Z.P.P.A.U.

DE

CONFOLENS

REGLEMENT

I. et B. WAGON
Architectes-Urbanistes
O. LESCORCE
Historien
13 bis rue Buffetterie
17000 LA ROCHELLE
Tél.: 46 41 01 92
Décembre 1992

Réf.: CON-ZPR

TABLE DES MATIERES

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

1 - 1 : Fondement législatif
1 - 2 : Champ d'application territorial
1 - 3 : Contenu du dossier de ZPPAU
1 - 4 : Portée juridique :
1-4-1 : Prescriptions
1-4-2 : Recommandations
1 - 5 : Division du territoire en secteurs et quartiers
1 - 6 : Catégories de protection

TITRE II PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS

2 - 1 - Patrimoine architectural exceptionnel
2-1-1-interdictions
2-1-2-obligations
2-1-3-moyens et modes de faire

2 - 2 - Patrimoine bâti constitutif de l'ensemble urbain
2-2-1-interdictions
2-2-2-obligations

2 - 3 - Traces des fortifications

2 - 4 - Murs de clôture et ouvrages d'art, berges et quais

2 - 5 - Aspect des constructions

2 - 6 - Les façades commerciales

2 - 7 - Axes de Vues

2 - 8 - Zones non aedificandi

2 - 9 - Espaces libres : boisés et jardins

2 -10 - Espaces libres et réseaux

TITRE III PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS :

3 - 1 - SECTEUR Pa
3 - 2 - SECTEUR Pb
3 - 3 - SECTEUR Pd
3 - 4 - SECTEUR Pn

REGLEMENT DE Z.P.P.A.U.

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

1-1 : Fondement Législatif

La Z.P.P.A.U. de CONFOLENS est établie en application de l'article 70 de la loi du 7 Janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.
Le document est établi suivant les modalités et orientations fournies par le décret n° 84-304 du 25 Avril 1984, et la circulaire n° 85-45 du 1er Juillet 1985.

1-2 : Champ d'Application territorial

La Z.P.P.A.U. s'applique sur une partie du territoire communal délimitée sur les documents graphiques sous la légende : "périmètre de la ZPPAU".

1-3 : Contenu du dossier de ZPPAU

Le dossier de servitude de Z.P.P.A.U. comprend :
- un rapport de présentation qui expose les particularités du site urbain et justifie les mesures de protection adoptées, accompagné des recommandations.
- les documents graphiques (plan de délimitation au 1/5000ème - plan règlement, partie au 1/2000ème - plan règlement du centre au 1/1000ème) qui font apparaître le périmètre de la ZPPAU, les limites des secteurs ainsi que les différentes catégories de protection.
- un cahier de prescriptions (règlement).

1-4 : Portée juridique

1-4-1 : Prescriptions :

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U. constituent une SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE. Les travaux de construction, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans son périmètre sont soumis à autorisation spéciale, accordée après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
Elles s'ajoutent aux dispositions du P.O.S. et se substituent à celles qui lui sont contraires.

Elles suspendent les effets du site inscrit au titre de la loi du 2 Mai 1930 (article 4) ou les parties de celui-ci qui se trouvent englobées dans le périmètre de la ZPPAU.

Elles suspendent la protection des abords de Monuments Historiques (articles 13bis et 13ter de la loi du 31 Décembre 1913) situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAU.

Elle étend à l'ensemble de son périmètre l'interdiction de publicité prévue à l'article 7 de la loi 79-1150 du 29 Décembre 1979 relative à la publicité, avec possibilité d'instituer des zones de publicité restreintes dans les conditions prévues aux articles 7, 9, 10, 11 et 13 de cette loi.

Tous travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U. sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

1-4-2 : Recommandations

Les Prescriptions se limitent parfois à de simples recommandations, ayant valeur juridique de "directives" c'est à dire d'orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et, après lui, de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

1-5 : <u>Division du territoire en secteurs et quartiers</u>

Le périmètre de la Z.P.P.A.U. comprend différents secteurs bâtis caractéristiques de la constitution de la cité avec ses différents quartiers :
- Saint Maxime
- Saint-Barthélemy,
- Saint-Michel,
- La Fontorse,
- Le Goire.

Ainsi que la prise en compte du site naturel autour des bords de la Vienne et du Goire et les abords du Mas Marteau ,le périmètre de Z.P.P.A.U. est partagé en secteurs, de la manière suivante :
- SECTEUR Pa : la ville ancienne
- SECTEUR Pb : les faubourgs
- SECTEUR Pd : les quartiers périphériques
- SECTEUR Pn : les sites naturels

Est recensée aussi la typologie architecturale effectuée à partir de l'inventaire.

1-6 : Catégories de protection :

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, on peut distinguer plusieurs catégories de protections du bâti :

- patrimoine à conserver indiqué sur les plans au 1/1.000è par des hachures obliques.

- patrimoine d"accompagnement" indiqué aux plans par des hachures obliques fines entourées d'un filet noir

- les clôtures
- les jardins, espaces verts et places plantées
- les perspectives majeures
- les espaces urbains, dont les sols sont à protéger.
- les traces des anciennes fortifications
- les détails architecturaux remarquables.

Ces catégories se retrouvent indifféremment dans les différents secteurs de la ZPPAU et sont l'objet d'un report graphique sur le plan de Z.P.P.A.U.

TITRE II

PRESCRIPTIONS APPLICABLES

A

TOUS LES SECTEURS

CHAPITRE 1

PATRIMOINE ARCHITECTURAL EXCEPTIONNEL

Les immeubles ou parties d'immeubles figurés en hachures noires épaisses au plan de servitude sont dotés d'une servitude de conservation. Celle-ci porte sur l'ensemble murs extérieurs et toiture lorsque l'emprise de la construction est entièrement couverte en hachure noire au plan ; elle est limitée aux façades correspondant aux hachures, en cas de figuration partielle.

2-1-1 Interdictions :

Sont interdits :

- la démolition des constructions ou parties de construction. La démolition des éléments parasites et adjonctions pourra être demandée lors d'opérations d'ensemble sur les édifices protégés.

- la modification des façades et toitures, sauf restitution d'un état initial connu ou amélioration de l'aspect architectural.

- la suppression de la modénature, des accessoires liés à la composition des immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, cheminées...).

- la surélévation des immeubles ou la transformation des combles, sauf restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou d'une époque reconnue propre à l'édifice, ou pour une amélioration flagrante de l'aspect.

- l'agrandissement des baies en rez-de-chaussée et aux étages, sauf restitution d'un état antérieur reconnu propre à la composition de la construction.

2-1-2 Obligations :

a-la restitution de l'état initial connu ou "retrouvé" pourra être demandée lors de demandes d'autorisation de travaux ou d'aménagements. La reconstitution d'éléments architecturaux tels que moulures, entourages de baies, pourra être exigée dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale.

b-la suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l' intégrité de la construction pourra être demandée lors d'opérations d'ensemble.

2-1-3 **Obligations de Moyens ou Mode de Faire** :

a-Modalités de mise en oeuvre des techniques pour l' entretien, la restauration, la modification des constructions :
Suivant prescriptions énoncées "ASPECT DES CONSTRUCTIONS" Article III.

Lors de travaux de démolition éventuels, il pourra être demandé de déposer en conservation les éléments architecturaux exceptionnels avec mise en dépôt pour réemploi dûment constaté par acte officiel.

b-Evolution architecturale des édifices conservés partiellement :
Les édifices portés à conserver en partie pourront être intégrés dans des projets de construction nouveaux sous réserve de respecter la composition architecturale des façades protégées et d'adopter des dispositions architectoniques susceptibles de les mettre en valeur.

CHAPITRE 2

PATRIMOINE ARCHITECTURAL INTERESSANT OU CONSTITUTIF DE L'ENSEMBLE URBAIN

La protection couvre les constructions qui, par leurs volumes et leur aspect architectural participent, à l'ensemble qu'elles créent soit par l'unité des différentes typologies recensées, soit par l'unité d'échelle, soit par un paysage d'ensemble pittoresque ou monumental.

Les constructions ou parties de constructions cernées ou bordées d'un filet noir sur le plan devront être conservées, modifiées,renouvelées ou remplacés suivant les caractéristiques architecturales typiques constitutives du front bâti de ces espaces, recensées dans l'analyse typologique portée dans le rapport de présentation:

- les maisons à pans de bois
- les logis et échoppes médiévaux
- les maisons et hotels particuliers (du XVII au début XIX)
- les maisons de ville à façade structurée
- les immeubles à façades ordonnancées
- annexes et dépendances urbaines (anciennes écuries, granges,cuviers,...en milieu urbain)

2-2-1 Interdictions :

pourront être interdits :

a - La démolition des édifices si celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de l'espace public.

b - la modification des façades et toitures qui serait incompatible avec la nature et le type des édifices caractéristiques des espaces constitués

c - la suppression de la modénature et la surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui serait incompatible avec la nature et le type de l'édifice, dans le cadre de la perspective paysagère de l'espace constitué.

2-2-2 **Obligations** :

a - La reconstitution d'éléments architecturaux pourra être exigée dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale.

b - la suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l' intégrité de l'édifice, pourra être demandée lors d'opérations d'ensemble.

2-1-3 **Obligations de Moyens ou Mode de Faire** :

a - Modalités de mise en oeuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions conservées :
s'appliquent les prescriptions énoncées au chapitre IV du titre II : "règle commune à tous les immeubles anciens".

CHAPITRE 3

TRACES DES FORTIFICATIONS

Est repérée sur le plan réglementaire au 1/1000 , la trace des fortifications, constituée par des éléments plus ou moins apparents.

Ces murs doivent être conservés impérativement et entretenus;ils ne doivent pas faire l'objet de surhaussement , en dehors d'une éventuelle reconstitution.

Ils ne doivent être ni modifiés, ni perçés.

Il est souhaitable d'assurer leur mise en valeur, par la création d'espaces engazonnés à leurs abords immédiats, pour en assurer la lecture sur le site.

CHAPITRE 4

LES MURS DE CLOTURES ET OUVRAGES D'ART

BERGES ET QUAIS

2.4.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX MURS A PROTEGER IMPERATIVEMENT

Les murs et clôtures font partie du patrimoine exceptionnel de la cité.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments de clôtures portés au plan à protéger et représentés par un hachuré noir. (Légende n° 5)

1) Interdictions :

- la démolition de ces clôtures, sauf pour accès complémentaires indispensables ,

- la modification de l'aspect d'origine de ces clôtures,

- la suppression des portails (portillons, piliers) d'origine.

2) Obligations :

A l'occasion de demandes de travaux à réaliser sur l'édifice, il pourra être exigé :

- la démolition d'éléments parasites dénaturant la cloture ancienne,

- la restauration à l'identique des parties anciennes des murs,

- en cas de modification, le traitement de l'accès (portails, ...) sera traité en harmonie avec le mur ou la clôture existante (dimensions, formes, proportions, choix et coloration des matériaux).

2.4.2. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX MURS DE CLOTURE, BERGES ET QUAIS A CONSERVER

Sur les murs et clôtures, ainsi que les berges et quais portés au plan à conserver et représentés par un hachuré noir (Légendes n° 7 et 12), les prescriptions de conservation suivantes s'appliquent :

1) Interdictions :

- la démolition de ces ouvrages portés à conserver, sauf modifications partielles nécessitées pour la construction d'un édifice à l'alignement, la création d'accès complémentaires, et des surélévations et écrêtements qui seraient nécessaires ; ces modifications devant être réalisées en harmonie avec l'existant (dimensions, proportions, choix et coloration des matériaux, détails, etc...),

- les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, tels que pierre ou brique, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales, ...),

- la suppression des portails, portillons, piliers, qui sont repérés par une étoile.

2) Obligations :

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie, de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc...).

CHAPITRE 5

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

REGLE COMMUNE A TOUS LES IMMEUBLES ANCIENS

CONSERVES, RESTAURES ET REHABILITES

Les prescriptions architecturales concernent l'ensemble du bâti ancien, à savoir :

- le patrimoine architectural exceptionnel (titre II, Chapitre 1)
- les constructions protégées au plan de la ZPPAU (Titre II, Chapitre 2),
- les clôtures, ouvrages d'art, berges et quais (Titre II, Chapitre 4)

Les immeubles dont la typologie architecturale a été recensée (Légende n° 13 du plan) et représentant un des types définis :

-B- - les maisons à pans de bois,
-M- - les logis et échoppes médiévaux,
-H- - les maisons et hôtels particuliers (du XVIIè au début du XIXè),

devront prendre en compte les prescriptions énoncées ci-dessous (2.5.1) et les caractéristiques décrites (2.5.2).

2-5-1 MOYENS ET MODES DE FAIRE :

- Les travaux de restauration, réhabilitation, d'entretien, doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés s'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

a) Pierre de Taille :

Les parties en pierre de taille destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc..., doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites. De même les façades en pierre de taille peintes doivent être décapées.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, etc...) est interdit.

L'épaisseur des joints ne sera pas élargie lors

de travaux de rejointement.
Les scellements, percements, fixations directement sur la pierre de taille sont interdits au-delà des éléments fonctionnels autorisés pour le strict usage de l'immeuble (éclairage, enseignes, plaques professionnelles, etc...).
Le remplacement de pierres défectueuses sur les compléments de pierre nécessaires pour des restauration ou des créations de baies, se fera à partir de pierre de même nature que celles existantes (grain et couleur).

b) Pans de bois :

Les façades en pans de bois, doivent être conservées et restaurées.
Dans le cas, où, elles ont été recouvertes d'un enduit général , celui-ci sera enlevé.
Les pièces de charpente devront rester apparentes ; elles pourront être teintées
Les remplissages seront de préférence réalisés en pisé (mélange d'argile et et de paille) ou enduits au mortier de chaux aérienne de ton ocré clair ; ils seront réalisés au nu extérieur des bois.
Le remplacement des pierres défectueuses ou les compléments de pierre nécessaires pour des restaurations, ou création de baies, se fera à partir de pierres de même nature que celles existantes (grain et couleur).

c) Enduits :

Les enduits existants peuvent être soit nettoyés (conservation des enduits anciens par nettoyage à l'eau sous pression), soit refaits ; dans ce cas les prescriptions suivantes sont applicables : sauf exeption motivée, les enduits et joints seront constitués uniquement de chaux aérienne éteinte (chaux grasse avec si nécessaire un mélange à la chaux hydraulique blanche) et de sable à granulométrie variée pas trop fine, colorant la chaux.
Certains mortiers prêts à l'emploi (contenant de la chaux) ou d'aspect similaire, après essais pourront être tolérés.
Les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux, ni surépaisseur, ni faux-joint.

d) Ouvertures :

Les baies des portes, fenêtres, soupiraux, lucarnes doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions originelles. Les menuiseries seront du type menuiseries bois pour les immeubles conçus suivant cette technique.
Des dispositions différentes à la forme et à la nature originelle des menuiseries pourront être autorisées, sous réserve d'un apport architectural

significatif.
Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les façades ou pans de toitures donnant sur les espaces privatifs, et rendus invisibles de l'espace public, dans la mesure ou les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou places.

e) Fermetures :

Les volets seront maintenus et restitués suivant leurs dispositions originelles, sauf impératifs techniques spécifiques ; ils seront en bois peint.
Les volets P.V.C. ne sont pas autorisés.

f) Canalisations :

Aucune canalisation de gaz, d'eaux usées, ne doit rester apparente en façades.
. les coffrets d'alimentation et comptage doivent être soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et être dissimulés par un portillon de bois ou métal.
. les câbles apposés en façades doivent être dissimulés dans la composition d'ensemble des façades

g) Couvertures :

Les toitures seront couvertes en tuiles creuses ton rouge mélangé ou restaurées ou remplacées suivant la nature de toitures adaptées au caractère des édifices ou à leurs dispositions originelles.
Les pentes de toitures existantes seront maintenues.
Eventuellement des fenêtres de toit de type tabatières (maximum 50/70) pourront être acceptées.
Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les toitures qui ne seraient pas vues de l'espace public, dans la mesure ou les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou places.

h) Coloration :

La coloration des menuiseries sera adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, , et le blanc pur sera prohibé.

2-5-2 CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTS TYPES ARCHITECTURAUX REPERTORIES :

On distingue :

a) Les maisons à pans de bois -B-

La restauration de ces édifices se fera suivant les moyens et modes de faire énoncés au 2-5-1 a) et b).
Il sera exigé la mise en valeur du pan de bois, sauf impossibilité technique révélée après piochage partiel des surfaces.
Les structures à recréer (dégradées ou modifiées) seront faites suivant les modèles et sections de bois existants sur les parties anciennes de l'édifice ou sur des constructions de même aspect.

b) Les logis et échoppes médiévaux -M-

Les constructions présentent des percements irréguliers, non ordonnancés qu'il convient de respecter ; le plus souvent seuls les appareillages d'encadrement des ouvertures sont en pierre apparente.
Les enduits (2-5-1 b) ne doivent en aucun cas être saillants par rapport au nu de la pierre.

c) Maisons et hôtels particuliers (du XVIIè au début du XIXè siècle)

Les immeubles ont toujours une structure ordonnancée et composée par rapport aux portes d'accès.
La qualité des ouvrages qui accompagnent la structure : menuiseries, portes d'entrées, balcons... est essentielle à la conservation de leur intégrité ; la restauration devra prendre en compte la préservation de tous ces éléments.

CHAPITRE 6

FACADES COMMERCIALES

2-6-1 PRINCIPES GENERAUX :

Les règles concernant les immeubles anciens sont applicables, en particulier aux établissements commerciaux.

Le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

Lorsque l'immeuble possède la trace d'une ancienne façade commerciale de qualité, la priorité devra être donnée à la restitution de celle-ci pour le réaménagement de la nouvelle installation commerciale.

Lorsque les vitrages de vitrines sont inscrits dans les baies maçonnées, les glaces et menuiseries occupant les baies doivent se situer en retrait du nu extérieur de la maçonnerie, au tiers intérieur de l'épaisseur de maçonnerie.

L'aménagement de la façade commerciale, en applique, les enseignes, les bâches, l'éclairage et les accessoires divers ne doivent pas excéder le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau ; ce bandeau devant rester dégagé avec une marge de 10 cm dans sa partie inférieure.

Les couleurs des façades commerciales dans leur ensemble, y compris les accessoires, sont soumises à autorisation spéciale.

2-6-2 BANNES :

L'une des deux dispositions suivantes pourra être imposée suivant le type architectural de l'édifice :

- l'installation dans les baies, dans l'architecture de la menuiserie située au tiers intérieur de la baie. Dans ce cas, en position repliée, l'ensemble (tringlerie et banne) ne devra pas dépasser le nu extérieur du mur et suls les bras latéraux et le lambrequin pourront être apparents.

- l'installation au-dessus des baies, et au-dessous du niveau du plancher du 1er étage, ou à 10 cm au-dessous du bandeau maçonné, devra être accompagnée des caches en bois ou métal peint, destinés à incorporer le mécanisme et la tringlerie ; sauf les bras latéraux et le lambrequin qui, en position repliée, pourront rester apparents.

Dans le cas d'installation d'une bâche sur une façade coffrée en applique, l'architecture de la devanture devra incorporer les mécanismes.

Tous les encastrements - sauf exception - sont interdits dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés.

Les bannes doivent épouser la forme de la baie dans laquelle elles s'inscrivent ou former un ensemble sur plusieurs baies.

Les inscriptions, publicités, références, doivent faire partie de la "facture de la banne, sans rajout, par collage ou couture et sur les parties verticales uniquement".

Les couleurs seront limitées à des couleurs simples, non vives, et à deux à trois couleurs différentes par commerce.

2-6-3 ACCESSOIRES DIVERS :

L'installation de distributeurs automatiques, de panneaux ou vitrines d'exposition extérieurs est interdite.

CHAPITRE 7

FAISCEAUX DE VUES

Toute construction nouvelle projetée dans un faisceau de vue aboutissant à la vision sur un ouvrage architectural particulierou sur une ensemble bati ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée au plan.

CHAPITRE 8

ZONES NON AEDIFICANDI

Les espaces définis en zones non aedificandi sont destinées à maintenir l'originalité des types architecturaux, ou ensembles batis majeurs ; aucune construction n'est autorisée, les sols doivent être maintenus à leurs niveaux d'origine.

CHAPITRE 9

ESPACES LIBRES : BOISES ET JARDINS

Les espaces verts, jardins, places plantées, protégés :

Ces espaces sont dotés d'une servitude de préservation représentée par la légende n° 10 au plan.

Aucune construction nouvelle autre que les annexes nécessaires aux activités de jardinage ne sera autorisée.

Les sols seront maintenus en espaces naturels stabilisés à l'exception des allées et bordures périphériques.

La végétation d'arbres de haute tige ne pourra être abattue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale.

Les essences locales seront replantées dans les mêmes emprises à plus ou moins 2,00 m.

CHAPITRE 10

ESPACES LIBRES ET RESEAUX

Sols protégés :

Les espaces protégés comme ensemble monumental exceptionnel représenté par la légende n° 9 au plan. Aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée, à l'exception des installations souterraines situées en dehors des espaces plantés. Dans ce cas, le niveau du sol ne sera pas modifié et les trémies apparentes seront limitées à une surface de 25 m². Le mobilier urbain clos : kiosques, cabines téléphoniques, abris, est interdit. La reconstitution d'éléments anciens connus pourra être autorisée.

Le mobilier sera limité à l'équipement compatible avec l'usage d'un espace urbain et adapté au caractère traditionnel des lieux : bancs, chaises, éclairage, signalétique, information, éléments décoratifs ou d'animation.

Le renouvellement des plantations respectera la figure générale et le système de composition actuel de l'ensemble constitué.

Le sol sera revêtu soit :

- en pavage granit de ton gris ocré clair,

- en béton désactivé composé d'agrégats locaux gris ocré ou granitique,

- en sol stabilisé avec surfaçage par matériaux naturels de ton clair.

Les matériaux routiers (enrobés souples, bitumes) seront utilisés à titre temporaire.

Les espaces publics non protégés au plan :

Rues, places, chaussées et trottoirs seront traités en harmonie avec l'espace environnant. En cas de renouvellement de la nature des sols par des procédés autres que les revêtements d'asphalte, d'enrobé ou de béton clair coulé, le choix de matériau sera adapté à la nature des façades dont les types dominent la rue ou le quartier.

Occupation du Domaine Public par le mobilier urbain, les kiosques et terrasses extérieures fermées :

Les espaces publics ne pourront être occupés par des installations de terrasses extérieures fermées -même d'aspect précaire- à l'exception du mobilier urbain et des kiosques, dans la limite, pour ces derniers d'une emprise de 10 m². Les

installations fermées sur l'espace public par excroissance des façades sont interdites, sauf si l'espace y est adapté par sa dimension et sa vocation, sous réserve que cela n'altère pas l'harmonie architecturale et ne porte pas atteinte à l'aspect des édifices dotés d'une servitude de conservation (patrimoine architectural exceptionnel, chapitre 1 du titre II).

Câbles aériens :

Sont interdits :

a) les installations sous forme de câbles aériens, autres que les réseaux de façades, des réseaux de distribution de toute nature, notamment :

. E.D.F. en haute, basse et moyenne tension
. Télécommunication,
. éclairage,
. etc...

Obligations :

L'aménagement des raccordements de réseaux aux immeubles protégés au plan doit être adapté à la nature de l'immeuble :

. coffrets et boîtes de raccordement disposés en dehors des façades principales, reportés sur les murs de clôtures ou les annexes, ou bien, en cas de nécessité, inscrits dans la composition de la façade.

. couvercles de coffrets remplacés ou complétés par un volet en bois ou en fer peints.

TITRE III

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CHAQUE SECTEUR

CHAPITRE 1

SECTEURS PA

Ces secteurs correspondent à la ville ancienne et à ses différents quartiers anciens (St Barthelemy - Saint-Maxime, Saint-Michel, La Fontorse, Le Goire).

3-1-1 Caractéristiques des terrains

Le découpage parcellaire sera maintenu suivant les caractéristiques des types architecturaux situés de part et d'autre du projet ou des types dominant la voie et caractérisant l'espace public.

En cas de modification des limites foncières, la dimension et la forme des nouvelles parcelles seront projetées en harmonie avec le système parcellaire correspondant au type architectural des édifices donnant sur la voie ou situés de part et d'autre du projet.

3-1-2 Implantation des constructions par rapport à l'alignement

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à la rive de toiture.

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :
- pour les édifices publics,
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- pour les constructions sur les voies pour lesquelles une servitude de recul des constructions est portée au plan.

3-1-3 Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions, du sol naturel au faîtage, est limitée à 11 m ; elle pourra être réduite sur les secteurs compris dans un faisceau de vue.

Les prescriptions de hauteur ne s'appliquent pas aux édifices dotés d'une prescription de conservation, dont la volumétrie ne peut être modifiée, sauf dans

le cas de restitution de l'état initial ou reconstruction, ni aux bâtiments existants démolis ou sinistrés.

3-1-4 **Aspect des constructions neuves**

a) Insertion dans l'environnement :
Les constructions neuves devront présenter un aspect "relationnel" direct avec les immeubles environnants, portés à conserver aux plans graphiques II et III et mentionnés par les numéros 5 et 6 de la légende. Les éléments de raccordement avec les édifices voisins tiendront compte de la modénature des égouts de toiture, de l'altitude des étages.

b) Aspect des structures porteuses :

Sont autorisés :
- la pierre de granit apparente, avec joints de même ton, arasés au nu de celle-ci,

- les enduits plats d'un ton gris ocré soutenu lissés ou grattés, avec une granulométrie variée, à base de chaux et sable ou de produits prêts à l'emploi utilisant de la chaux.
(les peintures sur enduits ciment ne sont pas autorisés).

Seront tolérés :

- le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois peint, et le métal, si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Sont interdits :

- les revêtements en ciment gris, les imitations de matériaux, les peintures sur enduit ciment.

c) Les couvertures :

Elles seront réalisées en tuiles creuses (canales) de tonalité naturelle et mélangée, tonalité rouge à brun, et d'une pente inférieure à 35 %,

Les chassis de grande dimension (supérieurs à 50/70) sont interdits si ils sont visibles de l'espace public.

d) Clôtures :

Les clôtures devront être réalisées :

- soit sous forme de murs en pierre, ou murs en moëllons enduits, ou murs enduits, suivant les formes traditionnelles,

- soit sous forme d'un mur bahut en pierre (ou enduit avec couronnement en pierre) surmonté d'une grille.

Le mur devra suivre la pente du terrain.

CHAPITRE 2

SECTEURS PB

Ces secteurs correspondent aux ensembles bâtis en extensions des différents quartiers.

3-2-1 Caractéristiques des terrains

La surface et la forme des terrains qui seraient issus d'un découpage ou remaniement parcellaire, devra permettre la constitution d'un ensemble bâti privilégiant les implantations à l'alignement (parcelles plus profondes que larges, géométrie en plan adaptée à l'environnement, etc...) et la création de jardins ou boisés en coeur d'îlot.

3-2-2 Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les façades des constructions neuves ou des extensions de constructions devront être implantées, en tout ou partie, à l'alignement sur l'espace public ou privé de desserte (rue, venelle, place), ou en retrait quand les parcelles voisines sont construites avec des constructions en retrait.

3-2-3 Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions, du sol naturel au faîtage, est limitée à 9 m ; elle pourra être réduite sur les secteurs compris dans un faisceau de vue.

Les prescriptions de hauteur ne s'appliquent pas aux édifices dotés d'une prescription de conservation, dont la volumétrie ne peut être modifiée, sauf dans le cas de restitution de l'état initial ou reconstruction, ni aux bâtiments existants démolis ou sinistrés.

3-1-4 Aspect des constructions neuves

a) <u>Insertion dans l'environnement</u> :

Les constructions neuves devront présenter un aspect "relationnel" direct avec les immeubles environnants, portés à conserver aux plans graphiques II et III et mentionnés par les numéros 5 et 6 de la légende. Les éléments de raccordement

avec les édifices voisins tiendront compte de la modénature des égouts de toiture, de l'altitude des étages.

b) Aspect des structures porteuses :

Sont autorisés :

- la pierre de granit apparente, avec joints de même ton, arasés au nu de celle-ci,

- les enduits plats d'un ton gris ocré soutenu lissés ou grattés, avec une granulométrie variée.

Seront tolérés :

- le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois peint, et le métal, si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Sont interdits :

- les revêtements en ciment gris, les imitations de matériaux, les peintures sur enduit ciment.

c) Les couvertures :

Elles seront réalisées en tuiles creuses (canales) de tonalité naturelle et mélangée, tonalité rouge à brun, et d'une pente inférieure à 35 %,.
Les tuiles à emboitement du genre romane canal ou occitane de ton rouge à brun mélangé seront tolérées.

Les chassis de grande dimension (supérieurs à 60/90) sont interdits si ils sont visibles de l'espace public.

d) Clôtures :

Les clôtures sur l'espace public devront être réalisées :

- soit sous forme de murs en pierre, ou murs en moëllons enduits, ou murs enduits, suivant les formes traditionnelles;dans ce cas le mur devra suivra le pente du terrain.,

- soit sous forme d'un mur bahut en pierre (ou enduit avec couronnement en pierre) surmonté d'une grille.

-soit sous forme de clotures végétales composées de piquets en métal laqué vert et grillages vert doublé d'une haie.

CHAPITRE 3

SECTEURS PD

Ces secteurs correspondent aux ensembles bâtis des quartiers périphériques,plus à l'extérieur du centre ancien, mais dont le site fait partie de la cohérence de la ville..

3-3-1 **Caractéristiques des terrains**

La surface et la forme des terrains qui seraient issus d'un découpage ou remaniement parcellaire, devra permettre la constitution d'ensembles batis en harmonie avec le système parcellaire traditionnel sur ces secteurs..

3-3-2 **Implantation des constructions par rapport à l'alignement**

Les façades des constructions neuves ou des extensions de constructions devront être implantées, en tout ou partie, à l'alignement sur l'espace public ou ou en retrait quand les parcelles voisines sont construites avec des constructions en retrait.

3-3-3 **Hauteur des constructions**

La hauteur absolue des constructions, du sol naturel au faîtage, est limitée à 6 m ~~; elle pourra être~~ réduite sur les secteurs compris dans un faisceau de vue.

3-1-4 **Aspect des constructions neuves**

a) <u>Insertion dans l'environnement</u> :

Les constructions neuves devront présenter un aspect "relationnel" direct avec les immeubles environnants, portés à conserver aux plans graphiques II et III et mentionnés par les numéros 5 et 6 de la légende. Les éléments de raccordement avec les édifices voisins tiendront compte de la modénature des égouts de toiture, de l'altitude des étages.

b) <u>Aspect des structures porteuses</u> :

Sont autorisés :

- la pierre de granit apparente, avec joints de même ton, arasés au nu de celle-ci,

- les enduits plats d'un ton gris ocré soutenu lissés ou grattés, avec une granulométrie variée.

- le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois peint, et le métal, si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Sont interdits :

- les revêtements en ciment gris, les imitations de matériaux, les peintures sur enduit ciment.

c) Les couvertures :

Elles seront réalisées en tuiles creuses (canales) de tonalité naturelle et mélangée, tonalité rouge à brun, et d'une pente inférieure à 35 %,

Les tuiles à emboitement du genre romane canal ou occtane de tonalité rouge à brun seront tolérées.

d) Clôtures :

Les clôtures sur l'espace public devront être réalisées :

- soit sous forme de murs en pierre, ou murs en moëllons enduits, ou murs enduits, suivant les formes traditionnelles;dans ce cas le mur devra suivre la pente du terrain,

- soit sous forme d'un mur bahut en pierre (ou enduit avec couronnement en pierre) surmonté d'une grille.

- soit sous forme de clotures végétales composées de piquets et grillage verts doublées d'une haie.

CHAPITRE 4

SECTEURS PN

Ces secteurs correspondent aux espaces naturels, en particulier sur les rives de la Vienne et du Goire.

3-4-1 Utilisations du sols interdites

Les constructions de toute nature sont interdites :
- sauf les petits abris nécessaires à l'entretien de ces sites, et les structures légères basses (limitées à 3,50 m au faîtage) qui seraient nécessaires pour le développement de l'animation de loisirs ou touristique,
- l'extension des batiments existants dans la limite de 20% de leurs surfaces actuelles,
- Les constructions indispensables au maintien des animaux et aux cultures liées à l'exploitation du site.

3-4-2 Aspect extérieur

Pour les constructions neuves:
le volume, les matériaux, l'emprise et formes des ouvrages devront s'intégrer dans le paysage naturel, en s'inspirant des formes et matériaux traditionnels de petits bâtiments anciens de ce type.

Pour les constructions existantes, les extensions seront réalisées, en continuité des matériaux et formes des batiments principaux.

3-4-3 Clôtures

Les clôtures vététales et les systèmes traditionnels pour le parcage des animaux sont autorisées .

Les clôtures éventuelles seront du type agricole, sous la forme de piquets bois et fil de fer entre ces piquets ,ou avec des piquets en métal laqué vert et grillages verts, ou murets bas en pierre.

3-4-4 Plantations

Les plantations doivent faire appel aux essences locales et éviter de masquer les faisceaux de vue sur la Vienne, le Goire et la Ville.