne le permettraient pas. Les antennes de réception orientées sur des satellites de télévision ne peuvent être autorisées que sur les toitures, à une distance minimum de 3m des façades donnant sur l'espace public. Leur diamètre extérieur sera inférieur à 0,8 m. Elles peuvent être interdites si elles portent atteinte à l'unité et à l'esthétique d'un ensemble de toitures. Les antennes téléphoniques peuvent être interdites si elles dénaturent le site ou si elles sont apparentes depuis les espaces publics. La dépose et/ou le déplacement des installations existantes peuvent être imposés.

La pose de climatiseurs doit être assimilée à la problématique d'une intervention sur façade et elle sera approuvée par l'autorité compétente.

- cette pose est interdite sur les façades donnant sur rue ou place
- dans le cas où la prise d'air devrait se faire sur cette façade, les appareils seront installés à l'intérieur des immeubles, les sorties de ventilation étant dissimulées par des grilles métalliques ou éventuellement des claustras en bois ; dans le cas d'une devanture commerciale ils devront être intégrés à sa structure et à sa composition.
- dans le cas où les façades arrière ou sur cour auraient le même intérêt patrimonial que celui des façades donnant sur rues ou places, les dispositions ci-dessus s'appliquent; dans le cas contraire les climatiseurs pourront être posés en saillie à condition de ne pas dégrader l'aspect des façades de ne pas diminuer l'éclaircissement des cours, et de ne pas engendrer de nuisances phoniques. En tout état de cause, la saillie maximum ne pourra dépasser 0,50 m.

11.1.7 Clôtures :

- a) Les clôtures traditionnelles doivent en principe être conservées. La démolition, l'arasement ou la surélévation des murs existants ne peut être autorisés que s'ils ne portent pas atteintes à la continuité des fronts bâtis et à l'unité architecturale de la rue. Les grilles en place, si elles sont dans la typologie de la clôture doivent être maintenues et/ou restaurées.
- b) Les clôtures nouvelles y compris portes et portails ou les surélévations ne doivent pas dépasser la hauteur maximum de 3 m. Elles doivent suivre les mêmes règles de traitement et de matériaux que celles de l'article 11.3 relatives aux constructions neuves

Toute grille nouvelle devra par sa forme, ses matériaux et ses couleurs être en harmonie avec la clôture en place.

11.2. Immeubles pouvant être conservés et améliorés ou démolis et remplacés

Ces immeubles classés en catégorie 6 peuvent être maintenus en tant que de besoin, modifiés pour en améliorer l'aspect ou remplacés par d'autres constructions.

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

En cas d'intervention sur l'existant sans démolition du bâti sur ces immeubles, les dispositions qui s'appliquent sont **en règle générale** celles des immeubles à conserver.

Exceptions

La modification de ces immeubles est soumise aux conditions suivantes :

- Leur démolition partielle ou totale et leur remplacement pourront être envisagés s'ils sont nécessaires dans le cadre d'opérations portant sur un immeuble ou un ensemble d'immeubles, dans un but d'amélioration de l'habitabilité et de dédensification.
- Conformément aux orientations formulées dans l'OAP n° 7 relatives à l'amélioration de l'habitat, les maçonneries en place seront conservées dans la mesure où leur état structurel le permet et si elles n'empêchent pas l'amélioration de l'habitabilité.
- Des démolitions ou modifications peuvent être autorisées, si elles tendent à améliorer l'architecture et la composition architecturale, que cela concerne la composition, sa modénature, les percements, avec ouverture de baies nouvelles si nécessaire et de modification des aménagements intérieurs.
- Les éléments de caractère architectural signalés dans le document graphique et tous autres éléments de même caractère qui apparaîtraient au moment des travaux devront être conservés dans la mesure du possible, restaurés et mis en valeur. Si leur état ne le permet pas ou si leur conservation est un obstacle avéré à l'amélioration de l'habitat, ils seront relevés d'une façon précise, déposés avec soin pour emploi ou pour laisser une trace formelle qui sera transmise à l'autorité compétente.
- Des percements en façade pourront être réalisés, soit dans la typologie des percements traditionnels en place, avec ordonnancement si possible ou dans une composition architecturale contemporaine jugée compatible avec l'environnement immédiat par l'autorité compétente.

- les menuiseries pourront être refaites sur le modèle de l'existant si elles ont une valeur patrimoniale avérée ou avec d'autres matériaux à l'exception du PVC ou matériaux de synthèse.

En cas de reconstruction, les règles concernant les immeubles ou parties d'immeuble à édifier sont identiques à celles fixées à l'article 11-3 de la présente section. Des adaptations pourront être acceptées ou demandées par l'autorité compétente dans la mesure où elles porteront sur des adjonctions au bâti conservé.

11.3. Immeubles ou parties d'immeubles neufs

Les constructions neuves doivent s'intégrer au paysage urbain, se conformer au rythme du parcellaire s'il est avéré et respecter des règles de construction et des choix de matériaux adaptés à la démarche de développement durable.

Une construction contemporaine intégrée au tissu urbain est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.

Dans les cas d'extensions, ces dernières respecteront les éléments patrimoniaux existants et elles seront conçues comme une greffe en cohérence avec les constructions existantes.

Afin de garantir l'insertion du projet dans le site, le dossier de demande d'autorisation montrera l'adaptation au terrain et présentera l'insertion du projet dans son contexte urbain.

Des opérations de curetages (démolitions), devront être réalisées en cœur d'îlot, afin de garantir l'aération de la trame bâtie avec notamment la réalisation de plantations permettant ainsi la lutte contre les « îlots de chaleur ». Dans le cas de ces curetages la reconstruction de façades ou de parties de bâtiment sous la forme de greffes en cicatrisation pourra être demandée.

11.3.1. Matériaux en élévations

Les matériaux de construction seront choisis pour leur qualité d'insertion dans le site et la palette de couleur du paysage urbain. Les couleurs seront choisies conformément aux indications données à l'article 11.1.5 (Section II - Titre II)

Les finitions en matériaux réfléchissants sont interdites.

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

11.3.2. Façades

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

11-3.2.1 Rythme, parcellaire

La façade exprimera obligatoirement le rythme parcellaire caractérisant la forme urbaine dans laquelle l'immeuble est inscrit.

11-3.2.2 Baies

Les percements doivent s'inscrire :

- ou bien dans une logique traditionnelle avec des baies ordonnancées à proportions rectangulaires dans le sens de la hauteur respectant la logique des descentes de charge,
- ou bien dans un esprit contemporain de confrontation stylistique, dûment justifié dans le document d'insertion paysagère.

11-3.2.3 Menuiseries

Les menuiseries seront de préférence en bois si elles s'inscrivent dans un immeuble à caractère traditionnel, elles pourront être métalliques dans le cas contraire. Leur dessin et partition seront adaptés au caractère de la construction.

Les menuiseries seront placées en fond de tableau ou au nu extérieur selon la typologie de l'édifice. Les menuiseries, volets et contrevents en polyvinyle-chlorure (PVC) ou similaires sont interdits.

Les contrevents seront en bois à la condition qu'ils soient à lames rases et traverses ou persiennés, ou bien en acier. Les volets roulants extérieurs ne seront autorisés que dans le cas d'immeubles à typologie contemporaine. Les volets basculants ou «en accordéon» sont interdits.

Les vantaux de portes extérieures seront en bois massif, à l'exclusion de contre-plaqué ou de «frisette». Les vantaux métalliques pourront être autorisés pour des immeubles à typologie contemporaine.

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

Le vitrage en miroir est interdit.

11-3.2.4 Toitures et couvertures

Matériaux

Les couvertures seront :

- soit en tuile canal de terre cuite,
- soit en tout autre matériau adapté à une écriture contemporaine de l'immeuble. Le principe sera alors dûment justifié dans le volet paysager du dossier de demande d'autorisation.

Sens des pentes

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

Débord de toiture

Pour les immeubles couverts en tuile canal, les élévations seront surmontées d'un couronnement traité en saillie, corniche ou acrotère. En l'absence de couronnement particulier de façade, les toitures seront traitées en débord bois avec chéneaux encaissés ou avec planche de rive. Les abouts de chevrons saillants seront chantournés ou finis au moins avec un

chanfrein. La section des chevrons sera d'au moins 8/8 cm. Les débords rampants auront au moins 60 cm de saillie.

Rythme parcellaire

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

Émergences techniques

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

Tous les ouvrages techniques doivent être intégrés à la construction.

11-3.2.5 Lucarnes et verrières

Les chiens assis et les jours d'éclairage industriels en matériau synthétique, bombés ou saillants, sont interdits. Les lucarnes et tabatières peuvent être autorisées. Les fenêtres de toit sont autorisées à condition que leur surface n'excède pas 1 m². Leur nombre et leur position seront fonction de la forme, des dimensions et de l'orientation du versant dans lequel elles seront intégrées.

Les verrières sont autorisées et leur structure sera en fer, acier ou carbone à l'exception des matériaux de synthèse. Les sections de l'ossature métallique seront faibles et les verres seront transparents et non armés par des résilles.

Leurs forme, dimension et position doivent respecter la composition architecturale de l'immeuble dans la volumétrie duquel elles seront intégrées.

11.4. Façades commerciales

D'une façon générale, que ce soit pour des immeubles existants ou pour des immeubles à créer, les baies commerciales respecteront la composition architecturale de la façade d'immeuble dans laquelle elles seront intégrées.

11-4.1 Les devantures et vitrines

Il existe schématiquement deux types de baies commerciales : les vitrines prises en tableau de baies dont les composantes (jambages, encadrements, linteaux etc...) restent apparentes et les devantures en applique venant habiller tout ou partie du rez-de-chaussée en dissimulant des éléments de structure. Le choix des matériaux et leur couleur sont laissés libres dans la mesure où ils sont compatibles avec le caractère de l'édifice.

Les aménagements commerciaux doivent maintenir les portes d'entrée dont le rétablissement pourra être imposé s'il a été supprimé dans le passé. Ils ne doivent pas empiéter sur les parties communes de l'immeuble (couloir, porte d'entrée sur rue avec son encadrement).

La couverture des terrasses extérieures par des bannes ou des auvents en toile ne peut être autorisée que si le dispositif s'adapte à la typologie de l'immeuble et notamment s'ils respectent les particularités des baies.

Les vitrines doivent respecter les règles suivantes :

- a) Elles seront limitées au rez-de-chaussée.
- b) Les maçonneries et le couvrement de la baie doivent rester apparents. Les vitrines sont ajustées rigoureusement au jour des baies de maçonnerie. Elles sont situées en retrait du nu des façades de façon à dégager des tableaux d'une épaisseur minimale de 20 cm ou en feuillure, au départ de l'embrasure de la baie contre le tableau.
- c) Sur les constructions les plus anciennes, il est souhaitable de reconstituer les dispositions d'origine, en particulier celles des échoppes lorsqu'il en existe des traces, ou lorsque le style et l'époque de l'immeuble correspondent à un type bien connu (arc, linteau droit, piliers moulurés, etc....). Les vitrines saillantes, fixes ou mobiles, isolées ou en applique sur les trumeaux ne sont pas autorisées.

Les devantures doivent respecter les règles suivantes

- a) Les devantures anciennes qui présentent un intérêt patrimonial avéré doivent être conservées et restaurées suivant les dispositions d'origine.
- b) Des vitrines d'expression contemporaine peuvent être réalisées sous réserve qu'elles conservent le rythme général de composition de l'élévation et respectent les caractéristiques constructives.
- c) Elles seront limitées au rez-de-chaussée et éventuellement à l'entresol si elles font partie d'une composition homogène avec la typologie de l'immeuble.

Elles ne peuvent déborder ni sur le premier étage, ni sur les immeubles voisins. Au cas où le même commerce s'établirait sur plusieurs immeubles contiguës, la devanture doit respecter le rythme des immeubles, et notamment celui des éléments porteurs, murs mitoyens, trumeaux etc... .

- d) Elles ne devront dissimuler aucun élément d'architecture tel que portes, arcades, décors ou modénatures entrant dans la typologie de la façade de l'immeuble.
- e) Elles doivent toujours laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs. Toutefois lorsque ces accès peuvent être assurés de manière satisfaisante à partir d'une autre façade, les devantures commerciales peuvent éventuellement s'inscrire dans la totalité de la largeur du rez-de-chaussée. Les dispositions correspondantes à des commerces franchisés doivent respecter le présent règlement.

11-4.2 Les enseignes :

Outre les prescriptions ci-dessous relatives aux publicités, les enseignes et pré enseignes sont codifiées aux articles L581-1 et suivants , articles R581-1 et suivants du code de l'environnement. Ces règles visent les dispositifs en tant que support et sont issues de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) et du décret du 30 janvier 2012 portant réglementation nationale de la publicité extérieure, des enseignes et des pré enseignes entré en vigueur le 1er juillet 2012.

Se référer également au règlement local de publicité en vigueur.

Dispositions générales:

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

La pose d'enseignes :

- ne détruira ni masquera aucun des décors de façade ou élément particulier à caractère patrimonial (bandeau, chambranle, table, encadrement...)
- est interdite sur balcon ou balconnet, garde-corps, baie d'étage, contrevent et volet, toiture et terrasse

Sur les supports en pierres appareillées ou assisées les enseignes seront fixés sur les joints.

Les caissons en plastique à caissons lumineux sont interdits. Les caissons opaques avec des lettres et sigles lumineux sont autorisés si la partie lumineuse ne dépasse pas 20% de la surface du caisson.

La luminescence des enseignes sera constante, le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits. Les enseignes à défilement lumineux peuvent être placées derrière la vitrine.

Il est recommandé d'utiliser des lettres et sigles détachés ou découpés lumineux, éclairés à contre-jour ou par éclairage intégré ou indirect.

Si la façade présente des bannes, les enseignes sont uniquement autorisées sur les lambrequins.

Peuvent ne pas être soumis aux règles du présent chapitre les immeubles dont l'architecture exprime une fonction unique d'activité, de service ou de commerce.

Enseignes en drapeaux:

Elles sont posées en trumeau sur le bâtiment comportant le ou les commerces.

Pour des voies d'une largeur supérieure à 10m, elles auront une largeur inférieure ou égale à 80cm.

Pour les voies ayant une largeur entre 5 et 10 m elles auront une largeur de 65 cm maximum

Pour les voies de moins de 5 m, la largeur des enseignes sera de 45cm maximum

Elles ne doivent pas dépasser 0,50 m² de surface, leur épaisseur n'excédera pas 10 cm

Elles sont posées à une hauteur minimum de 3 m au-dessus du trottoir et toujours dans la hauteur du rez-de-chaussée

Les enseignes en applique:

La largeur de l'enseigne ne devra pas dépasser celle de la baie commerciale et sa hauteur inférieure ou égale à 40cm, son épaisseur n'excédera pas 10cm. Si l'enseigne est posée dans la baie commerciale elle sera en retrait du nu intérieur de la façade.

Aucune enseigne ne sera posée dans ou au-dessus d'une porte d'entrée d'immeuble.

La limite supérieure de l'enseigne restera dans la limite du rez-de-chaussée.

11.5. Equipements liés aux énergies renouvelables :

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

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

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

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

Le développement technique d'installations liées aux économies des ressources comme :

- installation de citernes et réservoirs d'eau (récupérateurs d'eau),
- géothermie,
- chauffage avec la biomasse,
- groupes de pompes à chaleur,
- capteurs photovoltaïques,
- capteurs thermiques,
- et tout autre système

est à développer quand le matériel est parfaitement adapté et intégré, non visible depuis le domaine public et compatible avec l'environnement urbain.

Les capteurs en toiture pourront être autorisés si leur intégration à la composition architecturale :

- ne comporte pas de saillie par rapport au pan supérieur du matériau de couverture,
- n'est pas visible depuis le sol accessible au public,
- si leur implantation est composée avec l'ordonnancement de la façade et n'efface pas la lecture du matériau de couverture.

ART 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Aucune obligation de créer des places de stationnement n'est requise à l'intérieur du Secteur Sauvegardé. Cette disposition est valable pour tous les types d'occupation.

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espace libre public

L'espace public est principalement constitué de rues, boulevards, places, venelles et cours qui participent à la mise en valeur de l'architecture de la ville historique. Les futurs projets seront compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les dispositifs nécessaires à l'obligation de rendre la ville accessible à tous doivent être intégrés dans la conception des projets d'aménagement.

Les revêtements de sol utilisés seront dans la gamme des matériaux décrits ci-dessus.

Chaque intervention fera l'objet d'une demande d'autorisation conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme

13.1.1 Matériaux de sol

Les matériaux utilisés seront limités à des revêtements hydrocarbonés gris moyen pour certaines parties circulées et au calcaire décliné sous toutes ses formes, pavés, dallage, calades, grave de calcaire, stabilisé de concassé, béton de calcaire ou désactivé.

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

13.1.2 Accessoires techniques et mobilier urbain

L'implantation et la forme des édicules, coffrets et ouvrages saillants, candélabres et autres accessoires techniques, ainsi que tout mobilier urbain sont soumis à autorisation conformément à l'article R421-25 du code de l'urbanisme. Le mobilier et les accessoires urbains seront réduits au maximum.

13.1.3 Plantations

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés en fonction du caractère des lieux.

Les **essences seront choisies** parmi les espèces locales atteignant au moins 15m à l'âge adulte. Pour les alignements il est recommandé d'utiliser une seule essence par site à traiter afin de préserver le caractère urbain de la composition.

13.2 Espace libre privé

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

Les terrasses sont assimilées aux cours et jardins. Dans les espaces libres sont admises les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours), ainsi que les circulations de desserte. Leur aménagement est soumis à autorisation. Les projets devront préserver au maximum les cours et cœurs d'îlots végétalisés nécessaires à la qualité résidentielle du centre-ville et favorable à la biodiversité.

Les espaces non plantés peuvent être traités :

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

Plantations

La part réservée aux plantations ne sera pas inférieure à 50% de la surface non construite d'un terrain. Les plantations seront réalisées en pleine terre.

Le pourcentage de 50% de végétalisation imposée pourra être modifié pour des équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif public, et si l'aménagement paysagé proposé est cohérent par rapport à l'environnement urbain dans lequel il s'insère.

Les arbres existants sur des terrains constructibles pourront être supprimés à condition que le projet présente des compensations paysagères significatives qui devront être jugées comme acceptables par l'autorité administrative.

Les éléments de composition des jardins existants, tels que tracés, murs de soutènement, emmarchements... et les éléments de décoration seront maintenus.

ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ART 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

