

Plan de sauvegarde et de mise en valeur

Rouen - Secteur Sauvegarde

[Voir la carte en détail](#)

Plan de sauvegarde et de mise en valeur

Révisé par M. Louis Arretche, architecte en chef des B.C.P.N. et M. Alain Gaspérini, directeur de l'atelier d'urbanisme de la ville

Approuvé par décret le 19 novembre 1986

mai 82 – janvier 83

Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Secteur Sauvegarde de Rouen

Remarques importantes :

Le présent dossier est un document de travail fournissant les indications indispensables, notamment pour l'élaboration d'un avant-projet d'aménagement d'immeuble situé en Secteur Sauvegardé.

Il comprend :

- un plan polychrome à une échelle voisine de 1/2000ème
- le texte intégral du règlement
- le cahier des épannelages et modifications.

Il s'agit d'un extrait du dossier complet, seul juridiquement valable, approuvé par arrêté du Premier Ministre du 19 novembre 1986, publié au Journal Officiel du 25 novembre 1986.

Ce dossier complet peut être consulté :

- à la Mairie de Rouen, Service « Atelier d'Urbanisme », 83, rue Orbe, Rouen
- à la Direction Départementale de l'Équipement, service G.E.P., Cité Administrative Saint-Sever, Rouen
- au Service Départemental d'Architecture, Cité Administrative Saint-Sever, Rouen.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a été arrêté à la date de sa publication (28 février 1983), antérieure à son approbation. Par conséquent, des démolitions, des modifications et des constructions imposées, toutes prescrites par ce Plan, se réalisent continuellement sans que l'on ait le droit de les transcrire.

Rouen – Secteur Sauvegarde

Renseignements d'ordre general et législation en vigueur

I – Objectifs

La politique des Secteurs Sauvegardés engagée par la loi du 4 août 1962 (intégrée au Code de l'Urbanisme, notamment en son Article L. 313) a pour objectif la conservation et la mise en valeur des ensembles urbains à caractère historique, en organisant et en favorisant :

- 1 – L'aménagement des espaces publics, l'amélioration de l'environnement et toutes les mesures propres à assurer un meilleur fonctionnement des centres historiques ;
- 2 – La réhabilitation du domaine bâti afin principalement de faire disparaître l'insalubrité de l'habitat et permettre le repeuplement des quartiers centraux. Le terme « rénovation » est abandonné car il désignait les opérations de démolition ;
- 3 – La conservation et la restauration de tous les éléments portant témoignage de l'histoire de la Ville et des façons de vivre et de construire des générations précédentes.

II – Moyens

1 – Le « Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur » permet de classer les immeubles en différentes catégories et en particulier de déterminer ceux dont la démolition ou l'altération sont interdites. De même, certains espaces tels que cours ou jardins font l'objet d'une protection particulière.

D'autre part, un règlement, comparable à celui d'un P.O.S. fixe les règles de construction neuve et d'aménagement des bâtiments existants.

La restauration de ceux-ci doit obéir à des principes identiques à ceux qui régissent la mise en valeur de tout patrimoine immobilier d'intérêt historique :

- respect des structures, des matériaux, du décor et de tous les ouvrages annexes et immeubles par destination : sculptures, boiseries, cheminées, escaliers ;
- mise en œuvre habile et techniquement sûre des confortements, réparations, améliorations ;
- discrétion dans l'introduction d'éléments nouveaux, indispensables à l'utilisation des lieux ;
- respect absolu des découvertes fortuites en élévation ou en sous-sol et information immédiate des autorités compétentes.

2 – L'action des pouvoirs publics consiste alors en premier lieu à veiller à l'application du Plan de Sauvegarde et de son règlement, pour la délivrance de toutes les autorisations requises en matière de travaux et pour la poursuite des contrevenants. Il faut savoir qu'en Secteur Sauvegardé, toute modification de l'aspect des bâtiments et des lieux, visible ou non de la rue, est soumise à autorisation, que celle-ci revête la forme d'un permis de construire, d'une « autorisation spéciale » ou de toute autre procédure prévue à cet effet.

En second lieu, l'autorité chargée de délivrer ces permissions a un pouvoir d'appréciation pour tout ce qui ne peut être défini par un texte ou un document graphique, telles que les notions d'intégration à l'environnement, de qualité esthétique, de fidélité archéologique, etc.

Les lois et règlements en vigueur confient ces missions à l'Architecte des Bâtiments de France, dont l'avis favorable, assorti ou non de réserves, est indispensable à la délivrance de ces permis et autorisations.

L'Atelier Municipal d'Urbanisme de la Ville de Rouen assure, en liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France, les tâches complémentaires suivantes :

- renseignements d'urbanisme,
- conseil et information au public,
- instruction des dossiers,
- enquêtes sur place...

III – Réalisations et projets

Le Secteur Sauvegardé de Rouen a été créé en septembre 1964. Un premier Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé en 1974 a été mis en révision par arrêté interministériel du 21 février 1979.

La Commission Locale chargée de l'élaboration du plan révisé a clos ses travaux le 21 novembre 1981.

Depuis 1964, la Ville de Rouen a réalisé un réseau de voies piétonnes, de nombreux monuments historiques ont été restaurés et surtout un nombre important de maisons à pans de bois anciennes ont fait l'objet de travaux : ils ont valeur d'exemples. Des hôtels particuliers en pierre et des immeubles de qualité du XIX^{ème} siècle ont également été mis en valeur. Les techniques et les procédures concernant le Secteur Sauvegardé sont donc connues et utilisées par un grand nombre de personnes.

IV – Législation

Le Code de l'Urbanisme (Articles L.313 et R.313) établit les règles fondamentales concernant les Secteurs Sauvegardés, en application de la loi n° 62.903 du 4 août 1962.

Mais il existe, à l'intérieur du Secteur Sauvegardé des immeubles ou parties d'immeubles classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire.

Ils sont régis, ainsi que leurs abords (dans un rayon de 500 m) par la loi du 31 décembre 1913, ses additifs et ses décrets d'application.

Il en est de même pour les sites (loi du 2 mai 1930), les fouilles archéologiques (loi du 27 septembre 1941), l'affichage et la publicité (loi du 29 décembre 1979).

Le périmètre du Secteur Sauvegardé n'est donc pas une limite au-delà de laquelle il n'existerait pas de contrôles motivés par l'esthétique et par l'histoire : les zones de 500 m de rayon aux abords des Monuments Historiques jouent leur rôle, à l'extérieur comme à l'intérieur du Secteur. Le Conservateur Régional des Monuments Historiques et l'Architecte des Bâtiments de France ont en charge la surveillance de ces zones, en plus de celle qu'ils exercent sur les Monuments eux-mêmes.

SOMMAIRE

Titre I – Disposition générales

- **Article 1 – Champ d’application**
- **Article 2 – Portée respective du Règlement et des autres réglementations relatives à l’occupation des sols**
- **Article 3 – Division du territoire en zones**
- **Article 4 – Adaptations mineures**

Titre II – Dispositions applicables au Secteur Sauvegarde

- **Article US 0 – Classification des constructions**

Section I – Nature de l’occupation

- **Article US 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits**
- **Article US 2 – Occupations ou utilisations des sols soumises à conditions spéciales**

Section II – Conditions de l’occupation du sol

- **Article US 3 – Accès et voirie**
- **Article US 4 – Desserte par les réseaux**
- **Article US 5 – Caractéristiques des terrains**
- **Article US 6 – Implantation par rapport aux voies**
- **Article US 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives**
- **Article US 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**
- **Article US 9 – Emprise au sol**
- **Article US 10 – Hauteur des constructions**
 - 10/1 – Dispositions générales
 - 10/2 – Hauteur par rapport aux voies à l’alignement de celles-ci
 - 10/3 – Hauteur maximale
 - 10/4 – Hauteur minimale
 - 10/5 – Constructions existantes
- **Article US 11 – Aspect général des restaurations, transformations et constructions**
 - 11/1 – Restaurations, améliorations, entretien dispositions générales
 - 11/2 – Constructions à pan de bois traditionnel destiné à être apparent
 - 11/3 – Constructions à pan de bois destiné à être enduit
 - 11/4 – Constructions en pierre apparente, brique et pierre apparente, maçonnerie enduite dès l’origine, ou parties de construction de ce type formant soubassement ou rez-de-chaussée des maisons de bois
 - 11/5 – Menuiseries – ferronneries
 - 11/6 – Toitures et couvertures – essentages
 - 11/7 – Altération des dispositions d’origine
 - 11/8 – Constructions neuves et transformations profondes d’immeubles non protégés
 - 11/9 – Toitures neuves
 - 11/10 – Aménagement de vitrines, devantures – enseignes
 - 11/11 – Réseaux de distribution, antennes de télévisions et appareils divers
 - 11/12 – Clôtures
 - 11/13 – Couleurs
- **Article US 12 – Stationnement**
- **Article US 13 – cours – espaces libres et plantations**

Section III – Possibilités d’occupation

- **Article US 14 – Possibilité maximale d’occupation du sol**
- **Article US 15 – Dépassement du coefficient d’occupation du sol**

Section IV –

- **Article US 16 – Publicité**

Titre I – Dispositions générales

Article 1 – Champ d’application

Le présent règlement s’applique à la partie du territoire de la commune de Rouen délimitée comme Secteur Sauvegardé, en application des dispositions de l’Article L.313 du Code de l’Urbanisme, par arrêté conjoint du Ministre d’Etat chargé des Affaires Culturelles et du Ministre de la Construction en date du 4 septembre 1964.

La limite du Secteur Sauvegardé ainsi définie est figurée par un trait tireté noir (N° 1 de la légende) sur le plan au 500^{ème} approuvé en même temps que le présent règlement.

Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS

2/1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement annexé au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé par décret du 20 mai 1974 et mis en révision par arrêté ministériel du 21 février 1979.

A l’intérieur du périmètre défini à l’Article 1, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur tient lieu de P.O.S.

2/2 – S’ajoutent aux règles propres du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur les prescriptions prises au titre des législations spécifiques notamment celles concernant :

- les Monuments Historiques et les sites ;
- les fouilles archéologiques et découvertes fortuites ;
- la publicité et les enseignes.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan de Sauvegarde comporte une seule zone urbaine symbolisée par les lettres « US » à laquelle s’appliquent les dispositions du titre II du présent règlement.

Les équipements publics sont soumis aux règles applicables à l’îlot dans lequel ils sont situés.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan, conformément à la légende.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'Article L.123.1 (avant dernier alinéa) et R.313.19/5 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des Articles US 2 à 13 ainsi que les plans annexés peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Titre II – Dispositions applicables au Secteur Sauvegarde

Le Secteur Sauvegardé appartient à la zone urbaine centrale, affectée à l'habitation, au commerce, aux bureaux et à toutes les activités qui sont le complément naturel d'un habitat urbain.

Article US 0 – Classification des constructions

A – Constructions existantes

Les immeubles situés dans le Secteur Sauvegardé sont classés en quatre catégories :

- 1 – Les immeubles protégés par la législation sur les Monuments Historiques (N° 3 et 4 de la légende) ;
- 2 – Les immeubles ou parties d'immeubles « à conserver » dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits (N° 5 de la légende) ;
- Les éléments d'architecture ou de décoration, extérieurs ou intérieurs, appartenant aux immeubles de catégories 1 et 2 (immeubles par nature ou par destination) tels que sculptures, boiseries, cheminées, escaliers, lambris, etc?, sont soumis aux mêmes règles de conservation que les immeubles eux-mêmes.
- 3 – Les immeubles « non protégés » pouvant être conservés, améliorés ou remplacés, conformément aux dispositions du présent règlement (N° 6 de la légende) ;
- 4 – Les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées (N° 7 de la légende) ;
- 5 – Certains immeubles « à conserver » (N° 2) ou « non protégés » (N° 3) sont surchargés des lettres « M » ou « E » incluses dans un cercle, signifiant modification ou écrêtement. La nature de cette mesure est précisée dans un document annexé au présent règlement et dénommé « Epannelage des constructions imposées et des modifications d'immeubles existants ».

B – Constructions nouvelles

Emprises de construction imposée (N° 8 et 9 de la légende)

Les emprises de construction imposée sont destinées principalement à combler un vide dans les constructions périphériques d'un îlot ; leur implantation et leur volumétrie sont définies par un document graphique annexé au présent règlement dénommé « Epannelages » (voir Article 10/2 ci-dessous).

Emprises constructibles

A l'exception des emprises de voirie, publique ou privée, les emprises ne comportant aucune indication prévue à la légende et figurant donc en blanc au plan, sont constructibles dans les conditions prévues au présent règlement.

Section I – Nature de l’occupation

Article US 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

1/1 – D’une manière générale, sont interdits tous les types d’occupation ou d’utilisation des sols, qui par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique des quartiers d’habitation ou portent atteinte au caractère esthétique du secteur.

1/2 – Tout entrepôt ou dépôt, même lié à une activité de vente au détail et dont la superficie de plancher est supérieure à 500 m².

1/3 – Les implantations et les extensions d’installations dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles restent incompatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitations et autres lieux de résidence.

Article US 2 – Occupations ou utilisations des sols soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés, nonobstant les dispositions de l’Article US 1 ci-dessus :

2/1 – Sous réserve des dispositions particulières destinées à éviter le risque et la propagation des incendies :

- les établissements commerciaux, d’entretien et de garage des véhicules automobiles ;
- les chaufferies

2/2 – Les dépôts liés directement à une activité de vente au détail et dont la superficie est inférieure ou égale à 500 m².

2/3 – L’aménagement ou le transfert des installations existantes soumises à autorisation ou déclaration lorsqu’il sera de nature à diminuer les nuisances pour le voisinage.

2/4 – La modification du sol par affouillement ou exhaussement, lorsqu’elle contribue à l’amélioration de l’environnement et de l’aspect paysager.

2/5 – Dans les zones définies au plan : « secteurs soumis à des prescriptions d’isolation phonique », les bâtiments destinés à l’habitation, à l’enseignement, aux soins, au repos, ainsi que les bureaux, sont soumis, vis-à-vis des voies indiquées sur ce plan, aux normes d’isolement acoustique définies par l’autorité compétente.

Section II – Conditions de l’occupation du sol

Article US 3 – Accès et voirie

3/1 – 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 en application de l’Article 682 du Code Civil.

3/2 – Les caractéristiques des accès doivent :

- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité ;
- correspondre à l'importance et à la destination des constructions ou installations.

Article US 4 – Desserte par les réseaux

4/1 – eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de la Seine-Maritime.

4/2 – Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, ainsi que la réglementation particulière en vigueur sur le territoire de la Ville de Rouen.

Article US 5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article US 6 – Implantation par rapport aux voies

6/1 – Les constructions existantes définies aux alinéas 1° et 2° de l'Article US 0, paragraphes A/1 et A/2 constituent par elles-mêmes leurs faces et leurs soubassements la limite de la voie en bordure de laquelle elles sont implantées. Les servitudes de conservation ou éventuellement les prescriptions de restauration concernant lesdits immeubles s'appliquent également à tous les ouvrages en saillie ou en encorbellement au-dessus de ces voies.

6/2 – Les constructions neuves à créer en bordure des voies sont représentées sur les documents graphiques par une teinte rouge unie (N° 8 de la légende) ou bien des hachures rouges sur fond jaune (N° 9 de la légende) quand cette construction nécessite une démolition préalable totale ou partielle. Cette représentation du volume général à créer ne préjuge pas des dispositifs tels que balcons, orielles, lucarnes, susceptibles d'être proposés dans le cadre d'un projet architectural de réalisation.

6/3 – Au cas où la démolition des bâtiments définis aux alinéas 3° et 4° de l'Article US 0, paragraphes A/3 et A/4 rendrait constructibles les terrains d'assiette de ces bâtiments, les constructions neuves appelées à les remplacer seraient implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Le cas échéant, lorsqu'une façade ou partie de façade est implantée, pour des raisons d'architecture, en retrait de l'alignement, la limite au sol indiquant la séparation des domaines public et privé sera matérialisée sans ambiguïté.

6/4 – Passages sous portiques (n° 18 et 20 de la légende)

Doivent être maintenus ou créés un certain nombre de passages ouverts à la circulation publique et figurant au plan sous une légende particulière. Ces passages peuvent être parallèles à l'alignement (portiques) ou perpendiculaires.

6/41 – Leur statut juridique peut revêtir diverses formes :

- le passage est incorporé à la voie publique et le bâtiment qui l'enjambe constitue une servitude de surplomb ;
- le passage est propriété privée grevée d'une servitude de passage public au bénéfice de la Ville, une convention devant alors régler les modalités d'entretien et de surveillance ;
- le passage est privé et la servitude mentionnée ci-dessus est à créer.

6/42 – Les passages ayant statut de voie publique sont :

- le passage de l'Ancien Hôtel de Ville, de la rue du Gros Horloge à la rue Emile Verhaeren ;
- le passage du Gravier, de la rue du Gros Horloge à la rue de la Champmeslé ;
- la rue des Chanoines, reliant la rue Saint Romain à la rue Saint Nicolas.

6/43 – Les passages établis sur propriété privée, sous forme de servitude, ayant donné ou devant donner lieu à convention entre la Ville et les propriétaires sont :

- entre la rue de Crosne et la rue Thomas Corneille ;
- la rue de la Pie et la rue Thomas Corneille ;
- en rez-de-chaussée et en façade des immeubles dits « du fond de place du Vieux Marché » ;
- entre la rue Général Giraud et la place Martin Luther King ;
- portiques rue des Carmes, en rive Ouest, de la rue du Gros Horloge à la rue aux Juifs et en rive Est, de la place de la Cathédrale à la place des Carmes ;
- portique en rive Nord, de la place de la Cathédrale et retour rue Georges Lanfry, jusqu'au passage de la Cour des Comptes ;
- passage de la Cour des Comptes ;
- portique rue Croix de Fer, sous l'immeuble sis 48 rue Saint Nicolas ;
- portique 40 à 50 rue Saint Romain ;
- le passage Saint Amand.

Article US 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions neuves représentées par une trame spéciale sur les documents graphiques, légende N° 8 et 9, peuvent joindre les limites séparatives sur toute leur largeur et leur hauteur tel que figuré au plan.

Au cas où la démolition des bâtiments définis à l'Article US 0, paragraphes A/3 et A/4 rendrait constructibles certains terrains, les règles suivantes seront applicables :

7/1 – Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 10 mètres à compter de l'alignement de la voie publique.

7/2 – Au-delà de la profondeur de 10 mètres définie ci-dessus, les constructions d'une hauteur de plus de 3,50 mètres devront s'implanter à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies, au moins égale à 3 mètres. En outre, leur hauteur ne pourra excéder la distance les séparant des immeubles voisins leur faisant face.

7/3 – Les constructions devront s’implanter dans tous les cas à une distance des limites séparatives des fonds de parcelles au moins égale à 3 mètres. En outre, leur hauteur ne pourra excéder la distance les séparant des immeubles voisins leur faisant face.

7/4 – Les dispositions des alinéas 7/2 et 7/3 ci-dessus ne sont pas applicables dans le cas d’immeubles existants, pour l’adjonction de constructions nécessaires à une meilleure accessibilité ou à l’amélioration des conditions d’hygiène à condition qu’elles ne soient pas un obstacle à l’ensoleillement des locaux d’habitation.

7/5 – Les dispositions des alinéas 7/2 et 7/3 ci-dessus, relatives à l’implantation ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsque le bâtiment à construire s’adosse à un mur aveugle d’une construction existante, non vétuste, et d’aspect convenable et appartenant aux catégories 1, 2 et 3 (Article US 0). Dans ce cas, la construction projetée ne devra excéder ni en largeur, ni en hauteur, la construction à laquelle elle s’adosse ;
- lorsque la construction en limite séparative sera imposée pour des raisons d’architecture.

7/6 – En outre, lorsque la limite séparative est occupée par une façade d’immeuble prenant jour sur la parcelle constructible et classée dans les catégories 1, 2 ou 3 définies à l’Article US 0, paragraphe A, la distance de la construction nouvelle par rapport à la limite séparative ne pourra être inférieure à la hauteur de ladite façade.

La même condition sera remplie par rapport à la façade si la construction existante est située en retrait par rapport à la limite séparative.

Article US 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

8/1 – Les constructions nouvelles édifiées en vis-à-vis sur une même parcelle devront réserver entre elles une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

8/2 – L’établissement ou l’aménagement de constructions bordant les cours existantes devra tenir compte de la nécessité de maintenir un ensoleillement suffisant des logements et de permettre un entretien normal desdites cours.

Article US 9 – Emprise au sol

Néant.

Article US 10 – Hauteur des constructions

10/1 – La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d’un bâtiment et le sol naturel, mesurée à partir d’une cote de base qui est la cote moyenne du niveau du sol sur l’emplacement constructible.

Ne sont pas comptés dans les limites de hauteur définies plus loin les lucarnes et autres dispositifs destinés à l’éclairage des combles, édifiés ou non à l’aplomb des façades, sous réserve que les largeurs cumulées de ces ouvrages n’excèdent pas le tiers de la longueur de

celles-ci, et que leur hauteur propre ne dépasse en aucun point de plus de 3 mètres les toitures ou acrotères voisins.

Ne sont pas comptés dans la hauteur d'une construction les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc?, dont la hauteur propre n'excède pas 2 mètres.

10/2 – Hauteur par rapport aux voies a l'alignement de celles-ci

Les constructions neuves en bordure de voie indiquées par une couleur rouge unie (N° 8 de la légende) ou des hachures rouges sur fond jaune (N° 9 de la légende) sur les documents graphiques sont définies en hauteur et en volume de toiture par un document annexé au présent règlement et nommé « épannelages des constructions imposées et des modifications d'immeubles existants ».

Dans tous les autres cas, la hauteur de la construction neuve à l'égout de la toiture sera régie par les règles suivantes :

- elle ne pourra être supérieure à une fois et demie la largeur de la voie, sans préjudice de l'application de l'alinéa 10/3 ci-dessous ;
- dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, le gabarit autorisé sur la voie la plus large pourra être autorisé sur la voie la plus étroite sur 10 mètres de profondeur ;
- elle ne pourra excéder la hauteur du plus haut des bâtiments conservés de part et d'autre.

La pente et la hauteur du comble obéiront à cette dernière règle, à l'exclusion des lucarnes.

10/3 – Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et 22 mètres au faîtage de la toiture.

10/4 – Hauteur minimale

Une hauteur minimale pourra être imposée lorsque la construction projetée viendra s'insérer à l'alignement entre des constructions sises de part et d'autre, de manière à assurer la continuité du front bâti.

10/5 – Constructions existantes

Les immeubles classés dans les catégories 1, 2 et 3 définies à l'Article US 0, paragraphe A, seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

Toutefois, les immeubles figurés au plan par la lettre « E » (N° 17 de la légende) sont destinés à être écrêtés. Le document « Epannelages des constructions imposées et des modifications d'immeubles existants fixe la nature de ces écrêtements.

Article US 11 – Aspect général des restaurations, transformations et constructions

Sont interdits tous travaux, qui, dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux ou de style, sont de nature à rompre l'harmonie de cet ensemble.

En conséquence, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, son volume ou l'aspect et la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt de l'immeuble concerné ou des lieux environnants.

11/1 – Restaurations, améliorations, entretien : dispositions générales

Les immeubles définis à l'Article US 0, paragraphes 1 et 2, et ceux du paragraphe 3 lorsqu'ils sont conservés, sont soumis aux règles habituelles en matière de mise en valeur d'un patrimoine immobilier de caractère historique : respect des structures, des matériaux et du décor.

11/2 – Constructions à pan de bois traditionnel destinées à être apparentes

Les constructions en pan de bois (ou colombage) représentent l'habitat caractéristique de la région. L'entretien et la restauration de ces constructions lorsque les bois sont apparents (usage constant des origines à la fin du XVIII^{ème} siècle) auront pour objectif le respect ou la restitution du dessin des ossatures, des percements, des menuiseries et tous les éléments de décor ou d'accompagnement.

Conservation et entretien

Il est interdit de ravalier en plâtre ou en mortier de ciment cachant les pièces de bois, les immeubles en pan de bois construits à l'origine en colombages apparents.

Il est interdit sur ces mêmes immeubles de repeindre et restaurer les enduits existants. Les enduits soufflés ou décollés et menaçant ruine seront abattus. Les remplissages entre bois seront rebouchés jusqu'à la restauration complète, à l'identique, au nu extérieur des colombages.

Lorsque les pièces de bois ont été recouvertes, postérieurement à la construction, par des enduits ou revêtements divers, l'enlèvement de ceux-ci doit permettre d'évaluer l'intérêt de la construction sous-jacente et de décider de sa mise en valeur.

Dans ce cas, les modifications ou altérations de l'ossature bois devront être rectifiées pour les rendre cohérentes, ou si possible identiques à l'état original. Les éléments de décor, sculptés ou peints seront conservés ou même restaurés. Les parties les plus altérées seront dissimulées par un essentage d'ardoise ou des bardeaux de bois.

Un soin particulier sera apporté aux lucarnes, fréquemment éléments caractéristiques de ces constructions.

Les remplissages entre pièces de bois peuvent être réalisés en divers matériaux ; ceux-ci ne doivent jamais rester apparents, mais être revêtus d'un enduit de plâtre affleurant le nu des pièces de bois. Les enduits à base de ciment ou de chaux, les briques apparentes et les tuiles empilées sont interdits.

11/3 – Constructions à pan de bois destinées à être enduites

A partir de la fin du XVIII^{ème} siècle et au XIX^{ème} siècle, des constructions ont été édifiées en pan de bois, avec l'intention de les enduire immédiatement de manière à simuler une architecture de pierre.

Dans ce cas, il est interdit de laisser le pan de bois apparent. Les enduits et leur modénature seront conservés ou restitués.

Toutes précautions devront être prises pour la conservation des bois.

Le caractère décoratif de ce style sera respecté, y compris dans son système d'appareillage simulé.

11/4 – Constructions en pierre apparente, brique et pierre apparente, maçonnerie enduite des l'origine, ou parties de construction de ce type formant soubassement ou rez-de-chaussee des maisons de bois

L'entretien et la restauration de ces éléments doivent être effectués dans le respect des matériaux, des techniques traditionnelles de mise en œuvre, et des formes qui en résultent.

11/41 – Nettoyage des façades en pierre apparente

Ces façades devront être nettoyées, après rejointoiement, par pulvérisations d'eau et brossage, ou par action de vapeur d'eau sous pression.

Le sablage hydro-pneumatique pourra être toléré pour les immeubles anciens peu ornementés et moulurés, et les immeubles plus récents (milieu du XIX^{ème} siècle à nos jours), à condition que l'action mécanique soit dosée en fonction de la qualité des pierres existantes.

11/42 – Nettoyage des façades en pierre de taille peinte

Le décapage pourra être réalisé par grattage à l'outil émoussé, brossage, lavage avec décapant suivi de rinçage.

On évitera l'emploi de la boucharde.

11/43 – Réparation des ouvrages de pierre et de brique

Le parement de la pierre doit être layé et non bouchardé.

Les joints de pierre et de brique doivent être exécutés au nu de la brique ou de la pierre, en mortier de teinte claire, aussi fins que possible, semblables au type ancien à la chaux.

Les murs de pierre restitués devront être appareillés de façon régulière.

Les bandeaux moulurés, encadrements de baies, pilastres, bossages, etc? seront respectés et restaurés avec soin.

11/44 – Constructions en brique et pierre apparentes

Les dispositions des Articles 11/41 à 11/43 ci-dessus sont applicables aux parties en pierre.

Le nettoyage des parties en brique sera effectué de la même manière. La brique ancienne ne doit pas être peinte, de même que la pierre.

Lorsque la restauration de la brique sera nécessaire, on utilisera une brique qui, par son aspect, sa couleur, ses dimensions et sa nature se rapproche le plus de la brique d'origine.

Les joints de brique doivent être exécutés suivant les prescriptions de l'Article 11/43 ci-dessus.

11/45 – Constructions en maçonnerie enduite

En ce qui concerne les immeubles anciens, il y aura lieu de rechercher si les enduits ne masquent pas des appareils en pierre autrefois apparente (chaîne d'angles, harpes, encadrements de baies, etc?) ou toute autre disposition caractéristique.

En cas de présence d'éléments de pierre d'appareils, l'enduit sur remplissage en moellons ou briques, exécuté de préférence en mortier de chaux, devra affleurer le nu des éléments en pierre.

Les enduits en ciment gris ou rugueux ne sont pas admis.

Si des reprises importantes sont nécessaires dans les murs eux-mêmes, des sous-enduits rugueux en mortier bâtard pourront être admis, mais avec couche de finition en chaux ou mortier de plâtre.

Les bandeaux, appuis, couronnements, etc? devront être respectés ou rétablis au cas où leur démolition préalable serait indispensable.

S'il s'agit d'immeubles ordonnancés fragmentés entre plusieurs propriétaires, l'ensemble des façades devra être traité dans un seul ton.

11/5 – Menuiseries – ferronneries

La réparation, la peinture ou le remplacement des menuiseries extérieures ainsi que des ferronneries sont soumis à autorisation dans les mêmes conditions que les autres travaux.

Dans le cas où les ferronneries anciennes des appuis de baies ou rampes d'escaliers ne répondraient pas aux normes actuelles de sécurité (vides trop grands), on procèdera par application d'éléments translucides ou transparents et non en complétant ces ferronneries par des éléments de fer, ou en les déplaçant en hauteur.

11/6 – Toitures et couvertures – essentages

11/61 – Toitures et couvertures

Le principe général sera le respect des types de couverture d'origine.

Constructions anciennes à pan de bois apparent

Un soin particulier sera apporté aux toitures et aux lucarnes généralement couvertes à l'origine en tuiles plates. Ce matériau doit être utilisé systématiquement sur les maisons les plus anciennes dont la charpente a été prévue pour en supporter le poids.

Les autres seront traitées en ardoise naturelle à pureau droit à faitage en lignolet et arêtiers fermés à coupes biaisés.

Les eaux seront recueillies chaque fois que ce sera possible par un chéneau de type « nantais » et les tuyaux de descente dissimulés. Les coyaux seront respectés ou restitués ainsi que les dispositions originales constatées avant réfection.

Autres constructions anciennes

La couverture habituelle d'immeubles plus récents est l'ardoise naturelle à pureau droit complétée par des accessoires en plomb ou en zinc, ce dernier devant être plombaginé.

Matériaux interdits :

- le fibro-ciment ondulé et l'ardoise de fibro-ciment sauf à titre provisoire pour mise hors d'eau avant travaux ;
- les tuiles mécaniques ;
- les ardoises ordinaires posées en losange ;
- le zinc en partie courante et apparente (brisis, revêtements de souches de cheminées, etc?) ;
- le « plastique » pour les gouttières et tuyaux de descente.

D'une manière générale :

- l'emploi de châssis dits « de toiture » devra être judicieusement dosé, en particulier, on tendra à l'éviter pour les toitures visibles des voies publiques et des espaces soumis à prescription particulière (N° 11 de la légende) ;
- accessoires de couverture : un soin tout particulier sera apporté au traitement de ces accessoires. Notamment, on évitera chaque fois que ce sera techniquement possible, et que l'ouvrage sera en évidence par sa situation, par sa faible hauteur au-dessus du sol, l'emploi de « gouttières pendantes ».

11/62 – Essentages et pignons

Les prescriptions définies pour les toitures seront applicables aux essentages. Dans ce domaine également, le respect de dispositions d'origine sera la règle. Il pourra être fait un large usage des essentages en bois de petit module.

Les murs pignons, laissés à découvert, ou à édifier, situés en limite de propriété, qu'ils soient mitoyens ou non, doivent être traités et entretenus en harmonie avec les façades principales.

11/63 – Souches de cheminées

Lors des réfections ou créations de souches de cheminées, le caractère particulier de ces ouvrages sera respecté, grâce à l'utilisation de matériaux traditionnels, notamment la brique, et l'existence de chaperons débordants.

11/7 – Altération des dispositions d'origine

Certains immeubles à conserver, ou d'accompagnement, ont subi des modifications à la suite de transformations intérieures qui ont conduit à altérer les dispositions architecturales extérieures d'origine.

Il y aura lieu, lors des travaux de toute nature, de procéder à la remise en état des dispositions d'origine sous réserve du respect des apports successifs remarquables qui s'y sont incorporés.

11/8 – Constructions neuves et transformations profondes d'immeubles non protégés

Elles devront s'insérer, tant par la nature de leur programme, que par l'organisation de leurs accès, dans la trame urbaine caractéristique du centre ancien. Leur architecture, en volume, percements, modénature et couleur devra s'insérer harmonieusement dans la volumétrie, la trame et la coloration du milieu bâti environnant.

Est à proscrire tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Est interdit l'emploi de matériaux d'imitation tels que : fausses briques, faux moellons de pierre, faux pans de bois, faux marbres, ainsi que l'emploi extérieur, à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, brique creuse, ou agglomérés.

Les matériaux de structure, naturels ou artificiels, seront de préférence apparents à condition que leur aspect soit satisfaisant.

11/9 – Toitures neuves

La conception des toitures neuves devra s'apparenter au type traditionnel à pente accusée. Les toitures à faible pente ou de type terrasse peuvent cependant être admises.

Les cours ou espaces intérieurs aux îlots non visés à l'Article US 13 peuvent être intégralement couverts à rez-de-chaussée, sous réserve que ces couvertures soient conçues de façon homogène dans un même espace.

L'autorisation de conforter ou de réaménager des locaux existants de ce type peut être subordonnée à la réorganisation des couvertures existantes précaires ou hétérogènes.

Ces couvertures doivent permettre un entretien facile des bâtiments avoisinants.

11/10 – Aménagement de vitrines, devantures – enseignes

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou par un bandeau ou corniche appartenant au gros œuvre s'il en existe un, et s'il se trouve au voisinage dudit plancher. Certaines adaptations aux règles de hauteur ci-dessus définies sont possibles lorsque le gros œuvre de l'immeuble a été conçu dès l'origine pour que le premier étage ou l'entresol se compose avec le rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisée en matériaux résistants et de

qualité. Les glaces des vitrines devront s'insérer dans le cadre architectural, en retrait du nu extérieur du gros œuvre.

Les piédroits ou piliers devront être respectés et demeureront franchement visibles de l'extérieur, leur fonction de support sera accusée surtout s'ils correspondent à l'extrémité des murs séparatifs des immeubles. Dans le cas où un même local commercial s'étend sous plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront clairement exprimer le maintien de la trame étroite du parcellaire ancien. Les piliers anciens disparus lors de transformations antérieures seront restitués.

Les portes d'entrée des immeubles ne devront pas être intégrées dans les nouvelles devantures mais suffisamment dégagées.

Dans les immeubles anciens, il y aura lieu de s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous les coffrages ajoutés ultérieurement (départ d'arcs en pierre, sculptures, dates de constructions gravées sur la sablière, cartouches, etc?). Les vestiges découverts devront être restaurés et intégrés dans la composition de la nouvelle devanture.

Dans le cas où de tels sondages s'avèreraient négatifs et où les menuiseries en applique seraient jugées d'une qualité suffisante, leur conservation pourrait être exigée.

Le parti de décoration sera choisi en fonction de la qualité architecturale de l'immeuble ou de l'ensemble considéré. D'une façon générale, les matériaux naturels pierre et bois auront la préférence sans pour autant que l'usage de la glace soit limité.

Il est interdit de peindre la façade du premier étage dans un coloris qui prolongerait en hauteur la composition décorative du rez-de-chaussée.

Les enseignes devront s'adapter, tant par leurs dimensions et leur conception, que par l'emplacement choisi, au gabarit et au caractère des immeubles sur lesquels elles sont apposées. Elles devront également s'intégrer à la trame architecturale, la répétition de textes ou de signes étant autorisée dans la mesure où elle favorise cette intégration.

Pour les locaux affectés au commerce ou à toute autre activité, situés à rez-de-chaussée, ou à rez-de-chaussée et au 1^{er} étage pour la même activité, les enseignes ne pourront ni excéder en hauteur l'allège des fenêtres du 1^{er} étage, ni comporter des inscriptions, signes ou images qui ne seraient pas à l'échelle des immeubles ou voies considérés. Des enseignes « transparentes » pourront être autorisées aux étages, seulement si elles indiquent une activité exercée à l'étage considéré et distincte de celle des autres niveaux.

La limite supérieure de l'enseigne ne pourra dépasser l'égout de la toiture ou l'acrotère de la terrasse. Toute enseigne perpendiculaire pourra être interdite dans la zone de visibilité directe de certains monuments. Le règlement de la Zone de Publicité Restreinte créée par arrêté préfectoral fixe les autres règles applicables notamment pour la détermination des saillies et des hauteurs.

11/11 – Réseaux de distribution, antennes de télévision et appareils divers

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies en souterrain. Les alimentations extérieures de gaz en façade seront supprimées. Toutes les alimentations aériennes des dispositifs d'éclairage public seront supprimées. Ces dispositions s'appliqueront à l'occasion de travaux neufs ou de réfection.

A l'occasion de modifications à apporter aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité dans les parties communes des immeubles, il conviendra de libérer les parois et les plafonds.

Les canalisations devront être placées en caniveaux et en gaines non apparentes en façade. Les coffrets, boîtes de raccordement, etc?, devront être groupés dans les locaux ou armoires appropriés.

Les antennes de télévision seront regroupées par antennes collectives. Elles seront disposées de façon à être le moins possible visibles de la rue.

Tous les appareils extracteurs de gaz ou d'air vicié, à fonctionnement permanent ou non, devront être conçus ou implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, et n'apporter aucune gêne aux habitants ou utilisateurs des lieux. La pose de capte-suie sur les souches de cheminées est interdite.

D'une manière générale, la mise en place d'antennes ou tous autres appareils importants devant surmonter les immeubles est soumise à autorisation.

11/12 – Les clotures

Clôtures entre domaine public et domaine privé :

- En fonction des espaces et de la conception des abords des bâtiments, des murs pleins en pierre ou autres matériaux d'aspect compatible avec l'aspect du voisinage pourront être imposés. La bordure pourra être constituée par un mur bahut.

Clôtures sur limites séparatives :

- Sur les limites séparatives, des clôtures pleines pourront être établies sous réserve qu'elles soient réalisées en matériaux compatibles avec l'aspect du voisinage, et ne dépassent pas deux mètres de hauteur.
- Il pourra être prescrit, à l'occasion de travaux d'aménagement, la démolition ou l'écrêtement de murs de clôtures qui porteraient atteinte, par leur maintien, à l'éclairage naturel, ou à la salubrité de locaux d'habitation existants ou à créer.
- Les clôtures anciennes établies en pierre seront conservées et restaurées.

11/13 – Les couleurs

La restitution (pour les bâtiments conservés) ou l'utilisation (pour les constructions neuves) de matériaux naturels apparents, ou de matériaux artificiels de qualité, ne sauraient exclure une utilisation judicieuse de la couleur, en particulier dans le traitement des bois.

11/131 – Coloration des bois d'ossature

Ceux-ci, dans les immeubles les plus anciens, apparaissent souvent en rouge sombre. Plus tard, l'huile de lin paraît avoir été la seule protection. Enfin, dans les décennies qui ont

précédé le plâtre, les bois d'ossature ont souvent été peints en gris clair ou en blanc, au même titre que le remplissage.

Une attention particulière devra être apportée à la recherche de ces différences afin d'éviter le systématisme du noir et blanc, notamment dans les cours-puits où ce procédé peut engendrer des effets optiques de saturation.

Les teintes d'origine seront restituées quand les traces retrouvées sur les bois anciens permettront de les établir avec suffisamment de certitude.

11/132 – Coloration des remplissages

Les remplissages des pans de bois seront en général de teinte claire ou ocrée.

11/133 – Coloration des façades enduites

Elles peuvent être laissées dans leur teinte naturelle voisine de la pierre ou revêtues de peinture dans des coloris discrets. La modénature (bandeaux, moulures, etc?) pourra être mise en valeur par la recherche de coloris différents, en évitant de trop forts contrastes.

Lorsqu'il s'agit d'immeubles ordonnancés fragmentés entre plusieurs propriétaires ou utilisateurs, l'ensemble des façades sera traité de façon identique.

11/134 – Coloration des menuiseries et ferronneries

Pour les menuiseries, les ferronneries, les devantures, etc? toute recherche de composition colorée devra être menée dans un souci d'animation et de variété.

11/135 – D'une manière générale, les couleurs violentes et les accords de couleurs violemment contrastées ne seront pas admis et le choix des couleurs devra rester en harmonie avec les immeubles voisins ou l'ensemble considéré.

Des indications suffisantes pour permettre d'apprécier la mise en couleur des ouvrages devront figurer dans les dossiers administratifs de demandes d'autorisation de travaux ou de permis de construire.

Article US 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12/1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les accès de garage ne devront pas entraîner d'entrave à la circulation dans les voies sur lesquelles ils seront ouverts.

Aucune entrée de garage ne pourra être ouverte sur les voies piétonnes.

En cas d'incapacité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions et installations, le constructeur ou l'utilisateur peut s'acquitter de ses obligations dans les conditions prévues aux alinéas 3 et 4 de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

12/2 – Le nombre minimum de places de stationnement à créer pour satisfaire aux besoins des constructions ou installations est calculé de la manière suivante :

- Pour les constructions et installations neuves, reconstruction, extensions ou créations de surface de plancher hors œuvre nette :
 - 1 place de stationnement par logement
 - 1 place de stationnement pour 50 m² de bureau ou de commerce
- Pour les immeubles restaurés ou faisant l'objet d'un changement d'affectation, le nombre de places de stationnement exigé sera calculé sur les besoins nouveaux créés lors de la restauration ou de la transformation.

Article US 13 – Cours – Espaces libres et plantations

13/1 – Le plan, grâce à l'expression graphique N° 11 de la légende, détermine les espaces libres privés, existants ou à créer, grâce aux démolitions prévues, pour lesquels le nivellement actuel ou ancien sera respecté, toute construction, même à rez-de-chaussée, interdite et un traitement soigné des sols, minéral ou végétal, à maintenir ou à prévoir.

13/2 – Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront être traités de manière à assurer l'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement et à éviter toute humidité anormale dans les constructions avoisinantes. Ils seront aménagés en espaces végétaux ou revêtus de matériaux durables. Ils ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts, sauf ceux nécessités par les chantiers de restauration ou de construction.

Le respect des plantations existantes est impératif. Lorsque l'abattage se révélera nécessaire après examen, le remplacement devra s'effectuer par des plantations équivalentes.

13/3 – Les espaces boisés classés, repérés sur le plan (N° 12 de la légende) sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Section III – Possibilités d'occupation

Article US 14 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol est défini par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de la construction et la surface du terrain sur lequel elle doit être implantée.

14/1 – Le Coefficient maximal d'Occupation du Sol pour les constructions neuves, réglementairement possibles, mais non définies par les légendes N° 8 et 9 sur les documents graphiques est de 3.

14/2 – A l'emplacement des immeubles définis à l'Article US 0, A, paragraphe 3, la reconstruction pourra, pour des motifs d'urbanisme et d'architecture, être autorisée ou imposée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

14/3 – Aucun Coefficient d'Occupation du Sol n'est défini pour les immeubles dont la conservation est imposée, selon la définition des paragraphes 1 et 2 de l'Article US 0, A.

Article US 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

15/1 – Le dépassement de C. O. S. fixé à l'Article US 14 ci-dessus sera autorisé en vue d'une meilleure intégration architecturale, pour les constructions à usage d'habitation et d'équipement d'intérêt général.

15/2 – Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue par la réglementation en vigueur.

Section IV

Article US 16 – Publicité

Toute publicité est interdite à l'intérieur du Secteur Sauvegardé, sauf éventuellement celle autorisée dans le cadre d'une zone de publicité restreinte instituée par l'autorité compétente.

Annexe

Liste des emplacements réservés

Seront incorporés au domaine public en vue d'améliorer la circulation des piétons dans l'îlot Damiette–Saint Maclou :

- 1 – Une parcelle de 120 m² prélevée sur l'Unité Foncière N° 28, sise 15 rue Damiette, en limite de l'ancien lit du Robec ;
- 2 – Un ensemble de parcelles de 190 m² (Unités Foncières N° 100, 101, 102 et 104) en rive Sud de l'impasse des Hauts Mariages ;
- 3 – Deux parcelles totalisant 55 m² sises entre la rue du Père Adam et l'extrémité Est de la rue Saint Nicolas, sur le tracé de l'ancien lit du Robec ;
- 4 – Une zone de 150 m² correspondant au tracé de l'ancien lit du Robec, compris entre la rue Saint Nicolas et les arrières du 13 rue Damiette ou du 68 rue de la République.

LISTE DES CONSTRUCTIONS IMPOSEES

SAINT PATRICE

- 56 - 58 rue Saint Patrice

VIEUX MARCHE NORD

- 75 rue Thiers
- 38 rue des Bons Enfants
- 2 rue de la Porte aux Rats
- 59 - 61 rue des Bons Enfants

VIEUX MARCHE SUD

- 2 rue de la Pie
- 41 rue du Vieux Palais
- 29 place de la Pucelle
- 6 - 8 rue Samuel Brochard

GROS HORLOGE

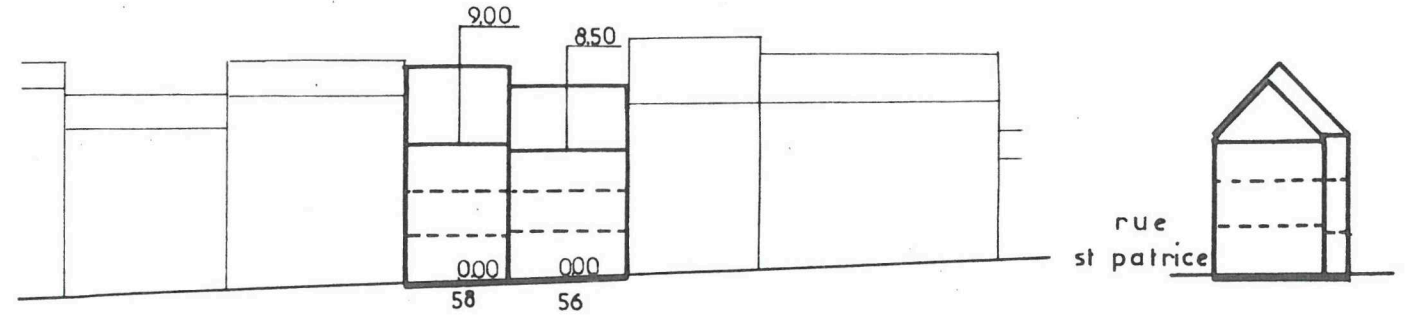
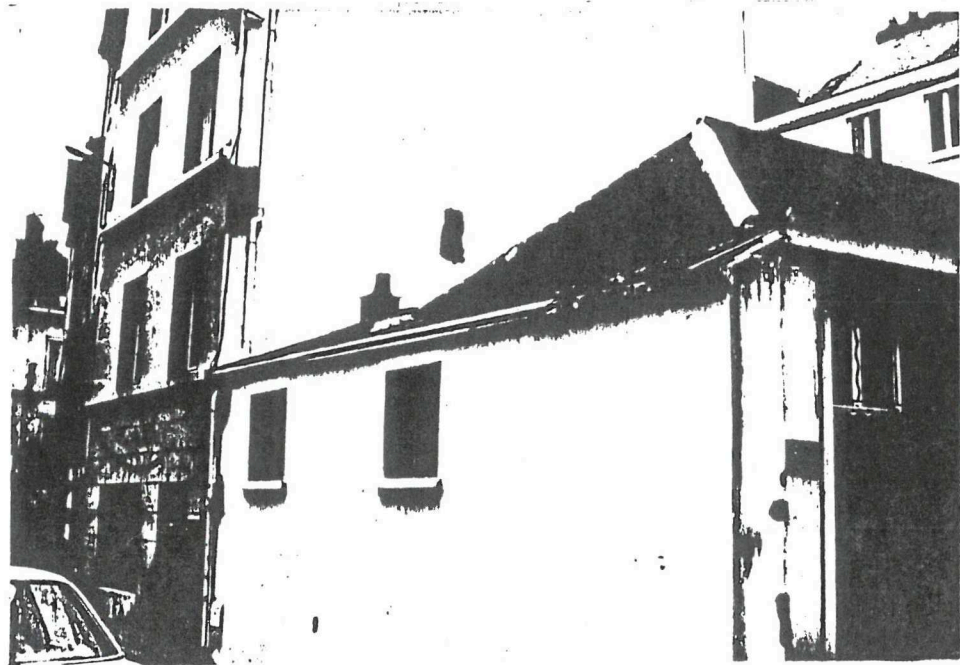
- 47 rue aux Ours

SAINT NICOLAS

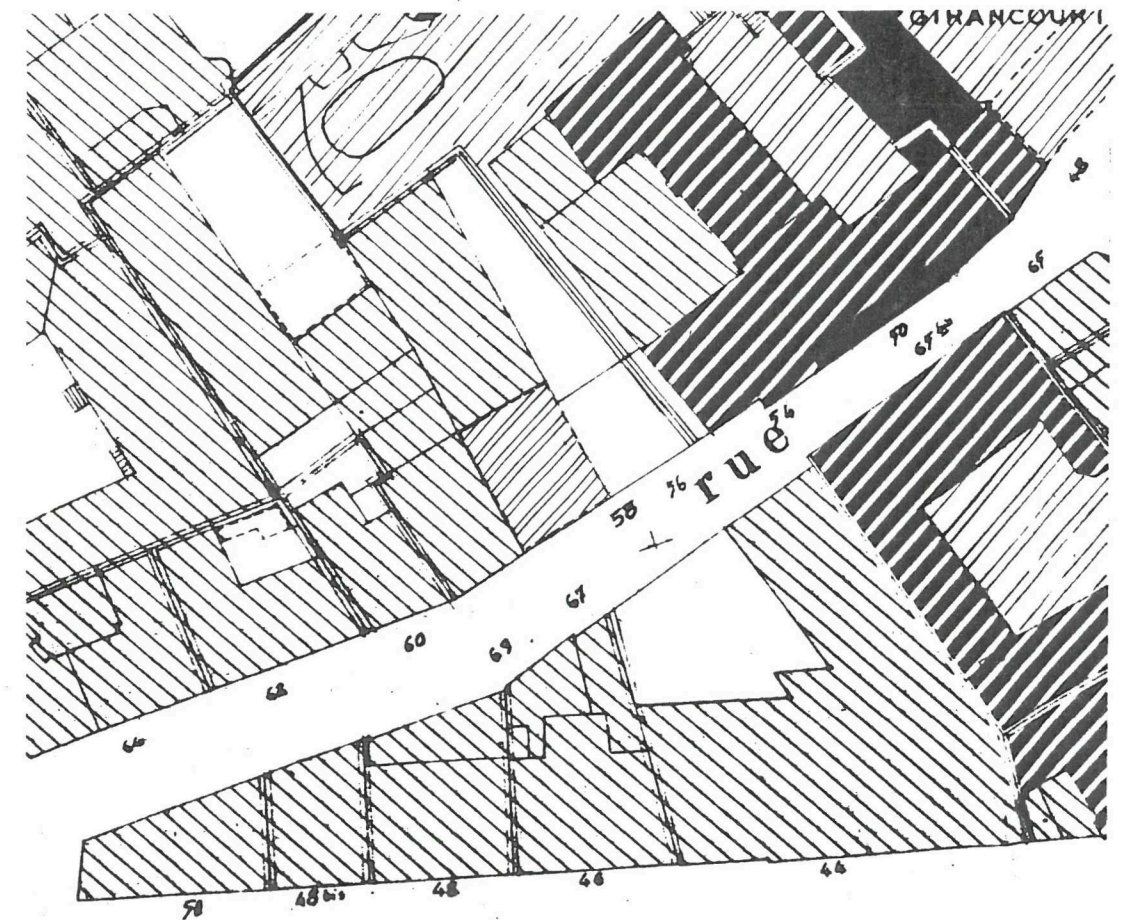
- 25 rue de la Chaine
- 21 bis rue de la Chaine
- 17 rue Saint Amand
- 51 rue de la République

SAINT MACLOU

- 249 rue Eau de Robec
- 88 rue de la République - 103 rue d'Amiens
- 26 rue Damiette
- 105 rue Martainville
- 17 rue des Faulx



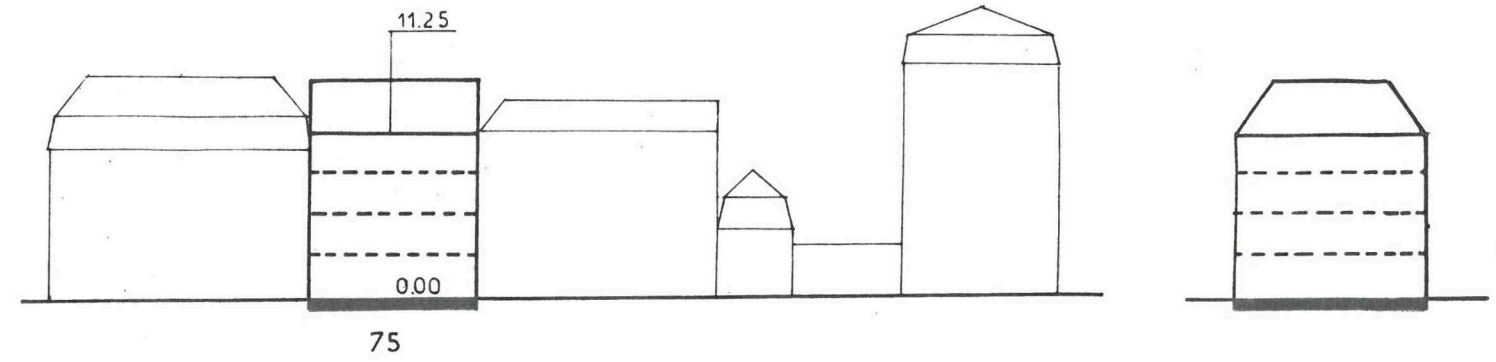
Construction dans l'alignement des deux immeubles voisins sur rue et sur cour, en deux parties de hauteur légèrement différente. Le numéro 54 comporte une entrée pour voitures dont l'accès devra demeurer aussi aisé que possible.



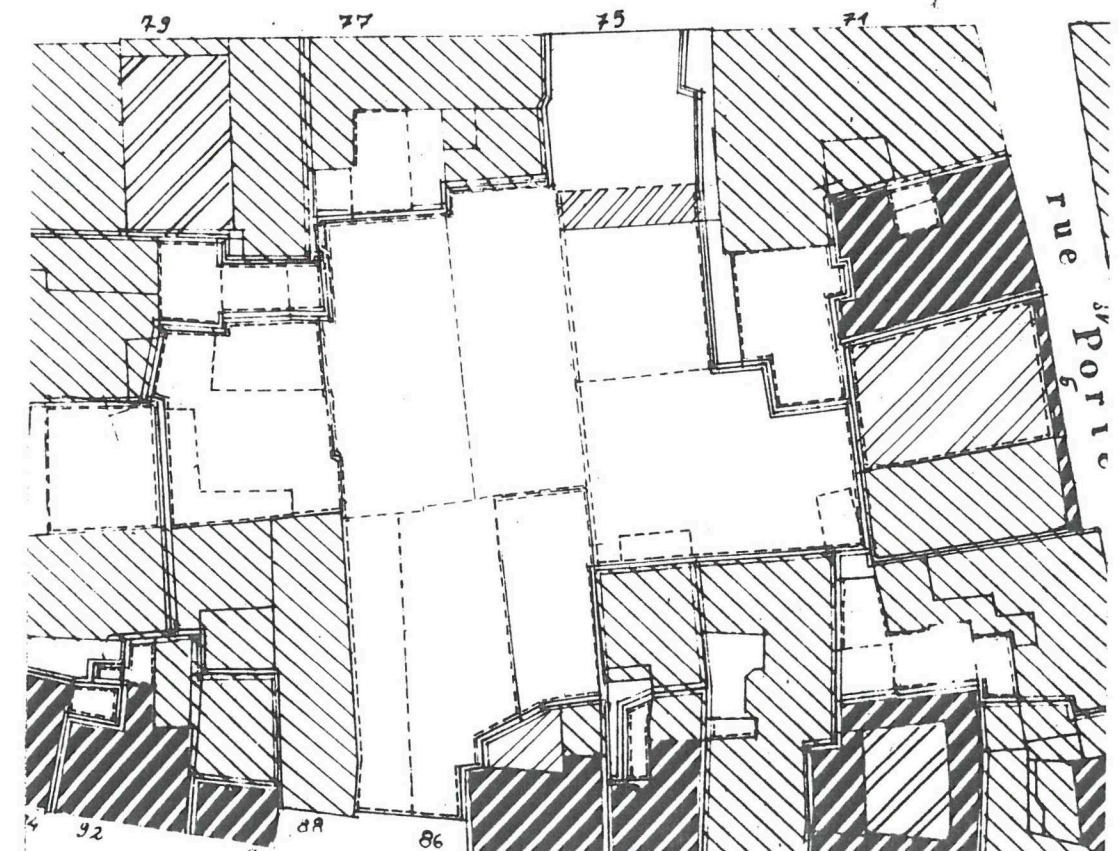
ADRESSE 75 RUE THIERS

SECTEUR VIEUX MARCHÉ NORD

N° D'ILOT 14 16

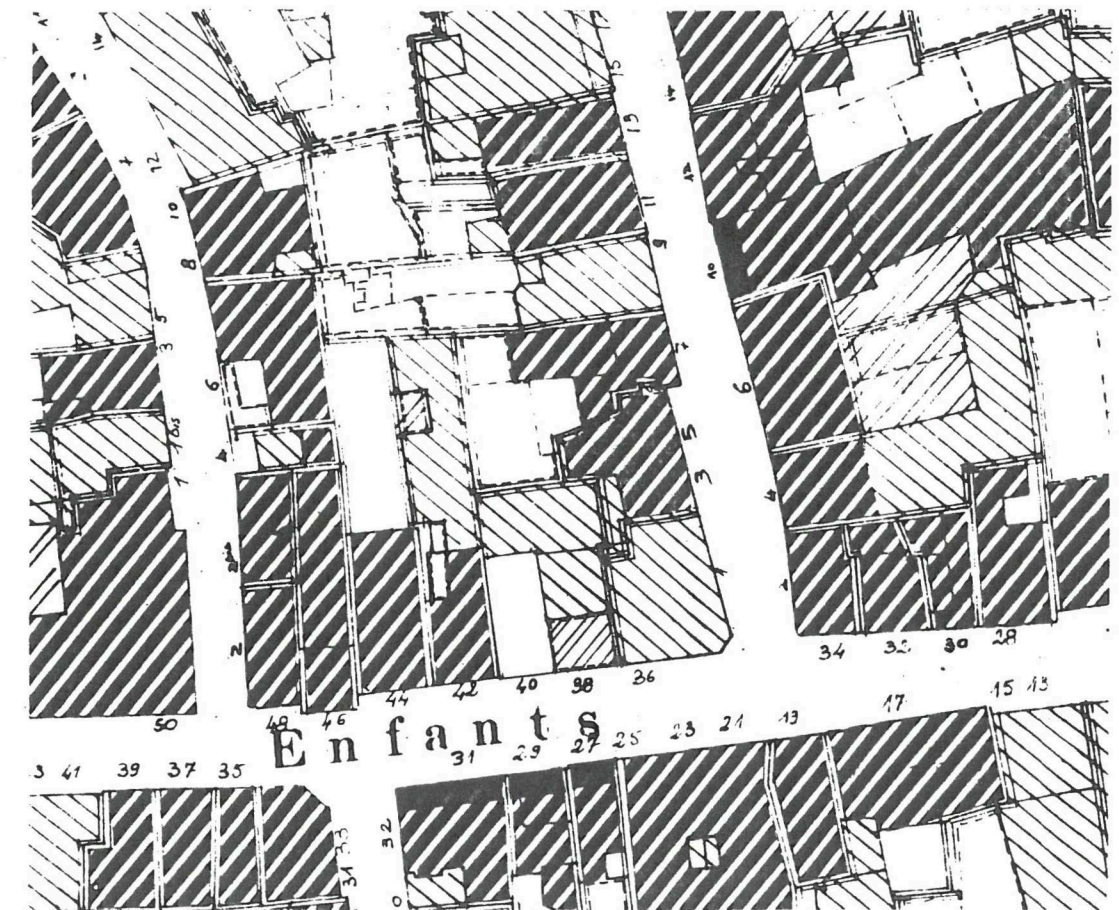
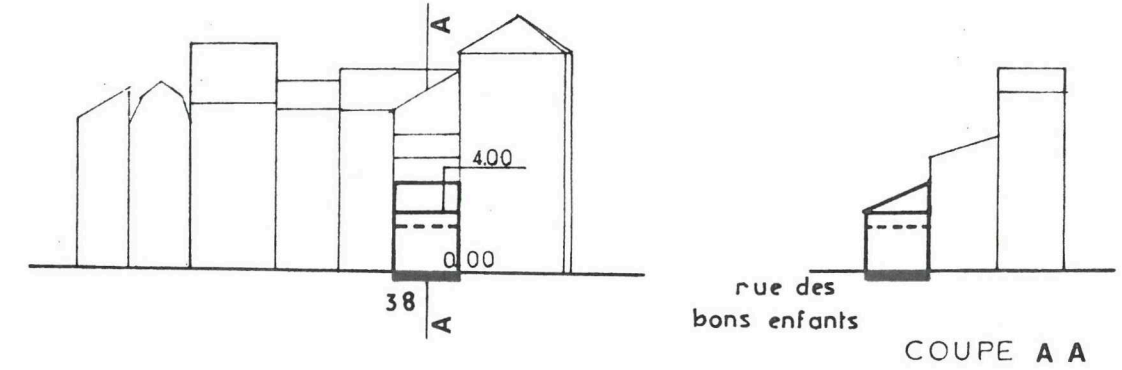


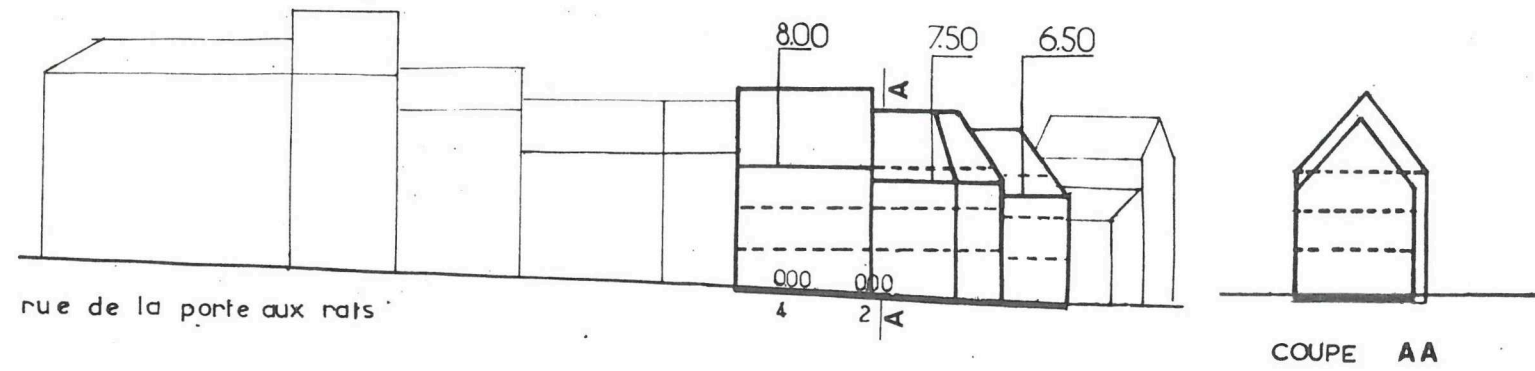
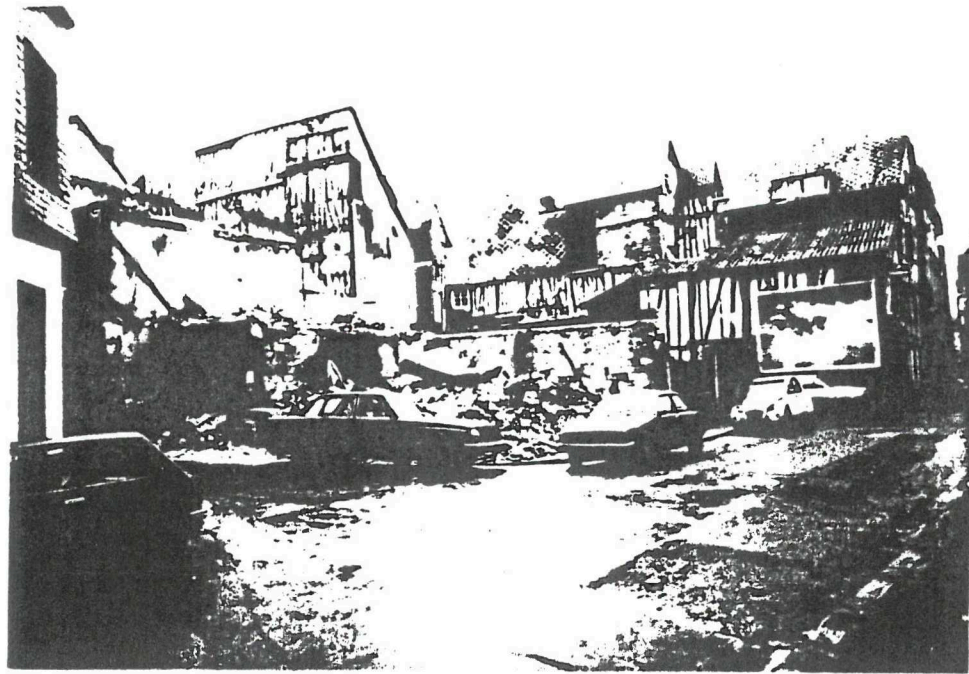
Construction à l'alignement de la rue Thiers avec une servitude de passage pour la parcelle du 71 rue Thiers.



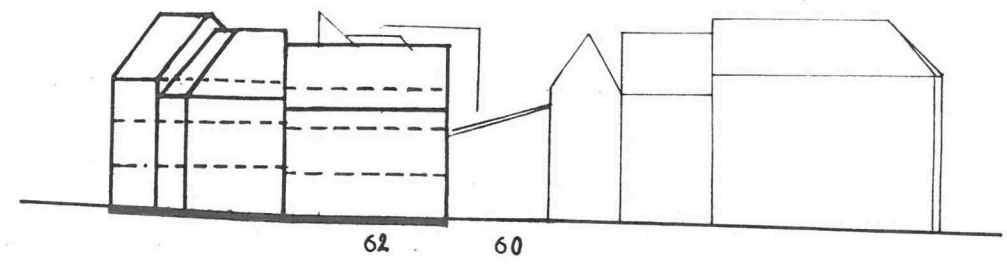


Construction à rez-de-chaussée visant à masquer un pignon disgracieux mais ne couvrant pas toute la largeur de la parcelle, afin de maintenir un bon éclairage à l'immeuble situé en fond de parcelle.

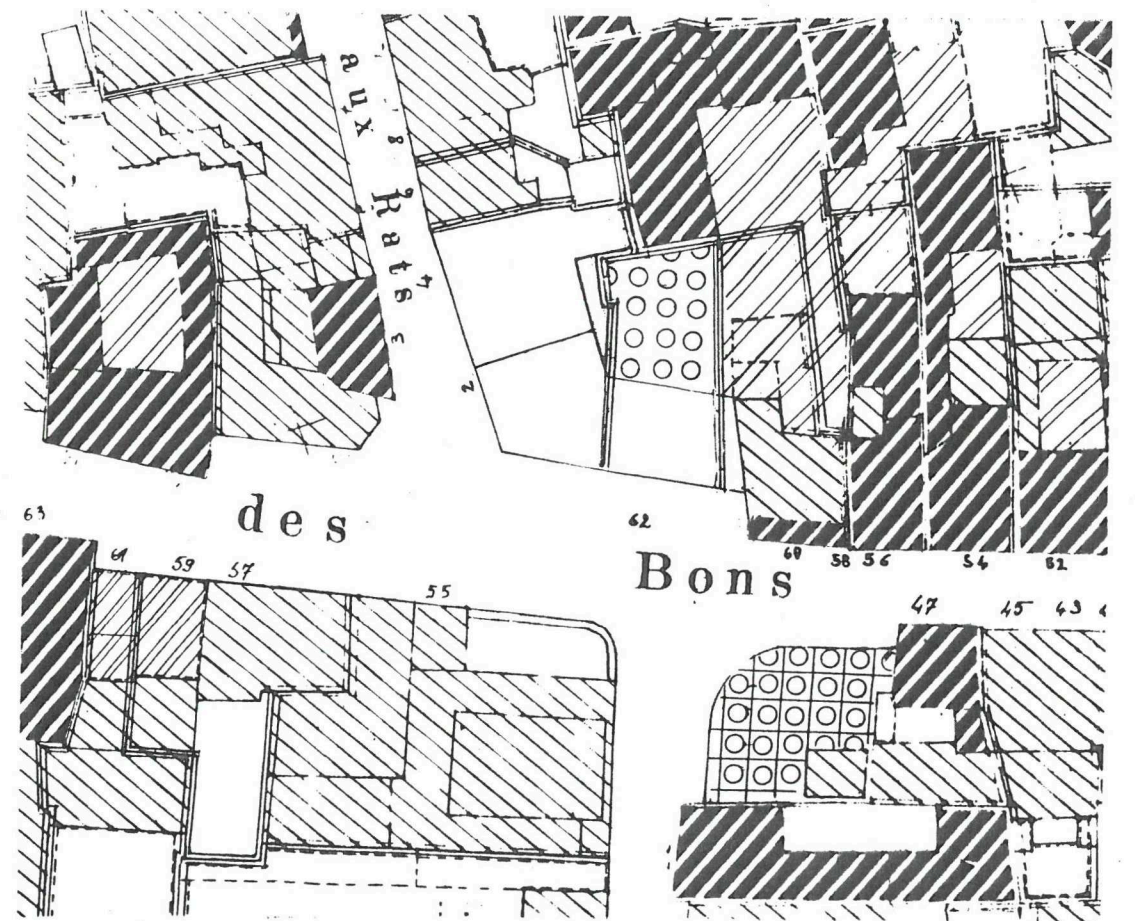


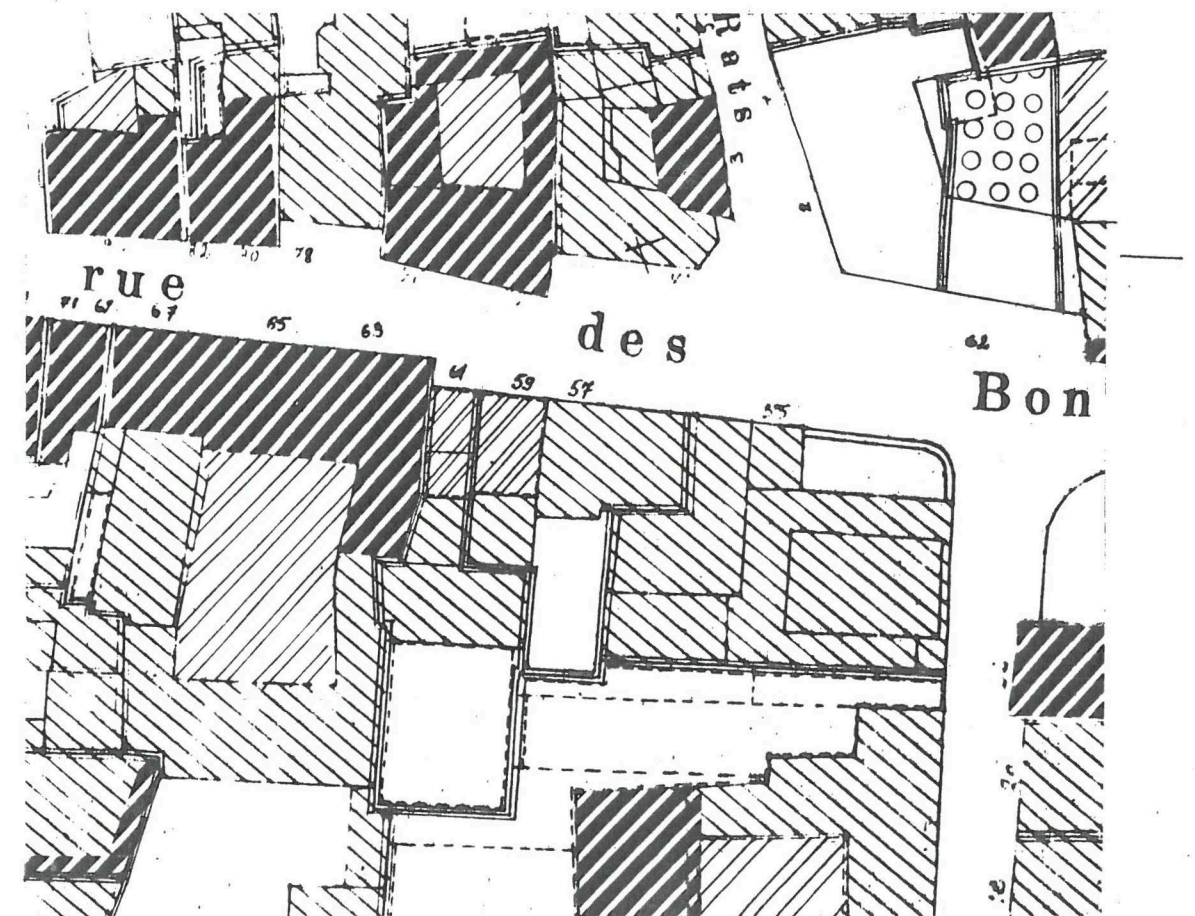
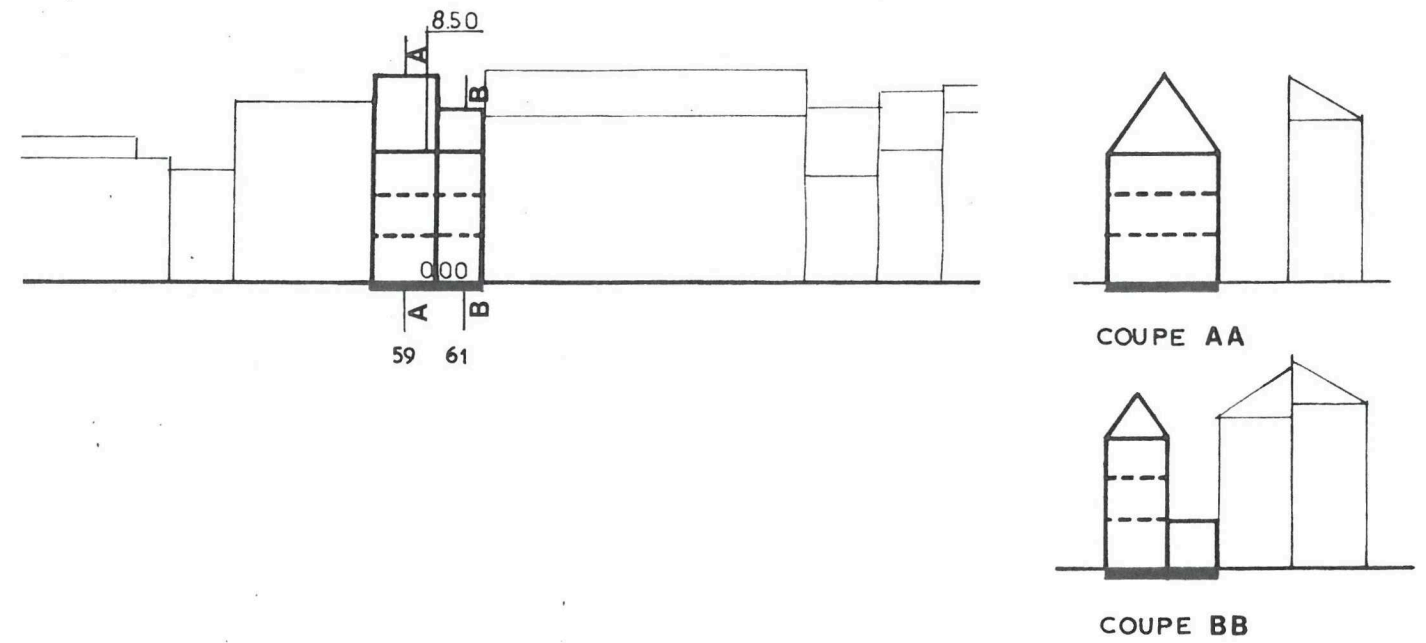
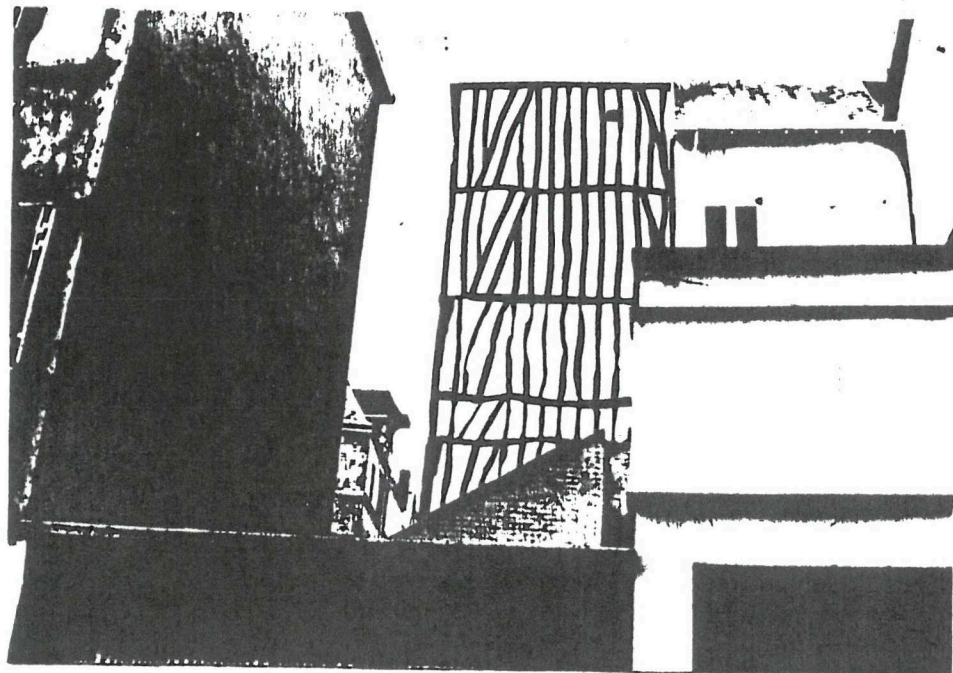
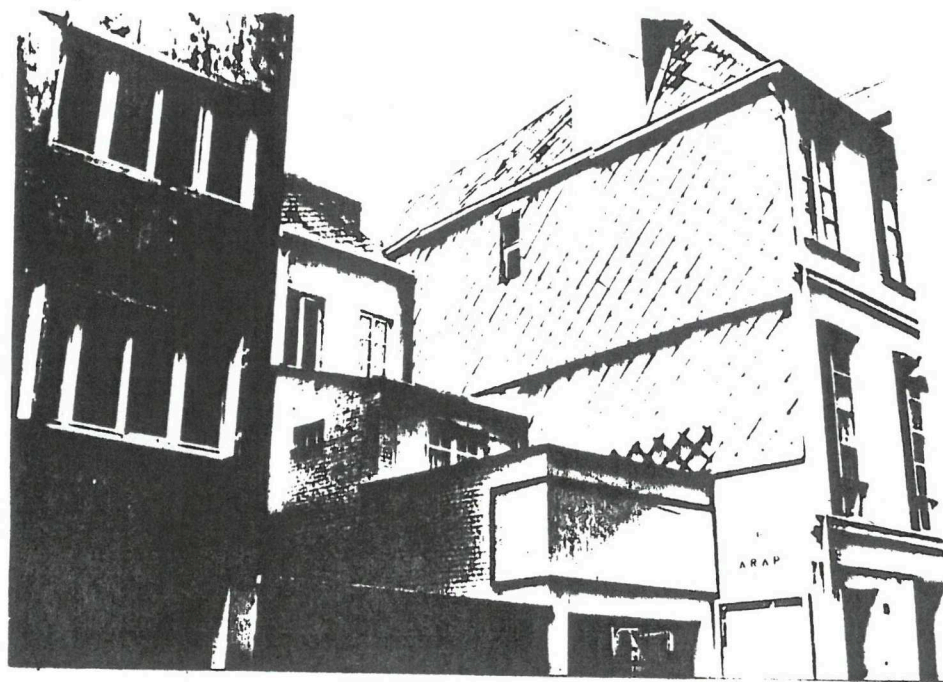


rue de la porte aux rats



rue des bons enfants



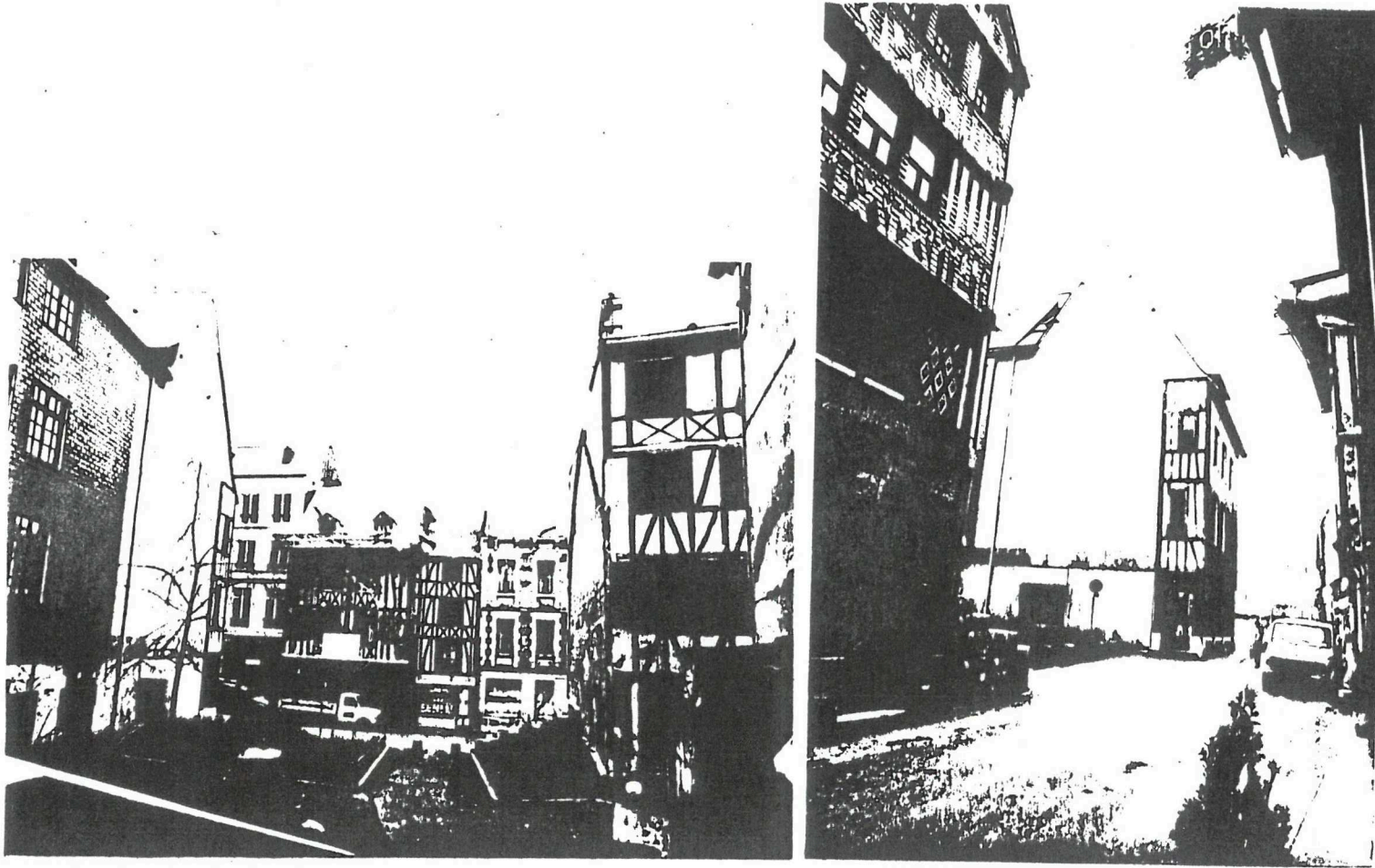


Constructibilité affectant deux parcelles distinctes, à l'alignement. Les parties existantes à rez-de-chaussée pourraient éventuellement être maintenues et surélevées jusqu'à la hauteur de 8,50 mètres.

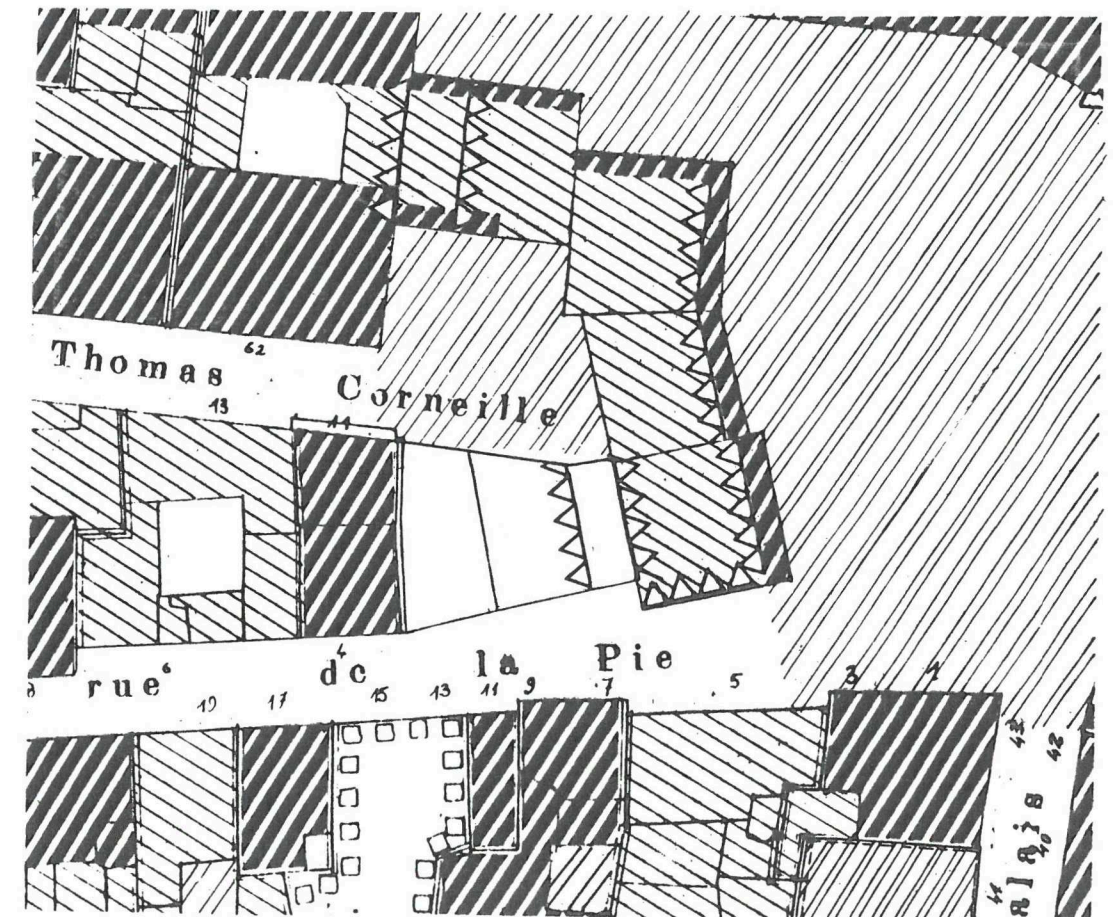
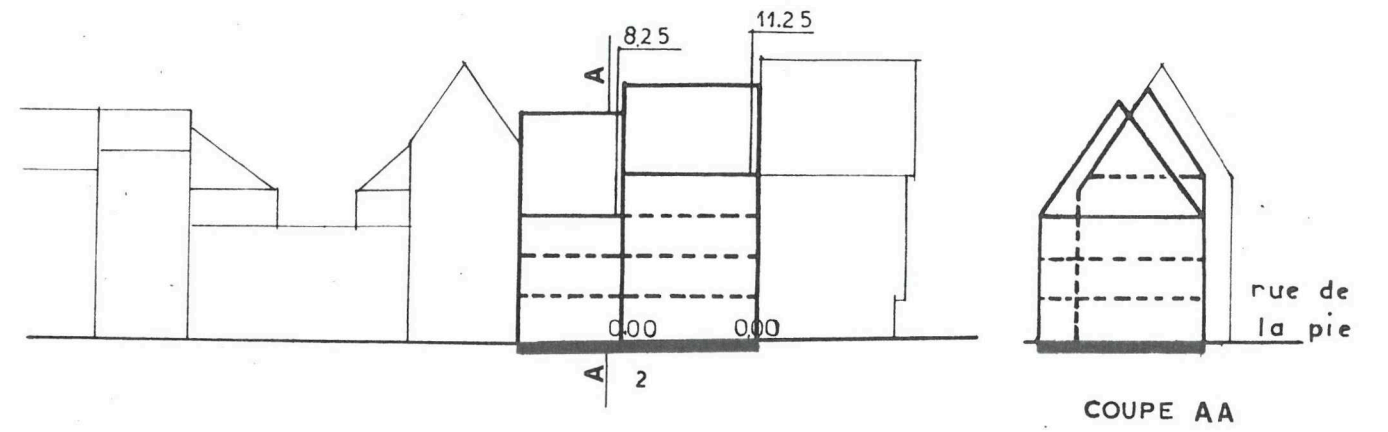
Au 61, la partie centrale sera écrêtée et deviendra rez-de-chaussée sauf si un aménagement intérieur satisfaisant permet son maintien.

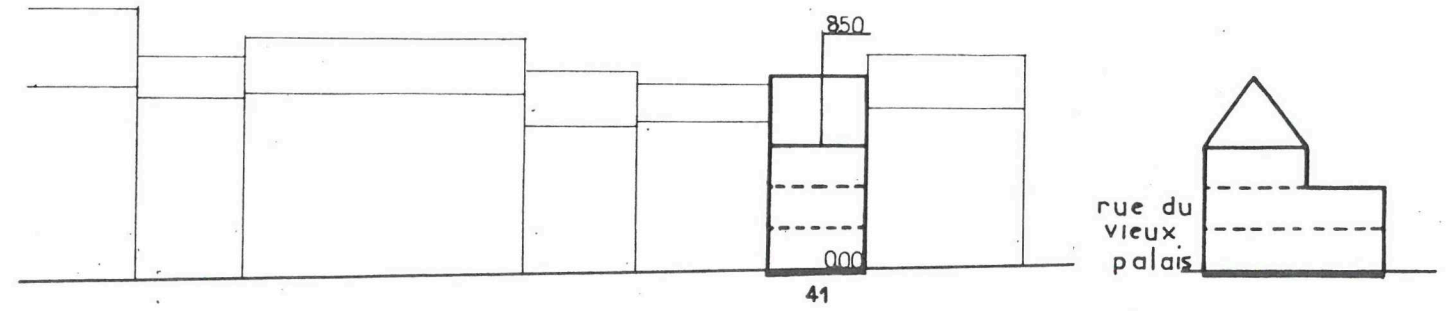
ADRESSE 2 RUE DE LA PIE

SECTEUR VIEUX MARCHE SUD
N° D'ILOT 14 23

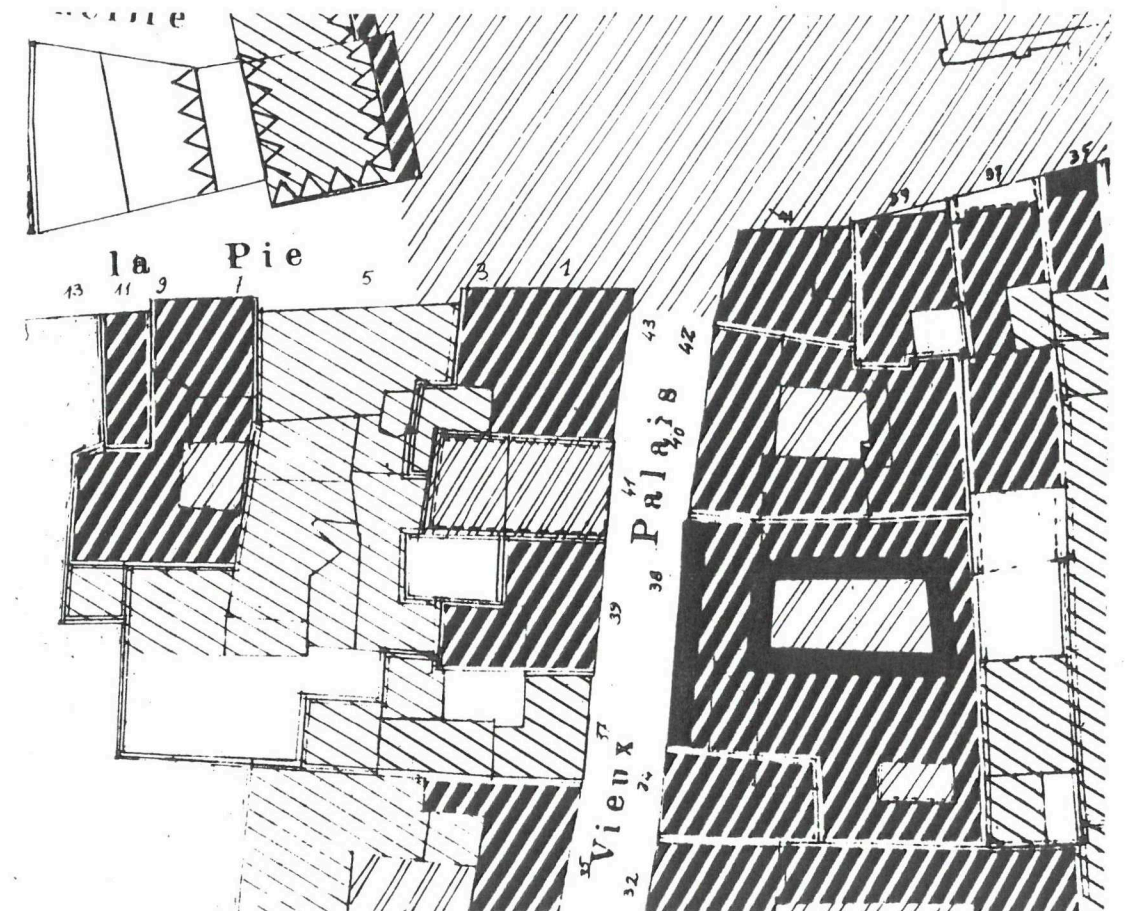


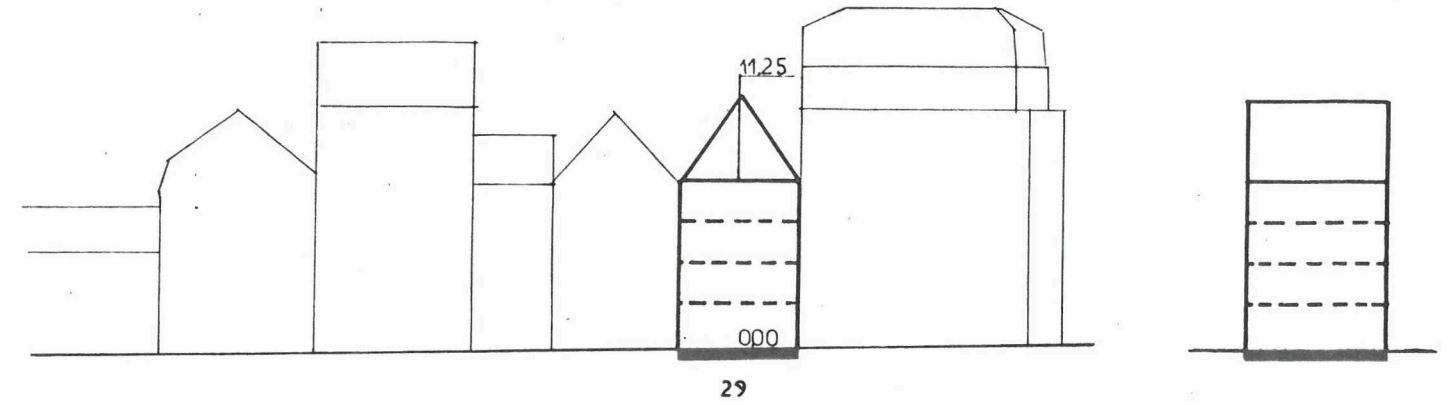
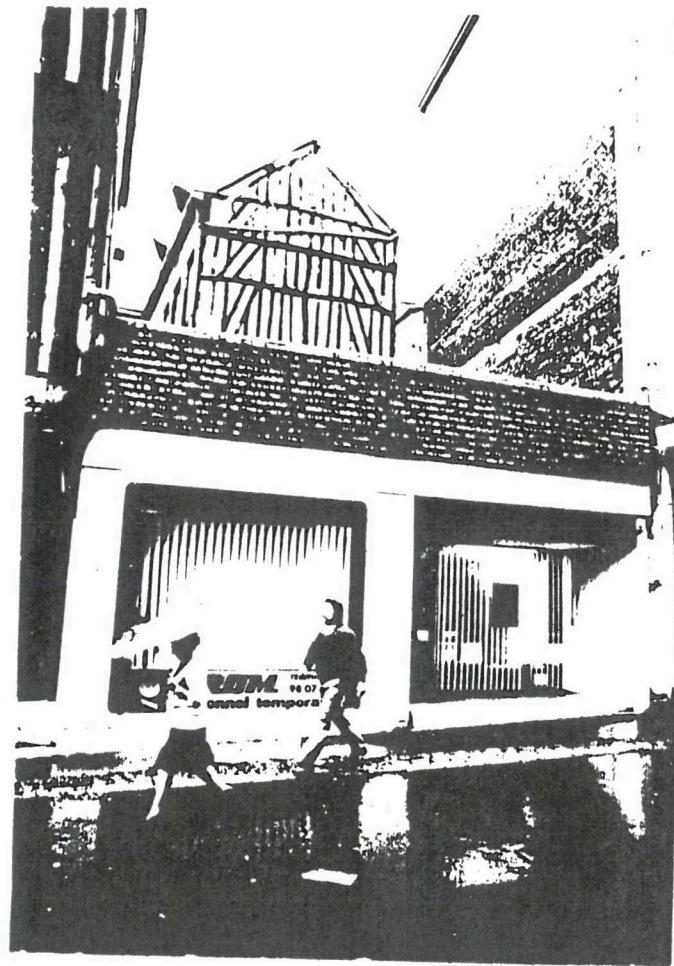
Volume à construire : une partie sera à l'alignement du 4 rue de la Pie et l'autre en retrait. Servitude de passage à rez-de-chaussée.



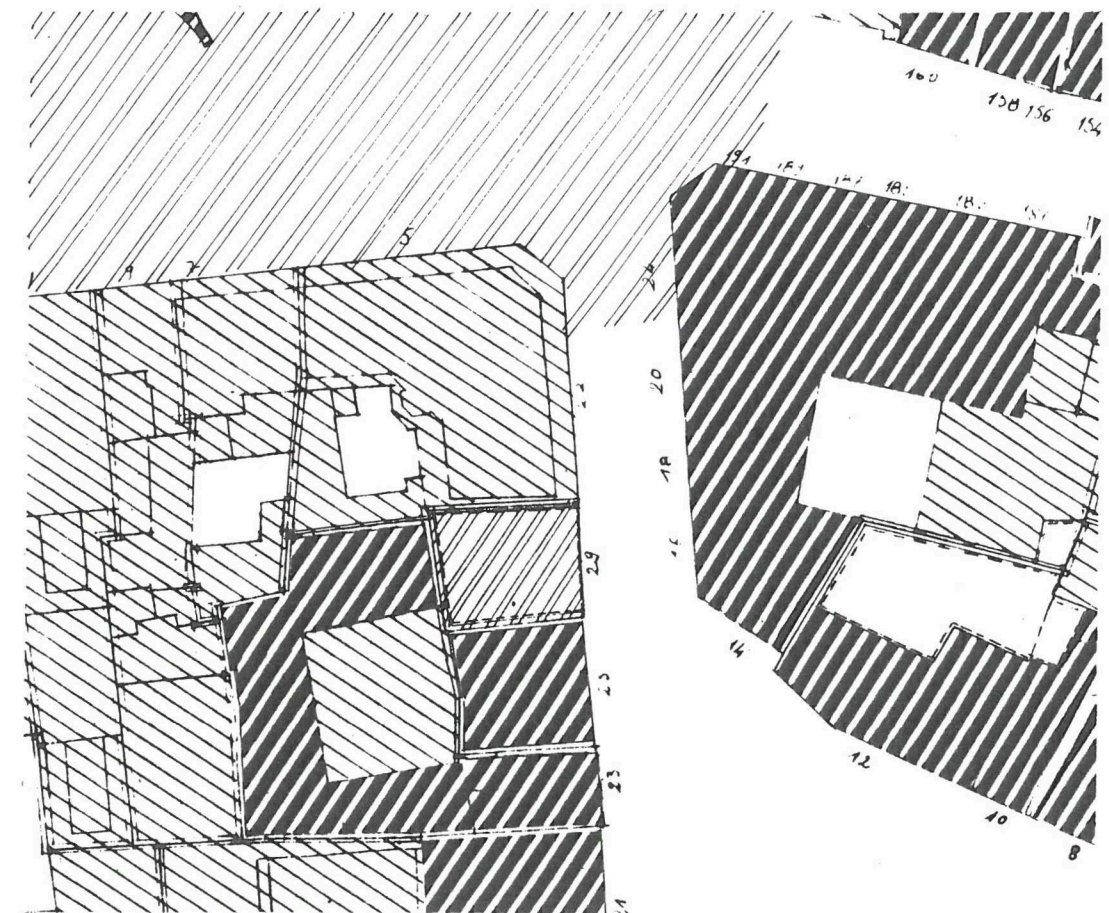


Constructibilité à R + 2 + Combles à l'alignement de la rue.
 La façade pourra être conservée et réutilisée (poteaux et sablières moulurés).
 La façade postérieure au deuxième étage sera dans l'alignement de celle du 39 rue du Vieux Palais.



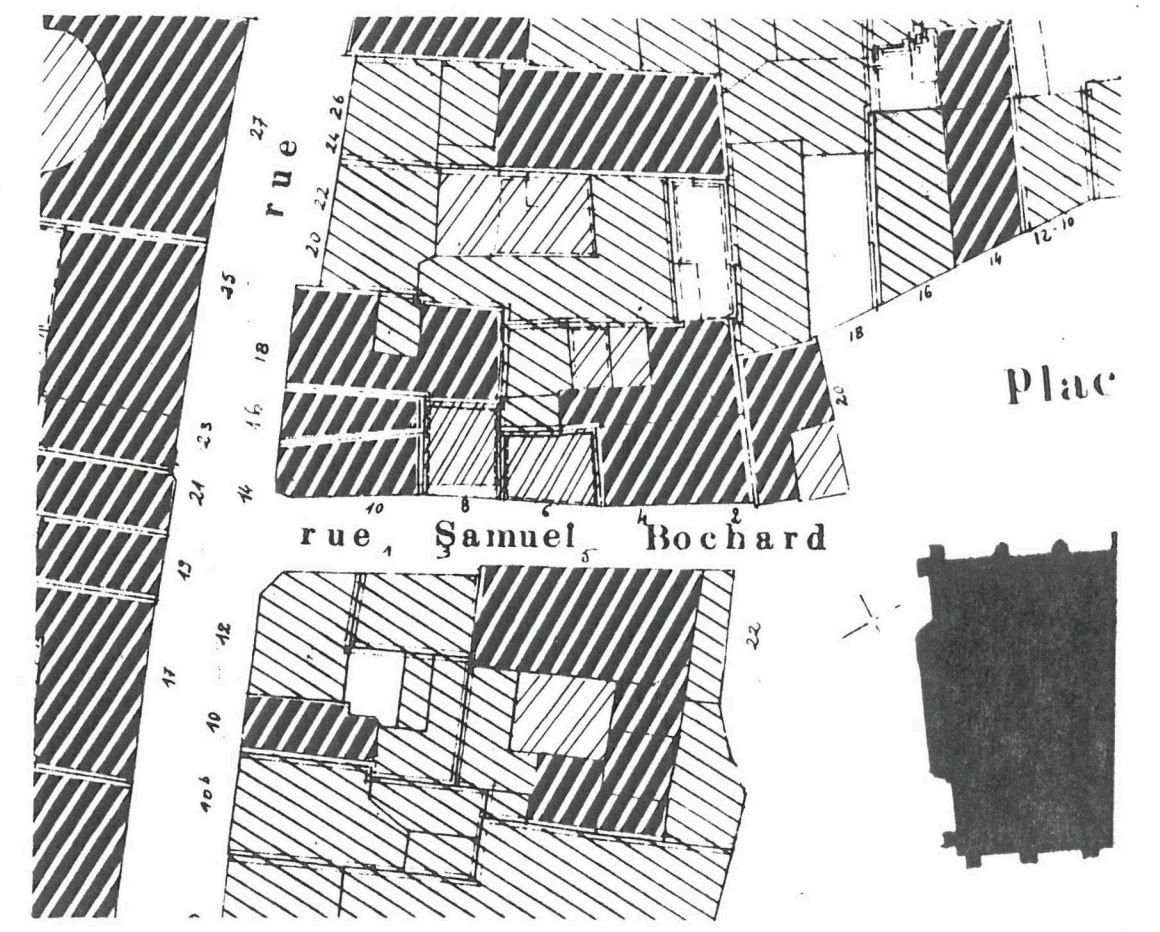
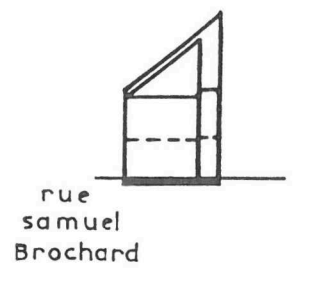
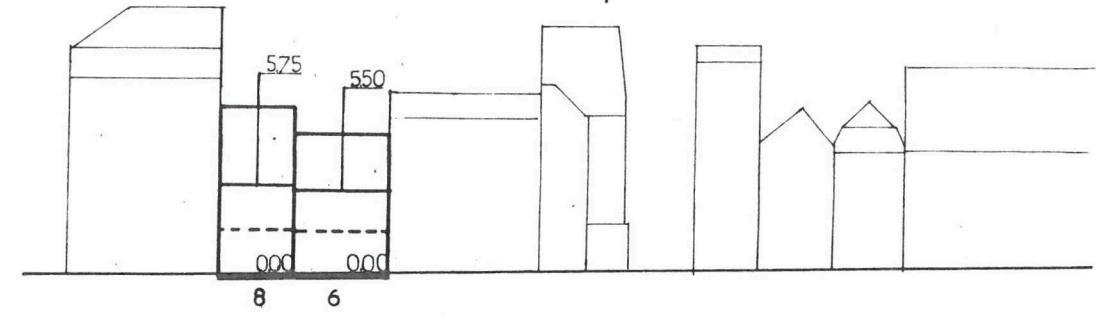
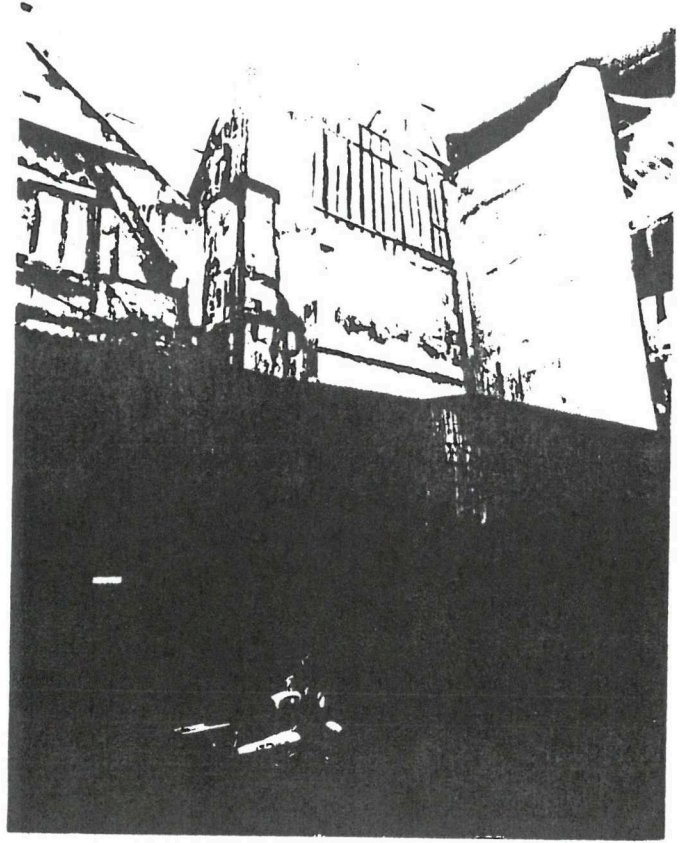


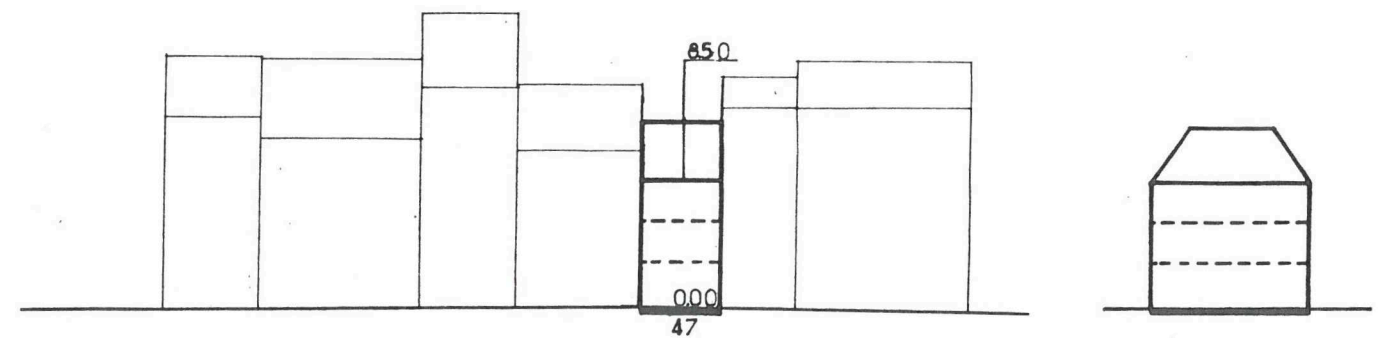
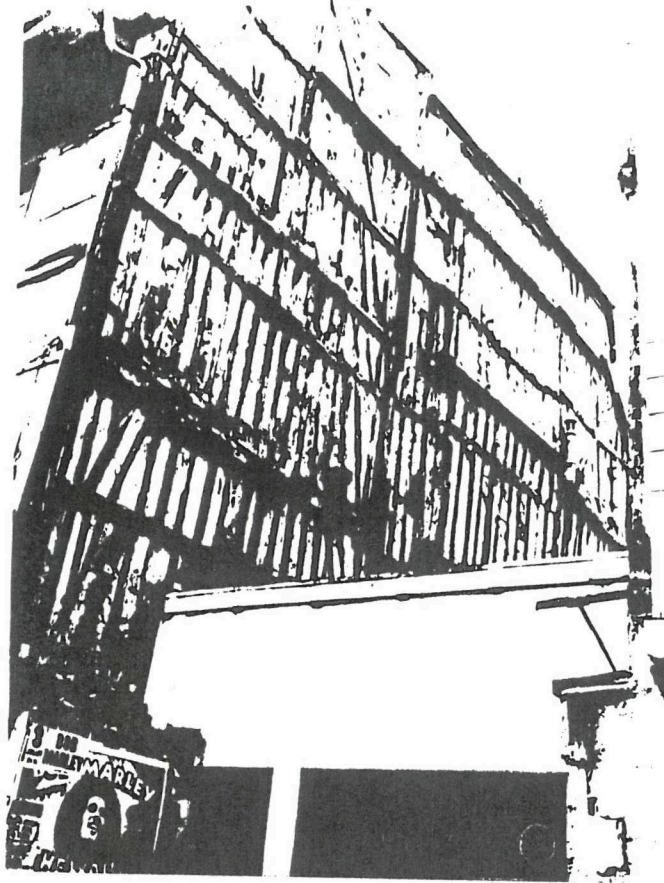
Constructibilité à R + 3 + Combles avec la même hauteur que la maison du 25 place de la Pucelle et un pignon sur rue.
La construction existante à rez-de-chaussée pourra être éventuellement maintenue et surélevée suivant les possibilités techniques.



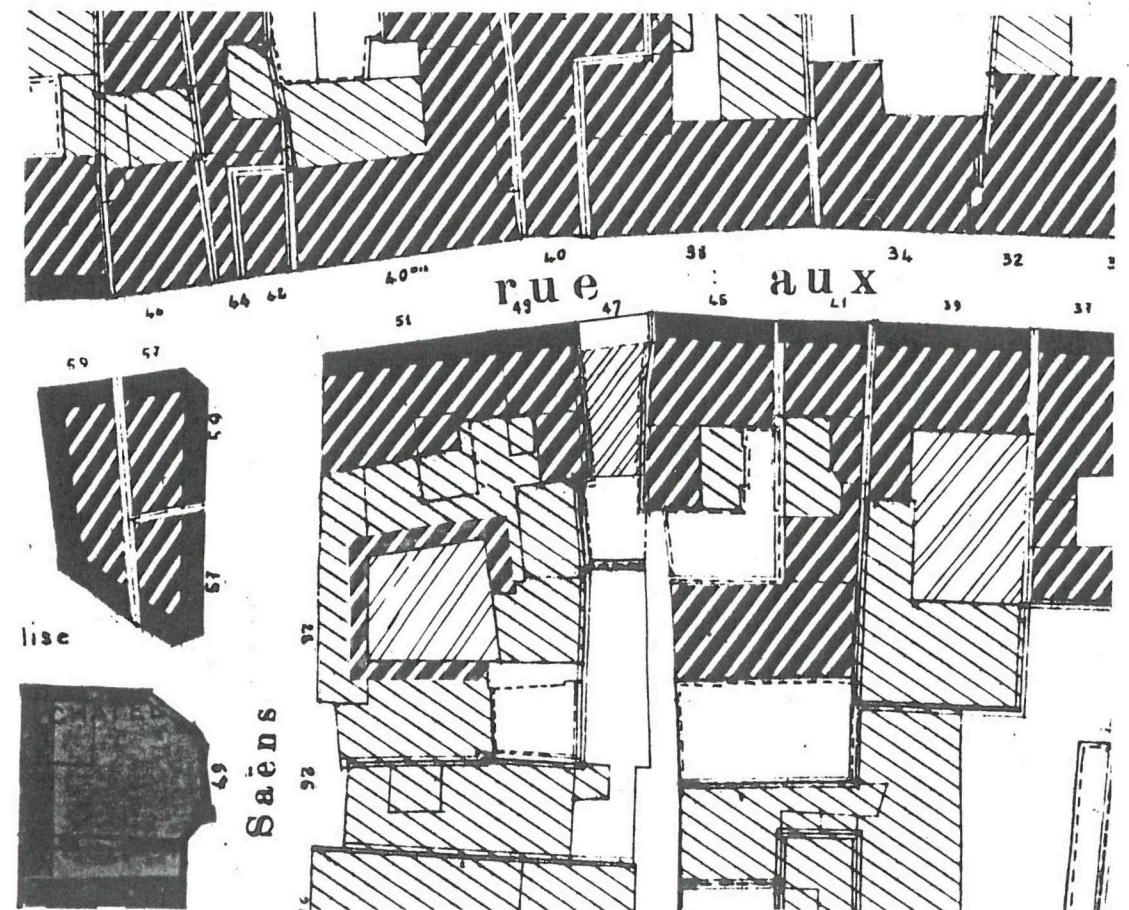
ADRESSE 6-8 RUE SAMUEL BOCHARD

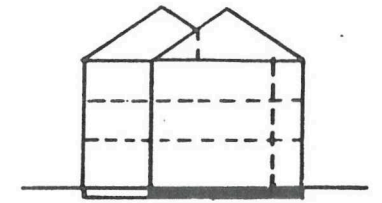
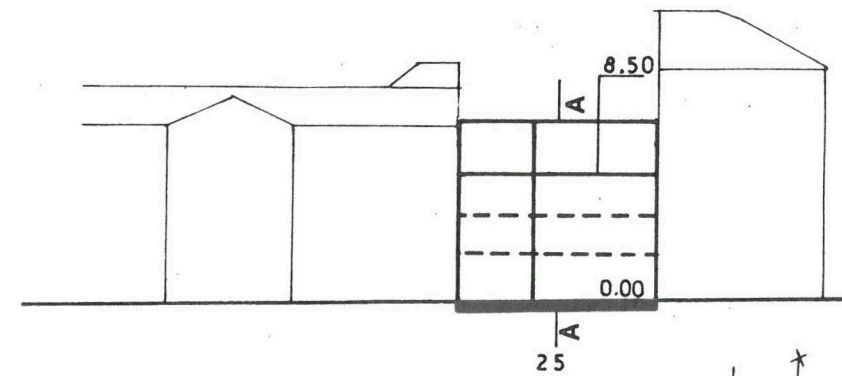
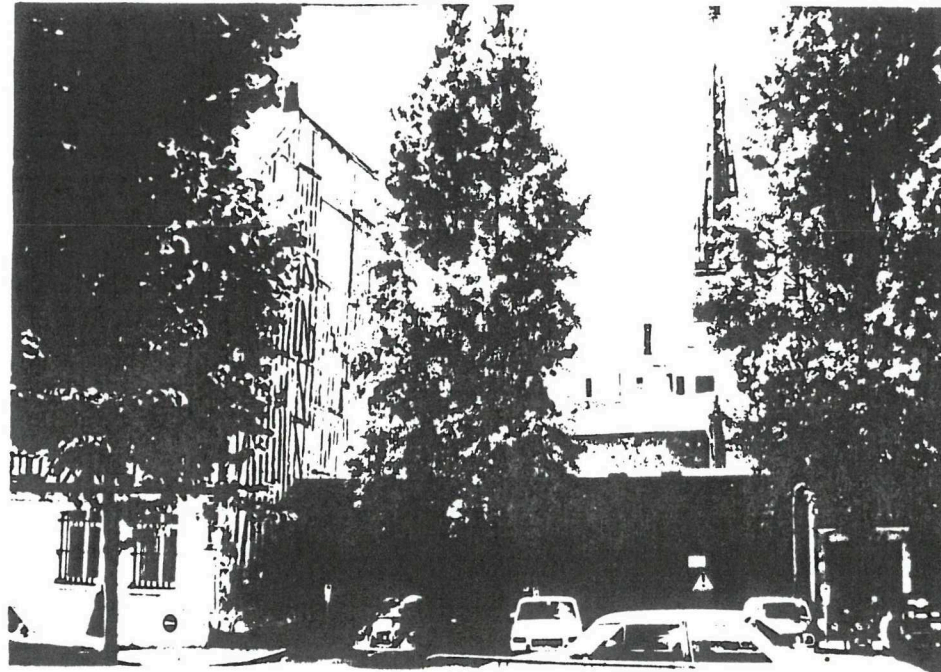
SECTEUR VIEUX MARCHÉ SUD
N° D'ÎLOT 14 22



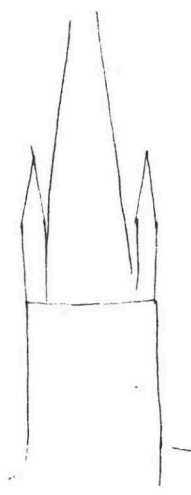
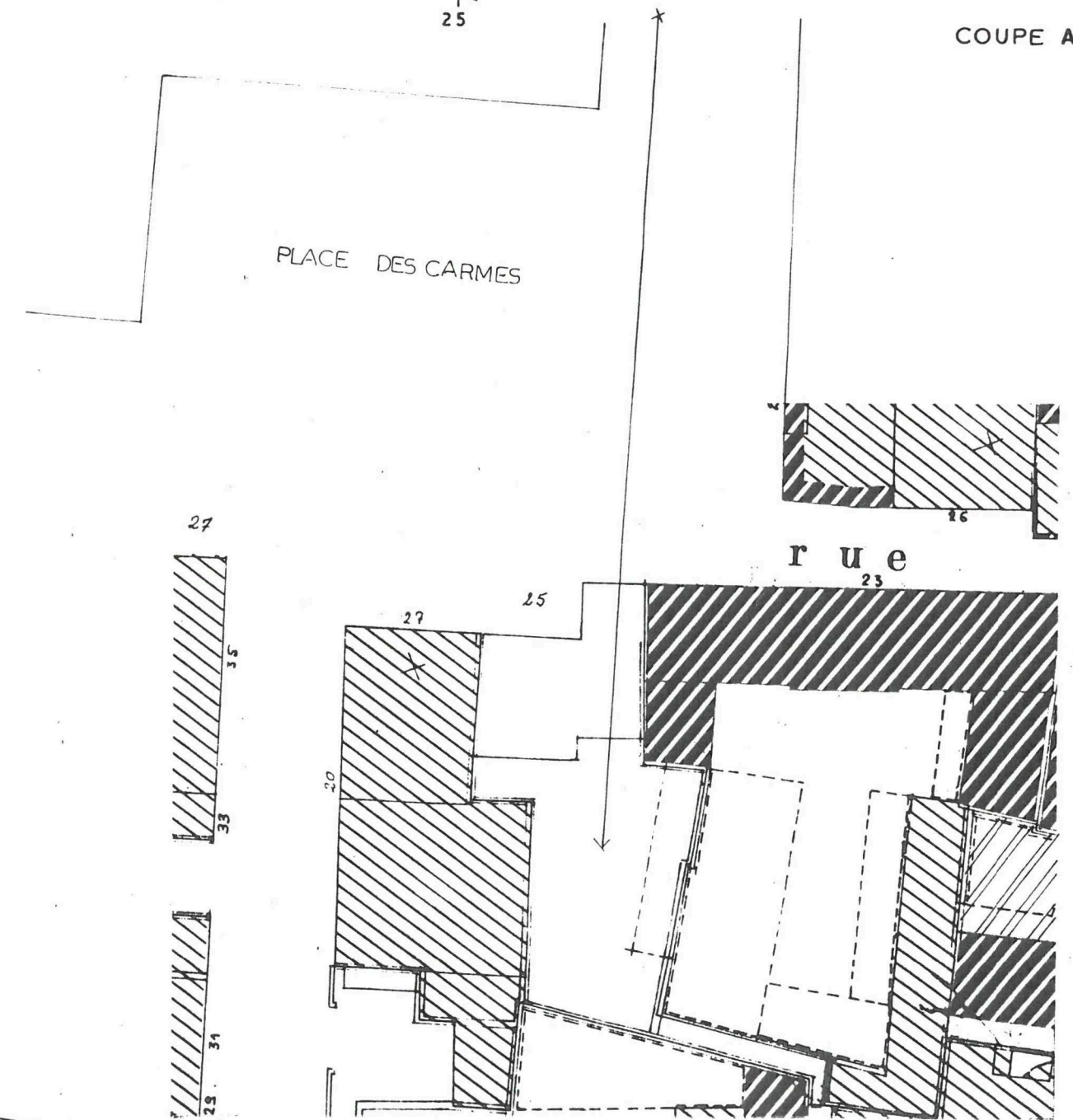


Constructibilité à R + 2 + Combles à l'alignement.
Le profil de la toiture pourrait être différent à l'intérieur d'une
enveloppe de 8,50 mètres afin de créer des toitures de pente similaire
à celle des toits voisins.





COUPE AA



15.02
rue

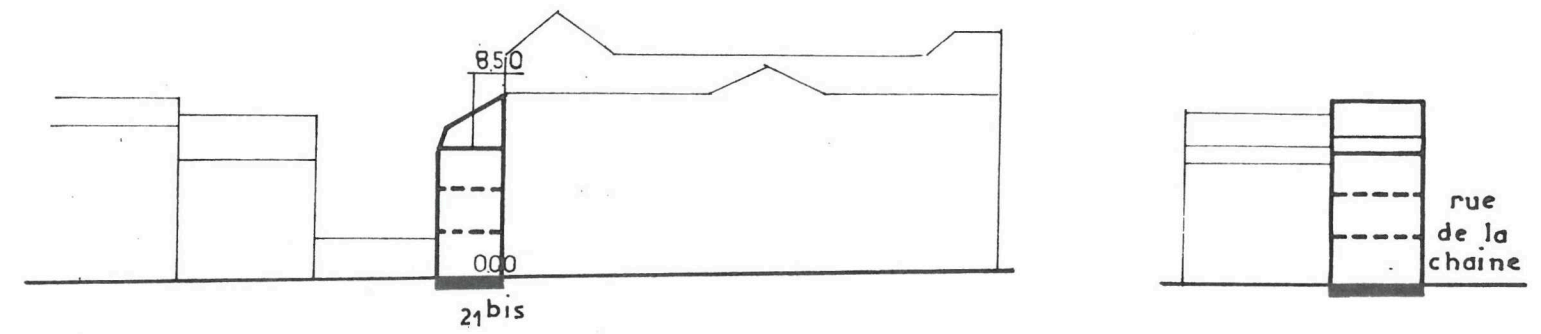
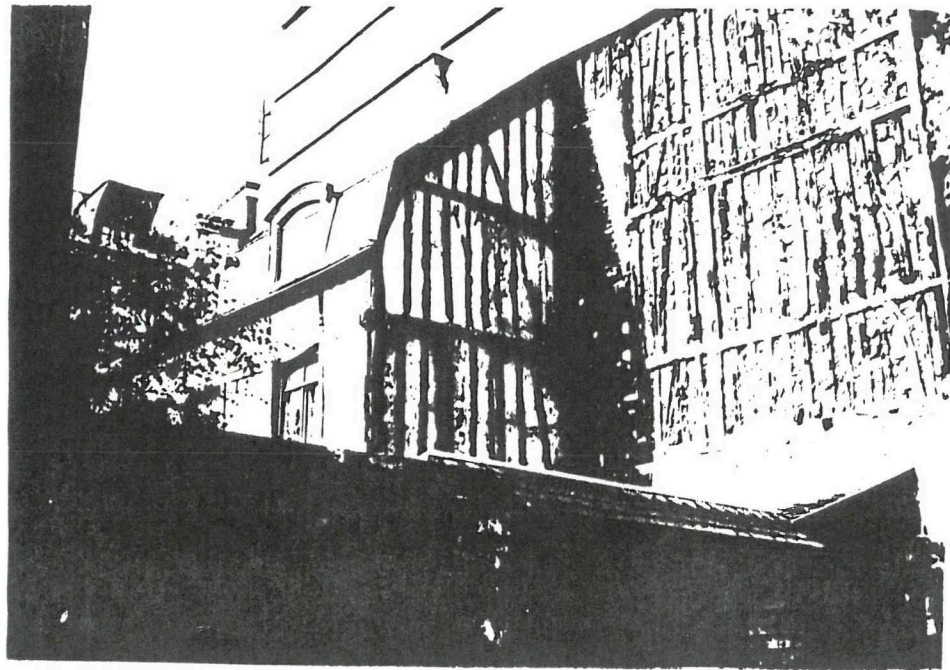
15.85
rue St
Nicolas

Place des Carmes

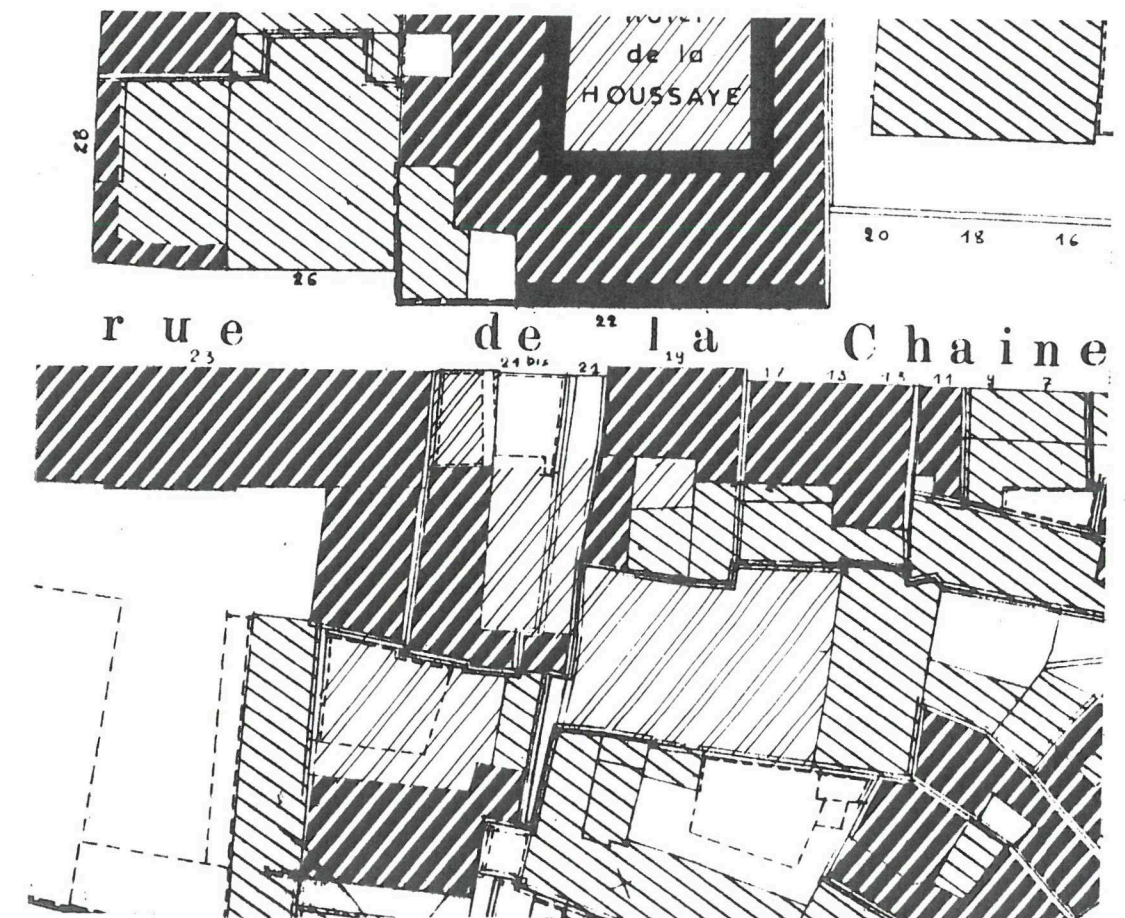
17.96
rue des Arsins

ADRESSE 21 BIS RUE DE LA CHAINE

SECTEUR SAINT NICOLAS
N° D'ILOT 11 08

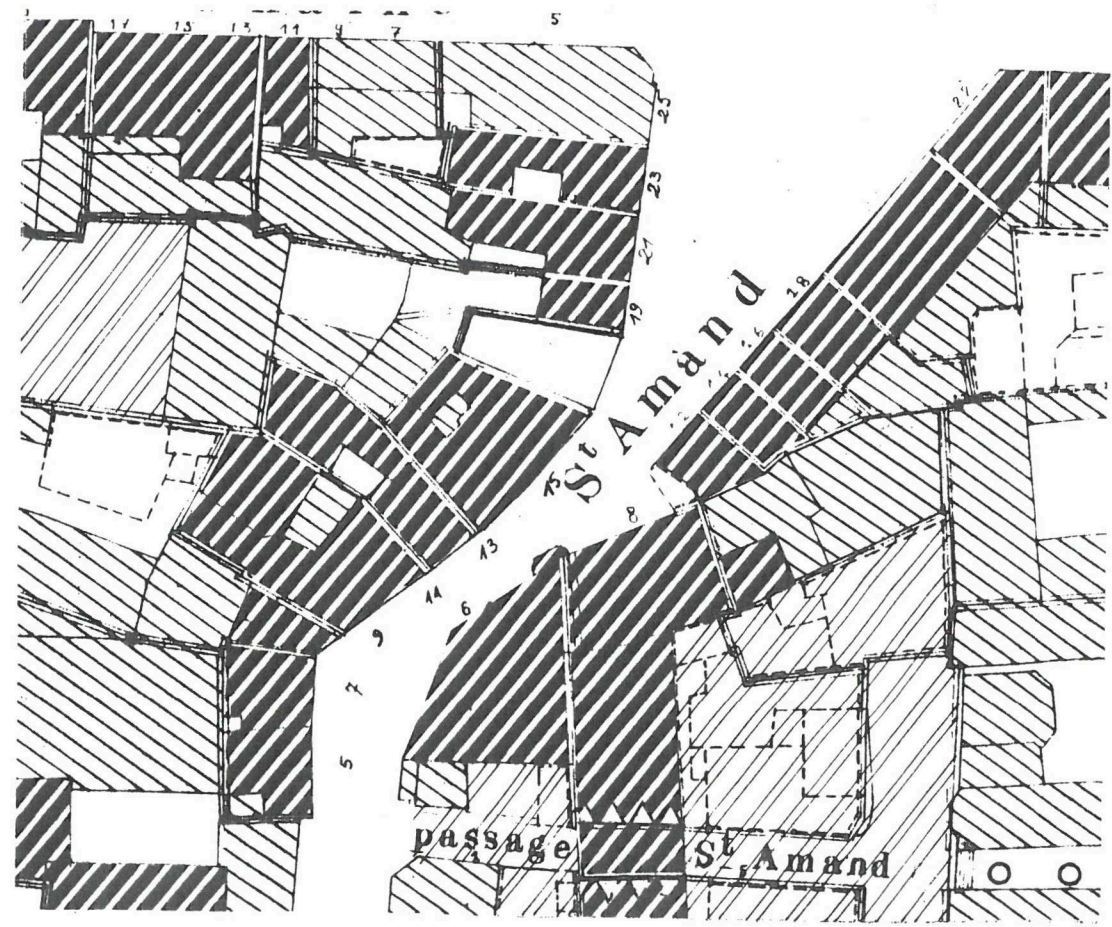
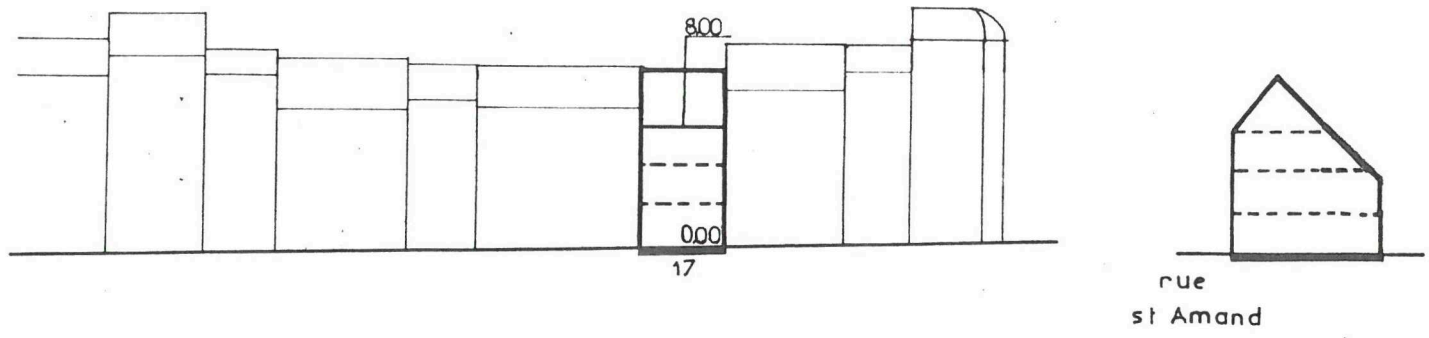


Constructibilité en alignement, avec le 23 rue de la Chaîne, sur rue et avec l'immeuble existant sur cour, à R + 2 + Combles.
Le toit à la Mansart aura la même pente de toiture mais sera décalé en hauteur par rapport à l'immeuble existant.





La construction sera à l'alignement sur rue avec les immeubles voisins et la façade postérieure au 3ème étage avec le 19 rue Saint Amand.

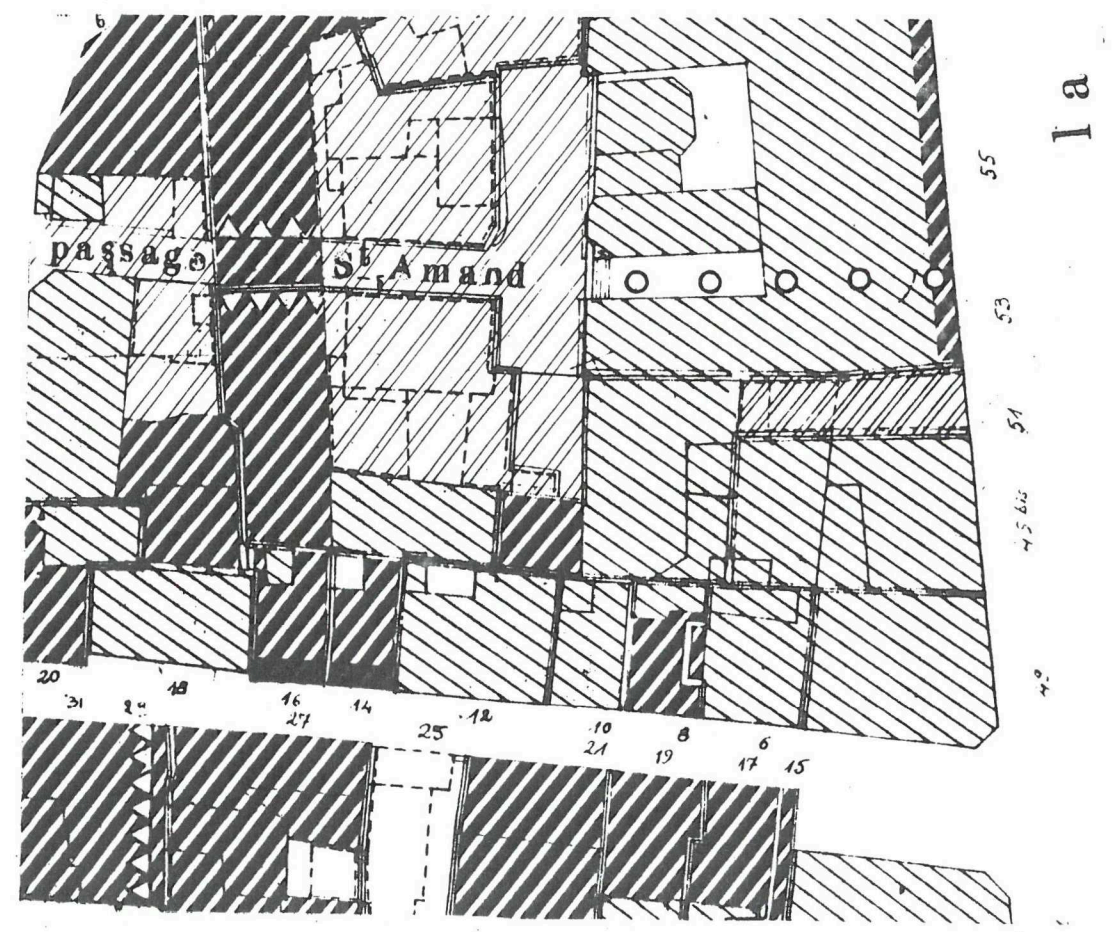
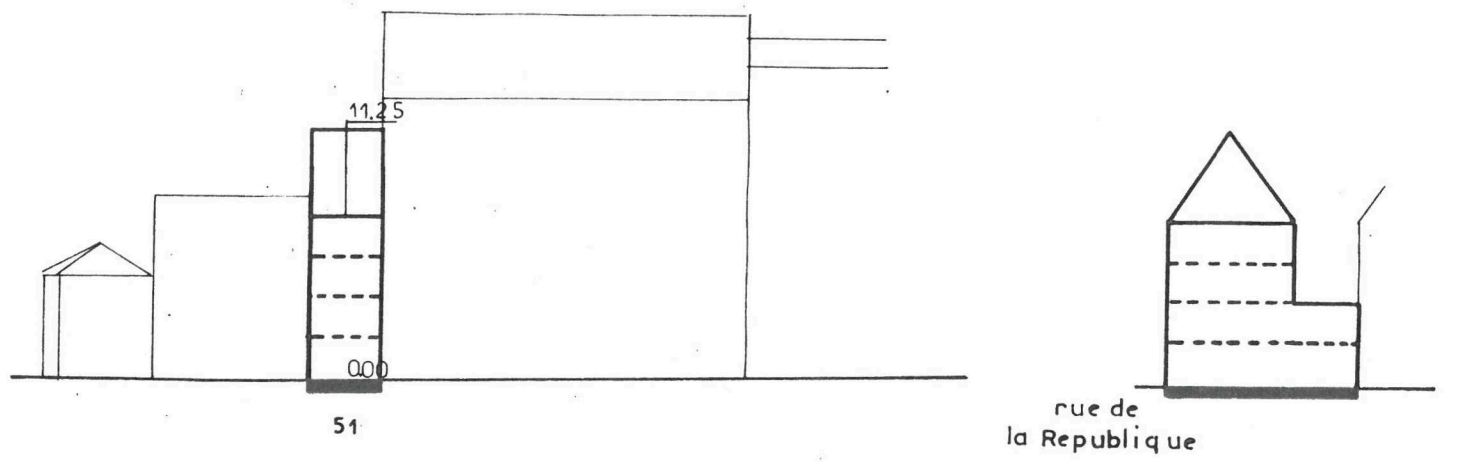


ADRESSE 51 RUE DE LA REPUBLIQUE

SECTEUR SAINT NICOLAS
N° D'ÎLOT 11 07

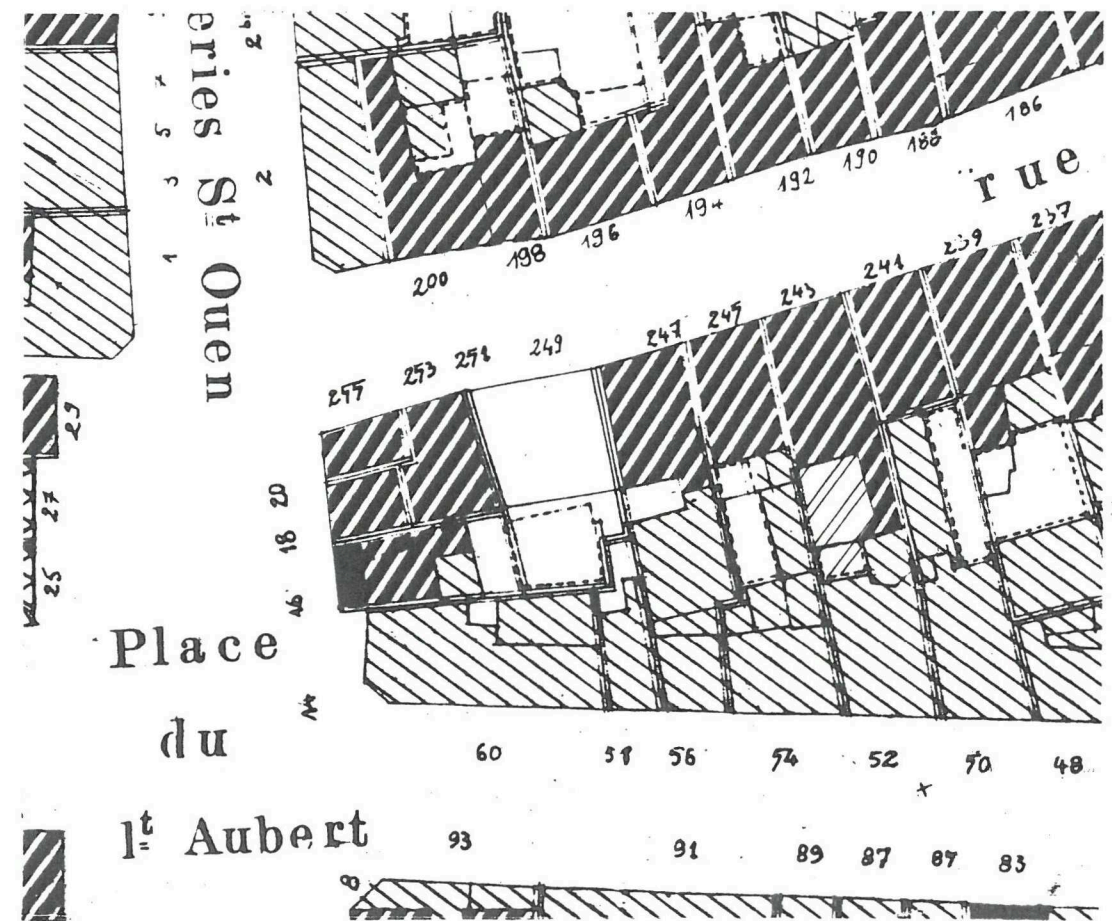
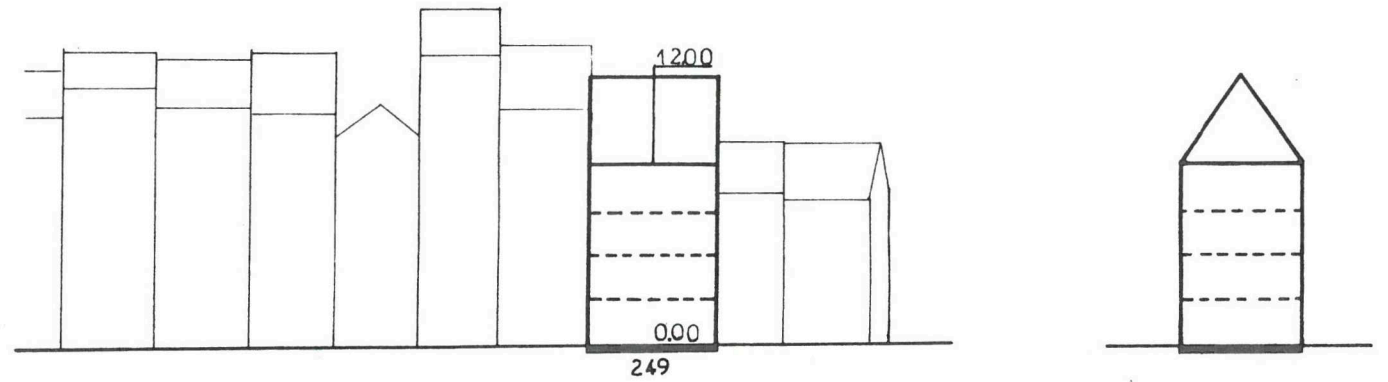


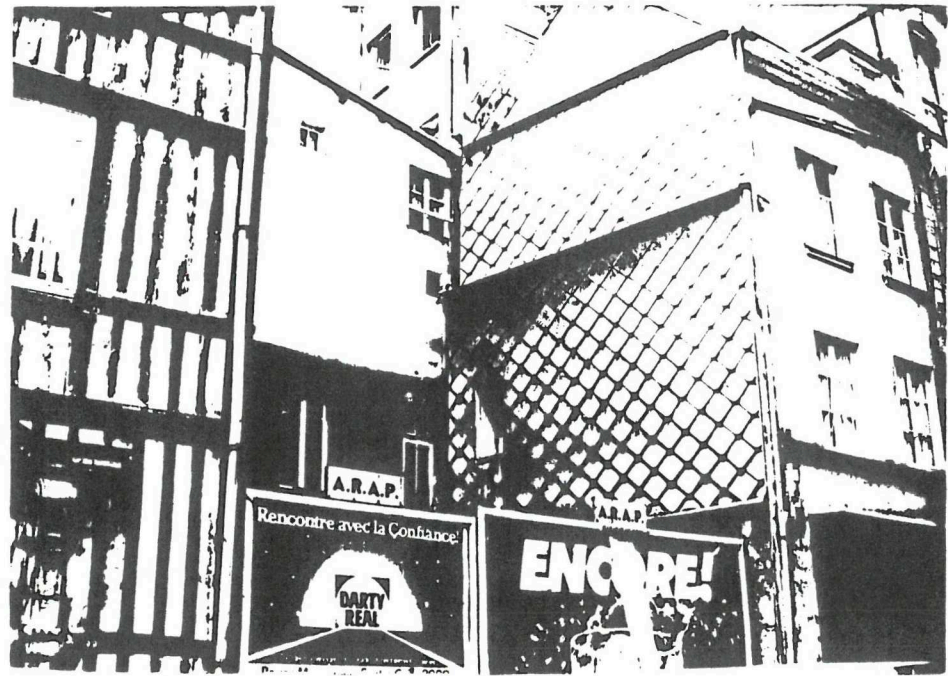
Construction de R + 3 + Combles à l'alignement sur rue.



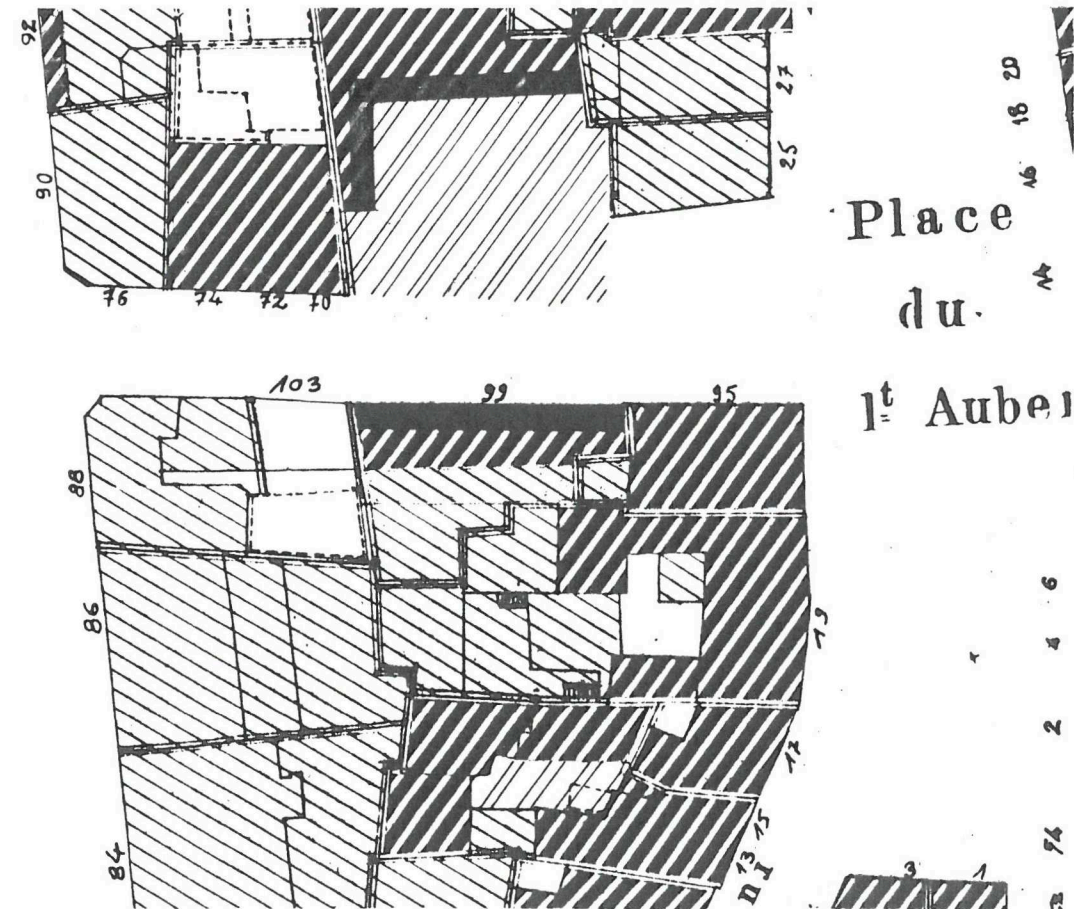
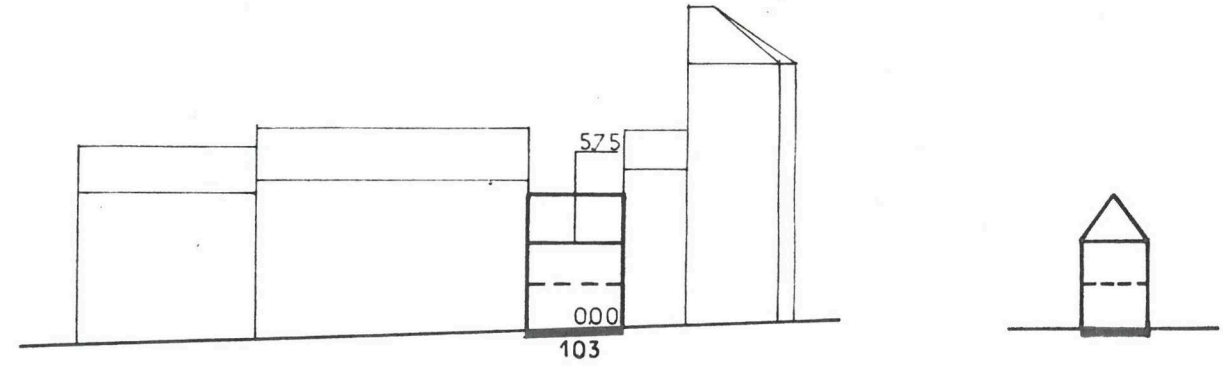


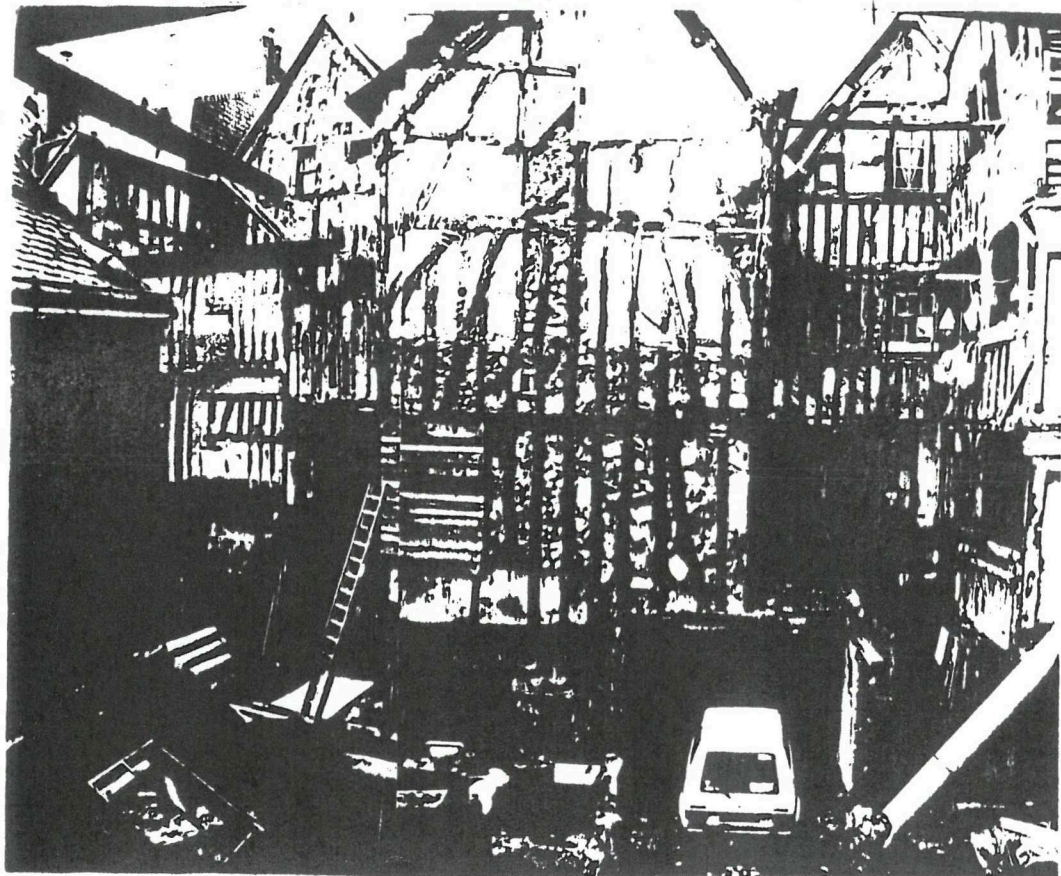
Constructibilité liée à la démolition du bâtiment en fond de parcelle à R + 3 + Combles, à l'alignement sur rue avec le 247 et le 251 rue Eau de Robec en biais, et sur cour avec les immeubles voisins.



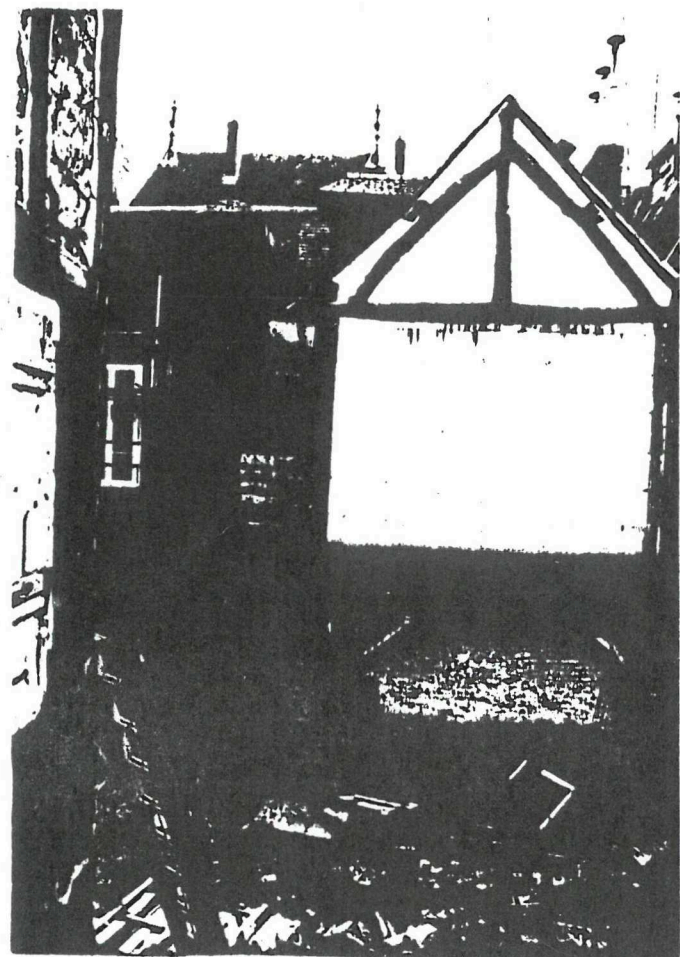


Constructibilité à R + 1 + Combles à l'alignement de la rue d'Amiens et sur cour à celui de l'immeuble appartenant à la parcelle du 88 rue de la République.





1

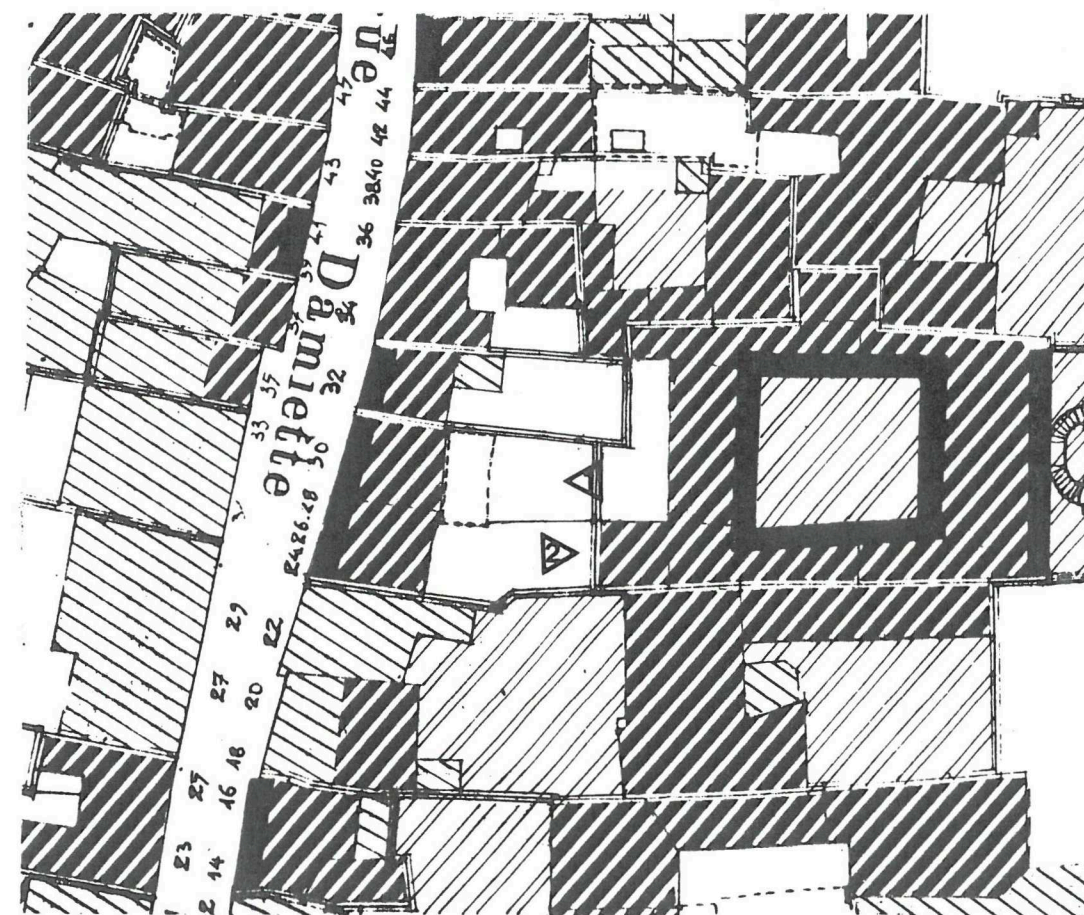
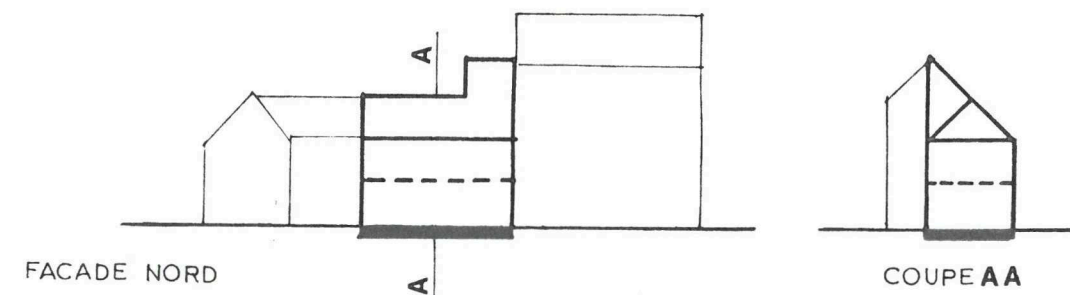


2

Etude de constructibilité figurant dans le dossier du Secteur de Restauration Damiette-Saint Maclou.
L'égoût de toiture se situera à la même hauteur que celui de l'immeuble voisin, partie de l'Hôtel d'Alligre.

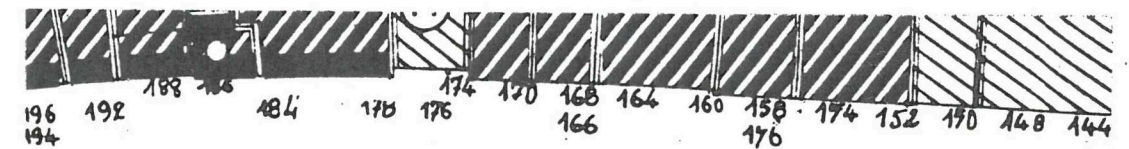
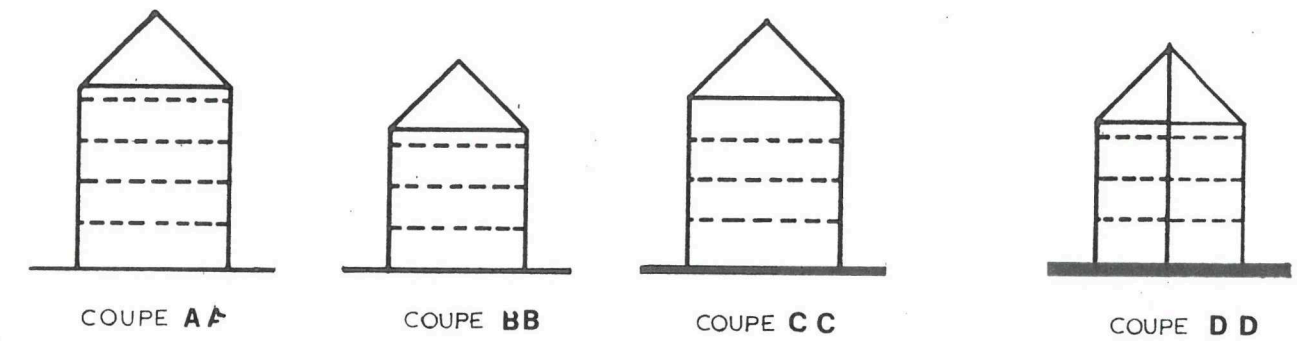
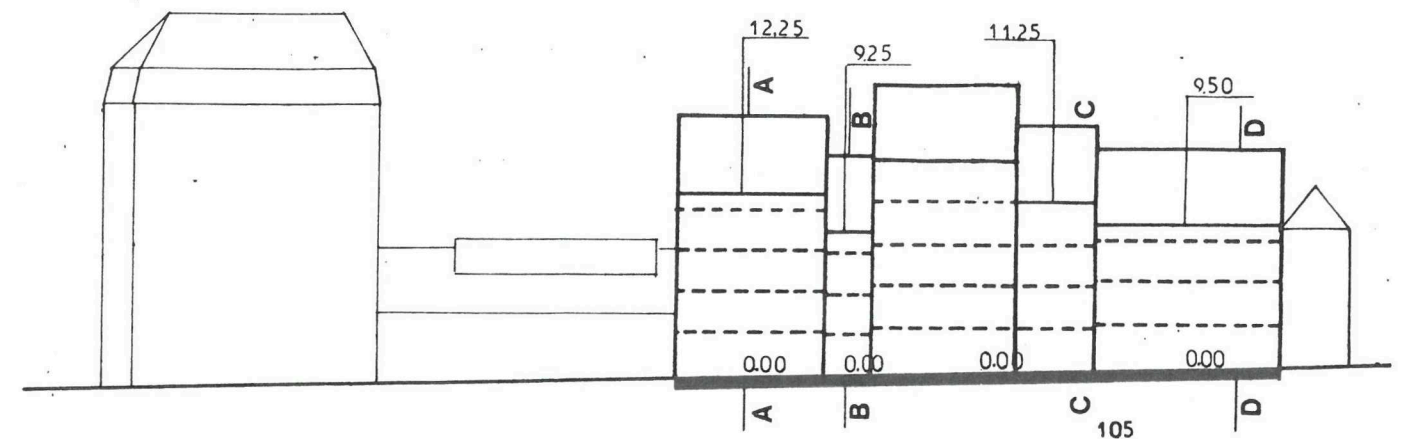
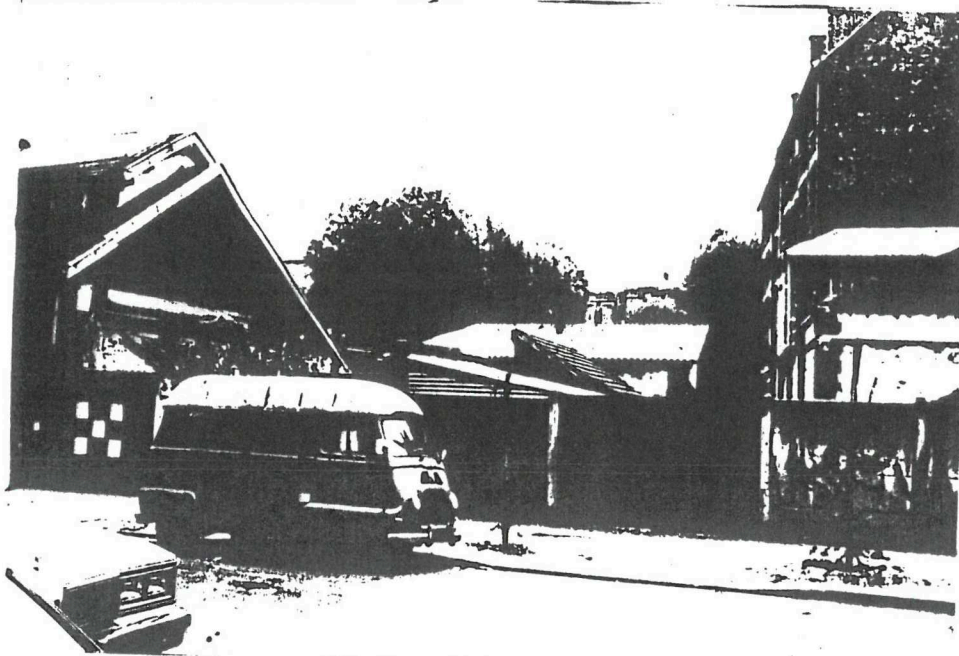
ADRESSE 26 RUE DAMIETTE

SECTEUR SAINT MACLOU-EAU DE ROBEC
N° D'ILOT 08 06

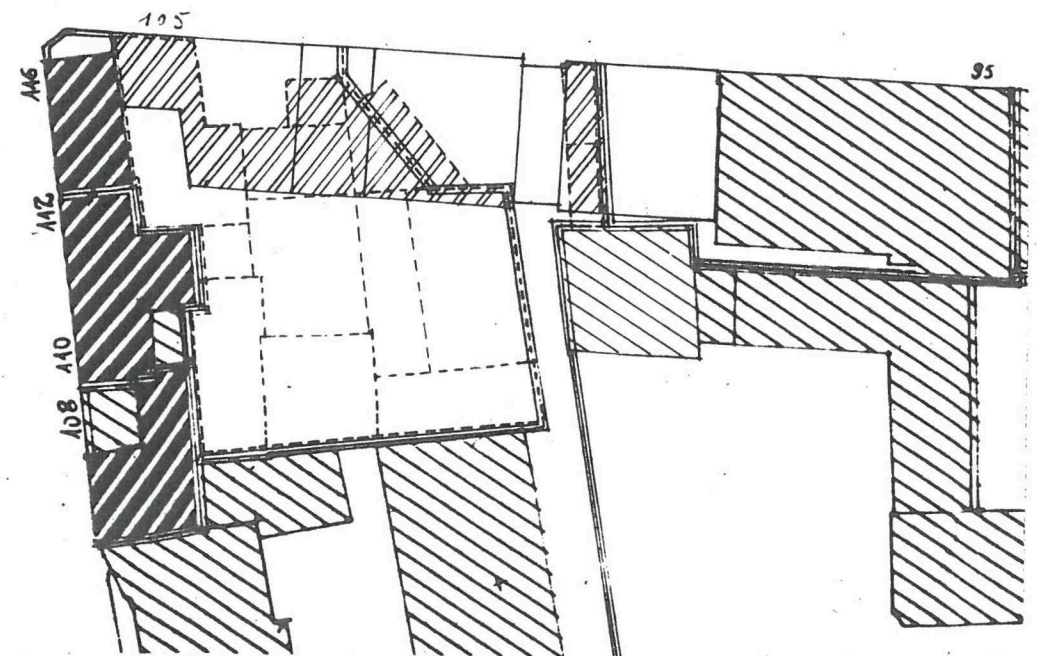


ADRESSE 105 RUE MARTAINVILLE

SECTEUR SAINT MACLOU-EAU DE ROBEC
N° D'LOT 08 12



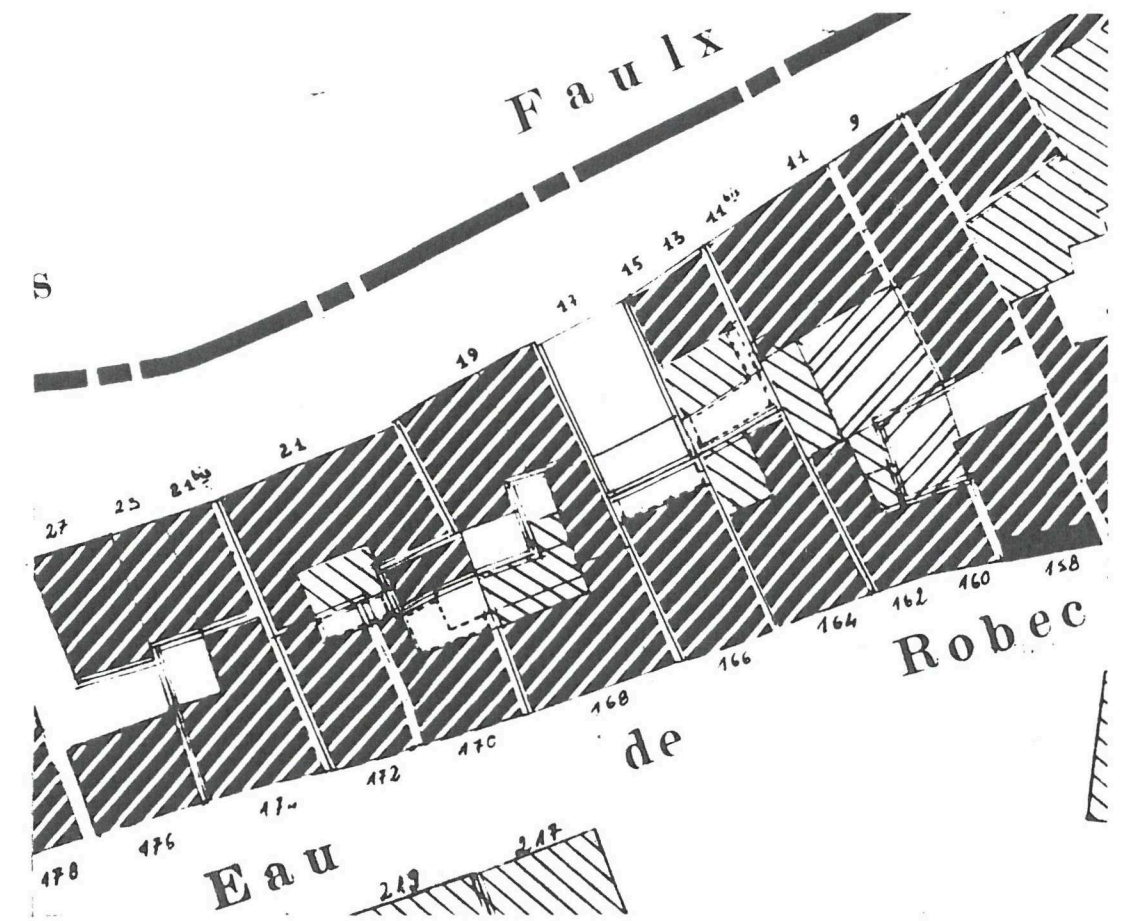
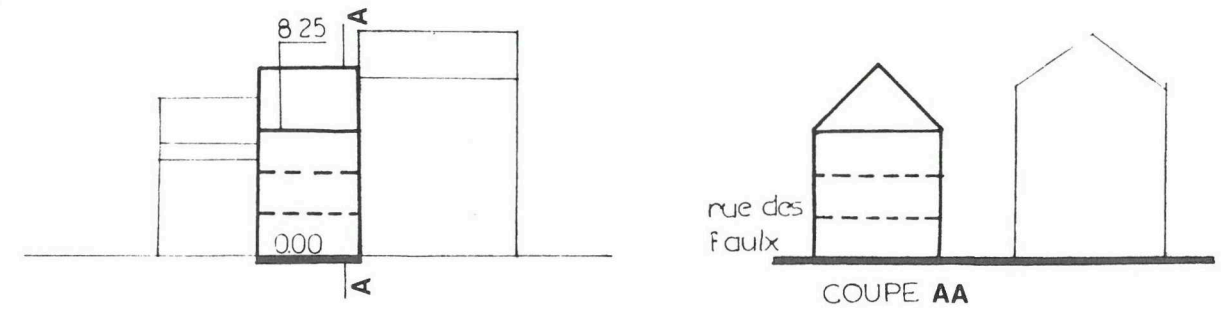
Martainville



Construction à l'alignement de la rue Martainville concernant trois parcelles et impliquant la démolition des constructions existantes avec restructuration du parcellaire.

ADRESSE
17 RUE DES FAULX

SECTEUR SAINT MACLOU/EAU DE ROBEC
N° D' ILOT 08-09



LISTE DES MODIFICATIONS

SAINT PATRICE

- 26 rue Saint Patrice

VIEUX MARCHÉ NORD

- 21 rue Sainte Croix des Pelletiers

VIEUX MARCHÉ SUD

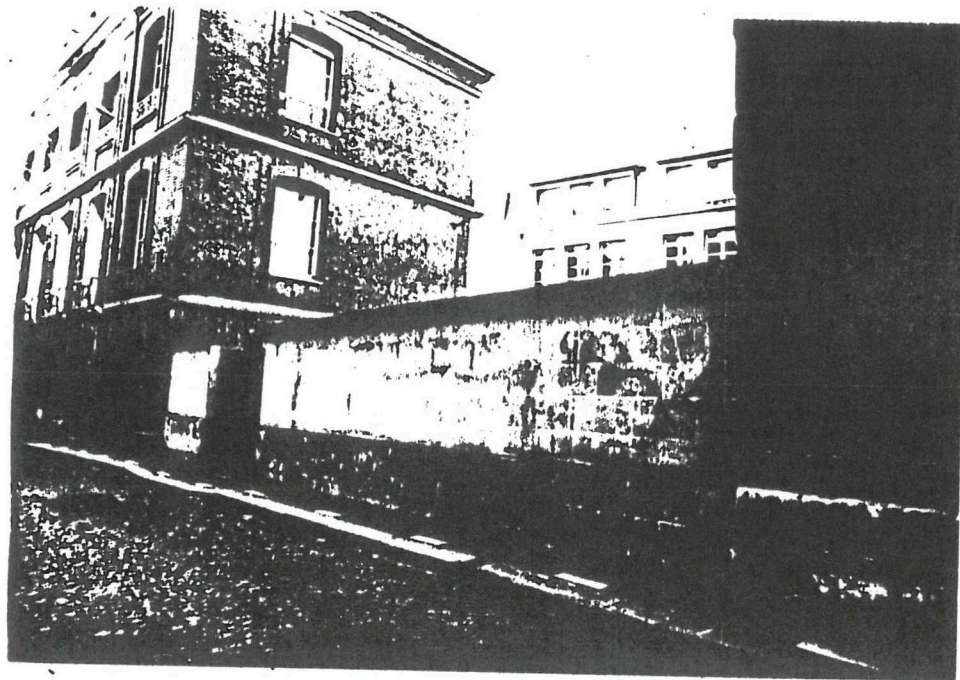
- 7 rue de Florence et 1 à 7 rue du Cercle

GROS HORLOGE

- 3 rue Thouret

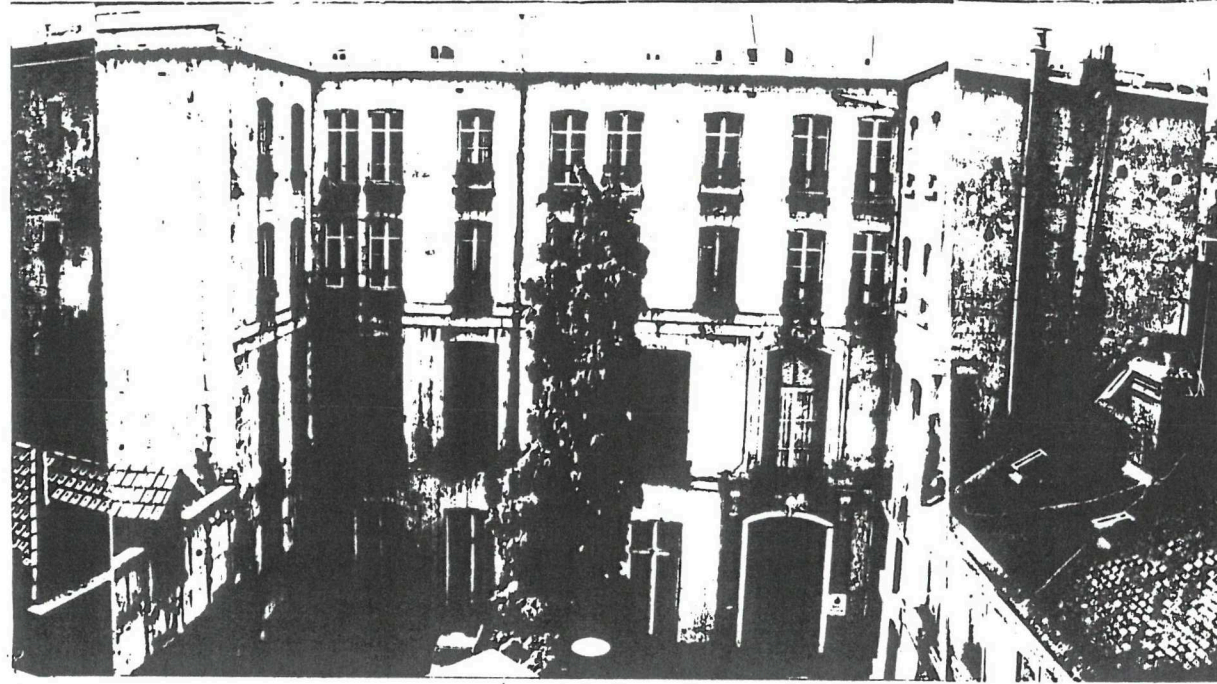
SAINT MACLOU - EAU DE ROBEC

- 44 rue de la République
- 224-230-236 rue Martainville
- 53 rue Victor Hugo
- 32 rue Géricault

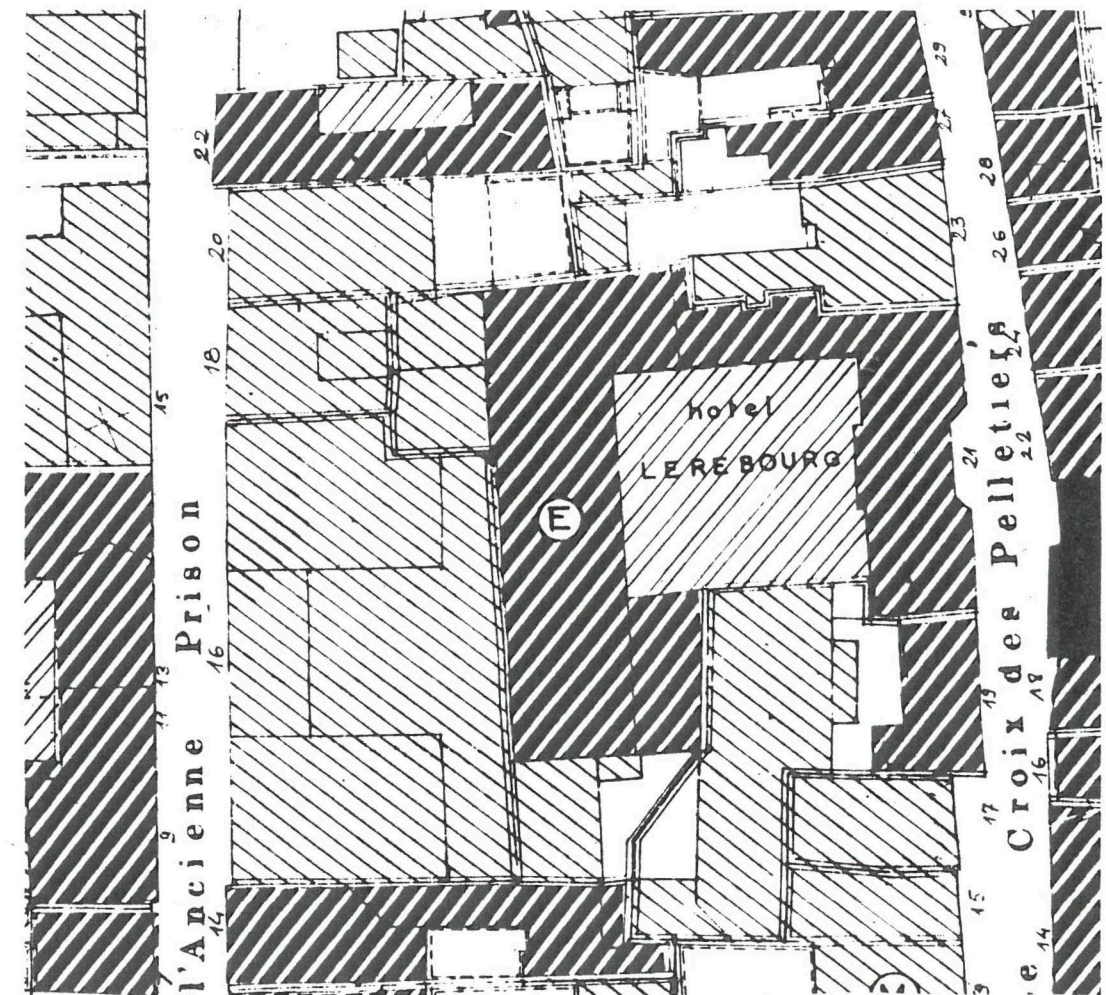


Mur de pierre à surélever de 1,50 m environ
dans le même matériau ou par un décor végétal s'appuyant sur
un treillis.



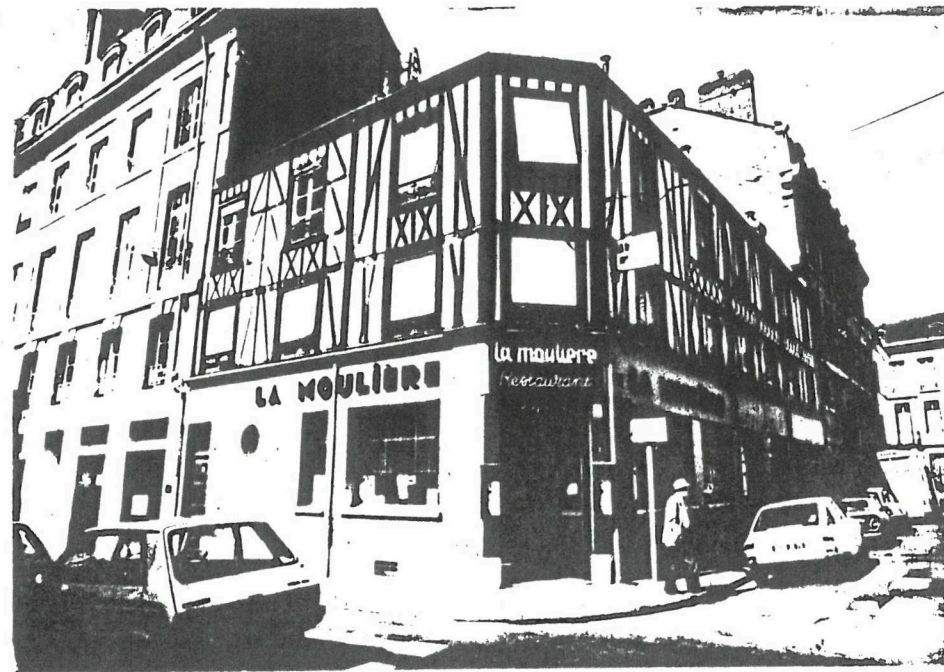


Ecrêtement de deux niveaux de l'immeuble en fond de cour.
Création d'une toiture.

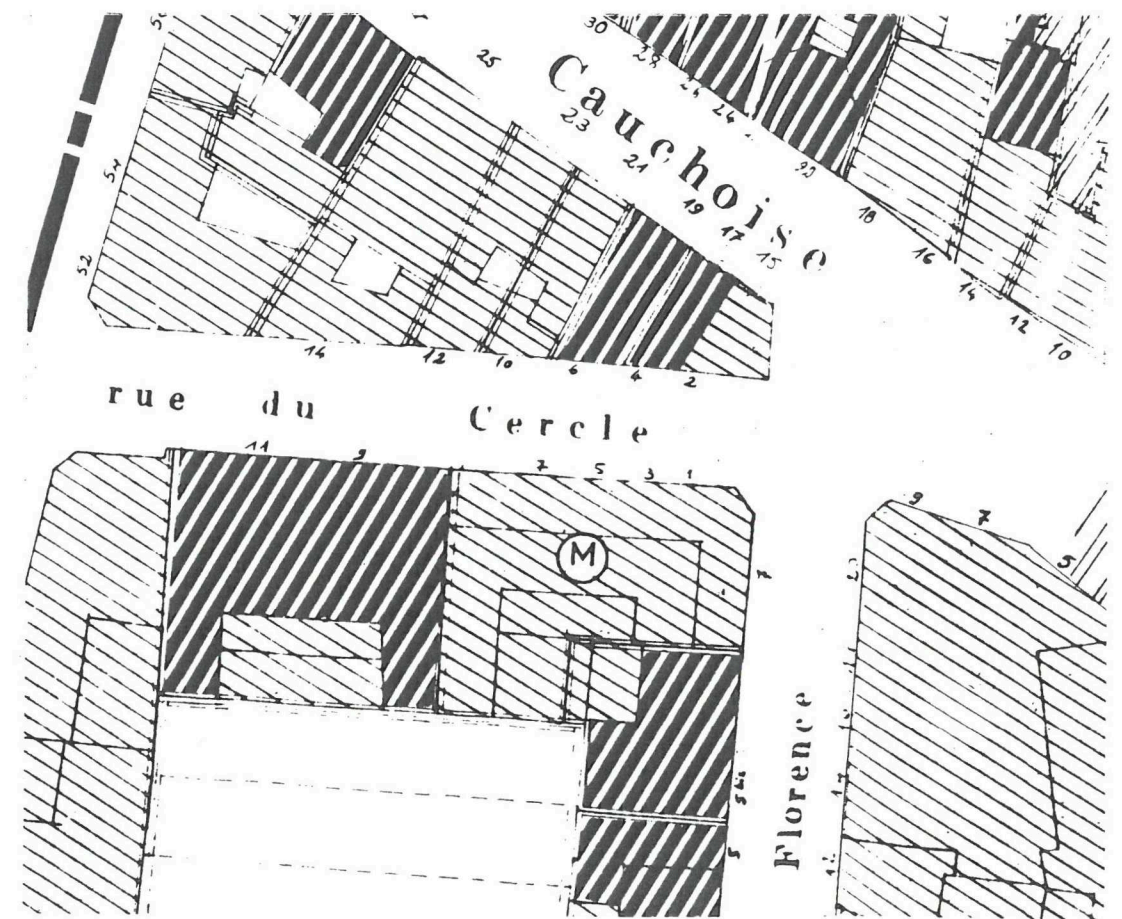
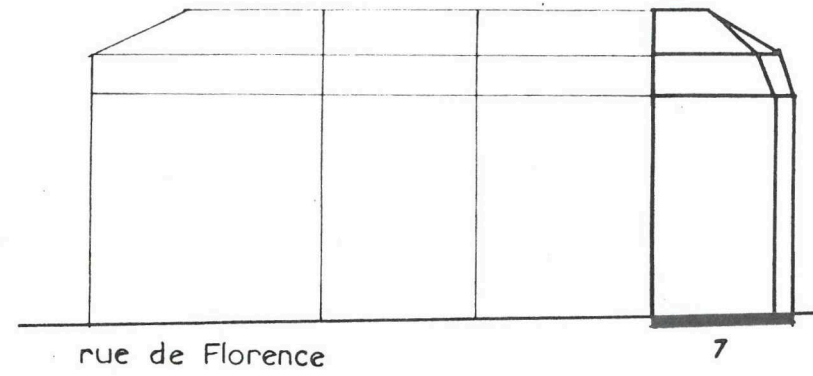
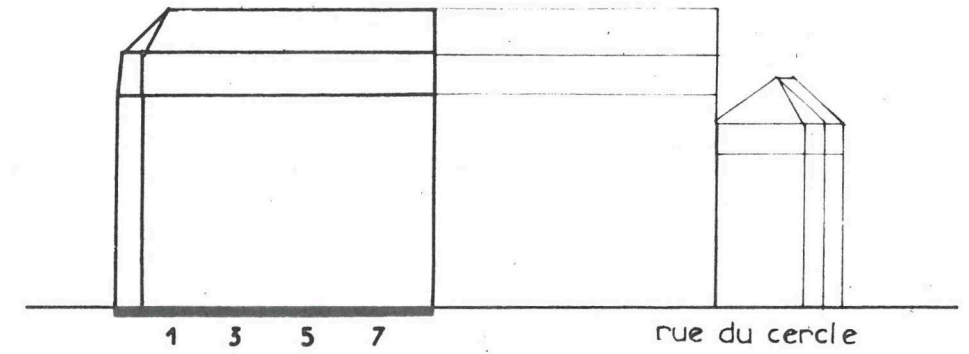


ADRESSE 7 RUE DE FLORENCE
1 à 7 RUE DU CERCLE

SECTEUR VIEUX MARCHÉ SUD
N° D'ÎLOT 14 26

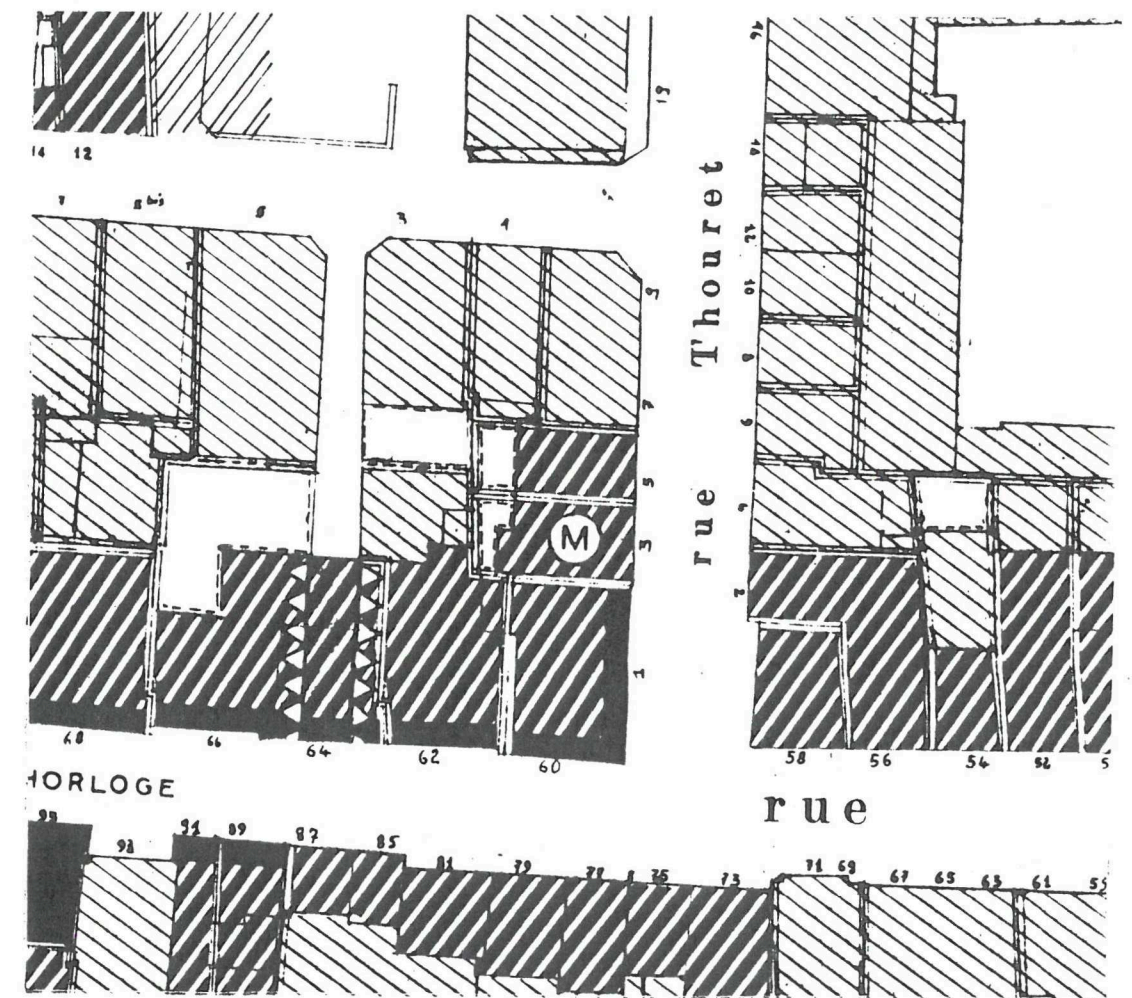


Surélévation donnant les mêmes volumes que les immeubles du 9 rue du Cercle et 5 rue de Florence.



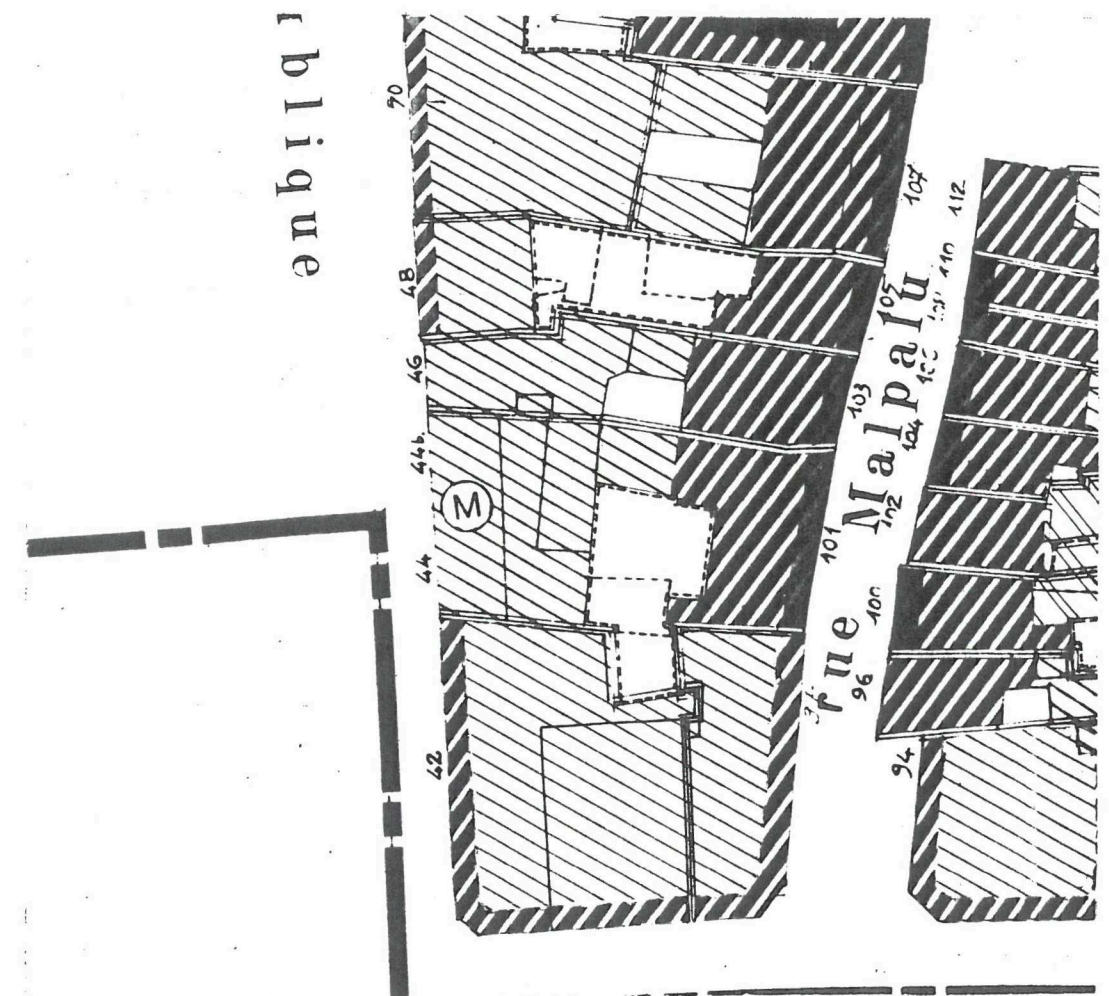


Remplacement de l'étage surélevé par une lucarne analogue à celle du 5.



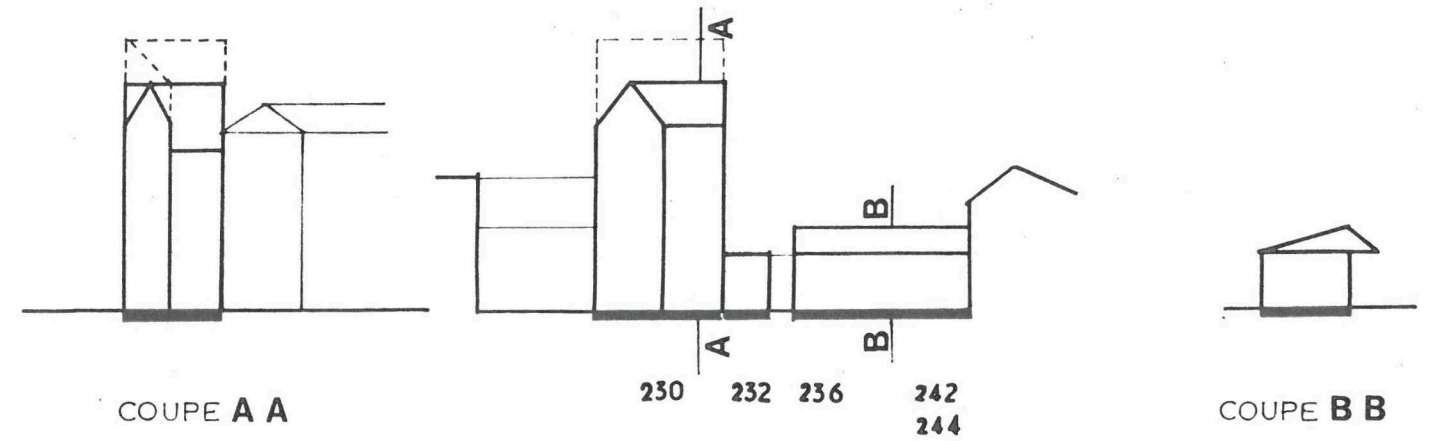


- 1°) Remplacer l'étage en retrait par un comble à la Mansart
- 2°) Restitution des bandeaux horizontaux et chambranles moulurés aux fenêtres des deuxième et troisième étages
- 3°) Restitution au premier étage de fenêtres de proportion rectangulaire en hauteur.

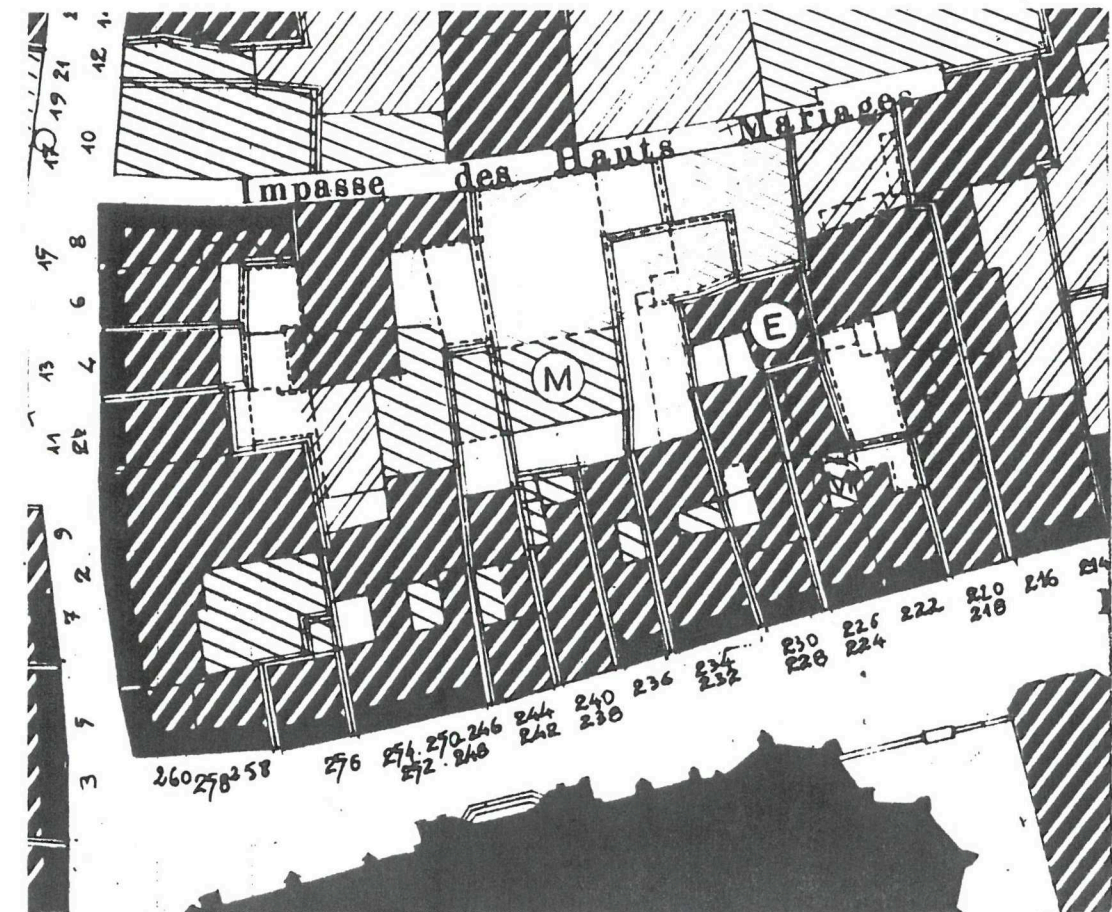


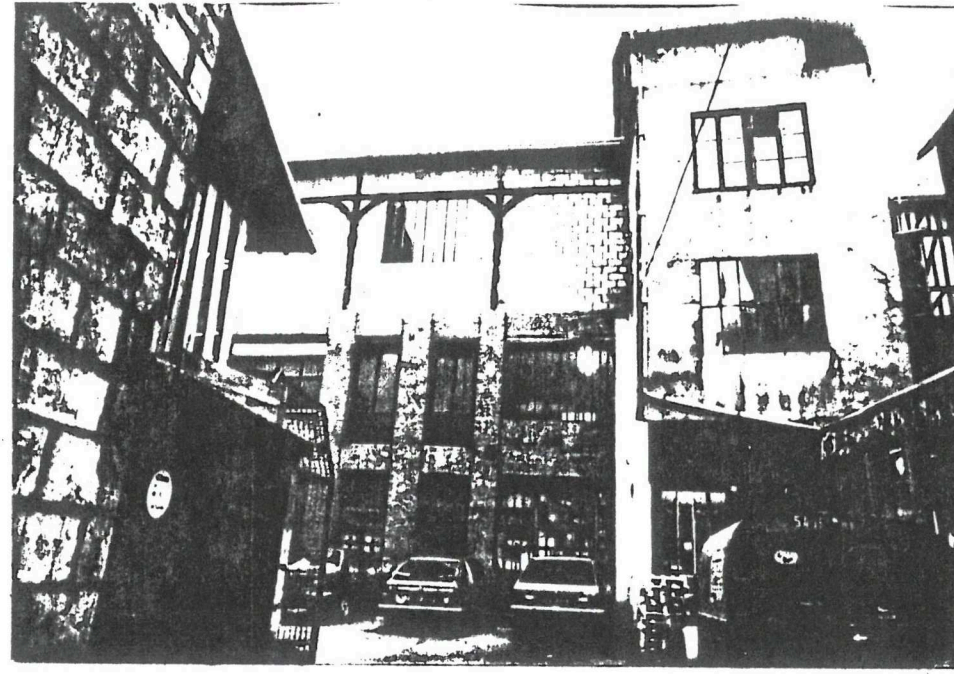
Modifications de plusieurs immeubles qui formeront le fond de la nouvelle place des Hauts Mariages :

- 230 rue Martainville : écrêtement d'un étage et modification de toiture ;
- 232 rue Martainville : création d'une façade, l'immeuble étant en partie démoli ;
- 236 et 242-244 rue Martainville : modification affectant la toiture après démolition du hangar masquant les façades.

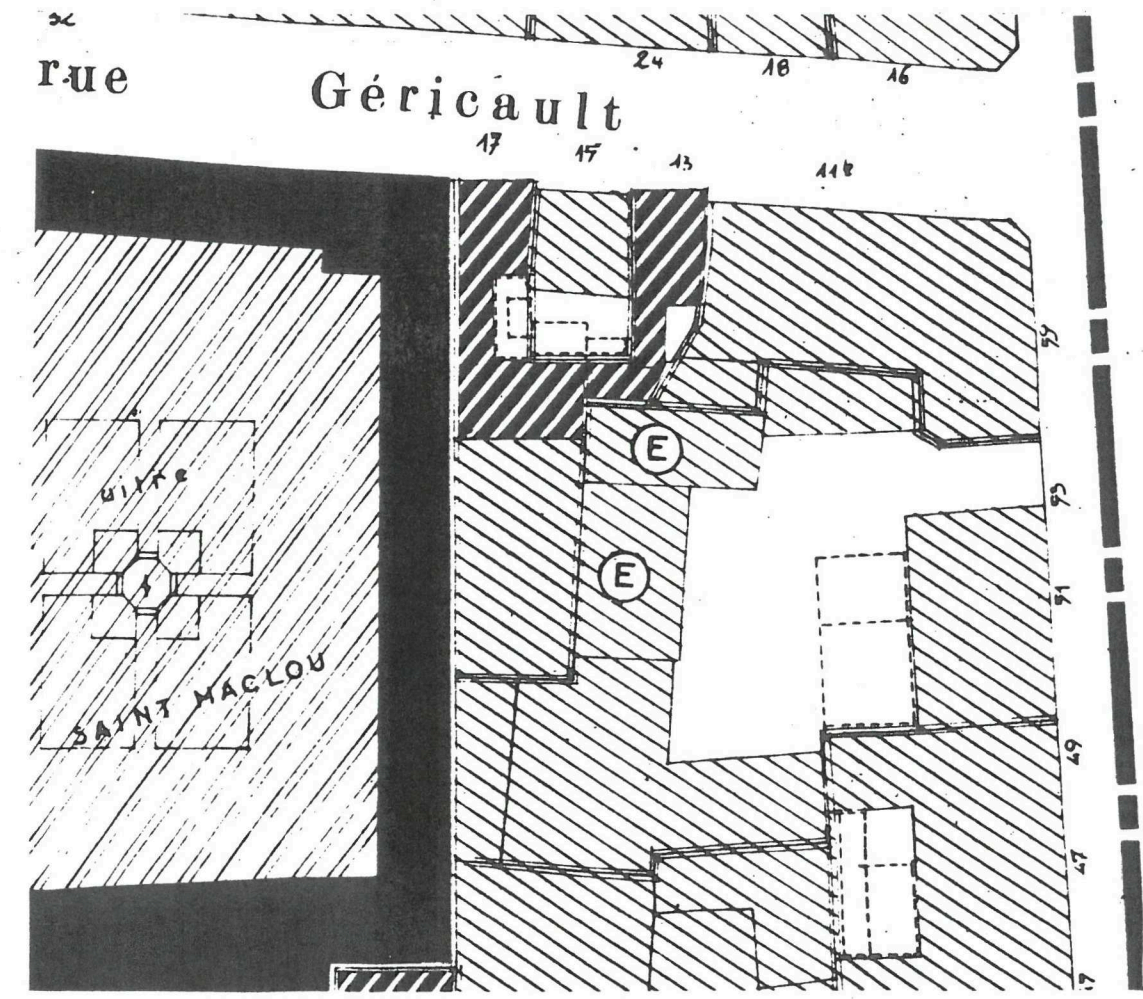


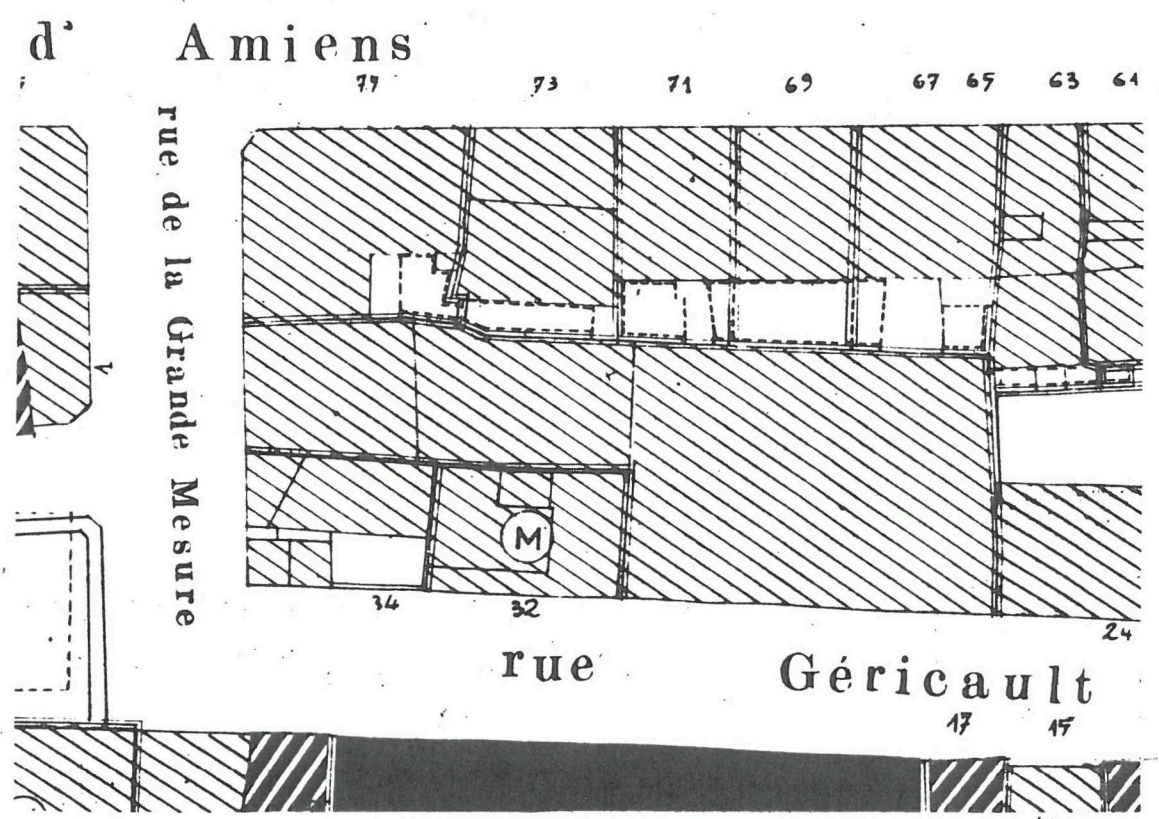
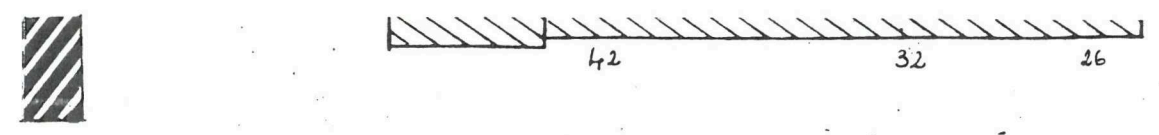
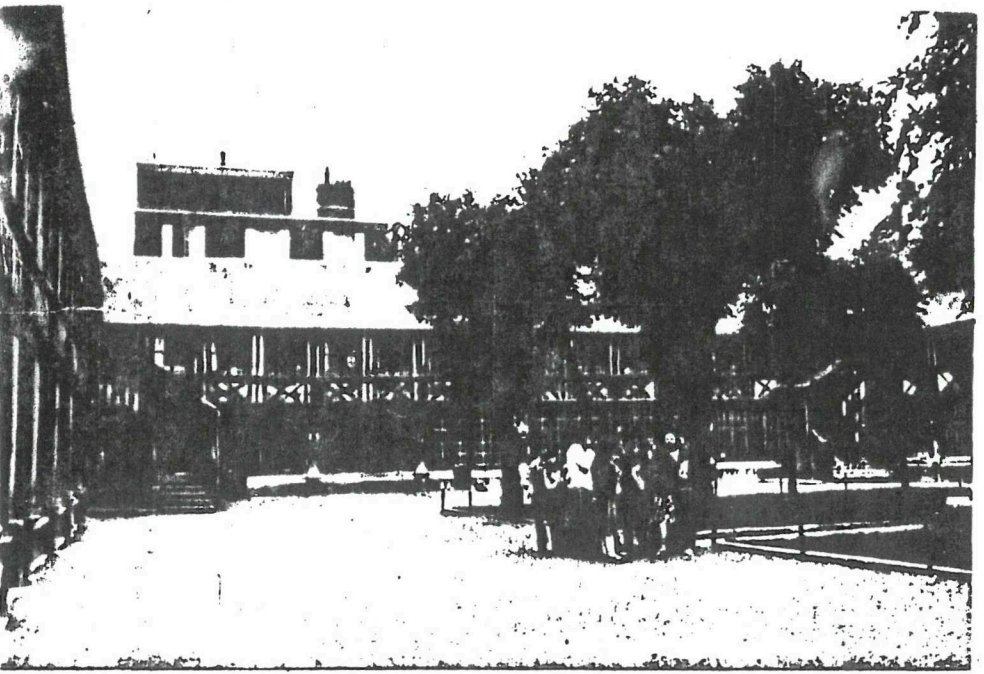
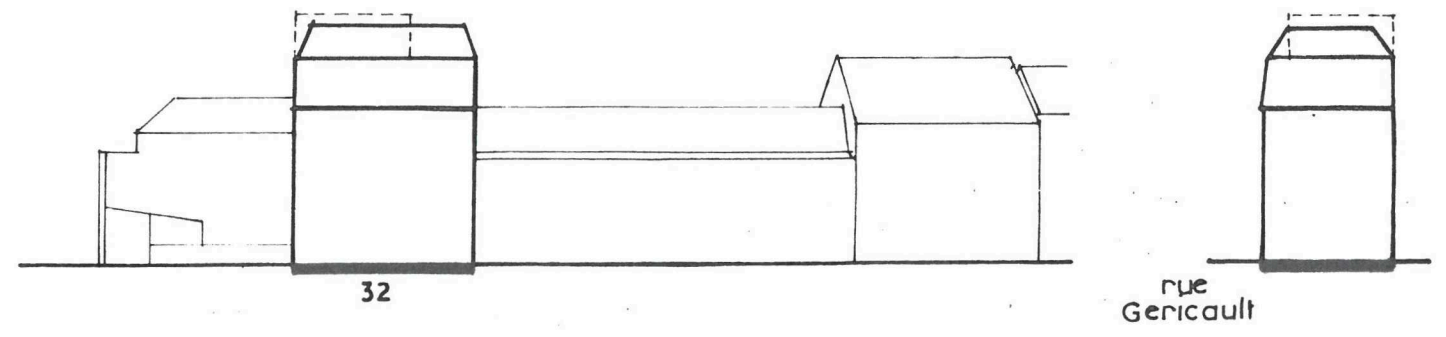
- 224 rue Martainville : modification d'une verrière en onduline bouchant une courette et masquant un bel escalier. Les démolitions réalisées au 218-220 rue Martainville permettront la mise en valeur de l'escalier. Le rez-de-chaussée et le premier étage pourront être fermés par une verrière.





Ecrêtement des bâtiments en fond de cour de un et deux étages, ramenant l'immeuble à R + 1 + Combles .





Remplacer le séchoir par un comble, essenter le dernier étage pour créer un Mansart.