

Aire de mise en
Valeur de l'
Architecture et du
Patrimoine



2. REGLEMENT

**DOSSIER APPROUVE
26 OCTOBRE 2013**

Table des matières

Préambule.....	4
Les effets de l'AVAP	5
Organisation du règlement	6
Le document graphique	7
I - Les prescriptions de protection et de mise en valeur du patrimoine.....	8
LES BATIMENTS	9
1 Bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel»	9
2 Bâtiments d'intérêt architectural « 20 ^e siècle »	20
3 Bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel.....	28
4 Bâtiments nouveaux.....	33
LES DEVANTURES COMMERCIALES, LES ENSEIGNES	39
5 Les devantures commerciales	39
6 Les enseignes	43
LES ESPACES LIBRES	46
7 L'espace public, la rue	46
8 Les espaces libres privés.....	49
9 Les clôtures, barreaux, guétalis	50
II – Les prescriptions particulières par secteur	53
Le caractère des secteurs	54
LE SECTEUR 1.....	54
LE SECTEUR 2.....	54
LE SECTEUR 3.....	54
LE SECTEUR 4.....	55
LE SECTEUR 5.....	55
LE SECTEUR 6.....	55
Les prescriptions par secteur	56
1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..	56

2	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</i>	<i>58</i>
3	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....</i>	<i>60</i>
4	<i>Emprise au sol, espaces libres et plantés.....</i>	<i>60</i>
5	<i>Hauteur et volume des constructions.....</i>	<i>61</i>
6	<i>Dispositifs d'économie d'énergie et d'exploitation d'énergies renouvelables...</i>	<i>66</i>

Préambule

Le règlement de l'Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine (AVAP) de la Ville de Saint-Denis de la Réunion est établi en application des dispositions des articles 28 & 240 de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement.

Le règlement et la délimitation de l'AVAP ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal de la commune de Saint-Denis de la Réunion en date du

Les dispositions réglementaires et le périmètre de l'AVAP ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexées au P.L.U. conformément aux Articles L 123.1 et L 126.1 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement de l'AVAP est indissociable du document graphique dont il est le complément.

Les effets de l'AVAP

Les rayons de protection de 500 mètres autour des immeubles inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP sont supprimés.

L'AVAP délimite un nouveau périmètre qui se substitue au précédent, à l'intérieur duquel tous travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti et non, sont soumis à autorisation préalable, délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation ne peut être délivrée qu'après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'autorité compétente transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. A compter de sa saisine, l'architecte des Bâtiments de France statue dans un délai d'un mois. En cas de silence à l'expiration de ce délai, l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir approuvé le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable, qui vaut alors autorisation préalable au titre du présent article. Dans le cas contraire, l'architecte des Bâtiments de France transmet son avis défavorable motivé ou sa proposition de prescriptions motivées à l'autorité compétente.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au préfet de région qui instruit le projet. À compter de sa saisine, ce dernier statue :

- dans un délai de quinze jours s'il s'agit d'une autorisation spéciale ou d'une déclaration préalable ;
- dans un délai d'un mois s'il s'agit d'un permis et, après avoir entendu, le cas échéant, l'instance consultative prévue à l'article L. 642-5.

En cas de silence à l'expiration des délais précités, le préfet de région est réputé avoir approuvé le projet de décision.

Toutefois, le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés peut évoquer les dossiers relevant d'un intérêt national dont le préfet de région est saisi en application du présent article. Dans ce cas, il émet, dans un délai de quatre mois à compter de l'enregistrement de la demande d'autorisation préalable, une décision qui s'impose à l'autorité compétente pour la délivrance de ladite autorisation. Cette décision ne peut être contestée que par voie juridictionnelle. À défaut, le silence gardé par le ministre vaut approbation implicite de la demande d'autorisation.

Organisation du règlement

Le présent règlement est organisé en 2 parties :

- La première partie « Prescriptions de protection et de mise en valeur du patrimoine » :
 - définit une typologie des constructions de l'Aire :
 - bâtiments d'intérêt architectural traditionnel
 - bâtiments d'intérêt architectural « 20^{ème} siècle »
 - bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel
 - constructions nouvelles
 - définit, pour chaque type de bâtiment, les prescriptions architecturales à mettre en œuvre
 - définit en outre les prescriptions à mettre en œuvre lors de travaux portant sur les espaces non bâtis, publics ou privés, ainsi que sur les enseignes.

- La deuxième partie « Prescriptions particulières par secteur » :
 - divise l'Aire en 6 secteurs
 - définit, pour chaque secteur, les prescriptions particulières à mettre en œuvre lors de travaux concernant une construction neuve ou portant sur un bâtiment existant :
 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - distance entre bâtiments sur une même propriété
 - emprise au sol, espaces libres et plantés
 - hauteur et volume des constructions
 - dispositifs d'économie d'énergie et d'exploitation d'énergie renouvelable.

Les règles concernant :

- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- les conditions de desserte par les voies publiques et les réseaux
- les normes de stationnement

sont gérées par le règlement de la zone UAVAP du PLU.

Le document graphique

Le règlement est interdépendant du document graphique qui l'accompagne et le précise.

Le document graphique fait apparaître :

- le périmètre de l'AVAP
- la typologie des constructions
- les éléments d'intérêt architectural ou patrimonial à préserver : constructions, barreaux, clôtures, éléments de végétation

I - Les prescriptions de protection et de mise en valeur du patrimoine

LES BATIMENTS

1 Bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel »

Les bâtiments traditionnels correspondent à l'ensemble des constructions édifiées jusque dans les années 1950, dont la typologie fait référence à la construction traditionnelle, pour ce qui est de l'organisation spatiale et des modes constructifs. Les matériaux sont fonction de l'usage et de l'époque du bâtiment. On trouve des constructions réalisées en bois, totalement ou partiellement, en maçonnerie de pierre de faille ou de moellon enduit. Les réalisations les plus tardives ont pu utiliser des matériaux modernes enduits en ciment et peint.

Les bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel » doivent être conservés, restaurés ou reconstitués dans le respect de leur mode constructif d'origine. Leur démolition pourra être interdite, ou autorisée sous conditions.

Ces bâtiments sont à prendre en compte avec l'ensemble des éléments constitutifs de l'entité patrimoniale, à savoir le bâtiment lui-même, ses dépendances, sa clôture, les espaces libres l'accompagnant, jardin, cour... qui seront conservés et restaurés dans le parti originel de la composition.

Leur extension pourra être autorisée, dans le respect des règles de constructibilité édictées en partie II du présent règlement, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ordonnancement général de la construction, et de respecter le parti architectural initial.

1.1 VOLUMES ET STRUCTURES

Des modifications ponctuelles de volumes sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, et sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription dans son environnement.

1.2 RAVALEMENT DES FACADES

Le matériau constructif, apparent ou non en façades est dépendant de l'usage initial et de l'époque du bâtiment. Saint-Denis présente une grande variété de types de bâtiments traditionnels, se traduisant en particulier par une diversification des matériaux constructifs et apparents.

La maçonnerie de moellon de basalte, accompagnée d'éléments de modénature et de structure en pierre d'appareil est largement utilisée jusque dans la première moitié du XXème siècle. Globalement, on la trouve pour les types de bâtiments suivants :

- *Les bâtiments administratifs et les grands équipements, occupant en particulier, l'axe majeur rue de la Victoire - rue de Paris.*
- *Les bâtiments à usage d'activité : entrepôts et bâtiments de commerce, qui se concentrent dans la partie nord (proximité des lieux de débarquement des marchandises) et centrale (rues commerçantes) de la ville historique.*

Selon les cas, et en fonction de la qualité du bâtiment, le moellon est laissé apparent et jointoyé assez grossièrement, Il reçoit alors un badigeon de chaux. Ces dispositions concernent les entrepôts et dépendances les plus « rustiques ».

Lorsque le moellon est enduit, on trouve un panel de finitions allant de l'enduit grossier jeté au balai au traitement fin badigeonné, en particulier pour les bâtiments administratifs et d'équipements.

Les éléments de modénature, de structure et de décor réalisés en basalte taillé étaient vraisemblablement chaulés.

La protection de rendu était à l'origine assurée par un badigeon, refait régulièrement, dont des vestiges sont encore visibles sur des bâtiments non repris récemment (superposition de couches de badigeons de teintes différentes sur enduit à base de chaux).

Enfin, l'architecture de la première moitié du XXème siècle, réalisée en maçonnerie, introduit l'enduit et les détails de traitement en ciment, avec des finitions spécifiques, parfois assez travaillées.

Le bois est employé pour quasiment toutes les cases à usage d'habitation, de la plus modeste à la plus spacieuse, pour la structure et l'habillage extérieur. Ce dernier consiste dans la majorité des cas, en un bardage de planches posées horizontalement, parfois verticalement et peintes, agrémenté de détails : encadrements de baies, appuis, auvents, bandeaux de toit... On trouve également des habillages constitués de bardeaux refendus laissés apparents, prenant une teinte grise en vieillissant.

La structure de bois a parfois reçu un habillage de tôle plane peinte, introduite dans l'île avant la dernière guerre. Cette mise en œuvre était réservée aux cases les plus modestes, et parfois aux petites cases d'angles de rue à usage de commerces dites "boutique chinois".

Le ravalement portera sur l'intégralité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel des traitements.

Les dispositions d'origine, moellons de basalte grossiers ou assises en lits réguliers laissés apparents, enduits ou simplement badigeonnés, enduit traditionnel ou décoratif, bardeaux et bardages de bois ou de tôles... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où les éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

En ce qui concerne la couleur, on se reportera au nuancier intégré au cahier des recommandations annexé au présent règlement, en tenant compte des typologies et des matériaux de façades.

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

1.3 RAVALEMENT DES FACADES EN MOELLONS DE BASALTE

Les façades en moellon de basalte étaient rarement laissées apparentes d'origine (cas de murs «rustiques» de quelques entrepôts), elles recevaient au moins un badigeon laissant percevoir l'aspect de la pierre ou étaient enduites. Dans ce dernier cas, on se reportera au chapitre concernant les façades enduites.

Pour la restauration des appareillages de moellon, les opérations suivantes seront réalisées :

- les joints seront dégradés soigneusement
- les nouveaux joints seront réalisés au mortier de chaux et sable
- en finition, les joints affleureront la pierre et seront brossés. Leur tonalité sera proche de celle de la pierre (tonalité sombre)
- les éléments de modénature et de décor en basalte taillé seront soit laissés apparents, soit badigeonnés. Ils seront nettoyés et restaurés comme indiqué dans le chapitre suivant.
- Le parement pourra recevoir en finition un badigeon assez épais, couvrant l'ensemble en laissant percevoir le relief de pierres.

▪ **Ravalement de façades en basalte appareillé**

Les façades ou éléments de façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches...) réalisés en basalte taillé appareillé et jointoyé au mortier de chaux seront laissés apparents ou badigeonnés.

Les éléments de décors et de structures en pierre d'appareil seront conservés, restaurés ou remplacés par des pierres de même nature travaillées de façon traditionnelle.

Les pierres de parement abimées ou dégradées seront remplacées entièrement. La pierre doit être de porosité, teinte et grain équivalents, posée à bain de mortier de chaux.

Le nettoyage sera réalisé par pulvérisation d'eau et brossage.

Dans le cas où la pierre aurait été peinte, elle sera décapée, lavée et rincée.

Les joints en bon état seront conservés. Ceux en mauvais état seront dégradés soigneusement puis rejointoyés au mortier de chaux et sable, dont la tonalité sera proche de celle de la pierre (tonalité sombre).

Les joints seront arasés au nu du parement, sans relief ou creux.

▪ **Ravalement des façades enduites**

Sous le terme de façade enduite se cachent des traitements très différents, en fonction de l'époque de réalisation. Sur le bâti traditionnel faisant l'objet du présent chapitre, on trouve :

- des enduits traditionnels réalisés au mortier de chaux aérienne et sable local
- des enduits et crépis modernes, réalisés à partir de liants artificiels (ciments), employés en remplacement d'enduits traditionnels sur les façades anciennes ou en finition de façades plus récentes. Le mortier est appliqué en crépis (enduit à la tyrolienne) ou en enduit. Il peut alors comporter des effets décoratifs de matière.

Le ravalement des façades enduites sera fonction de l'état de l'enduit existant, de l'époque et de l'aspect de la façade.

• ***Choix de conservation ou remplacement de l'enduit***

Les enduits dégradés seront remplacés.

Les enduits traditionnels ou modernes en bon état mécanique simplement encrassés, et ne présentant pas de désordres importants, pourront être réparés, nettoyés, et recevront éventuellement un traitement de surface.

• ***Remplacement de l'enduit***

Les constructions traditionnelles anciennes destinées à être enduites et présentant un enduit dégradé, seront obligatoirement enduites au mortier de chaux aérienne et de sable, après élimination totale de l'ancien enduit.

Les éléments de modénature et de décor en pierre seront laissés apparents, ils seront nettoyés et restaurés comme indiqué précédemment.

Les éléments de modénature et de décor réalisé au mortier de chaux tirés au calibre seront soit restaurés ponctuellement, soit reconstitués, à partir du relevé du profil d'origine.

La granulométrie et le dosage d'éléments plus ou moins fins doivent permettre de retrouver un aspect conforme à celui des enduits anciens.

La finition pourra être brossée, passée à l'éponge, feutrée, talochée fin ou lissée à la truelle. On suivra les mouvements du mur sans le dresser s'il présente des variations.

La couche de finition doit affleurer ou venir légèrement en retrait des éléments de pierre de taille laissés apparents (encadrements de baies, bandeaux, corniches...) suivant les dispositions d'origine.

• ***Traitement des enduits conservés***

Les enduits conservés seront nettoyés selon les procédés suivants:

S'ils ont reçu une finition au lait de chaux ou à la peinture minérale, ils seront nettoyés par brossage.

S'ils ont reçu une peinture organique (vinyle ou acrylique), ils devront être complètement décapés, par procédé chimique ou abrasif, après rebouchage des fissures.

La finition sera fonction du support:

- Pour les enduits à base de chaux aérienne, deux solutions sont envisageables:
 - application d'un lait de chaux.
 - application d'un enduit mince, composé de chaux et de charges minérales sable siliceux très fin ou poudre de pierre calcaire tamisée, teinté par des pigments naturels, en couches fines de 1 à 2 mm. La finition est tendue : essuyée ou lissée.
- Pour les enduits à base de ciment, application d'une peinture minérale du commerce ou d'un lait de chaux additionné d'un fixatif.

▪ **Ravalement des façades en bois**

Les habillages de planches ou de bardeaux refendus seront soit restaurés, soit remplacés par des éléments similaires, dans leurs dimensions, leurs essences et leurs finitions.

Tous les éléments de modénature, de décor et de structure apparents en bois seront conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique (encadrements de baies, bandeaux, corniches, auvents, angles...).

Tous les bois recevront un traitement anti-termites.

- ***Les habillages de planches***
- *Restauration des habillages existants*

Les habillages seront entièrement décapés et traités. Les éléments défectueux seront remplacés par des planches de mêmes dimensions, (épaisseur et largeur) et de mêmes essences.

- *Remplacement des habillages de planches*

Les modules et les essences de bois seront conformes à ceux employés traditionnellement. La largeur minimum des éléments sera de 18 à 20 centimètres. Les habillages seront assemblés par rainures et languettes ou fausses languettes à franc bords.

La pose sera réalisée de façon à ne laisser apparaître aucun système d'accroche, et à limiter au strict minimum les pièces métalliques visibles (zinc, plomb ou cuivre).

- *Finition*

En finition, ces habillages recevront une peinture micro poreuse du commerce ou une peinture artisanale à base d'huile de lin et de pigments.

- ***Les bardeaux refendus***
- *Restauration des bardeaux*

Les bardeaux seront nettoyés et traités. Les éléments défectueux seront remplacés par des bardeaux refendus de même dimension.

- *Remplacement des habillages de bardeaux*

Les bardeaux seront obligatoirement refendus et de modules s'approchant des anciens.

La pose sera réalisée de façon à ne laisser apparaître aucun système d'accroche, et à limiter au strict minimum les pièces métalliques visibles (zinc, plomb ou cuivre).

En finition, les bardeaux seront soit laissés bruts, soit peints. Les détails de finition seront étudiés et dessinés.

- **Les habillages de tôles plane**

Les habillages existants seront, dans la mesure du possible, conservés, décapés et peints.

Dans le cas où l'habillage ne peut être restauré, il sera soit reconstitué, soit remplacé par un habillage de bois (planches ou bardeaux).

- **Démolitions laissant apparaître des murs non visibles à l'origine**

Dans le cas de démolitions mitoyennes des bâtiments considérés, laissant apparaître un pignon ou une façade cache, son traitement devra proposer une solution compatible avec les traitements et percements des façades existantes.

1.4 LES PERCEMENTS DANS LES FACADES

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature des percements existants, dans la forme, les matériaux et la mise en œuvre.

Les baies d'origine seront maintenues dans leur emprise totale. En cas de modifications, elles devront être restituées dans leurs proportions initiales et leur modénature reconstituée.

Les baies percées ultérieurement et nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchées de façon à ne plus apparaître en façade.

1.5 LES MENUISERIES

Lors de la présentation d'un projet, toutes les menuiseries seront dessinées et décrites. Elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction, sauf éventuellement pour les commerces à rez-de-chaussée (voir chapitre spécifique). Ceci n'interdit pas des traitements d'esprit contemporain.

Toutes les menuiseries anciennes, en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment, seront restaurées si leur état le permet ou utilisées comme modèles pour des créations nouvelles.

Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement, défini par son encadrement.

Toutes les menuiseries seront peintes (peinture microporeuse).

En ce qui concerne la couleur, on se reportera à l'étude existante.

Les nouvelles fenêtres seront en bois ou en métal et pourront s'inspirer des modèles anciens (épaisseur des bois, dimension des carreaux, positionnement en tableau). La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdite (châssis dits « rénovation »), sauf en cas de restauration, où seuls les ouvrants sont changés.

Les volets seront autorisés si l'architecture de l'édifice le permet, en analogie avec l'existant. Ils seront pleins, à écharpes ou constitués des cadres et de planches larges jointives, ils recevront une fermeture à bascule en bois (barre anticyclones).

Les portes doivent être compatibles avec le caractère et l'époque de la construction, ainsi qu'avec les menuiseries existantes sur le bâtiment. Elles seront réalisées en bois ou métal, pleines ou partiellement vitrées.

Les portes de garages, cochères ou de locaux à rez-de-chaussée seront pleines, réalisées en bois, à deux vantaux ouvrant à la française ou si ce type de disposition est techniquement impossible, basculantes, coulissantes ou repliables, à condition que le mécanisme soit totalement invisible et qu'elles soient posées à mi-tableau.

Dans le cas où de telles ouvertures sont utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles pourront être vitrées. Chaque cas devant être étudié particulièrement.

Hormis pour les devantures commerciales qui font l'objet d'un chapitre spécifique, sont interdits tous autres types de fenêtres, portes ou volets, que ceux décrits ci-dessus (aspect et matériaux), en particulier le PVC et les volets roulants.

1.6 LA FERRONNERIE ET LA SERRURERIE

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens réalisés en fer ou fonte seront conservés et restaurés : garde-corps de balcons, grilles de protection pentures, ferrures, etc.

Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

La quincaillerie ancienne sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

Les ferronneries nouvelles seront soit identiques aux modèles anciens, soit traitées de façon simple, et réalisées en fer ou fonte.

Afin que les garde-corps anciens ou les niveaux d'allèges soient conformes aux réglementations en vigueur par rapport au niveau du sol intérieur, on posera horizontalement en tableau, au-dessus du garde-corps maintenu à son niveau d'origine ou au-dessus de l'allège, un ou plusieurs tubes ou barres métalliques à section carrée fine.

1.7 ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

▪ Les perrons, escaliers extérieurs et rampes handicapés

Les perrons et escaliers extérieurs traditionnels seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, leurs matériaux et leur mise en œuvre.

Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en pierre, en bois ou en serrurerie, en fonction du type du bâtiment, d'un dessin simple.

La réalisation d'une rampe « handicapés » en façade principale ne sera autorisée que si aucune autre solution de desserte n'existe pour le bâtiment considéré. Dans ce cas, la rampe devra faire l'objet d'une étude spécifique, visant à assurer la meilleure insertion possible.

▪ **Les varangues et loggias**

Les varangues et loggias traditionnelles seront conservées, restaurées ou remplacées à l'identique (matériaux, dimensions et en particulier des pièces de bois, décor...)

On attachera une attention particulière au traitement du sol : maintien ou restitution du dallage de pierre (marbre, basalte...) ou de carreaux de terre cuite.

Les varangues et loggias pourront recevoir des systèmes destinés à réguler la lumière : panneaux à lames ventilantes, stores simples mobiles en toile unie ou en bois... posés en arrière de l'aplomb du garde-corps ou de l'entrée.

▪ **Les balcons et auvents**

Les balcons anciens constitués d'une structure en fer et d'un plancher en bois, agrémentés d'un auvent retenu par des suspentes métalliques fines et d'un garde-corps de fer forgé ou de fonte, seront conservés et restaurés ou remplacés à l'identique (matériaux, dimensions et en particulier des pièces métalliques).

Aucun habillage de rives ou de structure ne sera admis. Les sections et profils des pièces métalliques seront les plus fins possible.

Les balcons réalisés en ciment armé, surmontés d'un auvent du même type, seront maintenus et restaurés, s'ils correspondent à des dispositions d'origine (bâtiments de la première moitié du XXème siècle réalisés en maçonnerie et enduits au ciment).

La fermeture d'un balcon, partielle ou totale, est interdite.

▪ **Les auvents et bandeaux de toits**

Les auvents réalisés en structure bois ou fer et recevant une couverture métallique ou encore les auvents en ciment armé, seront conservés, restaurés ou reconstitués à l'identique.

Les bandeaux de toit, réalisés en habillages de bois ou en ciment armé seront conservés, restaurés ou reconstitués à l'identique.

▪ **Les descentes d'eau pluviale**

Le projet de réfection de couvertures et de façades devra préciser les emplacements des descentes. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

Les gouttières et descentes seront réalisées en zinc naturel, pré patiné ou peint ou encore en cuivre. La partie basse pourra être réalisée en fonte.

▪ **Les compteurs et réseaux en façade**

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou en métal plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le matériau de revêtement de la façade.

Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

▪ **Les boîtes aux lettres, digicodes et interphones**

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

▪ **Ventilation, climatisation, antennes et paraboles**

Aucun de ces dispositifs, y compris les conduits d'extraction, ne doit être posé sur les façades et sur les balcons ou les loggias visibles de l'espace public.

Seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Lors d'un projet de restauration d'ensemble d'un bâtiment, on s'attachera à réintroduire les éventuels dispositifs de ventilation naturelle existants à l'origine.

1.8 LES COUVERTURES

La couverture est l'un des éléments majeur de l'architecture traditionnelle de Saint-Denis, car elle est toujours très présente, soit en vision proche, à partir de l'espace public, surtout quand les bâtiments sont édifiés en retrait par rapport à l'espace public soit en vision dominante, la ville étant entièrement perceptible à partir des routes vers la montagne.

Les matériaux traditionnels, bardeaux refendus et couverture végétale ont été, à partir de l'introduction de la tôle plane avant la dernière guerre, puis du zinc et de la tôle ondulée dans les années 1960, détrônés par les matériaux métalliques, qui sont aujourd'hui largement dominants, et de fait devenus les matériaux de couvertures traditionnels.

▪ **Les matériaux de couverture**

Les matériaux de couverture utilisables sont :

- les matériaux métalliques plans : le zinc, la tôle plane galvanisée ou inox et le cuivre
- la tôle ondulée
- le bardeau refendu.

Les bâtiments ayant été conçus à l'origine pour recevoir un des matériaux indiqués ci-dessus seront restaurés avec ce matériau, sauf dans le cas où la modification de la pente de la couverture ne permet plus le retour à la disposition d'origine.

▪ **La mise en œuvre des couvertures métalliques**

Les matériaux plans seront posés sur voligeage.

La jonction des tôles sera réalisée sur tasseaux ou à joints debout, avec un entre-axe d'environ 60 cm.

Tous les détails de finition : arêtières, noues, rives, faitages, solins, couverture de lucarnes... seront étudiés et dessinés. La pose sera réalisée soigneusement.

Les coyaux existants (partie basse de la couverture dont la pente est plus faible) ou les ruptures de pentes dans les pans de couverture seront maintenus ou restitués.

Pour les sous-faces des couvertures débordantes et des auvents, le chevronnage et le voligeage seront laissés apparents et peints, sauf si un coffrage décoratif était prévu à l'origine.

▪ **Les lucarnes**

Les lucarnes existantes traditionnelles seront maintenues et restaurées.

Les lucarnes nouvelles ne seront autorisées que si elles correspondent à la restitution d'une lucarne disparue. Elles seront reconstituées à l'identique.

Des lucarnes nouvelles pourront être autorisées dans les conditions suivantes :

- Le type de lucarne sera à déterminer en fonction de celui de la construction, en référence aux bâtiments de même type possédant des lucarnes. Elles ne devront pas nuire à l'équilibre du volume
- Le percement devra être nettement plus petit que les baies existantes sur la façade
- Les lucarnes seront axées soit sur les travées de baies existantes, soit sur les trumeaux (parties pleines entre deux fenêtres)
- Sur le petit côté d'une couverture à 4 pans, la lucarne sera implantée dans l'axe du faitage
- Les lucarnes seront dans tous les cas implantées à une distance suffisante de l'arêtière ou du bord de la couverture
- Elles seront couvertes du même matériau que la couverture du bâtiment. Les jouées seront réalisées dans le matériau de la couverture ou enduites.

▪ **Les châssis de toits**

Les châssis ne sont admis que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils seront réalisés en bois ou métal.

Les châssis de toit devront répondre aux critères suivants :

- dimensions maximum : 0,55 x 0,75m (éclairage de pièces annexes).
- proportions rectangulaires, leur plus grande hauteur dans le sens de la pente
- implantation : dans le 1/3 inférieur du versant de couverture et sur une même ligne de niveau
- saillie : ne dépassant pas du nu extérieur du matériau de couverture
- rideau d'occultation ou de protection thermique pose obligatoirement en intérieur.

▪ **Les gouttières et chéneaux**

Les gouttières seront pendantes ou à l'anglaise (sur entablement). La complexité des couvertures implique dans certains cas la réalisation de chéneaux encaissés.

Pour les couvertures débordantes et les auvents, l'emploi de gouttières pendantes est interdit.

La rive du toit pourra être agrémentée par un lambrequin de tôle découpée, si ce type de décor correspond aux dispositions d'origine.

▪ **Ventilation, climatisation, chauffe-eau et capteurs solaire, antennes et paraboles**

Lors d'un projet de restauration d'ensemble d'un bâtiment, on s'attachera à réintroduire les éventuels dispositifs de ventilation naturelle existants à l'origine.

En couverture, seules sont autorisées les sorties discrètes, traitées dans le matériau et la tonalité de la couverture.

Les ventilateurs, climatiseurs et réservoirs de chauffe-eau solaires sont interdits en couverture.

Les capteurs solaires devront être entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Les antennes, paraboles et capteurs solaires seront positionnées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, y compris en vue plongeante.

2 Bâtiments d'intérêt architectural « 20^e siècle »

La construction moderne est directement issue de la départementalisation en 1946. Les décennies 50 et 60 voient l'explosion de la construction sur l'île, et la transformation radicale du centre de Saint-Denis et de ses abords immédiats. Sous l'influence de quelques architectes de talent, l'architecture « mondialiste » triomphe, sous trois formes relevant de la même démarche :

- La maison individuelle, avec le « cube béton », dont les modèles sont clairement identifiables. La maison est à rez-de-chaussée ou à un étage, avec un toit plat débordant et des balcons. Elle est implantée sur de petites parcelles, souvent issues de la division de jardins. Certaines sont regroupées en lotissements ou le long de rues résidentielles.
- L'immeuble collectif de logements, prenant place dans la ville en respectant globalement ses critères d'implantation (mitoyennetés, alignement mais le plus souvent en retrait). Il est néanmoins un peu plus haut que le bâti traditionnel.
- L'équipement public, pouvant devenir un signal urbain fort comme la Poste.

Tous ces bâtiments sont réalisés en maçonnerie enduite au ciment ou en béton et peints, avec un emploi ponctuel de la pierre de taille pour quelques éléments décoratifs. La couleur est très présente.

Leur démolition pourra être interdite, ou autorisée sous conditions.

2.1 VOLUMES ET STRUCTURES

Les interventions doivent tendre à « nettoyer » le bâtiment, en particulier en le débarrassant de tout élément ajouté ultérieurement et nuisant à son intégrité. Le but étant de retrouver sa pureté de lignes et de volumes originelle.

Des modifications ponctuelles de volumes sont possibles, dans la limite du présent règlement, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, et sous réserve du respect de son aspect initial et de l'inscription dans son environnement.

2.2 RAVALEMENT DES FACADES

Les bâtiments modernes sont réalisés en maçonnerie de moellon pour les plus anciens, de parpaing ou de béton pour les autres. La maçonnerie est enduite au ciment et peinte. Les « cubes béton » ont parfois reçu un enduit ciment projeté à la tyrolienne, dans sa teinte grise d'origine. Le béton est généralement peint directement.

Enfin, certains bâtiments possèdent des parties de façades ou des éléments de structure réalisés en basalte, appareillé de façon moderne.

Le ravalement portera sur l'intégralité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment.

Dans le cas où des éléments étrangers à la façade ont été ajoutés : bouchements entre des éléments de structure ou de protection en béton, ajouts de bandeaux ou d'appuis en métal ou en bois par exemple, etc., ils seront lors d'un ravalement supprimés afin de retrouver la structure initiale.

Inversement, dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront reconstitués.

Les teintes seront particulièrement étudiées, en se référant au nuancier du cahier des recommandations joint en annexe au présent règlement, et aux documents anciens portant sur le bâtiment considéré ou sur des bâtiments du même type.

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

▪ **Ravalement des façades en maçonnerie enduite**

Sur les maçonneries de moellon ou de parpaing, l'enduit de ciment est lissé et peint ou projeté à la tyrolienne et laissé dans sa teinte naturelle (gris) avec des aspects de finition plus ou moins fins.

Le ravalement des façades enduites sera fonction de l'état de l'enduit existant.

- *Choix de conservation ou remplacement de l'enduit*

Les enduits dégradés seront remplacés.

Les enduits en bon état mécanique simplement encrassés, et ne présentant pas de désordres importants pourront être réparés.

- *Remplacement de l'enduit*

On utilisera exclusivement un enduit de ciment et sable fin, dont la finition sera talochée fin ou lissée à la truelle.

On attachera une attention particulière au traitement des détails : bandeaux débordants, appuis, encadrements de baies saillants et tous éléments de décor et de structure dont la finition sera soignée, avec en particulier, un traitement vif des arêtes.

L'enduit pourra être projeté à la tyrolienne, sur les façades ayant reçu ce type de traitement ou dans le cas où l'on souhaite obtenir un contraste entre les matières (enduit et détails de structure ou de décor fins lissés et enduit rugueux projeté par exemple).

- *Traitement des enduits conservés*

Les peintures anciennes seront entièrement éliminées si elles sont incompatibles avec la peinture minérale préconisée en finition.

Les enduits conservés seront réparés, en particulier en reconstituant les détails et arêtes épauffrés et abimés, afin de retrouver l'aspect du parement initial.

Pour ces reprises ponctuelles, la granulométrie de l'enduit sera particulièrement étudiée, afin d'être similaire à l'existant, et de disparaître sous la peinture de finition.

- *Finition des enduits*

Les enduits recevront une peinture minérale d'aspect mat.

▪ **Ravalement des façades en béton**

• *Restauration du béton*

Le béton armé subit, au fil du temps, des dégradations d'ordres divers :

- mécanique : chocs, vibrations, engendrant des fissures, éclats ou épaufrures
- physiques : retrait et dilatation engendrant des épaufrures
- chimiques : carbonatation, eau de mer ou polluée...

engendrant la corrosion des armatures.

Des réparations ponctuelles seront réalisées sur les parties endommagées, parements ou éléments de structure ou de décor.

Les opérations suivantes seront mises en œuvre :

1. purge du béton décollé
2. mise à nu et passivation des armatures
3. reconstitution du parement à partir de mortiers de réparation hydrauliques ou organiques.

Les reprises ponctuelles devront disparaître sous la peinture de finition.

• *Finition des façades en béton*

Le béton recevra une peinture minérale d'aspect mat.

▪ **Les parties réalisées en basalte appareillé**

Les parties de façades ou les éléments de structure des bâtiments modernes réalisés en basalte sont appareillées de façon moderne, en lits réguliers assisés ou en opus incertum. Dans les deux cas, les joints sont épais et en creux.

Les façades, parties de façades ou éléments de structure réalisés en basalte d'appareillage moderne seront laissés apparents.

Les appareillages de pierre seront conservés, restaurés ou remplacés si besoin est, par des pierres de même nature travaillées de façon identique.

Le nettoyage sera réalisé par pulvérisation d'eau et brossage.

Dans le cas où la pierre aurait été peinte, elle sera décapée, lavée et rincée.

Les joints en bon état seront conservés. Ceux en mauvais état seront dégradés soigneusement puis rejointoyés avec le même matériau, la même teinte et la même mise en œuvre que ceux des joints d'origine.

▪ **Démolitions laissant apparaître des murs non visibles à l'origine**

Dans le cas de démolitions mitoyennes des bâtiments considérés, laissant apparaître un pignon ou une façade cachée, son traitement devra proposer une solution compatible avec les traitements et percements des façades existantes.

2.3 LES PERCEMENTS DANS LES FACADES

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et le traitement des percements existants.

Les baies d'origine seront maintenues dans leur emprise totale. En cas de modifications, elles devront être restituées dans leurs proportions initiales et leur modénature reconstituée.

Les baies percées ultérieurement et nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchées de façon à ne plus apparaître en façade.

2.4 LES MENUISERIES

Lors de la présentation d'un projet, toutes les menuiseries seront dessinées et décrites. Elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction, sauf éventuellement pour les commerces à rez-de-chaussée (voir chapitre spécifique).

Les menuiseries d'origine du bâtiment en bois ou métal, seront restaurées si leur état le permet ou utilisées comme modèles pour le remplacement.

On attachera une attention particulière au dessin des menuiseries : dimensions et dessin des profils, proportions des divers éléments.

Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement, défini par son encadrement.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse.

En ce qui concerne la couleur, on se reportera au nuancier du cahier des recommandations joint en annexe.

- *Les fenêtres et fermetures de baies*

Le type de fermeture, coulissante, ouvrant à la française, à projection, basculante... sera adapté à la taille et à l'emplacement de la baie.

Ces menuiseries seront réalisées en bois ou en métal. Pour le métal, les profilés seront le plus minces possible : dans ce but, l'acier sera privilégié.

La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdite (châssis dits « rénovation »), sauf en cas de restauration, où seuls les ouvrants sont changés.

- *Les volets*

Les percements des bâtiments seront occultés par l'un des dispositifs suivants, utilisés sur les bâtiments modernes :

- volets bois persiennés ou pleins, à écharpes ou cadres et planches jointives, rabat tables sur la façade
- volets bois ou fer repliables dans l'épaisseur du tableau de la baie, ce dernier type pouvant être combiné à un système de protection
- volets bois ou métal constitués de panneaux pleins ou persiennés, montés sur rails et coulissant devant les parties pleines de la façade
- systèmes de lames ventilantes fixes ou orientables, en bois ou métal.

Les volets roulants ne seront admis que si aucun des dispositifs décrits ci-dessus n'est possible, et à condition que le coffre soit positionné en intérieur et invisible, et que les rails extérieurs soient encastrés dans le tableau.

Ces volets seront obligatoirement de couleur.

- *Les portes*

Elles seront en bois ou en métal, elles doivent être compatibles avec les menuiseries existantes sur le bâtiment. Elles seront pleines ou partiellement vitrées.

- *Les portes de garages ou de locaux à rez-de-chaussée*

Elles seront en bois ou en métal, pleines ou dotées de petits oculi, constituées de panneaux repliables ou coulissants ou encore basculantes à condition que le mécanisme soit totalement invisible.

Sont interdits tous autres types de fenêtres, portes ou volets, que ceux décrits ci-dessus (aspect et matériaux) et en particulier le PVC.

2.5 LA FERRONNERIE

Les ouvrages de serrurerie seront conservés et restaurés : garde-corps de balcons, grilles de protection, etc.

Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

Les garde-corps, balcons, grilles de protection reconstitués ou remplacés seront obligatoirement en fer, et reprendront soit le modèle d'origine, soit l'un des modèles couramment employés sur les bâtiments de même type.

2.6 ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

- **Les perrons, escaliers extérieurs et rampes handicapés**

Les perrons et escaliers extérieurs seront maintenus et restaurés dans leurs volumes leurs matériaux et leur mise en œuvre.

Si un garde-corps est nécessaire, il sera d'un dessin simple, et réalisé en maçonnerie ou en métal, en fonction du type du bâtiment.

La réalisation d'une rampe pour handicapés en façade principale ne sera autorisée que si aucune autre solution de desserte n'existe pour le bâtiment considéré. Dans ce cas, la rampe devra faire l'objet d'une étude spécifique, visant à assurer la meilleure insertion possible.

- **Les varangues et loggias**

Les varangues et loggias ne seront en aucun cas fermées.

Les garde-corps, joues, auvents en maçonnerie, bois ou métal d'origine seront conservés et reconstitués s'ils ont été altérés ou supprimés.

Les varangues et loggias pourront recevoir des systèmes destinés à réguler la lumière: panneaux à lames ventilantes, stores simples mobiles en toile unie ou en bois... posés en arrière de l'aplomb du garde-corps ou de l'entrée.

▪ **Les balcons, auvents et débords de toits**

Les balcons, auvent et débords de toits en béton ou ciment armé seront maintenus ou reconstitués dans leurs proportions et matériaux d'origine. Aucun habillage de rives ou de structures ne sera admis.

La fermeture d'un balcon, partielle ou totale, est interdite.

▪ **Les descentes d'eau pluviale**

Le projet de réfection de couvertures et de façades devra préciser les emplacements des descentes. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

Les gouttières et descentes seront réalisées en zinc naturel, pré patiné ou peint ou encore en cuivre. La partie basse pourra être réalisée en fonte.

▪ **Les compteurs et réseaux en façade**

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le matériau constituant le revêtement de la façade.

Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

▪ **Les boîtes aux lettres, digicodes et interphones**

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

▪ **Ventilation, climatisation, antennes et paraboles**

Aucun de ces dispositifs, y compris les conduits d'extraction, ne doit être posé sur les façades et sur les balcons ou les loggias visibles de l'espace public.

Seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Lors d'un projet de restauration d'ensemble d'un bâtiment, on s'attachera à réintroduire les éventuels dispositifs de ventilation naturelle existants à l'origine.

2.7 LES COUVERTURES

Les bâtiments modernes étaient tous, à l'origine, couverts en terrasses, couronnés par un acrotère ou une dalle débordante. Au fil du temps et des règlements d'urbanisme, un certain nombre de ces bâtiments ont reçu un toit, d'un volume s'apparentant à celui des bâtiments traditionnels.

▪ **Le type de couverture**

Les bâtiments modernes couverts en toiture terrasse conserveront ce dispositif ou pourront recevoir une couverture métallique à faible pente, masquée par un acrotère ou une dalle débordante. Dans ce dernier cas, la couverture sera posée en retrait de la dalle débordante, de façon à ne pas être visible de l'espace public.

Les bâtiments modernes ayant reçu un toit s'apparentant à celui des bâtiments traditionnels pourront retrouver leur état originel : toiture terrasse ou recevoir une couverture à faible pente, comme décrit ci-dessus.

▪ **Les matériaux de couverture**

Les matériaux de couverture utilisables sont :

- les complexes d'étanchéité multicouches pour les toitures terrasses, de teinte neutre ou gravillonnés en finition
- les matériaux métalliques plans : le zinc, la tôle plane galvanisée ou inox et le cuivre.

▪ **La mise en œuvre des couvertures métalliques**

Les matériaux plans seront posés sur voligeage.

La jonction des tôles sera réalisée sur tasseaux ou à joints debout, avec un entre-axe d'environ 60 cm.

Tous les détails de finition : arêtières, noues, rives, faitages, solins... seront étudiés et dessinés. La pose sera réalisée soigneusement.

▪ **Les gouttières et chéneaux**

Les gouttières pendantes sont interdites, sauf pour les bâtiments ayant reçu un toit s'apparentant à celui des bâtiments traditionnels. La rive du toit ou de la dalle débordante ne recevra aucun habillage ou système de récupération des eaux de la couverture.

▪ **Ventilation, climatisation, chauffe-eau et capteurs solaire, machineries d'ascenseurs, antennes et paraboles**

Lors d'un projet de restauration d'ensemble d'un bâtiment, on s'attachera à réintroduire les éventuels dispositifs de ventilation naturelle existants à l'origine.

Les ventilateurs, climatiseurs et réservoirs de chauffe-eau solaires sont interdits en couverture, même s'il s'agit d'une terrasse, sauf s'il est prévu un dispositif ajouré masquant ces équipements, et sous réserve que ces dispositifs soient maintenus dans les gabarits autorisés par le présent règlement.

Seules sont autorisées les sorties discrètes, traitées dans le matériau et la tonalité de la couverture.

Pour les couvertures à pentes, les capteurs solaires devront être intégrés aux pans de toiture et posés à fleur du matériau. Pour les couvertures en terrasses, ils seront disposés de façon à ne pas être visibles de l'espace public.

Dans la mesure du possible, ils seront disposés dans les cours et jardins.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Les machineries d'ascenseurs seront intégrées au volume. En cas d'impossibilité technique, elles seront implantées en retrait de la façade, de façon à ne pas être visibles de l'espace public. Cette dernière disposition ne sera pas envisageable dans le secteur 3, dans lequel les vues plongeantes sur les couvertures sont très proches.

Les antennes et paraboles seront positionnées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, y compris en vue plongeante.

3 Bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel

Les bâtiments reconstruits traditionnels correspondent aux constructions traditionnelles reconstruites « à l'identique » à partir des années 1990. Leur typologie fait référence à la construction traditionnelle, pour ce qui est de l'organisation spatiale et des matériaux apparents.

Les modes constructifs et les matériaux de structure ne sont pas traditionnels.

Les bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel doivent être conservés, restaurés ou reconstitués dans le respect de leur mode constructif d'origine. Leur démolition peut être interdite.

Ces bâtiments sont à prendre en compte avec l'ensemble des éléments constitutifs de l'entité patrimoniale, à savoir le bâtiment lui-même, ses dépendances, sa clôture, les espaces libres l'accompagnant, jardin, cour... qui seront conservés et restaurés dans le parti originel de la composition.

3.1 VOLUMES ET STRUCTURES

Des modifications ponctuelles de volumes sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, et sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription dans son environnement.

3.2 RAVALEMENT DES FACADES

Le ravalement portera sur l'intégralité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel des traitements.

3.3 LES PERCEMENTS DANS LES FACADES

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature des percements existants, dans la forme, les matériaux et la mise en œuvre.

Les bales d'origine seront maintenues dans leur emprise totale. En cas de modifications, elles devront être restituées dans leurs proportions initiales et leur modénature reconstituée.

Les baies percées ultérieurement et nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchées de façon à ne plus apparaître en façade.

3.4 LES MENUISERIES

Toutes les menuiseries en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment, seront restaurées si leur état le permet ou utilisées comme modèles pour des créations nouvelles.

3.5 LA FERRONNERIE ET LA SERRURERIE

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens réalisés en fer ou fonte seront conservés et restaurés : garde-corps de balcons, grilles de protection pentures, ferrures, etc.

Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

La quincaillerie ancienne sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

Les ferronneries nouvelles seront soit identiques aux modèles anciens, soit traitées de façon simple, et réalisées en fer ou fonte.

Afin que les garde-corps anciens ou les niveaux d'allèges soient conformes aux réglementations en vigueur par rapport au niveau du sol intérieur, on posera horizontalement en tableau, au-dessus du garde-corps maintenu à son niveau d'origine ou au-dessus de l'allège, un ou plusieurs tubes ou barres métalliques à section carrée fine.

3.6 ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

▪ **Les perrons, escaliers extérieurs et rampes handicapés**

Les perrons et escaliers extérieurs traditionnels seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, leurs matériaux et leur mise en œuvre.

Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en pierre, en bois ou en serrurerie, en fonction du type du bâtiment, d'un dessin simple.

La réalisation d'une rampe « handicapés » en façade principale ne sera autorisée que si aucune autre solution de desserte n'existe pour le bâtiment considéré. Dans ce cas, la rampe devra faire l'objet d'une étude spécifique, visant à assurer la meilleure insertion possible.

▪ **Les varangues et loggias**

Les varangues et loggias traditionnelles seront conservées, restaurées ou remplacées l'identique (matériaux, dimensions et en particulier des pièces de bois, décor...)

On attachera une attention particulière au traitement du sol : maintien ou restitution du dallage de pierre (marbre, basalte...) ou de carreaux de terre cuite.

Les varangues et loggias pourront recevoir des systèmes destinés à réguler la lumière : panneaux à lames ventilantes, stores simples mobiles en toile unie ou en bois... posés en arrière de l'aplomb du garde-corps ou de l'entrée.

▪ **Les balcons et auvents**

Les balcons anciens constitués d'une structure en fer et d'un plancher en bois, agrémentés d'un auvent retenu par des suspentes métalliques fines et d'un garde-corps de fer forgé ou de fonte, seront conservés et restaurés ou remplacés à l'identique (matériaux, dimensions et en particulier des pièces métalliques).

Aucun habillage de rives ou de structure ne sera admis. Les sections et profils des pièces métalliques seront les plus fins possible.

Les balcons réalisés en ciment armé, surmontés d'un auvent du même type, seront maintenus et restaurés, s'ils correspondent à des dispositions d'origine (bâtiments de la première moitié du XXème siècle réalisés en maçonnerie et enduits au ciment).

La fermeture d'un balcon, partielle ou totale, est interdite.

▪ **Les auvents et bandeaux de toits**

Les auvents réalisés en structure bois ou fer et recevant une couverture métallique ou encore les auvents en ciment armé, seront conservés, restaurés ou reconstitués à l'identique.

Les bandeaux de toit, réalisés en habillages de bois ou en ciment armé seront conservés, restaurés ou reconstitués à l'identique.

▪ **Les descentes d'eau pluviale**

Le projet de réfection de couvertures et de façades devra préciser les emplacements des descentes. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible, sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les gouttières et descentes seront réalisées en zinc naturel, pré patiné ou peint ou encore en cuivre. La partie basse pourra être réalisée en fonte.

▪ **Les compteurs et réseaux en façade**

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou en métal plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le matériau de revêtement de la façade.

Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

▪ **Les boîtes aux lettres, digicodes et interphones**

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

▪ **Ventilation, climatisation, antennes et paraboles**

Aucun de ces dispositifs, y compris les conduits d'extraction, ne doit être posé sur les façades et sur les balcons ou les loggias visibles de l'espace public.

Seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Lors d'un projet de restauration d'ensemble d'un bâtiment, on s'attachera à réintroduire les éventuels dispositifs de ventilation naturelle existants à l'origine.

3.7 LES COUVERTURES

▪ Les matériaux de couverture

Les matériaux de couverture utilisables sont :

- les matériaux métalliques plans : le zinc, la tôle plane galvanisée ou inox et le cuivre
- la tôle ondulée
- le bardeau refendu.

Les bâtiments ayant été conçus à l'origine pour recevoir un des matériaux indiqués ci-dessus seront restaurés avec ce matériau, sauf dans le cas où la modification de la pente de la couverture ne permet plus le retour à la disposition d'origine.

▪ La mise en œuvre des couvertures métalliques

Les matériaux plans seront posés sur voligeage.

La jonction des tôles sera réalisée sur tasseaux ou à joints debout, avec un entre-axe d'environ 60 cm.

Tous les détails de finition : arêtières, noues, rives, faitages, solins, couverture de lucarnes... seront étudiés et dessinés. La pose sera réalisée soigneusement.

Les coyaux existants (partie basse de la couverture dont la pente est plus faible) ou les ruptures de pentes dans les pans de couverture seront maintenus ou restitués.

Pour les sous-faces des couvertures débordantes et des auvents, le chevronnage et le voligeage seront laissés apparents et peints, sauf si un coffrage décoratif était prévu à l'origine.

▪ Les lucarnes

Les lucarnes existantes traditionnelles seront maintenues et restaurées.

Les lucarnes nouvelles ne seront autorisées que si elles correspondent à la restitution d'une lucarne disparue. Elles seront reconstituées à l'identique.

Des lucarnes nouvelles pourront être autorisées dans les conditions suivantes :

- Le type de lucarne sera à déterminer en fonction de celui de la construction, en référence aux bâtiments de même type possédant des lucarnes. Elles ne devront pas nuire à l'équilibre du volume
- Le percement devra être nettement plus petit que les baies existantes sur la façade
- Les lucarnes seront axées soit sur les travées de baies existantes, soit sur les trumeaux (parties pleines entre deux fenêtres)
- Sur le petit côté d'une couverture à 4 pans, la lucarne sera implantée dans l'axe du faitage

- Les lucarnes seront dans tous les cas implantées à une distance suffisante de l'arêtier ou du bord de la couverture
- Elles seront couvertes du même matériau que la couverture du bâtiment. Les jouées seront réalisées dans le matériau de la couverture ou enduites.

▪ **Les châssis de toits**

Les châssis ne sont admis que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils seront réalisés en bois ou métal.

Les châssis de toit devront répondre aux critères suivants :

- dimensions maximum : 0,55 x 0,75m (éclairage de pièces annexes).
- proportions rectangulaires, leur plus grande hauteur dans le sens de la pente
- implantation : dans le 1/3 inférieur du versant de couverture et sur une même ligne de niveau
- saillie : ne dépassant pas du nu extérieur du matériau de couverture
- rideau d'occultation ou de protection thermique pose obligatoirement en intérieur.

▪ **Les gouttières et chéneaux**

Les gouttières seront pendantes ou à l'anglaise (sur entablement). La complexité des couvertures implique dans certains cas la réalisation de chéneaux encaissés.

Pour les couvertures débordantes et les auvents, l'emploi de gouttières pendantes est interdit.

La rive du toit pourra être agrémentée par un lambrequin de tôle découpé, si ce type de décor correspond aux dispositions d'origine.

▪ **Ventilation, climatisation, chauffe-eau et capteurs solaire, antennes et paraboles**

Lors d'un projet de restauration d'ensemble d'un bâtiment, on s'attachera à réintroduire les éventuels dispositifs de ventilation naturelle existants à l'origine.

En couverture, seules sont autorisées les sorties discrètes, traitées dans le matériau et la tonalité de la couverture.

Les ventilateurs, climatiseurs et réservoirs de chauffe-eau solaires sont interdits en couverture.

Les capteurs solaires devront être entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Les antennes, paraboles et capteurs solaires seront positionnées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, y compris en vue plongeante.

4 Bâtiments nouveaux

Les prescriptions suivantes portent sur l'ensemble des bâtiments futurs. Elles ont pour but d'assurer une insertion cohérente des constructions nouvelles dans le tissu traditionnel existant.

Ces principes peuvent engendrer deux types de constructions :

- *des constructions s'apparentant, dans leur aspect extérieur, aux bâtiments traditionnels*
- *des constructions à caractère contemporain, s'appuyant sur les critères de composition et de volumétrie des constructions traditionnelles ou modernes de Saint-Denis.*

4.1 REFERENCE TYPOLOGIQUE DE L'ARCHITECTURE

Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie les constructions nouvelles doivent faire référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles ou modernes de Saint-Denis, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

Par un souci d'intégration au tissu et au site existant, elles éviteront de prendre pour référence des exemples très particuliers, voire uniques dans le tissu.

Les bâtiments présenteront une simplicité de formes, de volumes, de traitement de façades et de couvertures. Une économie de matériaux sera également recherchée.

4.2 VOLUME ET STRUCTURES

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle. Elle doit rester simple, en harmonie de proportions avec celle des constructions qui environnent la nouvelle.

Dans le cas d'un regroupement de parcelles ou de construction sur une parcelle présentant une façade très large, la volumétrie devra suggérer un découpage parcellaire s'apparentant à l'existant dans le secteur.

Cette dernière disposition n'est pas obligatoire lorsque le projet porte sur une entité de très vastes dimensions, constituant en elle-même un micro quartier.

4.3 LES FAÇADES

▪ La composition

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles ou modernes de Saint-Denis.

▪ Les matériaux de façade

En façade sont admis les matériaux traditionnels, pierre appareillée, moellon enduit ou à joints beurrés, le bois sous forme de bardage ou de bardeaux refendus, ainsi que l'enduit ou encore le béton.

L'emploi de ces matériaux pourra s'accompagner de panneaux composites modernes à base de bois, de métal, de verre, etc. restant en harmonie avec l'environnement. Ces dernières dispositions sont particulièrement adaptées aux bâtiments à usage d'activité, que l'on trouvera essentiellement dans le secteur.

Les façades des constructions annexes ou des dépendances nouvelles accolées ou à proximité immédiate du bâtiment principal seront traitées soit dans le même matériau et avec la même finition, soit en harmonie de matériaux et de teintes.

En ce qui concerne la couleur, on se reportera au nuancier contenu dans le cahier de recommandations annexé.

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

▪ **Les menuiseries**

Lors de la présentation d'un projet, toutes les menuiseries seront dessinées et décrites. Elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction, sauf éventuellement pour les commerces à rez-de-chaussée (voir chapitre spécifique).

On attachera une attention particulière au dessin des menuiseries : dimensions et dessin des profils, proportions des divers éléments.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse.

Les fenêtres et fermetures de bales seront réalisées en bois ou en métal. Pour le métal, les profilés seront le plus minces possible ; dans ce but, l'acier sera privilégié.

Les occultations des baies seront réalisées avec l'un des dispositifs suivants :

- volets bois persiennés ou pleins, à écharpes ou cadres et planches jointives, rabattables sur la façade
- volets bois ou fer, repliables dans l'épaisseur du tableau de la baie, ce dernier type pouvant être combiné à un système de protection
- volets bois ou métal constitués de panneaux pleins ou persiennés, montés sur rails et coulissants
- volets roulants à condition que le coffre soit positionné en intérieur, complètement invisible de l'extérieur et que les rails soient encastrés. Ces volets roulants seront obligatoirement de couleur
- systèmes de lames ventilantes fixes ou orientables, en bois ou en métal.

Les portes seront en bois ou en métal, elles doivent être compatibles avec les menuiseries existantes sur le bâtiment.

Les portes de garages ou de locaux a rez-de-chaussée seront en bois ou en métal, pleines ou dotées de petits oculi, constituées de panneaux repliables ou coulissants ou encore basculantes à condition que le mécanisme soit totalement invisible. La fermeture des accès de garages se fera au niveau de la façade de l'immeuble et non en retrait

Sont interdits tous autres types de fenêtres, portes ou volets, que ceux décrits ci-dessus (aspect et matériaux).

4.4 ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FAÇADES

▪ Les varangues, loggias et balcons

Les varangues et loggias pourront recevoir des systèmes destinés à réguler la lumière : panneaux à lames ventilantes, stores simples mobiles en toile unie ou en bois... posés en arrière de l'aplomb du garde-corps.

Les balcons en saillie sur la façade seront obligatoirement ouverts, sans joues latérales.

Les garde-corps des loggias et des balcons seront réalisés en métal, en bois ou en maçonnerie.

▪ Les auvents et débords de toits

Les auvents et débords de toit seront d'un dessin simple.

▪ Les descentes d'eau pluviale

Les descentes d'eaux pluviales et de raccordements de fluides en saillie sur le domaine public ne sont pas autorisées.

▪ Les compteurs et réseaux en façade

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le matériau constituant le revêtement de la façade.

En aucun cas, ils ne pourront être édifiés en débord sur le domaine public.

Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en oeuvre.

▪ les boîtes aux lettres, digicodes et interphones

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

▪ Ventilation, climatisation, antennes et paraboles

Aucun de ces dispositifs, y compris les conduites d'extraction, ne doit être posé sur les façades, sur les balcons ou les loggias visibles l'espace public.

Seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Lors de la conception d'un projet, on favorisera des systèmes de ventilation naturelle, basés sur l'organisation spatiale et l'orientation des volumes et des circulations, sur la

disposition des ouvertures permettant de faire circuler l'air, sur la création d'éléments atténuant la lumière directe (auvents, galeries extérieures, passages...), sur le traitement des systèmes d'occultation, etc.

4.5 LES COUVERTURES

La couverture doit être traitée en accord avec celles des constructions environnantes, traditionnelles ou modernes, tant dans l'esprit que dans les proportions des volumes, les pentes et les dimensions.

▪ le type de couverture

(Voir également § « II.15: hauteur et volume des constructions »)

Le type de couverture sera fonction de la référence typologique choisie pour le bâtiment nouveau.

S'il prend pour référence une construction traditionnelle, des pentes de couverture comprises entre 30% et 140% seront préconisées.

Pour les bâtiments s'apparentant aux constructions modernes ou l'esprit actuel, la couverture à faibles pentes sera privilégiée.

Ponctuellement, l'emploi de toitures terrasse est envisageable (voir règles concernant la hauteur et le volume des couvertures).

▪ Les matériaux de couverture

Les matériaux de couverture utilisables sont :

- les complexes d'étanchéité multicouches pour les éléments de toitures terrasses, de teinte neutre ou gravillonnés en finition
- les matériaux métalliques plans : le zinc, la tôle plane galvanisée ou inox et le cuivre
- la tôle ondulée
- le bardeau refendu
- le bac acier pour les bâtiments de grands volumes, avec des traitements de couverture très simples (une ou deux pentes faibles).

▪ La mise en œuvre des couvertures métalliques

Les matériaux plans seront posés sur voligeage.

La jonction des tôles sera réalisée sur tasseaux ou à joints debout, avec un entre-axe d'environ 60 cm.

Tous les détails de finition : arêtières, noues, rives, faîtages, solins, couverture de lucarnes..., seront étudiés et dessinés. La pose sera réalisée soigneusement.

Selon la pente et le dessin de la couverture, on pourra créer des coyaux (partie basse de la couverture dont la pente est plus faible) ou des ruptures de pentes dans les pans de toiture.

▪ **Les lucarnes**

Les lucarnes seront autorisées dans les conditions suivantes :

- le percement devra être vertical et nettement plus petit que les baies existantes sur la façade
- les lucarnes seront organisées en fonction de la composition de la façade, par exemple, axées sur les travées de baies ou sur les trumeaux (parties pleines entre deux fenêtres).
- sur le petit côté d'une couverture à 4 pans, dans le cas où il est prévu une seule lucarne, elle sera implantée dans l'axe du faîtage
- les lucarnes seront dans tous les cas implantées à une distance suffisante de l'arêtier ou du bord de la couverture
- elles seront couvertes du même matériau que la couverture du bâtiment. Les joues seront réalisées dans ce matériau ou enduites.

Les défoncés en couverture destinés à l'éclairage de pièces ou à vocation de loggias sont interdits.

▪ **Les châssis de toits**

Les châssis ne sont admis que sur les versants arrière des couvertures. Ils seront réalisés en bois ou métal.

Les châssis de toit devront répondre aux critères suivants:

- dimensions maximum : 0,80 x 1,00 m.
- proportions rectangulaires, leur plus grande hauteur dans le sens de la pente
- implantation : dans les 2/3 inférieur du versant de couverture et sur une même ligne de niveau
- saillie: ne dépassant pas du nu extérieur du matériau de couverture

▪ **Les gouttières et chéneaux**

Pour les couvertures à pentes, les gouttières seront pendantes ou à l'anglaise (sur entablement).

Pour les couvertures à dalles débordantes et les auvents, l'emploi de gouttières pendantes est interdit.

▪ **Ventilation, climatisation, chauffe-eau et capteurs solaire, machineries d'ascenseurs, antennes et paraboles**

En couverture, seules sont autorisées les sorties discrètes, traitées dans le matériau et la tonalité de la couverture.

Les ventilateurs, climatiseurs et réservoirs de chauffe-eau solaires sont interdits en couverture, même s'il s'agit d'une terrasse, sauf s'il est prévu un dispositif ajouré masquant les équipements, et sous réserve que ces dispositifs soient maintenus dans les gabarits autorisés par le présent règlement.

Pour les couvertures à pentes, les capteurs solaires devront être intégrés aux pans de toiture et posés à fleur du matériau. Pour les couvertures en terrasses, ils seront disposés de façon à ne pas être visibles de l'espace public. Dans les deux cas, leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment.

Dans la mesure du possible, ils seront disposés dans les cours et jardins.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Les machineries d'ascenseurs seront intégrées au volume. En cas d'impossibilité technique, elles seront implantées en retrait de la façade, de façon à ne pas être visibles de l'espace public. Cette dernière disposition ne sera pas envisageable dans le secteur 3, dans lequel les vues plongeantes sur les couvertures sont très proches.

Les antennes et paraboles seront positionnées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, y compris en vue plongeante.

LES DEVANTURES COMMERCIALES, LES ENSEIGNES

5 Les devantures commerciales

La typologie des bâtiments occupés par des commerces est très diverse. Le présent règlement s'appuie sur celle ci-dessous, afin qu'il y ait une adéquation étroite entre l'aspect du rez-de-chaussée occupé par le commerce et l'ensemble du bâtiment.

Les catégories suivantes sont représentées :

- Les bâtiments traditionnels à vocation commerciale de détail ou de gros originelle comprenant :
 - Les « boutiques chinois », petites maisons modestes à rez-de-chaussée, ou parfois un étage, le plus souvent implantées aux angles de rues, à usage commercial exclusif caractérisées par des baies simples fermées par des volets pleins de bois. Les parties pleines de la façade servent de support à des enseignes de vastes dimensions, peintes sur la maçonnerie ou sur des habillages de tôle.
 - Les « maisons de commerce », occupant les rues du centre. Elles comportent un étage souligné par un balcon filant. Le rez-de-chaussée, prévu dès l'origine pour un usage commercial, est percé de baies régulières, à linteaux droits ou cintrés, parfois à pilastres ou colonnes et entablements de pierre. Ces baies sont organisées en relation avec celles de l'étage. Les maisons les plus anciennes possèdent des volets de bois pleins se rabattant sur la façade. Les plus récentes comportent un pan coupé lorsqu'elles sont implantées aux angles de rues, cette disposition augmentant le linéaire de devanture. Ces bâtiments peuvent constituer des séquences homogènes le long des rues.
 - Les entrepôts, dont le rez-de-chaussée servait au commerce de gros, comportent un étage généralement sans balcon. Les baies d'origine sont composées avec celles de l'étage, et soulignées par des encadrements en pierre apparente ou traités en enduit. Elles sont fermées par des volets pleins. Les façades sont très sobres, l'impression de masse est dominante.
- Les bâtiments modernes, dont le rez-de-chaussée a généralement été conçu dès l'origine pour recevoir un commerce. La structure porteuse de l'immeuble, constituée selon les cas de pans de murs ou de poteaux, dégage des vastes baies.

Lors d'une demande d'autorisation de travaux, l'ensemble de la façade du bâtiment et l'amorce des immeubles voisins devront être dessinés. Le projet en couleur, devra

faire apparaître clairement les enseignes, les stores et les dispositifs d'éclairage et de fermeture envisagés.

Les projets devront tendre à rendre plus lisible l'intégrité de la façade de l'immeuble et la continuité des parties verticales assurant visuellement sa stabilité. Ils devront tenir compte de la qualité du traitement architectural initial des rez-de-chaussée des bâtiments anciens.

Dans ce but, une simplicité de traitements et de matériaux sera recherchée.

Le nombre des matériaux et des teintes sera limité, les teintes seront choisies dans le nuancier figurant au cahier des recommandations annexé, en harmonie avec celles des bâtiments et des devantures mitoyennes.

▪ **Organisation de la devanture**

Quasiment tous les immeubles du centre de Saint-Denis, anciens ou récents, ont été dès l'origine conçus pour que s'exercent des activités de commerce de gros ou de détail au rez-de-chaussée. Ils comportent des baies, soit relativement étroites mais nombreuses, correspondant aux fenêtres de l'étage, soit plus larges et rythmées par la structure du bâtiment qui se reporte des étages au sol. La relation entre le rez-de-chaussée et le reste de la façade est donc étroite.

Afin que ces principes soient conservés ou restitués, les prescriptions suivantes seront mises en œuvre.

Le principe de la devanture dite «en feuillure»¹ sera retenu pour le traitement du rez-de-chaussée commercial de l'ensemble des bâtiments.

Ce type de devanture est constitué de percements dans la continuité de ceux des étages, dont les vitrages sont inscrits dans l'épaisseur de la maçonnerie et laissent apparaître la façade du bâtiment.

• ***Principe de traitement des percements***

Pour l'aménagement des devantures commerciales, l'une des dispositions suivantes sera mise en œuvre:

- conserver l'emprise des baies existantes
- si des allèges existent, les abaisser en conservant la largeur des percements existants, et en reconstituant les piédroits (parties pleines entre les baies), dans la continuité de l'existant
- réunir deux baies existantes, afin de constituer un percement large. Ce dernier principe n'est applicable que si les baies concernées sont à linteau droit et ne comportent pas d'élément de structure ou modénature qualitatif.

Dans tous les cas, les éléments de structure ou de modénature existants en pierre, enduit, bois, ciment ou béton : encadrements de baies, linteaux, entablements, arcs, poteaux, colonnes, pilastres... seront conservés ou reconstitués.

¹ partie du châssis ou encadrement dans laquelle le vitrage est posé

A l'intérieur des baies, la devanture consistera en la pose de cadres de bois peint ou de métal laqué ou teinté dans la masse de tonalité sombre, et de vitrages ou de parties pleines implantés dans l'encadrement de la ou des baies ainsi créées, à peu près au même nu (retrait par rapport à la façade) que les fenêtres des étages.

- ***Principe de traitement des parties pleines***

Les parties pleines de la façade seront traitées dans la continuité des étages (matériau et teinte).

Si la façade possède un élément de structure ou de modénature marquant une délimitation horizontale claire entre le rez-de-chaussée et le reste de la façade: balcon, bandeau ou corniche.., et si le rez-de-chaussée ne comporte pas d'élément de structure ou de modénature qualitatif, il pourra :

- soit être traité dans une teinte différente
- soit recevoir un habillage sobre dans son matériau, sa finition et sa mise en oeuvre. Cet habillage sera réalisé au plus près de la façade; sa saillie maximum sera de 10 centimètres. Latéralement, il devra ménager le passage des descentes d'eau pluviale. S'il existe des chaînes mitoyennes ou d'angles, la devanture les laissera entièrement visibles.

Les matériaux brillants et réfléchissants sont proscrits.

- **Les éléments d'accompagnement de la devanture**

- ***Les dispositifs de fermetures***

Pour les rez-de-chaussée comportant des volets bois, ces derniers seront conservés et restaurés ou reconstitués.

De tels volets peuvent être utilisés sur des devantures n'en possédant pas, à condition que leur rabattement sur la façade soit possible.

L'occultation des devantures pourra par ailleurs être réalisée par:

- un rideau à mailles ou micro-perforé posé à l'intérieur de la devanture, et dont le coffre sera invisible de l'extérieur
- un rideau plein s'il est positionné derrière le plateau de montre, laissant visible les produits exposés en position fermée.

Dans tous les cas, l'emploi de vitrages anti effraction sera privilégié.

- ***Les stores bannes***

De façon générale, la lisibilité architecturale de la façade devra être privilégiée.

Les mécanismes seront le plus discret possible, et la pose adaptée au type de percement.

Sauf dans le cas où les baies sont cintrées, les stores seront droits, mobiles, sans joues, avec retombée verticale de type lambrequin.

Les stores seront réalisés en toile de teinte unie, et harmonisée avec celles de l'architecture et de l'environnement. L'emploi de toile plastique brillante est interdit.

Chaque percement pourra être équipé d'un store, implanté soit dans l'emprise de celui-ci, soit au-dessus.

Un store pour deux ou plusieurs percements sera envisageable :

- si la façade possède un élément de structure ou de modénature marquant une délimitation horizontale claire entre le rez-de-chaussée et le reste de la façade : balcon, bandeau ou corniche...
- si le rez-de-chaussée ne comporte pas d'éléments de structure qualitatifs de type colonnes, pilastres...
- si la façade possède un élément de structure vertical répété.

Dans tous les cas, le store ne devra pas déborder latéralement de l'emprise du balcon.



6 Les enseignes

L'installation des enseignes est encadrée par le Règlement Local de Publicité (RLP) de la ville de Saint-Denis, approuvé le 29 juillet 1998, dont les grands principes sont rappelés ci-dessous, et accompagnés de recommandations particulières.

A compter du 1^{er} juillet 2012, les prescriptions nationales qui ne sont pas évoquées dans un RLP s'appliquent aux nouveaux dispositifs apposés dans les zones couvertes par ce RLP.

▪ Type et nombre d'enseignes

L'enseigne faisant partie intégrante de la devanture, doit être en harmonie avec celle-ci.

L'emplacement, la taille et le type d'enseigne doivent être étudiés de façon à laisser lire la continuité de la façade de l'immeuble. Dans ce but, le nombre des enseignes sera limité.

Sera autorisée une enseigne en applique et une enseigne en drapeau par façade située sur une vole ouverte à la circulation.

En cas de nécessité absolue, une potence en drapeau pourra supporter deux enseignes (tabac, PMU... par exemple).

Tous les types de caissons et d'enseignes lumineuses sont interdits, y compris les tubes néon disposés dans les devantures.





▪ **Surface des enseignes**

Les enseignes apposées sur une façade commerciale d'un établissement ne peuvent avoir une surface cumulée excédant 15 % de la surface de cette façade.

Toutefois, cette surface peut être portée à 25 % lorsque la façade commerciale de l'établissement est inférieure à 50 mètres carrés.

▪ **Emplacement et types d'enseignes**

Toutes les enseignes seront maintenues dans la hauteur du rez-de-chaussée. Est en particulier interdite la pose d'enseignes sur les garde-corps des balcons et loggias des étages.



•

- *Les enseignes parallèles a la façade*

Les types d'enseignes suivants sont préconisés :

- des lettres peintes, adhésives ou en léger relief apposées sans fond sur le bandeau horizontal au-dessus des baies. Dans le cas où l'enseigne est carrée ou légèrement rectangulaire en hauteur, elle pourra légèrement dépasser du bandeau vers le bas.
- des lettres ou sigles apposés sur la glace, à condition de rester dans des emprises modestes. Sont en particulier interdits les autocollants occultant tout ou partie de la surface vitrée; cette interdiction est levée pour les dispositifs de petit format intégrés à des devantures commerciales et ne recouvrant que partiellement la baie, dont la surface unitaire est inférieure à 1 m².

Leurs surfaces cumulées ne peuvent recouvrir plus du dixième de la surface d'une devanture commerciale et dans la limite maximale de 2 m².

- des textes inscrits sur le lambrequin du store (retombée verticale).

- **Cas particulier : les enseignes des « boutiques chinoises »**

La tradition spécifique à ce type de commerce sera maintenue. Dans ce but, les parties pleines de la façade pourront recevoir des enseignes peintes soit directement sur le mur, soit sur des habillages de tôle plane. L'emploi de couleurs vives est recommandé.

- **Les enseignes en potence ou en drapeau**

Ces enseignes seront réalisées en métal ou en bois découpé et peint.

L'enseigne sera située dans la hauteur du bandeau horizontal de la devanture, avec une saillie maximum de 80 cm si sa hauteur n'excède pas 80 cm, de 60 cm si sa hauteur excède 80 cm.

Sa partie haute sera alignée sous le balcon, la corniche, le bandeau ou le niveau du plancher du premier étage

L'épaisseur de l'enseigne sera de 5 cm maximum.



▪ **éclairage**

Une enseigne lumineuse est une enseigne à la réalisation de laquelle participe une source lumineuse spécialement prévue à cet effet.

Les enseignes lumineuses de tous types sont interdites.

Les enseignes clignotantes sont interdites, à l'exception des enseignes de pharmacie ou de tout autre service d'urgence.

Seules sont autorisées les enseignes éclairées indirectement :

- par l'éclairage arrière des lettres apposées sur la façade et décollées de celle-ci
- par des spots à bras discrets.

Est interdit l'emploi de néons et d'éclairages de type guirlandes. Le soir, l'éclairage intérieur des devantures est préconisé.

▪ **Affichages extérieurs obligatoires**

Des mesures spécifiques sont prévues concernant l'affichage extérieur des prix ou honoraires des activités dites « réglementées » : chambres d'hôtes, hôtels, bars, restaurants, agences immobilières, pharmacies, services d'urgence.

LES ESPACES LIBRES

7 **L'espace public, la rue**

▪ **Généralités**

Toute intervention sur l'espace libre public ou non, est soumise à autorisation.

Les aménagements anciens dont subsistent de fragments ou des traces seront conservés et utilisés pour des aménagements nouveaux.

Les aménagements d'espaces publics ou communs doivent faire l'objet d'un projet établi par un concepteur.

Les projets, liés à la notion d'embellissement, doivent aller dans le sens d'une réelle mise en valeur et requalification de l'espace public. Le sol, élément de liaison et d'unité, doit permettre une bonne présentation de l'architecture sans prendre le pas sur celle-ci.

Les projets devront s'inscrire dans un cadre général, définissant :

- une hiérarchie des espaces, dont le traitement pourra être différencié
- les principes d'aménagement des sols (dessin, matériaux)

- le mobilier urbain et la signalétique (lignes spécifiques)
- la végétation (forme et emprise).

▪ **L'emprise des voies publiques ou privées**

• ***La trame urbaine du damier et du quartier Saint-Jacques***

La trame urbaine du damier sera maintenue dans son emprise et sa logique d'occupation. Elle pourra être reconstituée dans les secteurs où elle a été altérée.

Des adaptations sont envisageables au cas par cas, lorsque l'alignement sur rue ou espace public n'est pas continu.

L'intégrité des échappées visuelles vers la mer et la montagne sera maintenue.

Dans le cas où il n'existe pas de bâtiment en limite de voie ou d'emprise publique, cette dernière sera bordée d'une clôture d'un des types définis dans le présent document.

• ***Espaces publics hors du damier***

Des modifications de l'emprise des espaces publics sont envisageables, en particulier dans les secteurs de « franges à recomposer » si elles s'inscrivent dans un projet d'ensemble, et vont dans le sens de la mise en valeur de l'environnement paysager et bâti.

• ***Cas particulier des voies privées des lotissements repérés***

L'emprise des voies et espaces libres communs doit être maintenue, en particulier les élargissements correspondant aux entrées de garages.

▪ **Le traitement**

Les voies, places et espaces libres minéralisés seront traités de façon simple, en relation avec le caractère du quartier et selon leur usage spécifique.

Pour le damier, une disposition symétrique des aménagements, répondant à la rigueur de la trame coloniale, sera recherchée.

• ***Les matériaux***

Les pavés, dalles, bordures, calades, caniveaux anciens existants, ainsi que tous les éléments d'accompagnement de type bornes, chasse-roues... seront restaurés et éventuellement complétés.

En ce qui concerne les matériaux, on doit privilégier les fournitures locales, complétées si besoin par des éléments d'origine exogènes, respectant l'authenticité du patrimoine architectural et urbain.

On pourra employer les matériaux suivants, combinés entre eux mais en nombre limité pour un même aménagement :

- des calades en galets de basalte : galets fendus et posés sur champ ou debout

- des briques ou carreaux de terre cuite de teintes allant du rose clair au rouge brun, en passant par les ocres
- des dalles de basalte scié : carreaux de faible épaisseur en roche bouteille ou roche « piquée » posées jointivement
- des éléments de structure ou d'évacuation des eaux en basalte scié ou en béton haut de gamme de la teinte du basalte : caniveaux, bordures de trottoirs, séparateur... L'emploi de bordures ou de caniveaux béton type routier est interdit.
- du béton de pouzzolane foncé : mélange de granulats de basalte concassé ou gravier de rivière
- du béton clair : mélange de granulats de gravier de rivière, de sable blanc et éventuellement de chaux hydraulique.

Pour ces deux types de béton, des aspects de texture allant de la surface lisse à la surface rugueuse, seront recherchés. Ces différents aspects de surfaces et de teintes sont une alternative à la signalisation peinte.

- de l'enrobé dont la granulométrie peut varier en fonction de l'usage, pouvant être légèrement coloré dans la masse
- des revêtements stabilisés, sur les parties très modérément ou pas ouvertes à la circulation, à condition que l'évacuation des eaux pluviales soit correctement gérée.

- **Réseaux et regards**

Lors des travaux de réfection des rues, les réseaux aériens d'électricité, de téléphone, les câbles... seront dans la mesure du possible, dissimulés.

Les regards seront limités au strict nécessaire et regroupés. Leur implantation sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol.

Ils seront en fonte ou constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

- **Murs de soutènement, talus, parapets, escaliers, ...**

Les ruptures dans le relief impliquent la réalisation de murs de soutènement ou de talus le long des voies ou des terrains privatifs. On trouve également des escaliers ou des rampes traitées en « pas d'âne » (marches très longues accompagnant la pente du terrain).

Tous ces types d'ouvrages anciens seront conservés et restaurés.

Les ouvrages nouveaux seront réalisés :

- avec des matériaux naturels : moellon et pierre d'appareil en basalte
- avec du béton de pouzzolane foncé, en évitant les surfaces uniformes de trop grandes dimensions.

On pourra également réaliser des talus végétalisés en utilisant des systèmes alvéolaires.

- ***Le mobilier, l'éclairage, la signalétique***

On veillera à ce que la signalétique et le mobilier urbain soient réduits au strict minimum, regroupés si possible, et n'occultent pas les vues vers les édifices d'intérêt et les éléments paysagers de qualité, et dégagent les perspectives majeures.

Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles.

Les modèles seront simples, afin de constituer un accompagnement discret de l'architecture, et devront être en rapport avec son échelle.

- **La végétalisation**

Dans le damier, la largeur réduite de la trame, au regard de la multiplicité des fonctions qu'elle doit supporter, rend difficile la plantation d'arbres d'alignement. La fonction végétale a par ailleurs de tout temps été majoritairement assurée dans Saint-Denis, par l'espace privatif des jardins donnant sur rue. Cet esprit sera recherché.

Dans les rues du damier, la végétation ne peut prendre place que de façon très ponctuelle, lorsque existent des sur largeurs et aux angles de rues, sous forme d'arbres de haute tige et de micro-espaces verts en pleine terre d'un traitement très simple.

Pour les deux autres secteurs, dans les rues présentant une largeur suffisante, la plantation d'arbres d'alignement est préconisée, en particulier s'il existe un stationnement linéaire.

Les essences devront appartenir à la palette locale ; leur développement et leur aspect futur seront définis précisément, lors des projets d'aménagement.

Les arbres remarquables recensés au document graphique ne pourront pas être abattus. Dans le cas de disparition naturelle, il sera procédé à leur remplacement par une espèce au moins équivalente.

8 Les espaces libres privés

Les jardins doivent être à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Les plantations seront obligatoirement réalisées soit en pleine terre, soit avec une épaisseur minimum de terre de 0,80 m.

Le niveau du sol sera maintenu au niveau de celui de l'espace public, dans le cas où l'espace privatif est en relation directe avec celui-ci.

Les espaces utilisés par les véhicules ou les allées piétonnes seront traités avec les matériaux naturels préconisés pour les espaces minéralisés du chapitre précédent: calades, dalles de basalte, briques, revêtement sable.

▪ **Les fronts végétalisés et jardins sur rue**

Les arbres des fronts végétalisés repérés en vert au document graphique ne pourront pas être abattus. Dans le cas de disparition naturelle, il sera procédé à leur remplacement par une espèce au moins équivalente.

Pour l'ensemble des fronts végétalisés et des jardins en avant des bâtiments, les plantations doivent couvrir la grande majorité de l'espace, à l'exception d'emprises très limitées de circulation piétonne (accès au bâtiment) ou voitures (entrées de garages).

Les accès des véhicules seront limités à :

- un simple par parcelle de moins de 8 m de largeur sur voie publique
- deux simples ou un double par parcelle de plus de 8 m de largeur sur vole publique.

La création de places de stationnement en front de rue est interdite.

L'espace privatif sera obligatoirement bordé d'une clôture de l'un des types définis dans le présent règlement, accompagnée de «barreau», portail ou porte piétonne en harmonie avec la clôture.

On tentera d'harmoniser les compositions végétales et les types de traitements de sols d'une parcelle à l'autre, afin de créer une continuité visuelle le long de la rue.

9 Les clôtures, barreaux, guétalis

LES CLOTURES

Les clôtures traditionnelles délimitant les propriétés sont constituées :

- ***de murs hauts réalisés en galets ou en moellon de basalte jointoyé au mortier de chaux et badigeonné; le couronnement est constitué d'un chaperon arrondi, le soubassement est parfois traité en badigeon gris***
- ***de murs bahuts surmontés d'une grille de ferronnerie plus ou moins ouvragée. Le mur étant soit réalisé de façon similaire aux murs hauts, soit en pierre de basalte appareillée, et laissée apparente.***

Les propriétés donnant sur les angles de rues possédaient souvent un « guétali », c'est à dire un petit abri constitué d'une plate-forme en hauteur, dont le mur de clôture sert de garde-corps, et protégé par une couverture à quatre pentes. Cette petite construction d'agrément offraient aux usagers une vue directe sur l'espace public. Lorsque le « guétali » a disparu, il est aisé de lire son emplacement car le chaperon du mur a disparu.

A partir de l'entre-deux guerres, les clôtures reprennent les principes de composition des précédentes, en présentant des formes adaptées au style de la maison qu'elles accompagnent

▪ **Les clôtures existantes**

Les clôtures traditionnelles ou plus récentes mais cohérentes seront restaurées selon leurs matériaux, leurs mises en œuvre et leurs dispositions d'origine (se référer aux chapitres concernant le ravalement et la ferronnerie du présent document).

Dans le cas où il n'est pas envisagé de reconstituer un « guétali » disparu, la trace de son implantation (absence de couronnement) sera conservée.

Les clôtures non traditionnelles et dont l'aspect nuit à la perception de l'environnement devront être, à l'occasion de travaux, retraitées afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles ou cohérentes.

▪ **Les clôtures nouvelles**

Les clôtures nouvelles présenteront une simplicité de formes et de matériaux. On s'attachera à inscrire la clôture nouvelle en harmonie avec les clôtures existantes, afin de créer à terme, une continuité d'aspect et de traitement sur l'espace public.

S'il existe des clôtures traditionnelles ou récentes mais cohérentes en continuité de la nouvelle, cette dernière s'inscrira entre les hauteurs des clôtures existantes et sera traité en relation avec celles-ci.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Un mur d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2m (hauteur prise au point le plus haut du terrain naturel) présentant l'aspect d'un mur traditionnel existant ou d'une clôture plus récente mais cohérente dans sa mise en œuvre et le traitement de ses éléments de finition : couronnement, piles de portails, encadrement de portes...
- Un mur bahut présentant l'aspect d'un muret traditionnel existant ou plus récent mais cohérent dans sa mise en œuvre et le traitement de ses éléments de finition, surmonté d'un barreaudage simple en ferronnerie (se référer aux modèles existants).

LES BARREAUX ET PORTAILS

Dans le périmètre de l'AVAP, on trouve quelques barreaux monumentaux de grande qualité. Le barreau est un portail flanqué de deux piles de maçonnerie enduite ou de pierre d'appareil dont le raccord avec le mur de clôture est courbe ou en volute. Le « barreau » peut également accompagner une clôture constituée d'un mur bahut et d'une grille.

Les portails et portes piétonnes traditionnels ou plus récents sont réalisés en ferronnerie, et sont constitués de barreaudages simples, reprenant le modèle des grilles de clôture qu'il accompagne, avec ou sans partie basse.

Les « barreaux » et portails traditionnels ou plus récents mais cohérents, en harmonie avec la clôture qu'ils accompagnent seront conservés, restaurés et entretenus. Dans le cas où leur état ne permet pas leur restauration, ils seront reconstitués à l'identique, après un relevé précis.

Les portails nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants ou seront traités de façon contemporaine. Ils seront peints (voir nuancier).

LES « GUÉTALIS »

Le « guétali », est un petit abri constitué d'une plate-forme en hauteur, dont le mur de clôture sert de garde-corps, il est protégé par une couverture, constitué d'un toit quatre pentes. Cette petite construction d'agrément offrait aux usagers une vue directe sur l'espace public.

Les « guétalis » existants seront conservés, entretenus et restaurés, dans le respect de leurs dispositions d'origine.

Les « guétalis » disparus, dont les traces sont encore visibles sur les murs de clôtures, attestés ou connus par des documents anciens pourront être reconstitués.

II – Les prescriptions particulières par secteur

Ce chapitre décrit le caractère des 6 secteurs de l'AVAP et définit pour chaque secteur, les prescriptions particulières à mettre en œuvre lors de travaux concernant une construction neuve ou portant sur un bâtiment existant :

- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- distance entre bâtiments sur une même propriété
- emprise au sol, espaces libres et plantés
- hauteur et volume des constructions
- dispositifs d'économie d'énergie et d'exploitation d'énergie renouvelable.

Les règles concernant :

- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- les conditions de desserte par les voies publiques et les réseaux
- les normes de stationnement

sont régies par les articles UAVAP 1, UAVAP 2, UAVAP 3, UAVAP 4, UAVAP 5 et UAVAP 12 du règlement de PLU.

Le caractère des secteurs

Le présent paragraphe décrit, à titre indicatif, chacun des 6 secteurs de l'AVAP.

LE SECTEUR 1

Ce secteur comprend deux quartiers :

- la partie Nord du damier caractérisée par un tissu mixte comprenant plusieurs bâtiments à forte valeur patrimoniale (préfecture, Direction Départementale de l'Équipement, anciens entrepôts, cases créoles éparses). Tissu hétérogène fait d'équipements publics, de constructions d'habitations individuelles ou de logements collectifs : le règlement édicté permet de conserver cette mixité existante.
- Les quartiers du Jardin de l'État et de la Rue Gibert des Molières, caractérisés par une trame viaire serrée et un petit parcellaire de maisons individuelles, parmi lequel s'insèrent de grands équipements (Hôpitaux, Commissariat de Police, Conseil Général, Caisse d'Allocations Familiales. . .).

LE SECTEUR 2

Il s'agit d'un secteur commercial de l'hyper centre, intégrant le quartier de la cathédrale.

A forte composante patrimoniale, il comporte plusieurs monuments historiques (Cathédrale, Hôtel de Ville, Case Deramond Barre, ...).

L'architecture de commerces de détails s'agrémentent souvent d'un balcon qui participe à la continuité visuelle de la rue.

LE SECTEUR 3

Quartiers verts résidentiels, pour lesquels le parti d'implantation en cœur de parcelle est maintenu, de façon à conserver la densité d'espaces verts du secteur :

- Le quartier compris entre les rue Félix Guyon, Général de Gaulle et Michel Ah-Sam. Il présente une forte dominante de cases créoles et d'équipements scolaires.
- La séquence urbaine du bas de la rue Pasteur qui présente les mêmes caractéristiques.

LE SECTEUR 4

Ce secteur comprend 4 quartiers :

- le secteur commercial de la rue Maréchal Leclerc allant de la rue Jean Chatel jusqu'à la rue Félix Guyon et le petit marché. Il admet une augmentation de la hauteur maximale du fait de la topographie en pente descendante vers la mer et d'une richesse en monuments patrimoniaux moindre.
- le quartier des rues Fénelon et Philibert et le quartier du collège Saint-Michel.
- le quartier du Bas de la Rivière, encaissé entre le centre ancien et la rivière Saint-Denis, caractérisé par les remparts qui l'encadrent. Le souci de préservation de la lisibilité de ces remparts, qui a guidé l'urbanisation du quartier à la fin du XX^e siècle est reconduit
- le quartier haut de Petite-Ile,

Quartiers à vocation d'habitat composés de maisons individuelles et immeubles collectifs, ils ne comportent pas ou peu de bâtiments patrimoniaux et peuvent supporter une augmentation de vélum.

LE SECTEUR 5

Ce secteur comprend les quartiers de Petite ile et Saint-Jacques : leur aspect actuel caractérisé par des constructions basses organisées autour des églises Saint-Jacques et de la Délivrance sont préservés.

LE SECTEUR 6

Ce secteur concerne deux quartiers :

- la frange nord-est de l'Aire (de la pointe des jardins à la rue de l'Est, incluant le site du petit marché)
- la frange du Boulevard sud, au sud de l'Aire.

Caractérisés par un tissu hétérogène très déstructuré, à faible teneur patrimoniale, ils marquent néanmoins les «entrées de ville». Leur mutation devra permettre la recomposition d'une image urbaine cohérente.

Les prescriptions par secteur

1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport à l'espace public est définie en fonction du bâti patrimonial et des espaces végétalisés existants ou à créer.

Le choix du type d'implantation sera basé sur l'environnement et le projet envisagé.

Prescriptions générales

▪ **Dans les secteurs S1, S2, S4 et S6**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie, en tout point du bâtiment et sur au moins 2 niveaux droits
- soit avec un recul, en tout point du bâtiment et sur au moins 2 niveaux droits, de :
 - 4m minimum pour les bâtiments \leq RDC+1 étage droit + Comble ou attique
 - 5m minimum pour les bâtiments $>$ RDC+1 étage droit + Comble ou attiquepar rapport à l'alignement.

▪ **Dans le secteur S3**

Les constructions seront implantées avec un recul, en tout point du bâtiment et sur au moins 2 niveaux droits, de :

- 4m minimum pour les bâtiments \leq RDC+1 étage droit + Comble ou attique
 - 5m minimum pour les bâtiments $>$ RDC+1 étage droit + Comble ou attique
- par rapport à l'alignement.

▪ **Dans le secteur S5**

Les constructions peuvent être implantées en tout point du bâtiment et sur la totalité des niveaux droits :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un recul de 3m minimum par rapport à l'alignement.

Prescriptions particulières

▪ L'espace intermédiaire entre la rue et la façade

L'espace intermédiaire entre la rue et la façade de la construction sera bordé d'une clôture et végétalisé.

Des plantations y seront obligatoirement réalisées soit en pleine terre, soit avec une épaisseur minimum de 0,80 m, le niveau du sol étant maintenu au niveau de celui de l'espace public. Les plantations doivent couvrir la grande majorité de cet espace, à l'exception des emprises des circulations piétonnes ou voitures.

En référence aux dépendances encadrant le jardin en avant de la case traditionnelle, des constructions à rez-de-chaussée pourront être implantées dans cet espace, à l'alignement de l'espace public et en mitoyennetés latérales.

Leur largeur sera au maximum de 4 m. Leur hauteur sera limitée au maximum à :

- 3 m à l'acrotère ou au faitage en cas de toiture à une ou deux pentes dont l'inclinaison maximum sera de 25%.
- 2,50 m à l'égout et 4 m au faitage pour les bâtiments couverts à deux pentes dont l'inclinaison sera comprise entre 30% et 140%.

Dans tous les cas, un linéaire d'au moins 8 m de largeur sur rue doit être maintenu libre de toute construction.

Pour une parcelle de plus de 20 m de large, plusieurs constructions de ce type sont envisageables, sous réserve d'être espacées d'au moins 8 m, et si ce principe ne nuit pas à la perception de la construction principale.

▪ Transition avec les constructions existantes

Dans le cas où la construction jouxte une construction implantée en retrait, un retrait intermédiaire pourra être imposé pour assurer une transition entre la construction existante et l'espace public, en particulier lorsqu'il s'agit d'un bâtiment protégé au titre des monuments historiques ou un bâtiment d'intérêt architectural traditionnel ou XXème siècle ou 'aspect traditionnel repéré au document graphique.

▪ Présence de passage existant

Dans le cas où il existe un passage entre deux constructions permettant d'accéder à une cour (disposition traditionnelle pour certaines maisons de commerce), celui-ci sera conservé ou restitué.

▪ Construction existante

Nonobstant les dispositions précédentes, la surélévation ou l'extension d'une construction existante pourra être réalisée avec le même recul que la construction initiale.

▪ Les lotissements repérés

L'implantation de la construction principale par rapport aux voies et emprises publiques sera identique à celle de la construction principale d'origine.

▪ **Traitement des angles de rues**

L'implantation à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 3 ou 4 mètres pourra être imposé.

▪ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Leur implantation se fera à l'alignement ou en retrait de la voie.

2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation sera fonction de la typologie urbaine du quartier considéré. Deux types de dispositions dominant, l'ordre continu dans le secteur central à vocation commerciale, l'ordre discontinu dans les secteurs à caractère résidentiel ou existe une présence forte de cases créoles implantées dans un jardin. L'implantation par rapport aux limites séparatives doit permettre de maintenir cette diversité.

Prescriptions générales

▪ **Dans les secteurs S1, S3, S4 et S6**

Les constructions seront implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en tout point du bâtiment et sur au moins 2 niveaux droits
- soit avec un recul, en tout point du bâtiment et sur au moins 2 niveaux droits, de :
 - 4 m minimum pour les bâtiments \leq RDC+1 étage droit + Comble
 - 5 m minimum pour les bâtiments $>$ RDC+1 étage droit + Comble

par rapport à la limite séparative.

▪ **Dans le secteur S2**

- *En bordure de voie, dans une bande de 8m de profondeur mesurée par rapport à l'alignement*

Les constructions seront édifiées, d'une limite latérale à l'autre, en tout point du bâtiment et sur au moins 2 niveaux droits.

Toutefois cette règle n'est pas imposée lorsque la construction édifiée à l'alignement intéresse une unité foncière ayant au moins 20 m de front sur voie, la mitoyenneté pouvant alors être réalisée sur une seule limite séparative donnant sur la voie.

Dans ce cas, le recul des constructions par rapport à l'autre limite séparative sera, en tout point du bâtiment et sur au moins 2 niveaux droits, de :

- 4 m minimum pour les bâtiments \leq RDC+1 étage droit + Comble
 - 5 m minimum pour les bâtiments $>$ RDC+1 étage droit + Comble
- ✓ ***Au-delà d'une bande de 8 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement***
:

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit avec un recul :
 - de 4 m minimum pour les bâtiments \leq RDC+1 étage droit + Comble
 - de 5 m minimum pour les bâtiments $>$ RDC+1 étage droit + Comble

par rapport à la limite séparative.

Le recul des constructions est imposé par rapport à au moins une des limites séparatives.

▪ **Dans le secteur S5**

Les constructions seront implantées en tout point du bâtiment et sur la totalité des niveaux droits:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite séparative.

▪ **Dans tous les secteurs**

Le choix du type d'implantation sera basé sur l'environnement : disposition des bâtiments sur les parcelles voisines, présence végétale et perceptions paysagères.

Le recul des constructions est imposé par rapport à au moins une des limites séparatives.

Prescriptions particulières

▪ **Adossement à un bâtiment existant**

L'adossement à un bâtiment mitoyen pourra être imposé si cette solution permet une meilleure intégration architecturale et urbaine.

▪ **Construction implantée sur une seule ou aucune limite séparative latérale**

La continuité sur rue sera assurée par une clôture.

Le pignon ou la façade perpendiculaire seront étudiés de façon à s'intégrer dans l'environnement, en évitant en particulier l'effet de pignon monolithe très épais.

▪ **Construction existante**

Nonobstant les dispositions précédentes, la surélévation ou l'extension d'une construction existante pourra être réalisée avec le même recul que la construction initiale, sous réserve du respect du Code Civil concernant les vues sur fonds voisin.

▪ **Les lotissements repérés**

L'implantation de la construction principale par rapport aux limites séparatives sera identique à celle de la construction principale d'origine.

▪ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Elles pourront s'implanter sur ou en retrait des limites séparatives.

3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, devront respecter entre elles, une distance minimale de :

▪ **En secteurs S1, S2, S3, S4 et S6 :**

- 4 m minimum si les 2 bâtiments sont $\leq R+1+C$
- 5 m minimum si l'un des bâtiments est $> R+1+C$.

▪ **En secteur S5 :**

- 4 m minimum.

4 Emprise au sol, espaces libres et plantés

Afin de coller à la réalité du tissu, constitué d'espaces denses en hyper centre, puis d'ilots beaucoup plus aérés dans lesquels la végétation est très présente, un coefficient d'emprise au sol différencié selon les occupations est fixé, afin de préserver les vues et les perceptions des espaces et bâtiments à valeur patrimoniale forte, les ambiances vertes de la ville jardin en secteur S3 notamment, et par là-même, la qualité de vie des habitants.

Emprise au sol

- **Dans les secteurs S1, S2, S4 et S5**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Elle pourra être de 80 % pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 200 m².

- **Dans le secteur S3**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Elle pourra être de 70 % pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 200 m².

- **Dans le secteur S6**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Espaces libres et plantés

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres ou d'arbustes. La création de places de stationnement en front de rue est interdite.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti.

Les plantations existantes seront maintenues. Elles seront réalisées en pleine terre ou avec une épaisseur minimum de terre de 0,80 m.

Dans le cas de disparition naturelle, il sera procédé à leur remplacement par une espèce au moins équivalente.

Les espaces utilisés par les véhicules, ou les allées piétonnes seront traités avec des matériaux naturels : calades, dalles de basalte, briques, revêtement sablé.

Pour les opérations d'habitat collectif, un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de **5 m²** pour **100 m²** de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté.

5 **Hauteur et volume des constructions**

La hauteur, le volume de couverture et l'épaisseur des constructions sont indissociables, car ils déterminent un "gabarit enveloppe" définissant l'image urbaine du quartier considéré.

Dans le cas présent, ce sont les bâtiments à valeur patrimoniale qui doivent constituer les éléments les plus lisibles du paysage urbain, c'est pourquoi la

définition des volumes futurs représente un enjeu majeur dans la construction de la ville.

On attachera une attention particulière au quartier Saint-Jacques, dans lequel l'échelle du bâti et du parcellaire est beaucoup plus modeste, la hauteur sera donc moins importante.

HAUTEUR ABSOLUE DES CONSTRUCTIONS

Elle se mesure selon 2 critères :

- *H : hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau de la voie au point le plus défavorable jusqu'au faitage ou à l'acrotère*
- *He : hauteur maximale d'égout, ou de débord de toit ou de garde-corps si dernier niveau en attique, mesurée par rapport au niveau de la voie au point le plus défavorable.*

▪ Dans les secteurs S1, S2, S3

La hauteur absolue des constructions est limitée à :

- $H \leq 14$ m
- He : RDC+2 étages + Comble ou attique sans dépasser 9m50.

▪ Dans le secteur S4

La hauteur absolue des constructions est limitée à :

- $H \leq 16$ m
- He : RDC+3 étages + Comble ou attique sans dépasser 12m

• *Dans le bas de la rivière*

Sans préjudice du paragraphe précédent, la hauteur **H** sera limitée à la hauteur maximale du rempart (telle que mentionnée au document graphique) en vis-à-vis diminuée de 3m.

Nonobstant la règle précédente, dans une bande de 50m mesurée perpendiculairement par rapport au pied du rempart, la hauteur **H** pourra dépasser la hauteur maximale autorisée et atteindre la hauteur maximale du rempart (telle que mentionnée au document graphique) en vis-à-vis diminuée de 5m.

▪ Dans le secteur S5

La hauteur absolue des constructions est limitée à :

- $H \leq 11$ m
- He : RDC+1 étage + Comble sans dépasser 6,50 m

▪ Dans le secteur S6

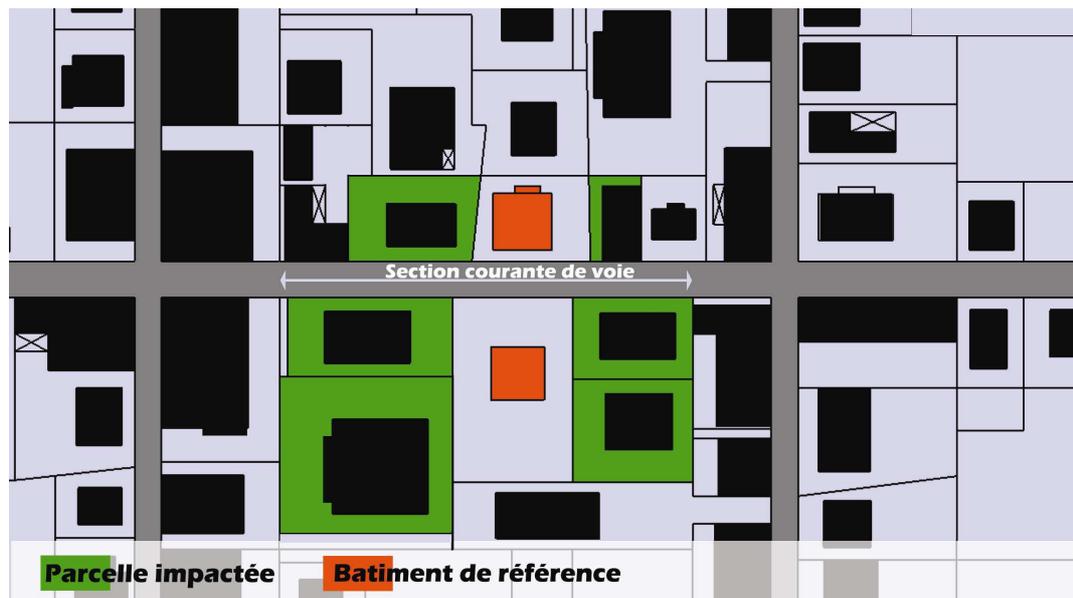
La hauteur absolue des constructions est limitée à :

- $H \leq 18$ m
- H_e : RDC+5 étages + Comble ou attique sans dépasser 16 m

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SITUÉES A PROXIMITÉ D'UN BÂTIMENT DE RÉFÉRENCE

Pour l'application de la présente règle :

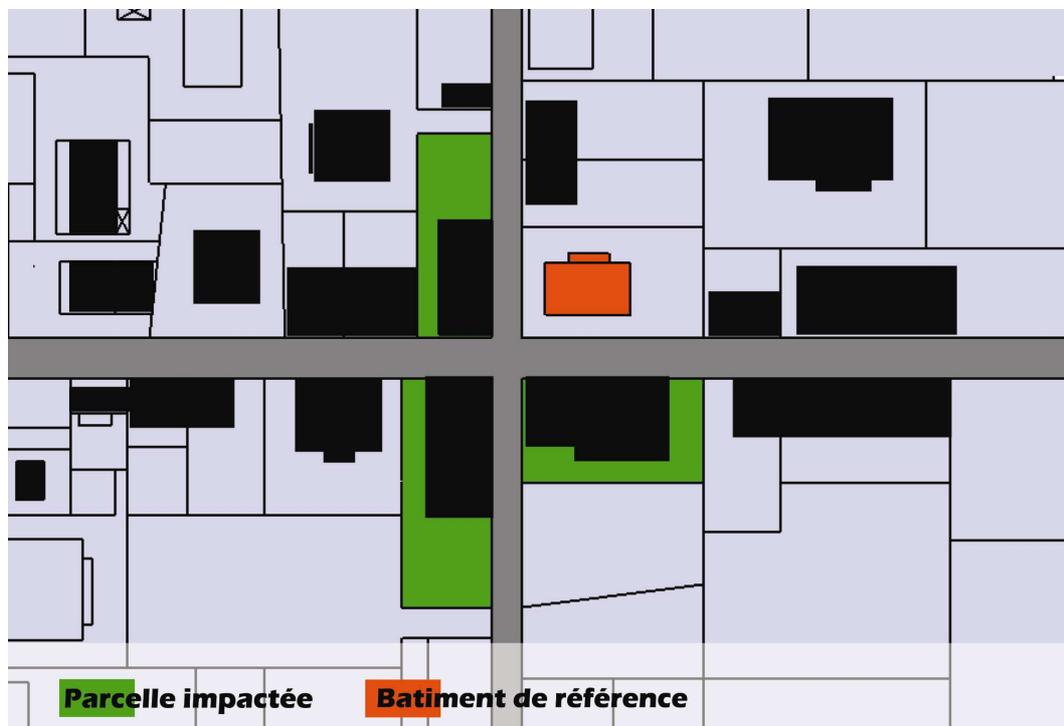
- **Sont considérés comme bâtiments de référence :**
 - les bâtiments protégés au titre des Monuments historiques
 - les bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel »
 - les bâtiments d'intérêt architectural « 20^è siècle »
 - les bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel
- **Le principe de proximité s'applique :**
 - sur une section courante de voie, pour un bâtiment de référence situé en façade de voie, du même côté et jouxtant la construction à édifier



- *sur une section courante de voie, pour un bâtiment de référence situé du côté opposé de la voie en vis-à-vis direct² de la construction à édifier*



- *à un angle de voies, pour un bâtiment de référence situé en vis à vis ou en angle opposé de la construction à édifier.*



² Sont considérées comme en vis à vis direct les parcelles « touchées » par la projection du linéaire de façade de la parcelle supportant le bâtiment de référence.

Lorsque la construction à édifier est située à proximité de deux constructions de référence, c'est le bâtiment le moins élevé qui sert de référence.

▪ **Cas général**

La hauteur H_e de la construction ne pourra excéder de plus de un niveau celle du bâtiment de référence situé à proximité.

▪ **Prescriptions particulières**

Hauteur minimum du rez-de-chaussée : si le bâtiment nouveau jouxte une ou deux constructions de référence comportant des balcons filants, le niveau du rez-de-chaussée sera calé sur celui du ou des balcons existants. Si la rue est en pente, un décalage sera admis.

Rattrapage à assurer avec les bâtiments contigus : pour les parcelles jouxtant des constructions implantées en retrait par rapport à l'espace public, une décroissance de la hauteur pourra être imposée, afin d'assurer une transition et d'éviter l'effet de pignon aveugle.

Bâtiment d'angle : s'il existe une ou des constructions à un ou deux niveaux aux autres angles du carrefour, la hauteur de la nouvelle construction pourra être imposée dans des gabarits similaires.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : leur hauteur maximale n'est pas réglementée.

VOLUME DES CONSTRUCTIONS

▪ **Volume de couverture**

• ***Toitures en pentes***

Occupation des combles : dans tous les cas, le volume de couverture n'abritera qu'un seul niveau de comble.

Organisation des volumes de couverture : la couverture présentera une simplicité de formes (pentes, symétrie, équilibre visuel) et fera ressortir un ou plusieurs volumes principaux.

Toitures à plus de 2 pans de couverture : une pente plus importante sera admise pour les plus petits côtés des couvertures à 3 ou 4 pans.

Rapport de proportion façade/couverture : la proportion entre la hauteur de la façade à l'égout et la hauteur du volume de couverture doit être au minimum de 2/3 (façade) pour 1/3 (volume de couverture), sauf pour les constructions à rez-de-chaussée.

- **Toitures terrasses et à faible pente**

L'emploi de toitures terrasse ou à faible pente est envisageable :

- pour les constructions principales, par éléments combinés à des toitures à pentes
- pour les constructions à rez-de-chaussée en intérieur de parcelles ou en front de rue si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain (petit bâtiment masqué derrière un mur de clôture par exemple)
- pour les constructions épaisses : en fonction de l'épaisseur, la couverture pourra comporter un terrasson dont la pente sera au maximum de 25%.
- pour le dernier niveau réalisé en attique
- pour les maisons individuelles.

6 Dispositifs d'économie d'énergie et d'exploitation d'énergies renouvelables

Les constructions neuves seront pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire, produite par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins, sauf si l'ensoleillement de la parcelle ne permet pas de mettre en place un tel type de système, ou si autre type d'énergie dite renouvelable est utilisé.

Pour les couvertures à pentes, les capteurs solaires devront être posés à fleur du matériau. Pour les couvertures en terrasses, ils seront disposés de façon à ne pas être visibles de l'espace public.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Les ventilateurs, climatiseurs et réservoirs de chauffe-eau solaires sont interdits en couverture, même s'il s'agit d'une terrasse, sauf s'il est prévu un dispositif ajouré masquant ces équipements, et sous réserve que ces dispositifs soient maintenus dans les gabarits autorisés par le présent règlement.