

Identification



Source : Google Street View

Adresse

Avenue des Tilleuls / Place du Mans

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Ensemble bâti homogène préservé

Description

Ensemble de maisons

Ensemble bâti cohérent

Disposition alternative pour les bâtiments d'angle

Lorsque, à l'angle de deux *voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les dispositions ci-dessus définissent une *hauteur* différente en bordure de chacune des *voies*, la *hauteur* la plus élevée s'applique en retour d'angle dans la largeur de la *bande de constructibilité renforcée*. Toutefois, si cette disposition devait créer une rupture volumétrique disgracieuse (notamment apparition d'une importante *façade* latérale aveugle), une transition volumétrique doit être assurée.

Hauteur minimale et maximale à l'égout ou à l'acrotère

Cette règle graphique est représentée en linéaire sur rue.

Au sein de ces secteurs, la *hauteur* du *bâtiment* prise à l'égout ou à l'acrotère ne peut être inférieure à (y) mètres, ni être supérieure à (x) mètres. Aucune *hauteur* minimale n'est applicable au-delà de la *bande de constructibilité renforcée*. Des retraits ou des *saillies* sont admis pour les niveaux supérieurs s'ils n'induisent pas de rupture visuelle de la continuité bâtie.

Les *constructions* doivent s'inscrire dans un *gabarit* ainsi défini :

Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'égout de toiture ou l'acrotère, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

- Soit une toiture à deux ou quatre versants comportant un ou deux niveaux de comble ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les toitures environnantes ; en outre, des lucarnes peuvent déborder de l'oblique au premier niveau de comble ;
- Soit un étage en *attique* (étage en retiré) : il s'agit alors d'un étage réalisé au-dessus de l'acrotère, dont les murs extérieurs sont en retrait minimum de 2 m par rapport aux murs de *façade* des niveaux inférieurs.

Lorsqu'un étage en *attique* (étage en retiré) est réalisé dans la *bande de constructibilité renforcée*, pour les *façades latérales* implantées en *limite séparative*, l'absence de retrait est admis.

Hauteur au bâti environnant

Cette règle graphique est représentée à l'îlot. Au sein de ces secteurs, la *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti existant.

Il convient donc de raisonner au-delà du seul *terrain d'assiette* du *bâtiment* et de réfléchir à la qualité de l'insertion du *bâtiment* nouveau ou du *bâtiment* modifié dans son contexte bâti.

Le « volet paysager » de la demande de permis de construire ou du permis d'aménager, et notamment les documents graphiques et photographiques qu'il doit contenir, est donc appelé à jouer un rôle majeur, afin d'apprécier la conformité du projet au règlement du PLU.

Il s'agit de comprendre les « principes » du tissu bâti environnant (rythme induit par le parcellaire, modalités d'implantation par rapport aux *voies* et aux autres *bâtiments*, caractéristiques et articulation des volumes, forme des baies, teintes dominantes...) et s'en inspirer afin que le *bâtiment* nouveau ou modifié soit un élément de continuité et non de rupture disgracieuse dans le paysage bâti.

Cette approche « sensible » du tissu urbain est préférée à une approche « métrique », inadaptée à la diversité des cas à résoudre.

La méthode d'analyse des caractères dominants du bâti environnant consiste notamment :

- à ne prendre en considération que les *bâtiments* qui sont en covisibilité du *bâtiment* à réaliser ou à modifier ;
- à accorder une importance décroissante aux *bâtiments* en fonction de leur éloignement du *bâtiment* à réaliser ou à modifier ;
- à ne prendre comme référents que les *bâtiments en bon état* et non ceux dont la démolition paraît inévitable en raison de leur vétusté et de l'impossibilité technique ou économique de leur réfection ;
- à ne pas prendre comme référents les *bâtiments* morphologiquement atypiques (par exemple un *bâtiment* plus haut que tous les autres), sauf s'ils apparaissent comme structurants dans le paysage (par exemple un *bâtiment* d'angle) ;
- à ne pas prendre comme référents les *bâtiments*, même *en bon état*, qui paraissent voués à disparaître à terme compte tenu de la vocation urbaine du secteur (par exemple un *entrepôt* dans un secteur urbain dense).

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Outils graphiques de protection du patrimoine bâti (Planche 1)

Des fiches descriptives et prescriptives sont annexées au présent règlement (annexe du règlement – pièce n°4.1.2.1). Chaque élément protégé est repéré sur un plan détaillé en annexe du règlement graphique (Annexe 4.2.4.3)

Les dispositions réglementaires ci-dessous ne s'appliquent pas lorsque l'élément repéré dispose d'une **fiche prescriptive**. Les prescriptions figurant sur ces fiches se substituent aux règles inscrites ci-dessous.

Ensembles bâtis homogènes

La cohérence et l'harmonie de ces ensembles bâtis sont préservées, tant en ce qui concerne la volumétrie, la *hauteur* que les modes d'implantations des *constructions*. Les *constructions*, *extensions* et *annexes* doivent s'intégrer par leurs volumes, leurs traitements et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse. En cas de sinistre, la *reconstruction* devra se conformer à la morphologie dominante des *constructions* qui composent l'ensemble en question, de manière à répondre à l'objectif de cohérence d'ensemble.

Tout acte de nature à porter atteinte aux caractéristiques de l'élément bâti est interdit. Toute nouvelle *construction* est interdite au sein du parc attenant à la maison, si celui-ci est identifié comme participant à la valeur patrimoniale de l'ensemble.

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'ensemble bâti protégé.

Éléments bâtis bénéficiant d'une protection forte

Pour tous les *bâtiments* figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « protection forte », la démolition, même partielle, est interdite sauf si au moins l'une des conditions ci-dessous est respectée :

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la *construction*,
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- L'état du *bâtiment* est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Tout acte de nature à porter atteinte aux caractéristiques de l'élément bâti est interdit. Les travaux d'entretien sont autorisés sous réserve de ne pas perturber ou altérer les caractéristiques de ces éléments bâtis.

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'élément bâti protégé.

Éléments bâtis bénéficiant d'une protection moyenne (Planche 1)

Pour tous les *bâtiments* figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « protection moyenne », les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Tous les travaux effectués sur un élément repéré au document graphique doivent être conçus et mis en œuvre de façon à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt patrimonial.
- L'évolution du bâti est autorisée dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques de l'élément protégé, ou permet d'assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux, et permet la mise en valeur, la requalification ou la *restauration* de l'édifice.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément constitutif de la *façade* participant à son intérêt patrimonial et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une autorisation de travaux.
- Le *bâtiment* identifié peut faire l'objet de travaux visant à démolir une partie de la *construction* dès lors que la partie démolie ne revêt pas de caractère patrimonial en tant que tel, que cette démolition ne porte pas atteinte à l'intégrité du patrimoine protégé et qu'elle participe à sa mise en valeur.
- La démolition totale est interdite sauf si au moins l'une des conditions ci-dessous est respectée :
 - La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction,
 - La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
 - L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Une attention particulière sera portée sur :

- Le respect de l'orientation, l'organisation et la volumétrie des éléments identifiés,
- Le maintien de la composition des *façades* et des ouvertures (rythme, ordonnancement pour les travées et niveaux ...),
- La préservation ou la *restauration* des éléments de détails et de composition en *façade* et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angles, ...).

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'élément bâti protégé.

Murs, murets et portails attenants

Ces éléments repérés au règlement graphique devront être pris en compte dans le projet.

Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée (exemple : pour la création d'*accès* à la parcelle en cas de *construction*).

Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (exemple : affaissement du mur...).

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Planche 1)

5.1 Traitement des espaces libres

5.1.1 Outils graphiques de protection du patrimoine naturel

Conformément au 5° de l'article Article R151-43 les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable s'ils ne sont pas réglementairement soumis à un permis de construire.

Les arbres remarquables ou isolés

Les arbres remarquables ou isolés identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.

Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes.

Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement. Les *constructions*, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du *houppier*.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés ou matérialisés au règlement graphique sont conservés.

Tout arrachage du linéaire identifié ou d'une portion du linéaire est interdit, sauf exception dûment justifiée pour les seuls motifs suivants :

- Raison phytosanitaire ou de sécurité publique,
- Création d'un *accès* à une *unité foncière*, respectant les dimensions édictées au présent règlement,
- Nécessité technique avérée liée à la présence de réseaux *souterrains* dans l'axe de l'alignement,
- Aménagements liés aux transports en commun ou modes actifs.
- Dépollution des sols

Dans le cas où un des arbres doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique, en priorité dans le même alignement.

Les haies

Les haies identifiées au règlement graphique sont protégées.

Tout arrachage d'une haie ou d'une portion du linéaire de haie est interdit sauf exception dûment justifiée pour les seuls motifs suivants :

- Raison phytosanitaire ou de sécurité publique,
- Création d'un *accès* à une *unité foncière*, respectant les dimensions édictées au présent règlement.

Les vergers

Les vergers identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique, historique et culturel.

Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément composant le verger sont interdits sauf si :

- le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- les vergers sont liés à une *exploitation agricole* afin de permettre la culture des arbres fruitiers.