

MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION

MINISTERE DE L'ECOLOGIE  
DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DES TRANSPORTS

VILLE DE CLERMONT-FERRAND

# MODIFICATION N°1 DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE MONTFERRAND

## REGLEMENT

PSMV approuvé  
le 28 Novembre 1997  
MODIFICATION N°1 DU PSMV  
(Création Secteur USr)

B. de TOURTIER  
Urbaniste I.U P.  
Architecte D.P.L.G.

B.WAGON, V.ROUSSET  
GHECO urbanistes

## SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	Page 3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SAUVEGARDE	Page 7
Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol : application de la légende du plan réglementaire	Page 8
Règlement d’urbanisme	Page 14
Section 2 – Dispositions relatives aux conditions de l’occupation du sol	Page 18
ANNEXES – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	Page 36

## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## **PREAMBULE**

Dans le Secteur Sauvegardé, il est établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur auquel sont applicables les dispositions législatives définies par les articles L 313.1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'architecte des Bâtiments de France assure la surveillance générale sur le secteur sauvegardé, en application de l'article R.313-17.

Il est compétent sur toutes les demandes d'autorisation, en apprécie la conformité avec les dispositions du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et peut assortir son avis de prescriptions particulières.

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la ville de Clermont-Ferrand, classée secteur sauvegardé, en application de la loi du 4 août 1962 par un arrêté interministériel du 4 septembre 1964 (voir annexe).

La limite du secteur sauvegardé est figurée par un tireté plein épais sur le plan de délimitation joint au présent règlement.

### **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L' OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des plans d'urbanisme de Clermont-Ferrand et excluent l'application du plan d'occupation des sols ; elles en tiennent lieu pour l'avenir.

Elles se cumulent avec les prescriptions prises au titre des législations relatives aux limitations administratives du droit de propriété (servitudes d'utilité publique), et notamment avec les servitudes de protection des monuments historiques et des sites.

En outre :

1. Les dispositions des articles R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme cessent d'être applicables sur ce territoire, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111.21; on compte notamment :
  - (R 111-2) – «si les constructions par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité. »
  - (Article R.111-4) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
  - (Article R.111-15) - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
  - (Article R.111-21) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du présent Plan de sauvegarde et de mise en valeur, les articles L 111-10 et L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme dont les dispositions sont les suivantes :
  - Article L 111-10 – «Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être apposé (...) dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (...). »
  - L.123-1-2 – (voir l'article en totalité ; extrait) Lorsque le plan local d'urbanisme impose des aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (...). Sinon, il peut-être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public, soit de l'acquisition de places dans un parc privé (...). En l'absence d'un tel parc, il peut être tenu de verser à la commune une participation (...) dans les conditions fixées à l'article L.332-7-1.(...)

3. D'une manière générale, les enseignes, pré-enseignes et la publicité seront établies en application du Code de l'Environnement et conformes à l'arrêté municipal de publicité restreinte du 15 octobre 2003 annexé en Règlement.
4. S'ajoutent aux règles propres du présent Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Ces prescriptions ainsi que le plan figurent en annexe du dossier, en application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire du secteur sauvegardé comprend **un seul secteur urbain** symbolisé par les lettres US et **un sous-secteur USR** correspondant aux remparts et à leurs abords (règlement modifié approuvé en 2012).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique et explicités quant à leur destination et leur bénéficiaire dans la liste jointe en annexe au présent règlement.

Les terrains classés par le Plan, comme espaces boisés classés (E.B.C. à conserver, à protéger ou à créer) sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols (P.O.S.) ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La Commission Locale du Secteur Sauvegardé peut être consultée à cet effet, en application de l'article R.313-21 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 5 – DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES**

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

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

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES** **AU SECTEUR SAUVEGARDE**

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

=====

### ARTICLE US 0 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL PROTEGEES

#### APPLICATION DE LA LEGENDE DU PLAN REGLEMENTAIRE

Rappel de l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme :

« III. - Les dispositions applicables aux plans locaux d'urbanisme le sont également aux plans de sauvegarde et de mise en valeur à l'exception du deuxième alinéa de l'article L. 123-1, du premier alinéa de l'article L. 123-6, des articles L. 123-7 à L. 123-16 et des trois derniers alinéas de l'article L. 130-2.


« Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut en outre comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles :

- a. « Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ;
- b. « Dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

#### A. Les immeubles

##### 1 - En secteur US et sous-secteur USR,

Seront maintenus sans transformations autres que le retour aux dispositions d'origine et, en tant que de besoin, restaurés :

- Les immeubles ou fragments d'immeubles protégés au titre des Monuments Historiques et figurant en noir sur le plan;
- Les immeubles de qualité architecturale, recensés et figurant en hachures noires, larges et obliques sur le plan  ;
- Les passages sous les immeubles ci-dessus désignés.
- Les motifs de mobilier et décor urbain, sculptures et ferronneries, recensés comme éléments de composition des espaces publics ;
- Les devantures commerciales anciennes de qualité architecturale : arcades, linteaux, volets, appuis ou étais, lambrequins ou coffrages.

Les mesures de conservation s'étendent aux éléments d'architecture intérieurs tels que les escaliers, rampes, limons, encorbellements, lambris, vantaux de porte, cheminées, ainsi qu'aux motifs sculptés et tous éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature ou par destination. Leur maintien en place et leur restauration devront être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.




2 - Dans le **sous-secteur USR**,

*Outre les immeubles de qualité architecturale (1<sup>ère</sup> catégorie de protection), recensés et figurant en hachures noires, larges et obliques sur le plan dont la portée réglementaire porte notamment sur les éléments intérieurs, une catégorie de protection portant sur l'aspect extérieur (2<sup>ème</sup> catégorie de protection) pour les façades toitures et structures, est portée en **sous-secteur USR**.*


*D'autre part, sont énoncées des conditions spéciales, en application de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme, à l'annexe jointe au règlement*

Sont maintenus :


- Le rempart (l'enceinte urbaine du XIV<sup>ème</sup> siècle) porté au plan par une ligne épaisse teintée en orange ; les tours font partie du rempart.

Eléments ou détails architecturaux protégés	
---	---


- Les immeubles classés en 1<sup>ère</sup> catégorie de protection au titre du PSMV, tels que mentionnés au paragraphe US0-A-1 précédent : les immeubles de qualité architecturale, recensés et figurant en hachures noires, larges et obliques sur le plan,

Les immeubles classés en 1 <sup>ère</sup> catégorie de protection au titre du PSMV	
--	--


- Les immeubles classés en 2<sup>ème</sup> catégorie de protection au titre du PSMV, les immeubles de qualité historique ou architecturale, recensés et figurant en hachures noires, obliques, larges et fines alternées sur le plan : les volumes sont maintenus sans surélévation (sauf restitution d'un état initial) et sans transformations susceptibles de dénaturer leur aspect extérieur originel et en tant que de besoin restaurés,

Les immeubles classés en 2 <sup>ème</sup> catégorie de protection au titre du PSMV	
--	---


- Les murs de clôtures recensés et figurés par une ligne rouge doublée d'un liseré à denticule sur le plan. Ils doivent être maintenus ; toutefois le percement pour créer des accès peut être admis

Murs de clôtures protégés	
---------------------------	---

- Les tracés anciens des rivières et biefs, figurés au plan par une trame ou un tireté bleus : leur effacement est interdit et toute opération doit les maintenir lisibles l'emplacement ou en ménager une trace symbolique au sol ou toute autre évocation.

Cours d'eau, biefs ou tracés d'anciens biefs	
--	---

- Des éléments architecturaux isolés significatifs sont mentionnés au plan par une étoile ; ils doivent être maintenus : puits, escaliers, vestiges

Eléments ou détails architecturaux protégés	
---	---

## B. Protections particulières

### 1 - En zone US et **sous-secteur USR**

Seront maintenus, et en tant que de besoin entretenus, les espaces non bâtis figurant en fines hachures obliques, espacées et groupées par deux sur le Plan et qui concernent :

- les plantations et dispositions de jardins, à maintenir dans leurs fonctions d'origine et à restaurer, repérés par la lettre J.
- les pavages et dallages de sols de qualité, repérés par la lettre P
- les perspectives urbaines et les glacis des remparts, leurs volumes, proportions et silhouettes d'ensemble. Cette mesure s'étend au maintien du rythme des délimitations parcellaires et au respect du gabarit général des lignes de corniches, notamment pour la place Marcel Sembat où les constructions seront soumises à une ordonnance architecturale (art. 11)

Ces espaces devront rester non bâtis, les éventuelles constructions en sous-sol devront restituer l'état d'origine et nivellement actuel.

Les aménagements ponctuels ou non (modification des façades, mise en valeurs des sols, mobiliers urbains scellés) seront soumis, lors des demandes d'autorisation, à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 2 - En **sous-secteur USR**

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

**a-1 - Espaces protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques et les sites (sols et espaces classés ou inscrits au titre de la loi de 1930):** ils sont portés au plan par un périmètre à étoiles pour les sols protégés au titre des Monuments Historiques et par un quadrillage de couleur verte pour les sites classés.

**a-2 – Les espaces boisés classés :** boisés portés au plan par des points verts inclus dans une trame carrée (application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

**a-3 - Les espaces soumis à protection particulière, à maintenir dégagés,**

- **Le glacis ou douves et la bande de jardins derrière le rempart : zone de dégagement visuel des remparts.**

Ils sont portés au plan par une double hachure fine verte

*Espace libre protégé, attaché aux remparts (glacis, bordure arrière)*



Aucune construction ni aucun aménagement en élévation ne peuvent y être autorisés à l'exception du mobilier rendu strictement nécessaire par l'usage et la sécurité du lieu et des dispositifs nécessaires aux accès et à la sécurité.

- **Les jardins, espaces verts protégés (E.V.P.):**  
ils sont portés au plan par des hachures vertes.

*Espaces verts protégés (E.V.P.)*




Aucune construction ni aucun aménagement en élévation ne peut y être autorisé à l'exception des installations « de jardin », telles que définies à l'article 13b du présent règlement.

Des indications au plan précisent des nuances de qualité ou d'utilisation adaptées aux espaces : J=jardin, Jr= jardin remarquable, Js= jardin avec stationnement.

- **Les espaces minéraux protégés (cour, esplanade) :**

Ils sont portés au plan par une double hachure fine grise:

<i>Espace libre minéral protégé</i>	
-------------------------------------	---


Aucune construction ni aucun aménagement en élévation ne peut y être autorisé à l'exception du mobilier nécessaire à l'usage du lieu et les dispositifs nécessaires aux accès et à la sécurité. L'ensemble doit présenter une surface maçonnée en revêtement naturel tel que pierre ou stabilisée ; il pourra être admis selon la qualité du lieu du béton désactivé ou de l'herbe rase. La lettre « C » est ajoutée au plan, lorsque l'espace minéral protégés est de manière notoire une cour.

**Dans les trois cas :**


- L'aspect de surface du sol peut être précisé: **P** pavage ou dallage - **J** jardin. En cas d'aménagement en sous-sol, le niveau du sol naturel est maintenu.
- La restitution de bâtiments disparus, à valeur historique peut être autorisée, dans des dispositions similaires, sous réserve de justifications par des documents justifiant leur présence antérieure.
- Les constructions en sous-sol doivent être recouvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 0,40 m d'épaisseur ou d'un dallage.

**a-3- Les passages à dominante piétonnière ou piétons**

Lorsqu'ils sont ouverts au public, ils sont portés au plan par des gros points rouges :

<i>Passages piétons publics</i>	
---------------------------------	---

Lorsqu'ils sont privatifs et font partie de la morphologie urbaine ou du bâti, ils sont portés au plan par des petits points rouges :


<i>Passage, accès privés</i>	
------------------------------	---

la possibilité de passer soit à titre public sur l'espace public, soit à titre privé sur les parcelles privées, doit être maintenue dégagée de tout aménagement susceptible de faire obstacle au passage ou accès.

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

**b – EMPRISES DE CONSTRUCTIONS IMPOSEES :**

**b-1 - Les emprises de constructions imposées : leur emprise globale est portée en rouge au plan**


<i>Emprises de construction imposées</i>	
--	---

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

**b-2 - Tous les espaces qui ne sont pas grevés d'une prescription conservatoire (hors espaces publics) sont réputés constructibles.**

**c –LES IMMEUBLES DONT DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUVENT ETRE IMPOSEES**


**c-1** - Les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées : sont entourés sur le plan d'un trait fin discontinu et colorés en jaune

<i>Immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition pourra être imposée</i>	
--	---


Leur démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion de toute opération publique ou privée, en dehors de ce cadre l'exécution de travaux confortatifs, visant à améliorer ou modifier l'état du gros-œuvre, est interdite. Les travaux d'entretien peuvent être autorisés.

Superposition avec d'autres trames de prescriptions au plan :


- L'emprise bâtie portée en jaune seule : l'espace est constructible après démolition,

<i>Immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée avec emprise constructible</i>	
--	---


- L'emprise bâtie portée en jaune et couverte par une trame hachurée verte : l'emprise est destinée à être affecté à de l'espace vert après démolition,

<i>Immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée, avec espace vert à créer</i>	
---	---


- L'emprise bâtie portée en jaune et couverte par une trame hachurée double braise grise : l'emprise est destinée à être affecté à de l'espace libre après démolition,

<i>Immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée, avec espace libre minéral à créer</i>	
--	---

- L'emprise bâtie portée en jaune et couverte par une trame hachurée rouge : l'emprise est destinée à être reconstruite (en secteur US et USR).

<i>Immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée avec reconstruction imposée</i>	
---	---

Lorsque l'emprise de démolition est l'objet d'une possibilité de reconstruction, des prescriptions de hauteur maximale particulières peuvent être mentionnées au plan, en application de l'article US 10.


<i>Immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée avec emprise constructible assortie d'une prescription de hauteur maximale</i>	
--	---

**c-2** – Les modifications imposées : lorsque les immeubles doivent faire l'objet d'une modification pour la mise en valeur urbaine et architecturale, la lettre « M » est apposée au droit de l'immeuble.

Une liste est jointe au règlement.

#### **d –IMMEUBLES QUI PEUVENT ETRE MAINTENUS OU DEMOLIS OU MODIFIES**

**d-1** - Les immeubles ou parties d'immeuble qui peuvent être maintenus ou démolis ou modifiés sont portés en hachures fines grises au plan (type hachurage cadastral).

<i>Immeubles qui peuvent être maintenus ou démolis ou modifiés</i>	
--	---

**e –LA ZONE INONDABLE EST REPEREE GLOBALEMENT PAR UNE TRAME BLEUE AU PLAN**

Zone inondable, située suivant une trame bleue au plan réglementaire et détaillée, pour les aléas, en annexe au dossier du P.S.M.V.,

- Sont concernés les constructions nouvelles, les travaux sur les constructions existantes et les travaux d'aménagement.
- La cote des plus hautes eaux (CPHE) est définie comme la cote du terrain naturel (TN), au point le plus haut sous l'emprise du projet, à laquelle est ajoutée la hauteur d'eau maximum correspondant à l'aléa pris en compte pour la parcelle concernée.

Soit : en zone d'aléa fort  $CPHE = TN + 1,5 \text{ m}$

- en zone d'aléa moyen  $CPHE = TN + 1 \text{ m}$
- en zone d'aléa faible  $CPHE = TN + 0,5 \text{ m}$

## **REGLEMENT D'URBANISME**

### **ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1 - En zone US et sous-secteur USR**

Les modes d'occupation et d'utilisation du sol, conformes à la vocation du secteur, et non interdites ans l'article US 2, ainsi que :

1°. Les extensions mineures d'installations classées existantes ou les installations classées liées à une activité de la ville (parking, garage, chaufferie d'immeuble, artisanat ...) à condition :

- Que des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale du secteur sauvegardé ;
- Que les besoins en infrastructure et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.

2°. Le remplacement, sauf impossibilité technique, des immeubles pouvant être améliorés ou remplacés en tant que de besoin (hachures fines obliques sur le plan) par des constructions respectant les proportions et les volumes antérieurs et sous réserve de se conformer aux règles de continuité et de volumétrie définies par les articles O.B à 11.2.2., ainsi que l'adaptation aux volumes des constructions voisines.

3°. La mise à jour, en cours de travaux, de fragments d'architecture ancienne (arcs, bas-reliefs, baies moulurées...) ou de devantures commerciales anciennes –inconnus au moment des autorisations - ; elle devra être déclarée à l'Architecte des Bâtiments de France, notamment pour le démontage ou la dépose de ces éléments, et approuvée par lui. Ces travaux ne pourront être poursuivis que dans la mesure où ils ne préjugeraient pas la destination éventuelle de ces éléments d'architecture.

4°. L'exhaussement ou l'excavation du sol lié à la mise en valeur d'un état ancien reconnu ou à la construction d'un bâtiment non susceptible de gêner le site ou l'écoulement de l'eau.

5°. D'une manière générale et sauf indication contraire du Plan, la construction des terrains et parties de terrains libres de construction dans les conditions définies par l'ensemble du règlement.

6°. Sur les immeubles de qualité architecturale, recensés et figurant en hachures noires, larges et obliques sur le plan, portant l'indication de la lettre M, les seules modifications directement liées à la reconversion fonctionnelle des bâtiments publics pour des raisons d'éclairage ou de sécurité et sous réserve de l'application des dispositions de l'article 11-Aspect extérieur-.

## 2 - En sous-secteur USR

Dans les Espaces Verts Protégés portés au plan par des hachures vertes, seuls sont autorisés :

- Un abri de jardin, dans la limite de 4,00m<sup>2</sup> SHOB,
- Les installations de jardins (jeux, mobilier)
- Une terrasse non couverte, et de niveau avec le sol du jardin, dans la limite d'emprise de 25% de l'espace vert.
- Les installations en sous-sol

Dans les conditions d'aspect fixées à l'article 13b.

Zone inondable, située suivant une trame bleue au plan réglementaire et détaillée en annexe au dossier du P.S.M.V.,

- Sont concernés les constructions nouvelles, les travaux sur les constructions existantes et les travaux d'aménagement.
- La cote des plus hautes eaux (CPHE) est définie comme la cote du terrain naturel (TN), au point le plus haut sous l'emprise du projet, à laquelle est ajoutée la hauteur d'eau maximum correspondant à l'aléa pris en compte pour la parcelle concernée.

Soit : en zone d'aléa fort CPHE = TN + 1,5 m

- en zone d'aléa moyen CPHE = TN + 1 m
- en zone d'aléa faible CPHE = TN + 0,5 m

Dans les zones d'aléa fort sont autorisées sous conditions:

Les constructions nouvelles dont la prise en compte du risque inondation, conduisent à la diminution du nombre de personnes exposées et du coût économique des dégâts en cas d'évènement de référence.

Pour les constructions existantes, les travaux dont les caractéristiques, par la prise en compte du risque inondation, n'augmentent pas le nombre de personnes exposées et conduisent à la diminution du coût économique des dégâts en cas d'évènement de référence.

Dans les zones d'aléa moyen sont autorisées sous conditions:

Les constructions nouvelles et pour les constructions existantes, les travaux dont la prise en compte du risque inondation, conduisent à la mise en sécurité des personnes exposées et du coût économique des dégâts en cas d'évènement de référence.

Dans les zones d'aléa faible sont autorisées :

Les constructions nouvelles et pour les constructions existantes, les travaux dont la prise en compte du risque inondation, conduisent à la mise en sécurité des personnes.

En conséquence, dans le cas de constructions nouvelles, le niveau de plancher des pièces d'habitation principales sera situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux (CPHE).

Prescriptions communes à toutes les zones :

- Les constructions situées dans les zones inondables, devront être conçues de manière à intégrer parfaitement le risque d'inondation et à veiller à ne pas aggraver le risque par une réduction de la capacité d'écoulement des eaux.
- Les installations électriques seront situées au-dessus de la CPHE.
- Les produits toxiques et/ou polluants seront stockés au-dessus de la CPHE.

Dans le cas de travaux de réhabilitation des constructions existantes, les dispositions architecturales de ces constructions n'auront pas à être modifiées en raison du risque inondation ; une zone refuge hors d'atteinte de l'événement de référence et la mise hors d'eau d'équipements sensibles sera recherchée.

Dans le cas d'un projet de projet d'aménagement d'ensemble, une étude hydraulique et de danger pourra être réalisée.

Cette étude pourra en outre permettre :

- De définir avec précision l'impact de l'aménagement sur le régime d'écoulement des eaux, à l'amont, à l'aval et sur la rive opposée par rapport à la situation antérieure et ses conséquences sur la sécurité des personnes.
- De définir, dans la mesure où l'aménagement n'a pas de conséquence néfaste sur le régime d'écoulement des eaux, les dispositions constructives à mettre en œuvre pour garantir la protection des personnes et de l'ouvrage contre les crues.
- Préciser la CPHE qui pourra être prise en compte pour l'implantation du niveau de plancher des pièces d'habitation principales.

## **ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1°. Les installations nouvelles, soumises à autorisation ou à déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumée, surcharge anormale des réseaux, etc ...), qui ne sont pas liées au caractère et à l'existence même des activités du secteur sauvegardé et conformément au Code de l'Urbanisme.

2°. Les entrepôts et abris non liés à une activité commerciale ou artisanale, exercée dans les limites du secteur sauvegardé et nécessitant une circulation importante de véhicules, tels que dépôts, messageries, transports en commun.

3°. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou d'affouillements de sols, exception faite pour les fouilles archéologiques.



4°. Les terrains de stationnement de campings caravanings.

5°. Les travaux confortatifs sur les immeubles ou corps de bâtiment dont la démolition est prévue à des fins de salubrité ou de mise en valeur et qui figurent en trame de points, teintée en jaune sur le plan polychrome.

6°. La transformation de locaux commerciaux en garage.

En zone inondable,

Sont interdits :

1 - Les constructions nouvelles à usage d'établissements collectifs destinés à accueillir de manière collective des personnes sensibles au risque inondation ou présentant un intérêt primordial dans la gestion de la crise en cas de survenance d'un événement du même type que l'événement de référence.

Sont notamment interdites à ce titre les constructions suivantes :

- Garderies d'enfants et centres aérés, écoles maternelles, écoles primaires
- Collèges et lycées avec internats,
- Hôpitaux et cliniques, établissements de convalescence, établissements pour handicapés, maisons de retraite et foyers logements,
- Casernements de pompiers et de gendarmerie, commissariat de police, centre de secours, équipements de superstructure liés à l'alimentation en eau potable,
- Salles polyvalentes et de spectacles, gymnases, discothèques

Sont également interdits les Etablissements Recevant du Public créés dans des constructions existantes par changement de destination.

2 - La reconstruction faisant suite à la démolition liée à la survenance d'un événement du même type que l'événement de référence

3 – Les clôtures pleines (murs ou équivalents) sont interdites lorsqu'elles sont perpendiculaires au sens du courant principal. Dans ce cas, des clôtures ajourées ou des clôtures souples peuvent toutefois être autorisées.

4 – Les sous-sols sont interdits, sauf si leur conception garantit la sécurité des personnes et la protection des biens en cas d'inondation. Le terme « sous-sol » s'applique à tout ou partie de local implanté sous le niveau du terrain naturel.

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

=====

### **ARTICLE US 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### 1°. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès des garages collectifs, parkings et silos à voitures et des garages destinés à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des conditions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, notamment aux angles de voies publiques.

Les groupes de garages individuels, disposés dans les parcelles doivent être construits de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### 2°. Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Les garages collectifs ayant plus de quatre emplacements devront être desservis par une voie ou un passage d'une largeur conforme aux règlements de sécurité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules d'effectuer un demi-tour.

#### 3°. Délimitation entre glacis ou douves des remparts et emprise de voirie,

Un tireté fin rouge fixe la délimitation entre l'emprise de voirie (chaussée, trottoirs) et le glacis ou douve liés au rempart ; cette limite constitue au minimum l'espace dédié au glacis ou douve dont l'emprise peut être augmentée au-delà du tireté en cas de réduction de l'emprise de voirie.

#### 4°. Revêtements

Le revêtement des voies destinées à l'usage prioritaire des piétons sera exécuté avec des matériaux de forme géométrique simple dont l'appareillage mettra en valeur la linéarité de la voie, le rythme des limites parcellaire et la pente (lignes de niveau).

#### **ARTICLE US 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1°. Eau**

Toute construction neuve doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le puisage dans les puits anciens est interdit, mais les ouvrages seront conservés et clos par des grilles.

##### **2°. Assainissement**

Toute construction neuve doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, quand il existe, en respectant ses caractéristiques : système séparatif ou unitaire.

Aucun déversement d'eaux usées ou pluviales ne pourra être effectué dans les cours d'eau ou dans les ruelles à ciel ouvert.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux instructions du 6 juin 1953 et du 10 septembre 1957. (cf. annexe).

##### **3°. Electricité et télécommunications**

Les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée aussi bien qu'à l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunications ou de télé distributions doivent être disposés de telle sorte qu'ils soient encastrés ou le moins visible possible.

Dans le cas de réseaux à créer ou totalement remaniés, ils seront enterrés, sauf impossibilité technique absolue.

Les branchements sont à dissimuler au maximum.

##### **4°. Gaz de ville**

Toutes les canalisations hors des immeubles devront être enterrées.

#### **ARTICLE US 5 – SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Si la surface ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect et l'économie des constructions, le permis de construire peut être refusé.

## **ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **En zone US et en sous-secteur USR<sub>2</sub>**

Toute construction nouvelle doit être édifiée en limite des domaines publics et privés constituant l'alignement des voies existantes ou à créer, et ceci pour tous les niveaux de la construction. Toutefois, un recul ou une avancée par rapport à l'alignement sont autorisés au-dessus du rez-de-chaussée sur des parties de façades à l'alignement, dans la limite des règlements de voirie en vigueur, à condition de ne pas interrompre une continuité de façades.

Dans le cas de parcelles dont la longueur de façade sur une rue est supérieure à 35 mètres, les constructions à l'alignement pourront présenter des parties ou pans de façade en léger retrait (inférieur à 2 mètres) par rapport à cet alignement, de façon à suggérer par des décrochements en plan et en élévation la trame du parcellaire traditionnel (de 10 à 12 mètres).

Pour tout retrait par rapport à l'alignement, le sol compris entre l'alignement et la partie de façade en retrait sera traité de manière minérale, en continuité avec le domaine public.

Pour les constructions protégées à l'article US 0, est considéré comme alignement, le nu du mur de l'immeuble existant, quelle que soit la position de ce mur par rapport aux immeubles voisins.

### **En sous-secteur USR<sub>2</sub>**

Une ligne d'implantation imposée de façades est portée au plan (ligne fine rouge) : la totalité de la façade, au droit de cette ligne, doit y être construite.

Cependant, au droit de la rue Saint-Antoine, les constructions à l'alignement pourront présenter des parties ou pans de façade en retrait sous réserve que ce retrait n'excède pas 30% du linéaire construit au droit de la voie.

## **ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1°. Pour les parcelles dont la largeur de façade sur une voie n'excède pas 35 mètres, et sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement de la voie, toute construction nouvelle doit être édifiée en continuité, sur les limites séparatives adjacentes à la voie, sauf disposition particulière telle que servitude de passage le long d'une limite séparative pour accès à un terrain enclavé.

En cas de constructions non contiguës et au-delà d'une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement de la voie, toute construction nouvelle peut être édifiée en retrait de toutes les limites séparatives ; la distance mesurée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres ( $L = H/2$ ), sous réserve de l'application des droits de vues voisins.

2°. Pour les parcelles dont la largeur de façade excède 35 mètres, toute construction nouvelle peut être édifiée en retrait des limites séparatives adjacentes à la voie.

Dans ce cas, la distance mesurée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, également sous réserve des droits de vues voisins.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL**

Sauf avis contraire du plan et des prescriptions figurées comme emprise de construction imposée (en rouge sur plan polychrome), l'emprise au sol des constructions ne peut atteindre 100% de la superficie de la parcelle.

Si l'application des règles de prospect le permet, cette emprise est toutefois possible dans les cas suivants :

- Pour les parcelles d'angle de moins de 200m<sup>2</sup>, les parcelles traversantes de moins de 12m de profondeur.
- Dans les cours, si la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales et si la partie construite à 100% ne l'est que sur un seul niveau au-dessus du sol, à condition que lesdites constructions à rez-de-chaussée soient couvertes d'une terrasse présentant au premier étage les caractéristiques d'une cour d'immeuble, ou d'un jardin, si celui-ci est contenu dans un plan horizontal qui n'entrave pas les baies et les couvertures des étages.
- o En cas de maintien ou de réaménagement des activités existantes occupant le sol à 100% à rez-de-chaussée, si l'affectation à ces activités demeure ; (dans le cas inverse, le curetage pourra être imposé).

#### **ARTICLE US 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1°. Hauteur absolue

#### En zone US et en sous-secteur USR<sub>2</sub>

Sous réserve des règles de volumétrie de l'article 0.B., elle est limitée au maximum à 12 m pour les constructions nouvelles.

Cette hauteur est mesurée au faîtage des couvertures par rapport au terrain (après terrassement et aménagement aux abords du domaine public d'une part, et d'autre part par rapport au niveau fini des aménagements d'espaces extérieurs, dans le cas de parcelles profondes).

Dans les parcelles dénivelées, la hauteur limite de 12m est mesurée au niveau du sol du milieu des façades de chaque bâtiment.

Cette hauteur peut être toutefois élevée jusqu'à la hauteur des immeubles adjacents, sous réserve de ne pas créer de gêne à l'égard des riverains, avec une possibilité d'adaptation pour permettre la réalisation convenable du faîtage par rapport au gabarit des constructions voisines.

#### En sous-secteur USR<sub>2</sub>

Lorsqu'une indication « R », « 1 », ou « 2 » est portée au plan, la hauteur maximale des constructions est ainsi déterminée :

Réf au plan	Hauteur maximale des constructions
<b>R</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>Toitures en pentes :<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>6,00m au faîtage,</b></li><li>• <b>3,5m</b> à l'égout de toiture</li></ul>soit l'équivalent de R+C= soit l'équivalent de 1 niveaux et comble superposés.</li><li>Couverture-terrasse,<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>4,50 m</b> au sommet de l'acrotère.</li></ul></li></ol>
<b>R+1</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>Toitures en pentes :<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>9,00m au faîtage,</b></li><li>• <b>6,50m</b> à l'égout de toiture</li></ul>soit l'équivalent de R+1+C= soit l'équivalent de 2 niveaux et comble superposés</li><li>Couverture-terrasse,<ol style="list-style-type: none"><li><b>7,50 m</b> au sommet de l'acrotère.</li></ol></li></ol>
<b>R+2</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>Toitures en pentes :<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>11,00m au faîtage,</b></li><li>• <b>8,00m</b> à l'égout de toiture</li></ul>soit l'équivalent de R+2+C= soit l'équivalent de 3 niveaux et comble superposés</li><li>Couverture-terrasse,<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>9,00 m</b> au sommet de l'acrotère.</li></ul></li></ol>
<b>R+2+c</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>Toitures en pentes :<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>12,00m au faîtage,</b></li><li>• <b>9,50m</b> à l'égout de toiture</li></ul>soit l'équivalent de R+2+C= soit l'équivalent de 3 niveaux et comble superposés</li><li>Couverture-terrasse,<ol style="list-style-type: none"><li><b>10,50 m</b> au sommet de l'acrotère.</li></ol></li></ol>
<b>R+3</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>Toitures en pentes :<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>15,00m au faîtage,</b></li><li>• <b>12,50m</b> à l'égout de toiture</li></ul>soit l'équivalent de R+2+C= soit l'équivalent de 3 niveaux et</li></ol>

	comble superposés 2. Couverture-terrasse, i. <b>13,50</b> m au sommet de l'acrotère.
--	--

Pour les immeubles situés entre la rue Saint-Antoine et le Boulevard Léon Jouhaux, des règles particulières s'appliquent au droit de chacune des voies et pour la moitié de profondeur de l'îlot correspondant à chacune des voies :

- Le long du Boulevard Léon Jouhaux, la hauteur des immeubles peut être élevée jusqu'à la hauteur des immeubles adjacents tout en maintenant un écart minimum de ½ niveau entre chaque trame nouvelle construite (voir définition de la trame à l'article US 11, paragraphe 3.1.
- Le long de la rue Saint Antoine, la hauteur des constructions à l'égout des toitures ne pourra pas dépasser 3 niveaux (soit R+2, voir tableau ci-dessus)

## 2°. Hauteur relative

En zone US et **en sous-secteur USR<sub>L</sub>**

2.1. Des gradins ou des ressauts successifs de toitures abaisseront progressivement ces niveaux par rapport aux maisons traditionnelles environnantes si celles-ci doivent être conservées impérativement ou correspondent à la moyenne du voisinage.

2.2. Les constructions nouvelles à l'alignement de la place Marcel Sembat seront limitées à 10m pour reconstituer l'ordonnance architectural de la place.

2.3. Exception peut être faite à ces règles de hauteur pour les édifices publics ou les équipements ayant une valeur repère ou de signal (à l'angle d'une rue, dans une perspective particulière, ou sur une place par exemple).

Dans tous les cas, ces mesures d'exception seront justifiées par des dessins, maquettes, photomontages, ou tout autre moyen de simuler l'insertion du nouvel édifice dans le site.

En aucun cas, toutes ces hauteurs relatives ne pourront être supérieures à celles obtenues par la règle  $H = 2 L$ , sauf les alignements présentant une unité historique impérative, et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **a - En zone US et secteur USr**

#### 1°. Règles générales d'aspect

Tout bâtiment doit être conçu comme un élément devant participer à la définition du paysage d'ensemble de la rue, ou de l'îlot, excluant l'imitation d'architecture étrangère à la région.

Les imitations de matériaux (faux pans de bois, fausses poutres, faux fer forgé, etc...) l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que les briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés, etc., et de matériaux traditionnels étrangers à la région est interdit.

Les matériaux pour constructions précaires, fibrociment, amiante-ciment, tôle ondulée, etc... ne peuvent être employés à nu, en extérieur.

Dans toutes les constructions neuves ou restaurées, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et le même soin.

La servitude d'ordonnance architecturale au pourtour de la place Marcel Sembat conduira, outre les règles de hauteur, à construire en continuité aux limites de parcelles, en marquant ces lignes de partage parcellaire et en prolongeant la disposition des étages en attique.

## 2°. Règles relatives aux bâtiments existants

2.1. Les demandes de permis de construire, pour toute modification, même partielle, d'un bâtiment, doivent être accompagnées d'un relevé du bâtiment concerné dans l'état où il se trouve à la date du dépôt de la demande.

En plus du plan de situation et d'un plan-masse délimitant l'emprise de la propriété, le relevé doit comporter un plan de chaque niveau concerné par les transformations et, dans le cas de modifications extérieures, un relevé des façades montrant les façades des constructions contigües.

Dans le cas de travaux modifiant le volume du bâtiment existant (surélévations, transformations des toitures, etc.) des coupes seront jointes au dossier. Si le bâtiment se trouve en bordure d'une voie, une coupe doit indiquer le gabarit de la rue et le profil du (des) bâtiment (s) en vis-à-vis. Le cas échéant, des photographies doivent compléter le dossier.

2.2. Les bâtiments présentant un fonds homogène et un intérêt architectural, doivent être rendus, lorsque cela est possible, à leurs dispositions d'origine par la suppression des adjonctions postérieures, sauf si ces dernières possèdent une valeur historique, archéologique ou architecturale intrinsèque (fenêtres classiques rapportées sur des façades plus anciennes par exemple).

Dans ce dernier cas, les adjonctions doivent être conservées et restaurées au même titre que le corps du bâtiment.



Autrement, le retour à l'état originel doit être la règle : ainsi les percements seront restitués dans leurs proportions et matériaux d'origine, notamment pour la reconstitution des meneaux de pierre des immeubles de type Renaissance. Il en sera de même pour les toitures.

Les bâtiments seront dégagés des constructions adventices, appentis, garages, hangars, etc., et des canalisations parasites, tubes, câbles électriques et téléphoniques aériens, etc.

L'affichage publicitaire sera supprimé et les enseignes commerciales modifiées conformément aux prescriptions réglementaires et à l'arrêté de publicité restreinte annexé au Règlement.

### 2.3. Matériaux

- Constructions en pierre : les murs en pierre de taille doivent être traités en matériaux apparents. Ils ne pourront recevoir un enduit que dans le cas de parements très dégradés et irréparables.

Les murs en pierre de taille déjà enduits seront grattés et remis en état.

- Les joints de la pierre de taille seront exécutés « à plat » en mortier de chaux ou en mortier bâtard, coloré suivant la teinte de la pierre.

Aucun badigeon ni peinture ne pourra être appliqué sur la pierre de taille. Lorsque la restauration des murs sera nécessaire, on utilisera une pierre qui, par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions se rapproche le plus de la pierre d'origine.

- Constructions enduites : d'une façon générale, les enduits seront de teinte naturelle ou colorée, à l'exclusion des teintes vives, du blanc et des enduits ciment gris. Ils seront exécutés en mortier de chaux ou en mortier bâtard, avec incorporation éventuelle de tuileau pilé ou de sables colorés.

Le parement sera gratté à la truelle. Les enduits « tyroliens » et, en règle générale, tous les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont interdits. Leur réalisation ne sera effectuée qu'après approbation par l'Architecte des Bâtiments de France d'un échantillon de façon et de teinte.

- Constructions en bois : les escaliers et galeries en bois seront traités avec des produits conservant leur aspect naturel et assurant leur pérennité (huile de lin, insecticides, fongicides, etc.).

Les remplissages de pans de bois en hourdis ou blocages seront enduits. Leur parement correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente.

### 2.4. Toitures

Les toitures à faible pente doivent être conservées et restaurées avec des tuiles creuses de teinte rouge, à l'exclusion de tout matériau vieilli ou coloré artificiellement. Les débords de toitures sur rue seront également conservés et restaurés.

Les pentes les plus importantes détermineront le choix des autres matériaux possibles : plomb, zinc, tuiles plates non vieilles ou ardoises.

Le remplacement de toitures existantes par des toitures-terrasses est interdit, même en cas de surélévation d'un bâtiment, sauf s'il ne dépasse pas 25% de la couverture du corps du bâtiment et si, de plus il n'est pas visible de la rue.

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les descentes d'eaux pluviales devront être peintes dans le ton des murs quand il ne sera pas possible de les placer à l'intérieur des bâtiments.

Les gouttières pendantes demi-rondes pourront, par contre, être laissées apparentes.

Les gaines de fumée et de ventilation seront regroupées dans des souches de forte section et enduites.

#### 2.5. Éléments secondaires de construction :

- Occultation des baies : les volets métalliques et les jalousies « accordéon » sont interdits. Seuls, peuvent être autorisés, les volets traditionnels en bois sans recouvrement entre eux ou sur des moulures, et les volets roulants, à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Portes de garages et d'entrepôts : les fermetures métalliques à enroulement et les systèmes roulants sont interdits. Seules peuvent être autorisées les portes montées sur charnières ou paumelles et les fermetures basculantes ou coulissantes, à condition de ne pas comporter d'ouvertures (hublots, etc.).  
Les mécanismes de levier des fermetures basculantes devront être totalement invisibles.

#### 2.6. Coloration :

La coloration dominante des constructions est déterminée par les matériaux employés. Les teintes des éléments secondaires de la construction (éléments de menuiserie, serrurerie, auvents, etc.) devront s'harmoniser aux teintes de l'environnement, sans pour autant exclure la couleur. Les vernis et toutes les teintures sur le bois sont interdits.

### 3°. Règles relatives aux constructions nouvelles

3.1. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés, aux immeubles traditionnels.

Sur le boulevard Léon Jouhaux, les constructions nouvelles devront exprimer la trame des façades des immeubles traditionnels de Montferrand (trame dont le linéaire de front bâti séquencé sur le boulevard pourra varier entre 5,00m et 9,00m) et devront être de hauteurs différentes.

### 3.2. Matériaux :

Les restrictions de matériaux sont celles qui résultent des règles générales d'aspect.

Les enduits seront réalisés suivant les mêmes règles qu'en matière de restauration.

### 3.3. Toitures :

Les toitures étrangères à la région, de même que les chiens-assis de toute nature sont interdits. Les pentes tiendront compte des caractéristiques des constructions environnantes.

L'utilisation des terrasses sera limitée à des ressauts ou à des petits volumes fractionnés par des décrochements formant paliers.

Les mêmes règles de matériaux que pour les constructions existantes sont à respecter.

L'utilisation des tuiles vieilles et des matériaux pour constructions précaires déjà mentionnés (fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé, etc.) est interdite.

Le long des voies publiques présentant une continuité des lignes de toitures, les couvertures des constructions nouvelles seront réalisées de manière à ne pas rompre cette continuité. Les volumes de superstructures liés à l'éclairage zénithal des locaux seront traités comme des étages d'attique avec la même qualité de matériaux et d'aspect que les étages courants et étudiés de manière à prolonger les lignes de toitures par rapport à leur environnement. Les accessoires de couverture seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les gaines de fumée et de ventilation seront regroupées dans les souches à forte section.

### 3.4. Coloration :

Les teintes dominantes seront choisies dans la gamme des tons naturels, en excluant les couleurs vives et le blanc, sauf sur des éléments secondaires de la construction.

### 3.5. Éléments secondaires de construction :

- Occultation des baies : les jalousies « accordéon » sont interdites.
- Portes de garages et d'entrepôts : les fermetures roulantes sont interdites. Les systèmes basculants sont autorisés à condition que les mécanismes de levier soient totalement invisibles.

## 3°. Règles particulières

#### 1.4. Commerces

4.1.1. Les demandes d'autorisations et les déclarations de travaux pour la modification de devantures existantes ou la création de nouvelles devantures, doivent être accompagnées d'un dossier comportant, en plus des éléments généraux exigés à l'appui de toute demande (plan de situation et plan masse) :

- Un relevé de façade complète du bâtiment concerné par les transformations, ou projeté, s'il s'agit d'un bâtiment neuf, ou, à défaut, un ensemble de photographies montrant la relation avec les façades contigües.
- Le cas échéant, une élévation de la devanture existante, rendant compte des inscriptions, enseignes et des ouvertures des baies du premier étage, accompagnée d'une coupe sommaire, rendant compte des saillies sur la façade (moulures, appui des baies, enseignes, etc.).
- Un plan donnant le schéma des agencements intérieurs de la boutique.
- Une élévation de la devanture projetée, accompagnée également d'une coupe à la même échelle rendant compte des saillies sur la façade et des ouvertures des baies du premier étage.
- Un état descriptif des matériaux envisagés et de leur couleur.

#### 4.1.2. Insertion de la devanture dans la rue

- L'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne pourra se traduire par une devanture d'un seul tenant.

La modénature de la devanture devra correspondre au rythme du découpage parcellaire, marqué par la succession des bâtiments.

- Les emprises sur la voie publique sont limitées par les règlements de voiries en vigueur.
- Les auvents fixes sont interdits. Les tentes ou bannes mobiles sont autorisées dans la limite des règlements de voirie en vigueur, à condition d'être totalement dissimulées en position de fermeture et de ne porter aucune publicité de marque.
- Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture.

#### 4.1.3. Insertion de la devanture de l'immeuble :

- En aucun cas la devanture ne pourra dépasser le niveau inférieur des allèges des baies du premier étage.  
Les balcons et garde-corps ajourés devront rester libres.  
Les devantures devront dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles qui seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble.
- L'agencement des devantures devra faire correspondre dans la mesure du possible les parties pleines (trumeaux) et les parties vides des différents niveaux de l'immeuble ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée correspondra à celui des éléments porteurs des étages supérieurs.
- Pour les immeubles anciens, de valeur architecturale, protégés par le présent règlement et comportant des baies aménagées en rez-de-chaussée, les percements seront conservés.

En aucun cas deux percements consécutifs ne pourront être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou du pilier intermédiaire.

Les devantures seront établies à l'intérieur des baies en libérant les tableaux destinés à être visibles. L'aménagement de la devanture comportera la restauration des piédroits et des linteaux. Aucune vitrine fixe ou mobile, aucun panneau ou objet quelconque ne pourra être apposé sur les trumeaux ou l'encadrement des baies.

Les devantures en appliques pourront être autorisées si l'immeuble ne comporte pas de baies aménagées ou si les baies anciennes sont très détériorées.

#### 4.1.4. Matériaux et couleurs :

- Outre les produits verriers et les accessoires de quincaillerie (poignées de portes, etc.), le nombre des matériaux employés pour la réalisation de la devanture est limité à trois, dont un seul pour les châssis des baies vitrées.
- Dans le cas où seraient utilisés l'aluminium ou l'acier pour la réalisation des châssis des baies vitrées, les accessoires de quincaillerie seront prévus dans la même matière et l'ensemble laqué.

- Les matériaux rapidement dégradables sont interdits.
- L'usage en grandes surfaces des couleurs vives et des matériaux réfléchissants est interdit : elles pourront être tolérées en quantité modérée sur des parties de devantures ou des éléments secondaires.

#### 4.1.5. Signalisation commerciale :

- Les inscriptions disposées en applique sur les façades seront réalisées en lettres séparées. En aucun cas ces inscriptions ne dépasseront le niveau supérieur de la devanture (cf. 4.1.3) et ne masqueront d'une quelconque manière des détails architecturaux tels que : sculptures, moulures, ferronneries de garde-corps, etc.
- Ne peuvent figurer sur une devanture que la raison sociale, l'indication de l'activité, ou, éventuellement, du principal produit fabriqué ou mis en vente et le nom de la ou des personnes exerçant cette activité, les publicités de marque devant se conformer à la législation et à l'arrêté municipal de publicité restreinte.
- Le nombre des inscriptions est limité pour chaque établissement à une installation plaquée et une installation à potence par devanture ; ne peuvent être autorisées comme potences que les signes décoratifs ou symboliques.
- Les inscriptions lumineuses du type caisson en plastique (à l'exception des lettres-caisson), lettres ou symboles lumineux en tubes fluorescents ou composées d'un ensemble de lampes à incandescence sont interdites.
- L'éclairage doit être fixe et non clignotant.  
Aucune source lumineuse autre qu'incandescente ne doit être apparente.

#### 4.1.6. Publicité :

Voir Titre I – Article 2. Paragraphe 3, page 5.

#### 5°. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, soit par des haies vives, soit par des murs en maçonnerie.

#### **b – Dispositions particulières au secteur USr (abords des remparts)**

- Création de couvertures terrasses

Couvertures terrasses liées au rempart (utilisation du dénivelé derrière le rempart):

Les couvertures terrasses sont autorisées pour les constructions qui, à l'occasion de la reconstitution du rempart, utiliseraient la différence de niveau entre le glacis ou douve et le jardin haut pour une occupation en sous-sol du jardin haut.

Création de couvertures terrasses pour les anciennes tours inscrites dans le rempart,

Les couvertures terrasses sont autorisées pour les anciennes tours inscrites dans le rempart qui seront réalisées à l'occasion de la restauration du rempart ; le revêtement sera soit minéral naturel (pierre, stabilisé), soit végétal.

Dans les deux cas,

- les ouvertures du rempart sur les glacis ou douves sont interdites (sauf barbicanes et sauf réouvertures de baies dont l'existence est historiquement ou archéologiquement démontrée)
- en couverture végétale, la couverture terrasse devra préserver une épaisseur suffisante de terre végétale pour herboriser et le sol fini devra être en continuité du niveau du sol existant en mitoyen (+ ou – 0,30 m).
- l'éclairage pourra être assuré par des puits de lumière en verre, à condition de ne pas être visible depuis les douves ou glacis et de ne pas dépasser 4m<sup>2</sup> par puits.

- Antennes paraboliques,:

Les antennes paraboliques doivent être apposées en dehors des façades. Leur aspect est de type grillage noir ou gris ou translucide de ton neutre.

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : l'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

- Capteurs solaires

a. l'installation de capteurs solaires thermiques

L'installation de capteurs solaires thermiques peut être admise, à condition

- de ne pas être visible depuis l'espace public, depuis le niveau du sol,
- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, si nécessaire, n'excédant pas 15cm le nu supérieur de la couverture,
- de présenter une géométrie simple (rectangle ou carré), s'il s'agit d'un panneau,
- de s'insérer dans la composition de la couverture,
- de ne pas porter sur
  - un immeuble protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie et 2<sup>ème</sup> catégorie, tels que définie à l'article US0-A-2

- sur les toitures du bâtiment principal des immeubles non protégés.

On privilégiera,

- l'emploi de tuiles solaires,
- ou
- l'implantation au sol, s'il s'agit de panneaux, sauf s'ils sont visibles de l'espace public des glacis des douves tel que définis à l'article US0-B-2-a-3.

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

b. Capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires

L'installation de capteurs solaires photovoltaïques peut être admise, à condition

- de ne pas être visible depuis l'espace public, depuis le niveau du sol,
- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, si nécessaire, n'excédant pas 15cm le nu supérieur de la couverture,
- de présenter une géométrie simple (rectangle ou carré), s'il s'agit d'un panneau,
- de s'insérer dans la composition de la couverture,
- de ne pas porter sur
  - un immeuble protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie et 2<sup>ème</sup> catégorie, tels que définie à l'article US0-A-2
  - sur les toitures du bâtiment principal des immeubles non protégés.

On privilégiera,

- l'emploi de tuiles solaires,
- ou
- l'implantation au sol, s'il s'agit de panneaux, sauf s'ils sont visibles de l'espace public.

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

L'installation de panneaux photovoltaïque à usage autre que *in situ* ou domestique est interdite.

## **ARTICLE US 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation pour toute construction neuve et lors de la création de planchers d'habitation supplémentaires de plus d'un logement.

- Pour les habitations, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement par logement.



- Pour les activités économiques (artisanales, bureaux, etc.)  
Il doit être aménagé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette des planchers affectés aux dites activités.
- Pour les activités commerciales, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de planchers à partir de 200m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les aires de stationnement des surfaces commerciales de plus de 1000m<sup>2</sup>, ainsi que celles des autres équipements feront l'objet d'une étude particulière.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, économique ou réglementaire de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 250m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour ce dernier point, la participation des constructeurs s'effectuera en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE US 13 – ESPACES BOISES ET ESPACES VERTS PUBLICS ET PRIVES**

### **a - En zone US et secteur USr**

#### **1°. Espaces boisés**

Les espaces couverts sur le plan par un quadrillage et des ronds (couleur verte), classés par le plan comme espaces boisés à conserver au titre du décret n° 58.1468 du 31 décembre 1958, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la sauvegarde de ces espaces boisés. Les espaces boisés à créer sont indiqués sur le plan par une trame de ronds verts.

#### **2°. Espaces verts privés**

Les toitures-terrasses des constructions neuves de plus de 50m<sup>2</sup> d'un seul tenant, à l'exception des terrasses publiques accessibles au public en permanence, doivent être conçues comme des terrasses-jardins accessibles et plantées.

L'abattage des arbres sera compensé par la plantation d'arbres nouveaux à haute tige, en nombre au moins égal à celui des arbres abattus.

### **b - En secteur USr**

L'application de la légende du plan réglementaire relative aux espaces libres est mentionnée à l'article US 0 du présent règlement.

Les espaces de douves ou glacis et de jardins derrière le rempart (portés au plan par une double hachure fine verte) doivent être maintenus ou aménagés en espaces naturels végétalisés, essentiellement. L'espace doit être maintenu dégagé de toute construction, en dehors des maçonneries historiques : l'installation de barbecues, cabanes, piscines et les aires de jeux et sports sous forme d'enclos, etc est interdite.

Des aménagements peuvent être admis, sous les conditions suivantes :

- L'ensemble doit présenter globalement un aspect végétalisé, sans faire écran visuel sur le rempart
- Pour la douve sud l'aménagement doit préserver une perception longitudinale sur le Puy-de-Dôme.

Les parties minéralisées, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être traitées en matériaux naturels, tel que stabilisé ou pierre, sols à fort granulat de pierre,

Les espaces verts protégés (portés au plan par des hachures vertes) doivent être aménagés en jardins enherbés, potagés ou arborés. Les installations traditionnelles de jardins, sauf les piscines (bancs, jeux d'enfant, serres basses, abris dans la limite fixée à l'article USR 1 du présent règlement, etc) sont autorisés.

Les installations techniques qui seraient visibles depuis les glacis ou douve, depuis l'extérieur des remparts pourront être interdites (capteurs solaires, climatiseurs, pompes à chaleur, etc).

Conditions d'intégration paysagère, dans les espaces protégés, des éléments ci-après

- abri de jardin :
  - emprise maximale de 4,00m<sup>2</sup>
  - façades en continuité ou en harmonie avec les bâtiments existants, par maçonneries identiques,
  - Façades en bardages de bois à planches verticales et en planches larges (l>0,15m),
- Les installations de jardins (jeux, mobilier), à condition de s'intégrer au site, notamment par l'aspect des matériaux,
  - Bois naturel ou aspect bois naturel dominant,
  - coloration vert ou brun pour les matériaux synthétiques,
  - Hauteur hors tout limitée à 4,50m,
- Sol de terrasse :
  - matériaux naturels, tel que stabilisé ou de pierre, bois.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

=====

#### **ARTICLE US 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé

**ARTICLE US 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

# ANNEXE

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	INTITULE	AU BENEFICE DE
1	Acquisition pour placette	Commune
2	Acquisition pour cheminement piéton traversant	Commune
3	Acquisition pour création du glacis du rempart	Commune
4	Acquisition pour création d'un chemin face à la Tour 4	Commune

MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION

MINISTERE DE L'ECOLOGIE,  
DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DES TRANSPORTS

VILLE DE CLERMONT-FERRAND

# MODIFICATION N°1 DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE MONTFERRAND

## ANNEXE AU REGLEMENT PRESCRIPTIONS SPECIALES

Enoncé de conditions spéciales, en application de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme

### Sous-secteur USR

REÇU A LA PREFECTURE  
DU PUY-DE-DOME

12 JUL. 2012

ARRONDISSEMENT DE CLERMONT-FERRAND

MODIFICATION N°1 du PSMV

B.Wagon, V.Rousset  
GHECO urbanistes

## **MODIFICATION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE MONTFERRAND**

### **ANNEXE AU REGLEMENT : PRESCRIPTIONS SPECIALES** Enoncé de conditions spéciales, en application de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme

Rappel de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme : .../...*le plan peut en outre comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles dont la démolition, dont l'enlèvement, ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales.*

### **MODIFICATIONS IMPOSEES OU RENDUES POSSIBLES PAR LES PRESCRIPTIONS CI-APRES**

Immeubles accompagnés du « M » ajouté aux prescriptions existantes en Sous-secteur USR

<b>Section et Parcelle</b>	<b>adresse</b>	<b>Prescription réglementaire</b>	<b>Représentation graphique au plan</b>
LX Octroi	Rue des Cordeliers Place des Cordeliers	les immeubles de qualité architecturale à maintenir. La couverture de l'immeuble pourra être modifiée pour s'adapter à la corniche horizontale, sous la forme soit d'une toiture en croupe soit d'une terrasse couverte par une structure légère non close, pour créer un point de vue sur le système fortifié.	hachures noires, larges et obliques et « M », modification imposée.
LY 149	9-11 rue du docteur Claussat	Amélioration de l'aspect du portail	Liseré de mur protégé
LY 443	43 Rue de la Rodade	Amélioration de l'aspect des façades et des terrasses, sur la partie arrière de la parcelle.	Immeubles non protégées. « M » porté au plan
LY 84, 85, 86, 87 et 88	2, 4, 6 et 8 place de la Fontaine. Et 2, 2bis, et 4 rue Debay-Pacy	Amélioration de l'aspect des façades arrière des immeubles ou des ajouts derrière les immeubles. Traitement des façades en continuité d'aspect des murs de clôture (petite pierre ou enduit).	Parties d'immeubles non protégées