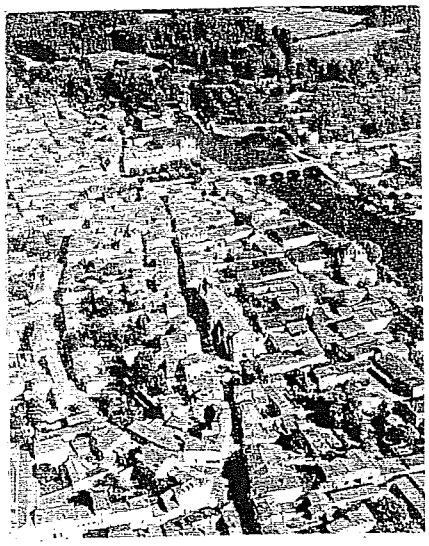
# Elaboration de la ZPPAUP

# Commune de Jarnac

Affaire n° 99/57

*Septembre 2002*

# 3. Règlement




*Architectes D.P.L.G.*
*Urbanistes D.E.S.S.*
*Paysagiste D.P.L.G.*

38, Quai de Bacalan
33300 Bordeaux
Tél : 05 56 29 10 70

Fax : 05 56 43 22 81

# SOMMAIRE


1. DISPOSITIONS GENERALES p. 1

1.1. Champ d'application territorial p. 2

1.2. Portée des prescriptions p. 2

1.3. Effets de la ZPPAUP sur la délivrance des autorisations d'occupation du sol p. 3

1.4. Division du territoire et catégories de protection p. 3
- 1.4.1. Secteurs
- 1.4.2. Catégories de protection des immeubles
- 1.4.3. Autres catégories de protection

1.5. Sites archéologiques sensibles p. 5

1.6. Adaptations mineures et prescriptions supplémentaires p. 5

2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS p. 6

2.1. Immeubles de référence p. 7
- 2.1.1. Démolition
- 2.1.2. Extension
- 2.1.3. Surélévation
- 2.1.4. Modification des façades
- 2.1.5. Restauration
- 2.1.6. Façades commerciales

2.2. Immeubles de qualité p. 8
- 2.2.1. Démolition
- 2.2.2. Extension
- 2.2.3. Surélévation
- 2.2.4. Modification des façades
- 2.2.5. Restauration
- 2.2.6. Façades commerciales

2.3. Aspect extérieur des constructions existantes p. 9
- 2.3.1. Couvertures
- 2.3.2. Façades
- 2.3.3. Menuiseries extérieures
- 2.3.4. Balcons et ferronneries

2.4. Immeubles à façade commerciale p. 13
- 2.4.1. Principes généraux
- 2.4.2. Baies anciennes
- 2.4.3. Baies nouvelles
- 2.4.4. Devantures en applique
- 2.4.5. Menuiseries extérieures
- 2.4.6. Enseignes

2.5. Aspect extérieur des constructions nouvelles p. 16
- 2.5.1. Couvertures
- 2.5.2. Façades

2.6. Murs, clôtures et porches p. 18

**2.7. Espaces libres et plantations** p. 19
2.7.1. Parcs d'hôtels et de châteaux
2.7.2. Espaces publics
2.7.3. Réseaux divers
2.7.4. Espaces privatifs

**2.8. Traces des anciennes fortifications** p. 21

**2.9. Perspectives visuelles** p. 22

**3. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS** p. 23

**3.1. Secteur PUa : La ville "constituée"** p. 24
3.1.1. Caractéristiques du parcellaire
3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
3.1.4. Hauteur des constructions

**3.2. Secteur PUb : Les extensions de la "Ville" et les hameaux** p. 26
3.2.1. Caractéristiques du parcellaire
3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
3.2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
3.2.4. Hauteur des constructions

**3.3. Secteur PUd : Les parcs d'hôtels et de châteaux** p. 28
3.3.1. Caractéristiques du parcellaire
3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
3.3.4. Hauteur des constructions

**3.4. Secteur PUn : Les espaces naturels et agricoles** p. 29
3.4.1. Occupations et utilisations du sol autorisées
3.4.2. Occupations et utilisations du sol interdites
3.4.3. Espaces libres et plantations

**4. RECOMMANDATIONS** p. 30

**4.1. Fiches typologiques** p. 31
4.1.1. Maison de ville XVIIIème siècle
4.1.2. Immeuble de ville début XIXème siècle – Façade ordonnancée
4.1.3. Immeuble de ville XIXème siècle – Façade ordonnancée néo-classique
4.1.4. Chai

**4.2. Exemples et contre exemples – Travaux de restauration** p. 36
4.2.1. Façades et Epidermes
4.2.2. Baie, menuiseries, contrevents, garde-corps
4.2.3. Marquises

**4.3. Immeubles à façade commerciales** p. 40

**4.4. Palette végétale** p. 41
4.4.1. Parcs d'hôtels et de châteaux
4.4.2. Espaces publics
4.4.3. Espaces privatifs
4.4.4. Espaces naturels (cours d'eau, boisements)

# 1. DISPOSITIONS GENERALES

La ZPPAUP a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la commune de Jarnac le 26 SEP. 2002 et a été arrêtée par le Préfet de la Région Poitou-Charentes en date du .....

Les dispositions réglementaires et le périmètre de la ZPPAUP ont valeur de servitudes d'utilité publique et sont annexés au POS conformément aux articles L 123.1 et L 126.1 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement de la ZPPAUP est indissociable des documents graphiques (plans de zonage) dont il est complément.

**Avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux.**

Sa consultation préalable est vivement conseillée :

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente
3, Avenue des Maréchaux – 16000 Angoulême
Tél. 05.45.97.97.97

## 1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de Jarnac délimitée sur le plan de zonage de la ZPPAUP (document n° 2.1).

Cette délimitation du périmètre est faite de la manière suivante :

- Prise en compte du parcellaire bâti tel qu'il figure sur le plan de cadastre ancien daté de 1829 et sur le plan d'alignement de 1893 dont les originaux se trouvent en Mairie de Jarnac.

  D'une part, sur la base du plan de 1829, il s'agit du centre de la ville "constituée" qui intègre les faubourgs de l'Ormeau et des Moulins, les hameaux de "Grands Maisons" et de la Touche, les logis de Nanclas et de la Gibauderie.

  D'autre part, sur la base du plan d'alignement de 1893 il s'agit du quartier situé à l'Est de la Rue Condé dénommé "La Safranière" sur le cadastre de 1829.

- Prise en compte des châteaux et de leurs parcs se situant en dehors du périmètre défini précédemment : Bisquit, Les Chabannes, Souillac, et Lartige.

- Prise en compte des espaces naturels ou agricoles permettant sur le plan du paysage, de préserver la lecture de la ville "constituée" et les principaux points de vue et de prendre en compte leur valeur écologique.
  - La vallée de la Charente,
  - Les dépressions de la Tenaie, de la Touche et de la Gorre,
  - Le coteau du "Grand Chauvignac" en limite Ouest de la Commune.

## 1.2. PORTEE DES PRESCRIPTIONS

Les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager constituent une servitude que doivent respecter les documents d'urbanisme, réglementant l'occupation et l'utilisation du sol (POS, PAZ, lotissements).

Un projet ne peut être autorisé que s'il satisfait en même temps, à l'ensemble des règles de la ZPPAUP et des règles édictées, soit par les documents d'urbanisme, soit par d'autres servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols créés en application de législations particulières.

## 1.3. EFFETS DE LA ZPPAUP SUR LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS D'OCCUPATION DU SOL

Les travaux situés dans les périmètres de la ZPPAUP sont soumis à autorisation spéciale conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi du 7 Janvier 1983 et des articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R 130 et suivants : Coupe et abattage d'arbres
- R 315 et suivants : Lotissements
- R 421 et suivants : Permis de construire
- R 422 et suivants : Autorisation de travaux
- R 430 et suivants : Permis de démolir
- R 441 et suivants : Déclaration de clôture
- R 442 et suivants : Installation et travaux divers

Ainsi, tout projet public et privé susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur des périmètres de protection, qu'il relève de régime du permis de construire, de démolir ou d'une simple déclaration, doit recevoir une autorisation délivrée par Monsieur le Maire de Jarnac après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. La consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, avant toute demande d'autorisation, est vivement conseillée.

## 1.4. DIVISION DU TERRITOIRE ET CATEGORIES DE PROTECTION

### 1.4.1. Secteurs

Le territoire de la ZPPAUP est divisé en quatre secteurs :

- **Secteur PUa : La ville "constituée"**
  Ce secteur correspond au parcellaire bâti du centre-ville tel qu'il figure sur le plan de cadastre ancien de 1829 et sur le plan d'alignement de 1893, il comprend donc l'essentiel du patrimoine bâti jarnacais :

  - la ville médiévale et les traces de ses fortifications,
  - la totalité de la façade bâtie des quais sur la Charente y compris le Faubourg des Moulins,
  - la ville XIXème développée par le commerce des eaux de vie de cognac avec ses édifices remarquables, ses chais, hôtels et châteaux.

- **Secteur PUb : Les extensions de la "Ville" et les hameaux**
  Ce secteur comprend d'une part le faubourg de "Grands Maisons" avec le bâti bordant la Rue Bel Air, le tissu bâti à dominante artisanale ou industrielle susceptible de muter et le cimetière de "Grands Maisons" et d'autre part le hameau de La Touche et les logis de Nanclas et de la Gibauderie.

- **Secteur PUd : Les parcs d'hôtels et de châteaux**
  Ce secteur comprend les parcs des châteaux Bisquit, des Chabannes et de Souillac ainsi que celui du Collège Jean XXIII dont il s'agit d'assurer l'intégrité et de préserver les boisements ornementaux qui constituent un patrimoine végétal remarquable.

Compte tenu de l'importance des parcs des châteaux Bisquit et des Chabannes dans la constitution de ce secteur de la ville et du rôle de fil conducteur de la Rue des Chabannes dans la lecture du paysage urbain, cette rue est intégrée au secteur PUd.

- **Secteur PUn : Les espaces naturels et agricoles**
  Ce secteur comprend la vallée de la Charente avec en particulier l'Ile du Parc, la dépression de la Tenaie et le coteau du "Grand Chauvignac" et enfin la dépression du ruisseau de La Touche.

  A l'Ouest, le secteur PUn couvre la vallée de la Charente et la dépression de la Tenaie dont le contour a été étendu en s'appuyant sur le tracé de l'ancienne voie romaine compte tenu de son rôle de qualification paysagère de la limite de la ville.

  A l'Est, ce secteur intègre la Vallée de la Charente en s'appuyant sur la RD 22, le parc de Lartige, la RN 141 et le parc de Souillac afin d'assurer une protection de ces espaces naturels sensibles et maîtriser les abords de ces parcs de châteaux.

  Au Nord-Est, ce secteur couvre la dépression de La Touche en préservant les deux dernières fenêtres visuelles sur la ripisylve du ruisseau face à l'urbanisation linéaire et sans épaisseur tendant à assurer une continuité entre La Touche et Malbrac.

  Au Nord du hameau de la Touche, une parcelle de vigne jouant un rôle de premier plan et de transition visuelle entre les bâtiments d'activités est intégrée au secteur PUn.

### 1.4.2. Catégories de protection des immeubles

Les immeubles à protéger sont répartis en quatre catégories légendées au plan :

- **Immeubles de référence :**
  Il s'agit d'immeubles à conserver et à maintenir à l'état initial car ils présentent un intérêt particulier par leur histoire et par la qualité de leur volume et de leur façade (composition, matériaux, modénature et ornementation).

  Aucune modification de l'état initial de ces immeubles ne peut être apportée sauf restitution d'éléments d'origine.

  Ils sont signalés au plan par un cercle.

- **Immeubles de qualité en état d'origine :**
  Il s'agit d'immeubles à conserver et dont il faut préserver leurs caractéristiques typologiques (volume, rythme des percements, modénature des façades, matériaux) car ils sont représentatifs du patrimoine jarnacais.

  La modification de ces immeubles ne doit pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales initiales.

  Ils sont signalés au plan par un carré.

- **Immeubles de qualité dégradés ou transformés :**
  Il s'agit d'immeubles à conserver et à modifier en restituant leurs caractéristiques typologiques (volume, rythme des percements, modénature des façades, matériaux) car ils fondent l'unité du paysage de l'ensemble urbain jarnacais.

  La modification de ces immeubles doit se faire dans le respect de leurs caractéristiques typologiques initiales.

  Ils sont signalés au plan par un triangle.

- **Immeubles hors gabarit :**
  Il s'agit d'immeubles à substituer ou à modifier car ils perturbent l'épannelage général de la rue où ils s'imposent de façon mal venue dans le paysage urbain.

  Ils sont signalés au plan par une étoile.

### 1.4.3. Autres catégories de protection

D'autres éléments à protéger sont légendés au plan :

- **Murs, clôtures et portails :**
  Ils sont signalés au plan par un pointillé noir.

- **Parc d'hôtels et de châteaux :**
  Ils sont signalés au plan par une trame de cercles verte.

- **Traces des anciennes fortifications :**
  Ils sont signalés au plan par un pointillé violet.

- **Perspectives visuelles :**
  Elles sont représentées par un cône de vue composé de deux flèches noires.

## 1.5. SITES ARCHEOLOGIQUES SENSIBLES

Les sites archéologiquement sensibles ne peuvent faire l'objet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol sans accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France et du Service Régional de l'Archéologie compétent. Sondages et études d'impact peuvent être prescrits pour déterminer l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être mis au jour. La liste des sites archéologiques figurant dans le rapport de présentation n'étant pas exhaustif, toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Maire, à l'Architecte des Bâtiments de France et au Service Régional de l'Archéologie compétent.

## 1.6. ADAPTATIONS MINEURES ET PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES

Le présent règlement ne pouvant valoir document normatif absolu, des adaptations aux prescriptions particulières pourront être admises ou des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des raisons d'ordre historique, architecturale, urbaine et paysagère, esthétique, technique.

# 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS

# 2.1. IMMEUBLES DE REFERENCE

## 2.1.1. Démolition

La démolition des immeubles ou parties d'immeubles repérés au plan comme immeubles de référence est interdite.

## 2.1.2. Extension

A l'exception des édifices publics et des châteaux, l'extension de ces immeubles pourra être interdite si elle n'est pas édifiée en continuité de la construction existante ou si elle porte atteinte à la qualité du paysage perçu depuis l'espace public.

## 2.1.3. Surélévation

La surélévation de ces immeubles ou la transformation des combles est interdite sauf restitution d'un état antérieur conforme à la typologie architecturale concernée.

## 2.1.4. Modification des façades

La modification des façades est interdite sauf restitution d'un état initial connu ou amélioration de l'aspect architectural.

La suppression des éléments de modénature et d'ornementation d'origine (bandeaux, frises, corniches, cheminées, ...) est interdite.

## 2.1.5. Restauration

Les travaux d'entretien et de restauration devront être réalisées conformément aux prescriptions du chapitre "Aspect extérieur des constructions existantes".

## 2.1.6. Façades commerciales

La modification, la transformation et la création de vitrines commerciales devront être réalisées conformément aux prescriptions du chapitre "immeubles à façade commerciale".

## 2.2. IMMEUBLES DE QUALITE

Ces prescriptions visent l'ensemble des immeubles de qualité légendés au plan, c'est à dire aussi bien les immeubles de qualité en état d'origine que les immeubles de qualité dégradés ou transformés.

### 2.2.1. Démolition

La démolition des immeubles ou parties d'immeubles repérés au plan comme immeubles de qualité en état d'origine ou immeubles de qualité dégradés ou transformés pourra être interdite si elle a pour effet de rompre l'unité de la façade de la rue ou de porter atteinte à la qualité du paysage perçu depuis l'espace public.

La démolition d'immeubles sans projet de reconstruction pourra être assortie de prescriptions particulières pour préserver la cohérence du tissu urbain.

### 2.2.2. Extension

A l'exception des édifices publics et des châteaux, l'extension de ces immeubles pourra être interdite si elle n'est pas édifiée en continuité de la construction existante ou si elle porte atteinte à la qualité du paysage perçu depuis l'espace public.

### 2.2.3. Surélévation

La surélévation pourra être autorisée si elle a pour effet d'obtenir une unité dans les hauteurs des immeubles mitoyens constituant la rue et si elle respecte les caractéristiques typologiques de l'immeuble concerné (hiérarchie des étages avec des baies plus petites que celles des étages inférieurs par exemple). Ainsi, les hauteurs à l'égout et au faîtage ne devront pas dépasser de plus de 1 m la hauteur des immeubles mitoyens.

### 2.2.4. Modification des façades

La modification des façades pourra être autorisée si elle respecte les caractéristiques typologiques de l'immeuble concerné (rythme des percements, modénature de la façade, etc...).

### 2.2.5. Restauration

Les travaux d'entretien et de restauration devront être réalisées conformément aux prescriptions du chapitre "Aspect extérieur des constructions existantes".

### 2.2.6. Façades commerciales

La modification, la transformation et la création de vitrines commerciales devront être réalisées conformément aux prescriptions du chapitre "immeubles à façade commerciale".

## 2.3. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les prescriptions architecturales du présent chapitre s'appliquent à l'ensemble du bâti ancien existant à protéger selon les différentes catégories légendées au plan (immeubles de référence, de qualité en état d'origine, de qualité dégradés ou transformés, et hors gabarit).

Les travaux d'entretien, de restauration et de réhabilitation devront être réalisés selon les techniques adaptées au traitement des constructions anciennes et dans le respect des caractéristiques typologiques propres à chaque immeuble.

### 2.3.1. Couvertures

➲ VOLUMES :

- Les volumes de couverture d'origine (orientation des égouts et faîtages, nombre de versants, pente de toiture, ...) devront être préservés.
- La réunion de deux ou plusieurs immeubles sous un même volume de couverture est interdite.
- La création de toitures-terrasses non accessible est interdite ; les terrasses accessibles autorisées seront de préférence implantées en façade donnant sur l'intérieur de l'îlot.

➲ MATERIAUX :

- Les matériaux de couverture d'origine correspondant à la typologie architecturale de l'immeuble concerné (tuile canal, tuile plate, tuile dite "Marseille", ardoise, ...) devront être conservés ou restitués.
- Les couvertures traditionnelles en tuile canal pourront être traitées avec des tuiles canal à crochet en courant et avec des tuiles de réemploi en couvert ou le cas échéant avec des tuiles neuves en terre cuite de teintes naturelles mélangées.
- Les tuiles des faîtages et des arêtiers des couvertures en tuile seront hourdées au mortier bâtard.
- L'utilisation de plaques manufacturées support de tuile est déconseillée, elle est autorisée dans la mesure où elle n'est pas visible et à condition que soient posées en courant et à couvert des tuiles en terre cuite de teintes naturelles mélangées.
- Les couvertures en ardoises seront réalisées en ardoise naturelle, le shingle ou les matériaux imitant l'ardoise sont interdits.
- La création d'une baie dans le volume de la couverture sera autorisée si elle respecte la typologie architecturale de l'immeuble concerné (lucarne à fronton, de comble à la Mansart ou pignon, etc...).
- La pose de fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture ne sera autorisée que sur les versants arrières non visibles depuis l'espace public.

➲ DETAILS :

- Les débords de toiture d'origine (avant-toit saillant en bois, corniche en pierre, génoise, ...) seront conservés ou restitués le cas échéant.
- Les gouttières pendantes pourront être remplacées par des chéneaux encaissés afin de mettre en valeur le débord de toiture.
- Pour les couvertures en ardoise, les éléments décoratifs en zinc (lucarnes, faîtages, rives, chéneaux, etc...) devront être conservés ou remplacés par des éléments à l'identique.
- Les ouvrages de zinguerie (chéneaux, gouttières, descentes, ...) seront obligatoirement réalisés en zinc ou en cuivre le cas échéant ; l'emploi du PVC est interdit, quelque soit sa couleur.
- Les descentes d'eaux pluviales seront implantées au niveau des limites séparatives ; elles comprendront des dauphins de protection en fonte.

- Les souches de cheminées d'origine seront conservées ou restituées à l'identique et les nouvelles cheminées devront respecter les proportions et l'aspect des cheminées anciennes.
- Les conduits et les dispositifs d'extraction ou de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### 2.3.2. Façades

⊃ COMPOSITION :

- La composition d'origine des façades (trame parcellaire, hiérarchie des étages, rythme des percements, proportion des baies, expression des niveaux, ...) correspondant à la typologie architecturale de l'immeuble concerné devra être conservée ou restituée.
- Les baies anciennes seront maintenues et le cas échéant rétablies dans leurs proportions et formes d'origine y compris les appuis et encadrements ainsi que leurs décors.
- Dans le cas de façades composites, la restauration peut, avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, soit restituer la diversité stylistique des baies, soit affirmer un ordonnancement architectural et traiter les autres baies en "traces".
- La création de baies nouvelles sera autorisée dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de la façade ; dans ce cas, elles auront des caractéristiques identiques (appuis et encadrement) que les autres baies de la même façade. Lorsque la référence à des baies existantes fait défaut ou n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres à créer seront de proportion verticale à l'exception des baies d'attique.

⊃ MATERIAUX :

- La pierre, le calcaire de taille appareillée sera maintenue apparente, elle ne sera ni peinte ni enduite ; les éléments d'origine (linteaux, appuis, claveaux, corniches, chaînes d'angle, etc...) seront conservés ou restitués.

  Son nettoiement sera exécuté par pulvérisation d'eau et brossage, par action de vapeur d'eau sous pression hydrogommage ou utilisation de micro-fine de verre. Le nettoiement de la façade ne doit pas avoir pour but de rendre la façade blanche ; par contre, le sablage à sec, le chemin de fer, le disque abrasif sont interdits.

  Le remplacement d'éléments en pierre de taille dégradés sera réalisé par incrustation de pierre de même nature ayant une profondeur d'au moins 15 cm ; les coupes des joints et des assises seront respectées.

  Les joints seront dégarnis avec soin afin de ne pas épaufrer les arêtes, ni écorner les angles ; le mortier de rejointoiement sera réalisé avec de la chaux et sable de carrière permettant d'obtenir une couleur dans la tonalité de la pierre. Les joints seront arasés au nu du parement.
- Les maçonneries non appareillées, en mœllons seront enduites avec un mortier de chaux et sable de carrière de façon à se trouver au nu des pierres appareillées, sauf cas d'appareillages saillants ou de bossages.

  La finition des enduits sera talochée fine, brossée ou lissée suivant l'architecture de l'immeuble, ils pourront aussi être réalisés "à pierre vue" en laissant légèrement affleurer les mœllons.
- L'application de peintures sur les maçonneries de pierre ou sur les enduits est interdite ; seuls pourront être autorisés des badigeons réalisés à partir d'un lait de chaux grasse additionné d'un fixatif et dont la coloration sera obtenue par l'utilisation de terres naturelles ou d'oxydes métalliques.
- Les appareillages de brique destinés à rester apparents seront conservés et ne pourront pas être enduits, les briques vernissées existantes seront conservées ou remplacées si leur état le nécessite.
- Les parpaings de ciment et briques creuses non enduits, les bardages plastiques et métalliques sont interdits.

➲ DECOR ET MODENATURES :

- Tout élément de décor ancien (bandeaux, corniches, entablements, pilastres, bossages, sculptures, etc...) sera maintenu en place et restauré le cas échéant ; les éléments manquants seront remplacés ou complétés.
- Les traces d'architectures anciennes pourront être marquées suivant leur importance et insertion dans la composition de la façade ; il pourra être exigé de marquer les vestiges des anciennes baies bouchées par affouillement des maçonneries les ayant obstruées.

### 2.3.3. Menuiseries extérieures

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasin, etc...) et leurs serrureries seront maintenues et restaurées.

➲ FENETRES :

- Les menuiseries des fenêtres en bois devront être remplacées par des nouvelles menuiseries en bois à l'identique pour les immeubles de référence et immeubles de qualité en état d'origine. Pour les autres immeubles, le PVC pourra être admis si les proportions des éléments composants la fenêtre sont identiques aux ouvrages en bois et si les petits bois ne sont pas pris entre les 2 vitres d'un double-vitrage ; dans les deux cas, ces menuiseries respecteront strictement la forme des encadrements des baies anciennes existantes.
- Les baies principales seront traitées avec des fenêtres à deux vantaux ouvrant à la française, sauf particularités liées à la typologie architecturale de l'immeuble concerné. Ces ouvrants seront subdivisés par des petits-bois en fonction de la typologie architecturale de l'immeuble concerné.
- Les menuiseries métalliques en acier ou en aluminium ne seront admises qu'au rez-de-chaussée des façades commerciales, elles seront obligatoirement peintes ou laquées.

Les menuiseries seront obligatoirement reposées à l'identique et en tout état de cause à mi-tableau, en retrait de 20 à 25 cm du nu de la façade.

➲ VOLETS ET CONTREVENTS :

- Les systèmes de fermetures seront conformes à l'époque du bâtiment et à sa typologie architecturale : volets intérieurs pour les baies du XIIIème au XVIIIème siècle, contrevents extérieurs pour les baies postérieures.
- Les contrevents manquants des immeubles anciens seront complétés conformément aux modèles d'origine.
- Les contrevents nouveaux seront en bois peint et en général à deux battants et selon la typologie architecturale ils pourront être, soit pleins avec des lames en bois verticales assemblées avec des barres horizontales et sans écharpe, soit persiennés à lames affleurantes.
- Toutefois des volets en métal laqué pourront être acceptés sur présentation d'un échantillon du modèle envisagé.
- Les contrevents brisés pourront être admis, à l'exclusion de tout autre dispositif tels que volets roulants.

➲ PORTES :

- Les vantaux des portes d'entrée seront obligatoirement réalisés en bois à l'identique en respectant la typologie architecturale de l'immeuble concerné ; les portes en métal et en PVC sont interdites.
- Les portes à châssis métalliques entièrement vitrées seront autorisées pour les locaux commerciaux et les édifices publics.
- Les vantaux métalliques peuvent être autorisés pour les portes de garage dans la mesure où ils sont pleins et laqués.

➲ COULEUR DES MENUISERIES :

- Les menuiseries extérieures (portes d'entrées, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.
- Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple bleu marine, lie de vin, vert foncé.

### 2.3.4. Balcons et ferronneries

- Les balcons et balconnets anciens de qualité ou faisant partie de la typologie architecturale de l'immeuble concerné devront être conservés et restaurés ou restitués. En cas d'autorisation de création de portes-fenêtres, la création d'un balconnet pourra être imposée.
- Les ferronneries anciennes de qualité (heurtoirs, pentures, garde-corps de balcons, balconnets ou de fenêtres, grilles d'imposte, portails, etc...) seront maintenues en place et restaurées. En cas de complément de ferronneries sur une même façade, les parties neuves reproduiront les motifs anciens. Dans les deux cas, elles seront peintes dans des tons très soutenus avec une finition mate.

# 2.4. IMMEUBLES A FACADE COMMERCIALE

## 2.4.1. Principes généraux

- Les immeubles à façade commerciale sont les immeubles qui possèdent, généralement au rez-de-chaussée, une devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

- Au-delà des prescriptions du présent chapitre, ces immeubles à façade commerciale sont soumis aux prescriptions du chapitre "Aspect extérieur des constructions existantes".

- Lorsqu'un commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles afin de respecter le rythme parcellaire ancien.

- La modification, la transformation et la création de façade commerciale ainsi que ses accessoires (enseignes, bannes, éclairage, etc...) ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau. Même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, les baies d'étage ainsi que leurs menuiseries seront traitées en tant que baies d'habitation.

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

- Le placage de la façade d'immeuble avec des briques, carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques, miroirs, ainsi que les imitations de tout matériau, sont interdits.

- Lorsque les vitrines sont inscrites dans des baies maçonnées, les menuiseries devront être obligatoirement en retrait du nu extérieur de la façade (de 20 à 25 cm minimum), environ au tiers de l'épaisseur de la maçonnerie.

## 2.4.2. Baies anciennes

- Les vitrines commerciales seront contenues dans l'ouverture des baies anciennes existantes ; aucune vitrine, placage ou panneau autre que celui destiné à l'enseigne ne seront appliqués sur les piliers, les trumeaux ou les jambages, ni au-dessus de la baie.

- Les aménagements devront dégager les piédroits, tableaux et moulurations des baies, d'autre part à l'occasion de travaux, la restitution des arcades, piliers ou autres baies anciennes de qualité pourra être imposée.

- La création d'un passage couvert par suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée et l'établissement d'une vitrine peut être exceptionnellement autorisée.

## 2.4.3. Baies nouvelles

- Les percements de baies commerciales nouvelles ne peuvent être autorisés qu'exceptionnellement et seulement au rez-de-chaussée. Il devra être maintenu un trumeau maçonné d'au moins 30 cm à compter de chaque limite séparative latérale de l'immeuble, même dans le cas de la réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble.

Ces nouveaux percements devront respecter les éléments du rez-de-chaussée constituant la structure porteuse en correspondant aux lignes des descentes de charge induites par la composition de façade des étages.

- Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans l'ouverture des baies et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures constituées de coffrages en bois en applique.

### 2.4.4. Devantures en applique

- Les devantures anciennes de qualité constituées de coffrages en bois en applique seront conservées et restaurées ; la création de devantures en applique de ce type pourra être autorisée mais leur établissement est subordonné à autorisation d'occupation du domaine public.

- Ces devantures en applique seront obligatoirement réalisées en bois, elles seront peintes ou laquées.

### 2.4.5. Menuiseries extérieures

- Les menuiseries des devantures et vitrines seront réalisées en bois, aluminium ou métal, et seront obligatoirement peintes ou laquées ; le PVC est interdit.

- Les vitrines seront closes à l'aide de vitres transparentes claires.

- Les dispositifs de protection (volet-roulant, grilles, etc...) seront reportés à l'intérieur du magasin ; les boîtiers des volets-roulants en applique sur les façades sont interdits.

- Les bannes ou stores de toile seront soit intégrés dans les baies, soit installés au-dessus des baies :

  - Dans le cas d'une intégration aux baies, le dispositif sera installé dans la largeur du tableau afin qu'en position repliée l'ensemble (tringlerie et banne) ne dépasse pas le nu extérieur du mur de façade ;

  - Les dispositifs installés au-dessus de baies devront correspondre à la largeur de la baie concernée, ne pas dépasser le niveau du plancher du 1er étage et se situer au moins à 10 cm au-dessous du bandeau maçonné existant.

- Les bannes ou stores pourront être de couleur unie ou à rayures égales. Les inscriptions, enseignes ou publicités seront obligatoirement intégrée sur les parties verticales.

### 2.4.6. Enseignes

GENERALITES :

- La pose d'enseignes est autorisée seulement sur les immeubles comportant une activité commerciale ou de service ; l'enseigne ne doit informer que de la nature, dénomination, affiliation de l'établissement ou indiquer son sigle.

- Les enseignes ne devront pas masquer les bandeaux, sculptures ou autres ornements de la façade ; la pose d'enseignes sur les balcons, balconnets ou contrevents est interdite.

- Il est recommandé d'utiliser des lettres et sigles détachés ou découpés sans plaque de supports qu'ils soient éclairés à contre-jour ou par projecteur ou bien luminescents.

- Les caissons à fond lumineux seront obligatoirement intégrés aux baies, ils seront installés dans la largeur du tableau et ne devront pas dépasser le nu extérieur du mur de façade. Ces caissons seront alors opaques et seuls les lettres et sigles seront lumineux.

- Les enseignes peintes ou cousues sur la partie verticale des bannes et stores ou sur les lambrequins sont autorisées.

ENSEIGNES PARALLELES :

- Une enseigne parallèle est autorisée par baie commerciale, leur hauteur ne dépassera pas 60 cm et leur longueur n'excèdera pas celle de chaque baie commerciale.

- Il est recommandé de placer les enseignes parallèles dans la baie commerciale, sur la vitrine ou derrière elle.

ENSEIGNES DRAPEAU :

- Une enseigne drapeau est autorisée par façade commerciale située dans la même rue, sa surface ne dépassera pas 0,50 m2 ; elle sera en saillie sur la rue de 0,80 m maximum.

## 2.5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles visant ou devant imiter l'architecture ancienne ou utiliser des techniques et matériaux traditionnels devront se conformer aux prescriptions du chapitre "Aspect extérieur des constructions existantes".

Les constructions d'inspiration contemporaine sont autorisées à condition que leur architecture (proportion, hauteur, toiture, façade, disposition et proportion des baies, etc...) et leur adaptation au sol permettent une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti ou dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

Toutefois, l'Architecte des Bâtiments de France pourra imposer l'adoption de formes imitant l'architecture ancienne lorsqu'il s'agit de conserver l'unité d'aspect d'une séquence de rue ou d'une perspective visuelle.

La création de façades commerciales est autorisée au rez-de-chaussée des immeubles, elle devra être réalisée conformément aux prescriptions du chapitre "immeubles à façade commerciale".

### 2.5.1. Couvertures

- En règle générale, les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie publique, les toitures des immeubles d'angle seront obligatoirement traitées en croupe ; des couvertures à sens de pentes différentes pourront être admises pour cause d'harmonisation avec des constructions anciennes de qualité existantes.

- Les volumes de couvertures d'immeuble, même dans le cas d'un remembrement parcellaire, doivent être décomposés afin de respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

- Différents matériaux pourront être admis : tuiles en terre cuite (canal, plate, mécanique, etc...), ardoise, zinc, etc... dans la mesure où ils sont mis en œuvre conformément aux règles de l'Art qui les concernent (pente, etc...).

- Les dispositifs d'éclairement situés dans le plan de la toiture et les verrières sont autorisés, ils seront réalisés en métal avec une ossature mince et les verres seront transparents ; dans tous les cas leur dessin sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 2.5.2. Façades

- La composition des façades des constructions nouvelles (trame parcellaire, hiérarchie des étages, rythme des percements, proportion des baies, expression des niveaux, ...) devra contribuer à l'intégration du projet dans son contexte urbain.

- A l'exception des édifices publics, le rythme de façade sera calibré sur le dimensionnement de la trame parcellaire d'origine.

- Dans un souci de cohérence architecturale et d'unité, le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents en façade sera limité à trois.

- Différents matériaux apparents en façade pourront être admis : les matériaux naturels tels que pierre, enduits brossés ou grattés, talochés fins ou lissés (échantillon à présenter à l'Architecte des Bâtiments de France au préalable), le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, poli, etc... , et les matériaux manufacturés à base de verre et de métal.

- Les rythmes de percement des baies devront être harmonisés avec le rythme parcellaire d'origine ; les parties pleines (murs) seront dominantes par rapport aux parties vides (percements).

- La hiérarchie des étages devra s'exprimer par des percements de hauteurs différentes selon les étages et par une hauteur des rez-de-chaussée supérieure à celles des étages.

- Les baies des fenêtres seront de proportion verticale à l'exception des baies d'attique, et les menuiseries seront placées en fond de tableau.

- La création de balcons en saillie sur les voies et emprises publiques (places, ...) est interdite, la création de balconnets pourra être admise.

## 2.6. MURS, CLOTURES ET PORCHES

Ces prescriptions visent l'ensemble des murs, clôtures et portails à protéger légendés au plan par un trait continu couleur noire.

- Les murs et clôtures anciens de qualité portés à protéger au plan seront maintenus et restaurés en respectant leurs caractéristiques d'origine ; leur démolition est interdite sauf pour la création d'un accès complémentaire. Dans ce cas, il y aura lieu de reconstituer un sas d'entrée d'aspect équivalent au mur existant (dimension, forme, proportion, matériaux).

- La démolition des porches d'entrée traditionnels des fermes est interdite, ils seront maintenus et restaurés en respectant leurs caractéristiques d'origine.

- La suppression des éléments constituant les portails d'origine (piliers, vantaux, grilles, portillons, etc...) est interdite, ils seront maintenus et restaurés en respectant leurs caractéristiques d'origine.

En cas de nécessité de créer une clôture, l'une des clôtures suivantes sera choisie en fonction de la situation urbaine :

- Les murs traditionnels en pierre de taille ou en mœllons de pierre enduits d'une hauteur minimum de 2 m et d'une épaisseur minimale de 40 cm, comportant un couronnement réalisé soit avec des pierres taillées, soit avec des tuiles canal.

- Les murets en pierre de taille ou en mœllons de pierre enduits de 40 cm d'épaisseur minimale, couronnés d'une rangée de pierre taillée et surmontés d'un barreaudage vertical de forme simple ; le grillage est interdit quelque soit la dimension de la maille ; la hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 2 m.

  Ce dispositif pourra être éventuellement doublé intérieurement d'une haie vive d'essences locales (Noisetier commun, Laurier noble, Charme commun, Buis commun non panaché, Cornouiller mâle, ...) dont la taille devra préserver le port naturel des arbustes ; le Thuya et le Chamæ cyparis sont interdits.

- Les haies vives d'essences locales n'excèdant pas 2 à 2,50 m de hauteur doublées intérieurement d'un treillage métallique de couleur verte de hauteur équivalente à la haie.

Dans tous les cas, les portails seront réalisés en harmonie avec la clôture choisie, et ils seront obligatoirement fixés sur des piles en pierre taillée ou en maçonnerie enduite couronnés par une pierre taillée.

# 2.7. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

## 2.7.1. Parcs d'hôtels et de châteaux

Ces prescriptions visent l'ensemble des parcs d'hôtels et de châteaux à protéger qui sont légendés au plan par une trame de cercles de couleur verte.

- L'intégrité de ces parcs doit être préservée de toute remise en cause de leur vocation de parc ; ainsi aucune construction nouvelle, autre que les annexes nécessaires aux activités de jardinage ne sera autorisée.

  Les extensions des hôtels et châteaux ainsi que celles des constructions annexes de qualité existantes seront autorisées si elles ne conduisent pas à la suppression d'un ou plusieurs arbres de haute tige majeur composant le parc.

- Les arbres de haute tige seront conservés, entretenus et renouvelés le cas échéant, chaque sujet supprimé sera obligatoirement replanté avec une essence locale indigène, adaptée aux lieux de force avancée (tige 20/25 minimum).

- La diversité des essences d'ornement associant feuillus et conifères doit être conservée à l'occasion du renouvellement des arbres.

- Les éléments de composition des parcs anciens (tracés, alignements ou allées d'arbres, etc...) seront conservés et restitués en respectant leurs caractéristiques d'origine.

- Les essences, qui caractérisent ces espaces et que l'on peut privilégier, figurent dans la palette végétale fournie à titre indicatif dans le chapitre "recommandations".

- La taille apportée aux arbres ne sera qu'une taille d'entretien, réalisée par un personnel compétent et maîtrisant les règles de la taille douce. Le port naturel de l'arbre doit être conservé, à l'exception des charmilles, des topaires et des arbres d'alignement dont la taille au gabarit est une tradition.

## 2.7.2. Espaces publics

- La structure végétale (alignements ou allées d'arbres tiges) structurant l'espace public (places ou voies) sera conservée, entretenue et renouvelée le cas échéant ; les arbres manquants dans un alignement seront complétés soit à l'unité soit par séquences, par la même essence ayant un développement équivalent à l'âge de l'alignement.

- La taille des arbres sera faite suivant les règles de la taille douce par un personnel compétent. Le port naturel des arbres sera préservé. Toute taille plus sophistiquée (en gobelet, en plateau, ...) devra être réalisée suivant les règles de l'art.

- L'emploi des jardinières en tant que mobilier urbain public sera limité, on privilégiera les plantations en pleine terre (le long des murs aveugles par exemple). Le volume de terre végétale pour la plantation ne sera pas inférieur à 2 à 3 m3 par arbre.

- Les sols anciens de qualité (pavages, dallages et bordures en pierre) seront conservés et restitués lorsqu'ils sont connus ; les matériaux anciens devront être réutilisés.

- L'utilisation de matériaux naturels comme revêtement de sol sera privilégiée (pavés et bordures en calcaire, béton désactivé avec agrégats calcaires concassés et ciment teinté sable, béton de grave calcaire, castine stabilisée, ...). L'emploi des revêtements bitumineux sera limité aux chaussées et espaces ouverts en permanence à la circulation automobile.

- Les monuments, statues et éléments du petit patrimoine (fontaines, puits, etc...) seront conservés, restaurés et mis en valeur.

- L'emploi du mobilier urbain utilitaire ou d'agrément (abribus, panneaux d'information, corbeilles de propreté, bancs, ...) ne devra pas être trop présent visuellement dans le lecture de l'espace de la rue ni perturber les perspectives visuelles les plus remarquables. Il devra s'homogénéiser par des natures et couleurs de matériaux unitaires.

- Les essences, qui caractérisent ces espaces et que l'on peut privilégier, figurent dans la palette végétale fournie à titre indicatif dans le chapitre "recommandations".

### 2.7.3. Réseaux divers

- Les nouveaux réseaux de distribution d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain, les réseaux existants devront être obligatoirement enterrés à l'occasion de travaux de renforcement ou d'extension du réseau mais aussi lors des travaux d'aménagement urbain.

- Tout nouveau réseau devra s'implanter de façon à garder la possibilité de planter les accotements ou les trottoirs d'arbres d'alignement. On privilégiera au maximum les tranchées communes et une replantation en bordure ou hors trottoir.

- Les traversées de voie et les raccordements individuels aux réseaux d'électricité et de téléphone seront obligatoirement réalisés en souterrain.

- Les antennes de télévision et les antennes paraboliques devront être implantées de façon préférentielle de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique ; le choix de leur lieu d'implantation, de leur couleur devront faire l'objet d'une étude d'intégration adaptée à chaque cas.

  Cependant, si par la suite un réseau de télédistribution collectif était installé, les propriétaires auraient obligation de se raccorder au dit réseau et de supprimer leurs antennes extérieures.

- Les équipements collectifs d'infrastructure lourds tels que les transformateurs électriques devront être intégrés à un immeuble existant ou à construire.

- Les coffrets et boîtes de raccordement aux réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...) devront être obligatoirement encastrés dans un mur de façade et dissimulés derrière un vantail soit composé d'un cadre et d'une plaque de pierre identique à celle du soubassement, soit réalisés en bois et peint dans une teinte en harmonie avec la façade.
  Les descentes de câbles seront implantées en limite séparative.

### 2.7.4. Espaces privatifs

- Les arbres de haute tige existants seront conservés.

- Dans le cas d'immeubles implantés en retrait de l'alignement sur emprise publique, l'espace avant devra être traité en jardin de représentation tandis que le jardin situé à l'arrière de la construction constituera l'espace domestique de vie et d'agrément.

- Voir aussi le chapitre 2.6 : Murs, clôtures et porches.

- Les essences, qui caractérisent ces espaces et que l'on peut privilégier, figurent dans la palette végétale fournie à titre indicatif dans le chapitre "recommandations".

- On privilégiera au maximum pour l'ensemble des sujets à port naturel en évitant les tailles dures comme les tailles en tête de chat.

## 2.8. TRACES DES ANCIENNES FORTIFICATIONS

Ces prescriptions visent les traces des anciennes fortifications à protéger qui sont légendées au plan par un trait continu et pointillé de couleur violette.

- Ces murs des anciennes fortifications et vestiges de tour doivent être obligatoirement conservés et entretenus, leur modification, percement ou surélévation sont interdits en dehors d'une éventuelle reconstitution.

Avant tout projet, il est exigé un contact préalable avec l'Architecte des Bâtiments de France.

## 2.9. PERSPECTIVES VISUELLES

Les perspectives visuelles à préserver sont légendées au plan par un cône de vue composé de deux flèches noires.

- Aucune construction nouvelle pouvant faire obstacle à la perspective visuelle existante depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée au plan ne pourra être autorisée.

# 3. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS

# 3.1. SECTEUR PUa : LA VILLE "CONSTITUEE"

## 3.1.1. Caractéristiques du parcellaire

OBJECTIF :
Préserver l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire bâtie existante.

REGLES :
A l'exception des édifices publics et des parcs d'hôtels et de châteaux, l'implantation du bâti sur le parcellaire devra respecter les dispositions suivantes :

- Constructions existantes :
  La réhabilitation des façades des immeubles doit respecter la trame parcellaire existante ou la trame parcellaire d'origine, lorsque les traces existent y compris lorsque plusieurs immeubles mitoyens appartiennent au même propriétaire.

- Constructions nouvelles :
  - pour les parcelles de largeur sur rue inférieure à 10 m, la façade exprimera un seul module de trame parcellaire généralement composé de 2 à 3 baies,
  - pour les parcelles de largeur sur rue supérieure à 10 m, la façade exprimera un multiple du module parcellaire des immeubles riverains.

## 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

OBJECTIF :
Conserver la lecture de l'organisation urbaine ancienne qui se caractérise par un effet de façade urbaine délimitant l'espace de la rue.

REGLES :
Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques (places) sur toute la hauteur de la façade du bâtiment.

Au-delà de cette règle générale, des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées :

- pour les édifices publics,
- pour les extensions de bâtiments existants implantés en retrait à condition qu'elles respectent l'implantation du bâtiment principal, ainsi que l'ensemble des articles du présent règlement, et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les constructions nouvelles édifiées en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait et dans le cas où la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës et dont la hauteur minimale est fixée à 2 m.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OBJECTIF :
Conserver la lecture de l'organisation urbaine ancienne qui se caractérise par un effet de façade urbaine délimitant l'espace de la rue et par une notion de continuité de la façade implantée en périphérie des îlots.

REGLES :
Les constructions devront être implantées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre. Aucune démolition sans reconstruction qui aurait pour effet de créer une "dent creuse" dans la façade de la rue ne sera autorisée.

Au-delà de cette règle générale, des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées :

- pour les édifices publics
- pour les parcs d'hôtels et de châteaux.

### 3.1.4. Hauteur des constructions

OBJECTIF :
Préserver la perception de la silhouette générale de la ville.
Assurer une unité de hauteur des façades délimitant l'espace de la rue.

REGLES :
Que ce soit en cas de surélévation d'un immeuble existant ou en cas de construction nouvelle, les hauteurs à l'égout et au faîtage ne devront pas dépasser de plus de 1 m la hauteur des immeubles mitoyens.

# 3.2. SECTEUR PUb : LES EXTENSIONS DE LA "VILLE" ET LES HAMEAUX

## 3.2.1. Caractéristiques du parcellaire

OBJECTIF :
Préserver l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire bâtie existante.

REGLES :
A l'exception des édifices publics et des parcs d'hôtels et de châteaux, l'implantation du bâti sur le parcellaire devra respecter les dispositions suivantes :

➢ Constructions existantes :
La réhabilitation des façades des immeubles doit respecter la trame parcellaire existante ou la trame parcellaire d'origine, lorsque les traces existent y compris lorsque plusieurs immeubles mitoyens appartiennent au même propriétaire.

➢ Constructions nouvelles :
- pour les parcelles de largeur sur rue inférieure à 10 m, la façade exprimera un seul module de trame parcellaire généralement composé de 2 à 3 baies,
- pour les parcelles de largeur sur rue supérieure à 10 m, la façade exprimera un multiple du module parcellaire des immeubles riverains.

## 3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

OBJECTIF :
Conserver la lecture de l'organisation urbaine ancienne qui se caractérise par un effet de façade urbaine délimitant l'espace de la rue.

REGLES :
Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques (places) sur toute la hauteur de la façade du bâtiment, soit en retrait à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement.

Au-delà de cette règle générale, des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les édifices publics,
- pour les extensions de bâtiments existants implantés différemment à condition qu'elles respectent l'implantation du bâtiment principal, ainsi que l'ensemble des articles du présent règlement, et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

## 3.2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OBJECTIF :
Conserver la lecture de l'organisation urbaine ancienne qui se caractérise par une notion de semi-continuité de la façade urbaine.

REGLES :
Les constructions pourront être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,5 m sur la parcelle voisine ; dans le cas où elles s'adossent à des constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 m situées sur la parcelle voisine, elles ne pourront pas en excéder leur hauteur.
- pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### 3.2.4. Hauteur des constructions

OBJECTIF :
Préserver la perception de la silhouette générale de la ville.

REGLES :
Que ce soit en cas de surélévation d'un immeuble existant ou en cas de construction nouvelle, les hauteurs à l'égout et au faîtage ne devront pas dépasser de plus de 1 m la hauteur des immeubles mitoyens ou celle des constructions situées sur l'une des deux parcelles voisines.

# 3.3. SECTEUR PUd : LES PARCS D'HOTELS ET DE CHATEAUX

## 3.3.1. Caractéristiques du parcellaire

Pas de stipulations particulières.

## 3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

OBJECTIF :
Favoriser une implantation du bâti préservant la lecture de la végétation des parcs et jardins depuis l'espace public.

REGLES :
Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Au-delà de cette règle générale, des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions de bâtiments existants implantés différemment à condition qu'elles respectent l'implantation du bâtiment principal, ainsi que l'ensemble des articles du présent règlement, et si elles s'inscrivent harmonieusement dans le paysage.

## 3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OBJECTIF :
Préserver le caractère discontinu de ce tissu urbain peu dense composé essentiellement des parcs d'hôtels et de châteaux.

REGLES :

- Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions à usage d'annexe, dont la hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m sur la parcelle voisine, pourront être implantées en contiguïté avec une seule limite séparative de l'unité foncière.

## 3.3.4. Hauteur des constructions

OBJECTIF :
Préserver la hiérarchie entre la monumentalité des hôtels et châteaux et les autres constructions.

REGLES :
La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée entre le sol naturel et le faîtage est fixée à 8 m.
Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux de surélévation ou d'extension, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit. Toutefois, lorsque ces annexes sont implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.

# 3.4. SECTEUR PUn : LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

## 3.4.1. Occupations et utilisations du sol autorisées

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface hors d'œuvre n'excède pas 20 m2, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- L'aménagement, la transformation, l'agrandissement des constructions existantes.
- Les équipements d'infrastructures liés à une activité de sport ou de loisirs.

## 3.4.2. Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction à l'exception de celles visées à l'article 3.4.1.

## 3.4.3. Espaces libres et plantations

Ces prescriptions visent l'ensemble des boisements linéaires accompagnant les cours d'eau (Charente y compris) ainsi que les boisements massifs, (et notamment les boisements habillant l'Ile du Parc) à l'exclusion des peupleraies.

- L'intégrité des arbres sera préservée, et renouvelée le cas échéant (évènement climatique, dégénérescence naturelle des sujets, ...). Le renouvellement progressif des boisements sera prévu par la plantation de plants forestiers.
- Tout sujet supprimé sera renouvelé par un sujet d'essence adaptée au milieu et d'un âge avancé.
- Les éventuels éléments anciens de composition (ouverture visuelle, allée, alignement, ...) seront conservés, voire restitués lors de projets d'aménagement (l'Ile du Parc).
- L'entretien et les tailles se réduiront à des opérations de type forestier.
- A l'occasion des plantations on s'attachera à associer des sujets à port naturel (des rameaux tout le long du tronc dès la base) aux sujets à port d'arbre tige.
- Les essences caractéristiques des ripisylves d'une part, et des boisements naturels liés aux conditions de milieu locales d'autre part, figurent dans la palette végétale fournie dans le chapitre "Recommandations".

# 4. RECOMMANDATIONS

# 4.1. FICHES TYPOLOGIQUES

4.1.1. Maison de ville XVIIIème siècle

4.1.2. Immeuble de ville début XIXème siècle – Façade ordonnancée

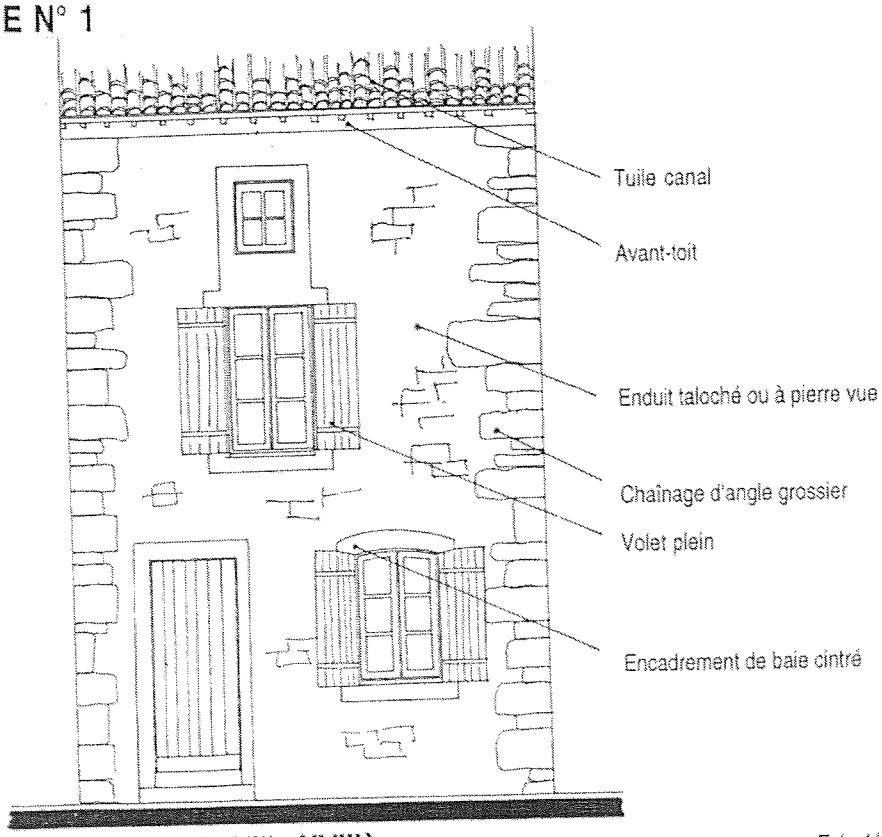
4.1.3. Immeuble de ville XIXème siècle – Façade ordonnancée néo-classique

4.1.4. Chai

## 4.1.1. FICHE TYPOLOGIQUE N° 1

HIERARCHIE DES ETAGES

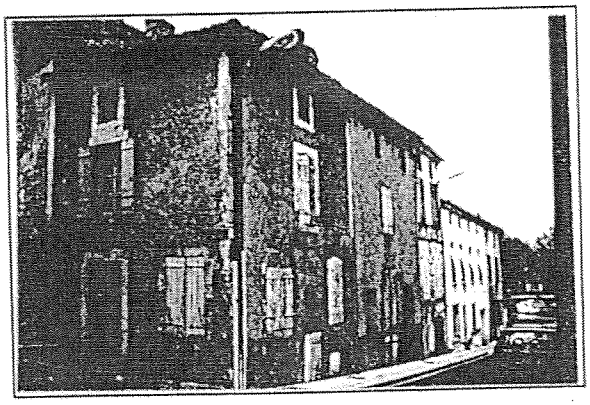
Fenêtre attique



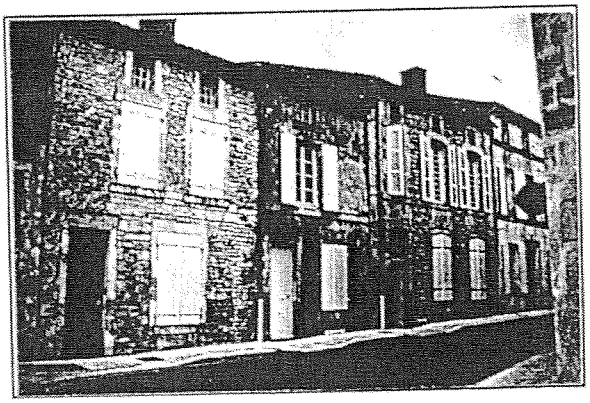

Maison de Ville XVIIIème

Ech. 1/100ème

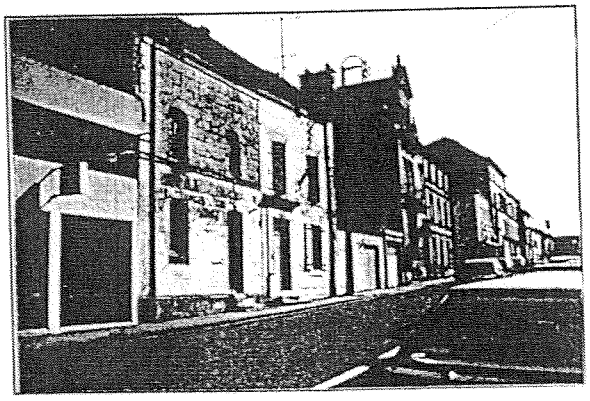
### Images de référence



Angle 6, Rue du Port / 19, Rue Basse



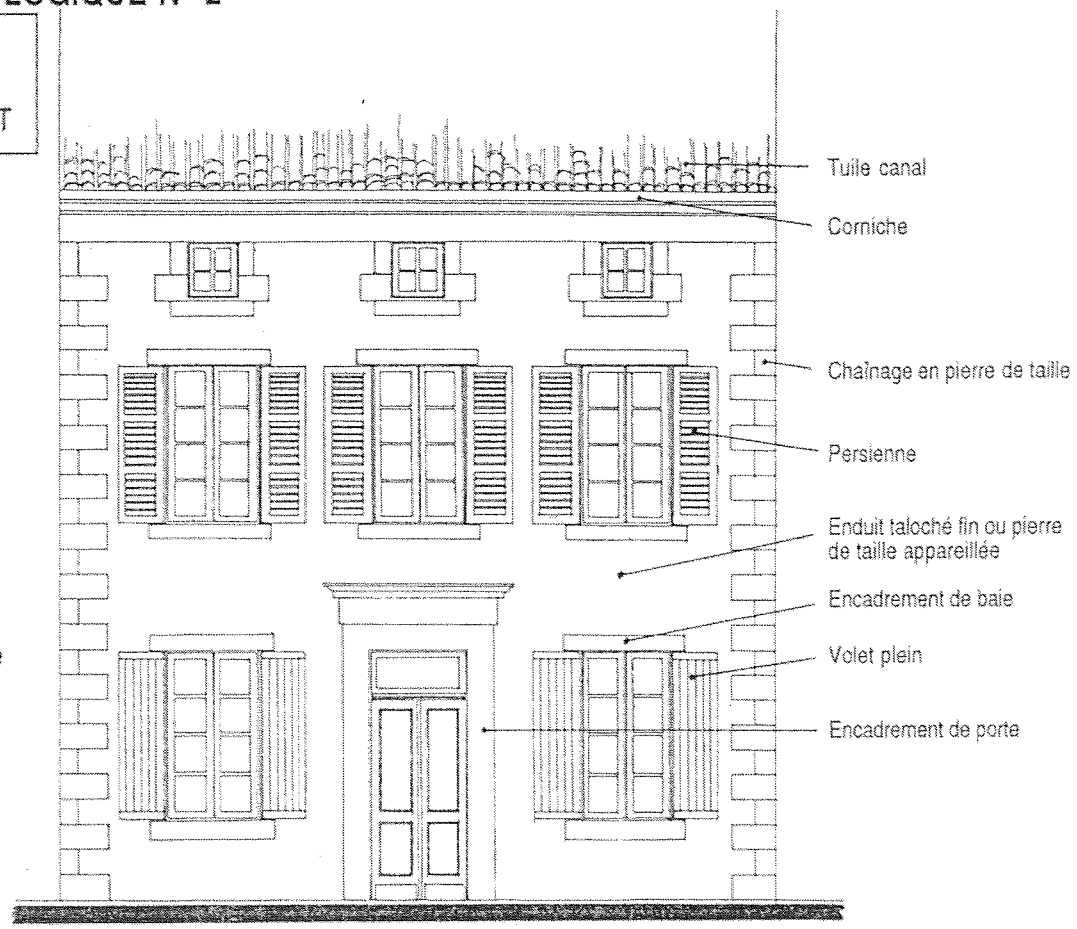
Rue Jacques et Robert Delamain n°7



35, Rue Pasteur

## 4.1.2. FICHE TYPOLOGIQUE N° 2

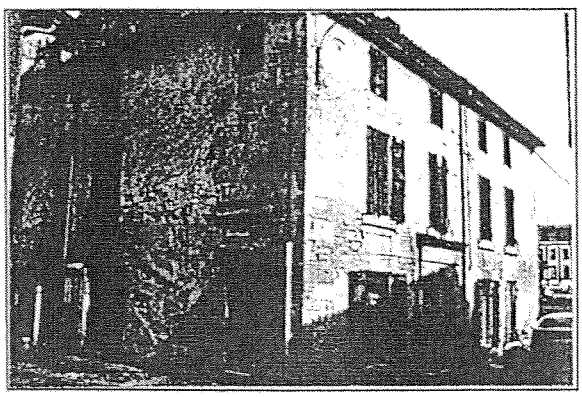
HIERARCHIE DES ETAGES ORDONNANCEMENT



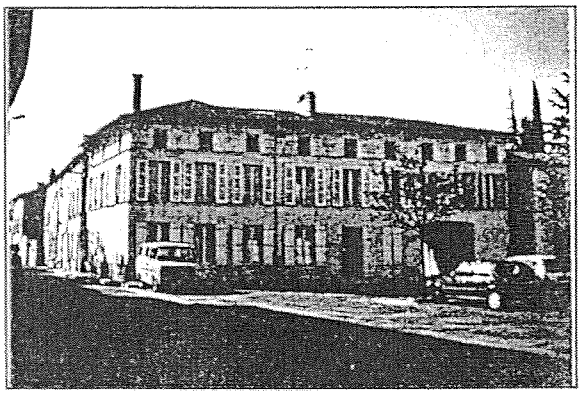

Immeuble de Ville XIXème, façade ordonnancée

Ech. 1/100ème

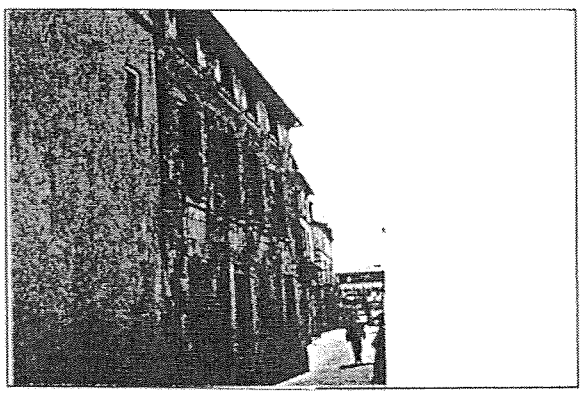
### Images de référence



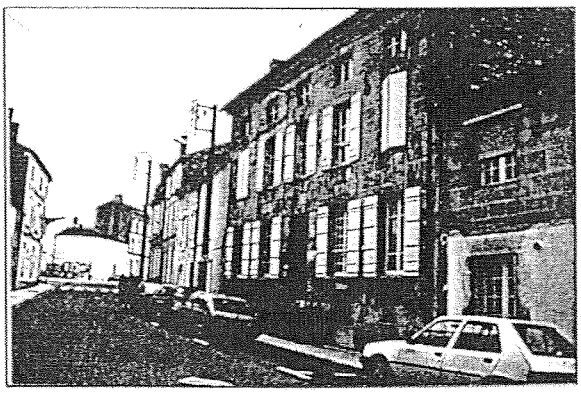
4, Rue Basse



Place Pierre Michel Davias



14, Grand'Rue



11, Rue Abel Guy

Février 2001

## 4.1.3. FICHE TYPOLOGIQUE N° 3

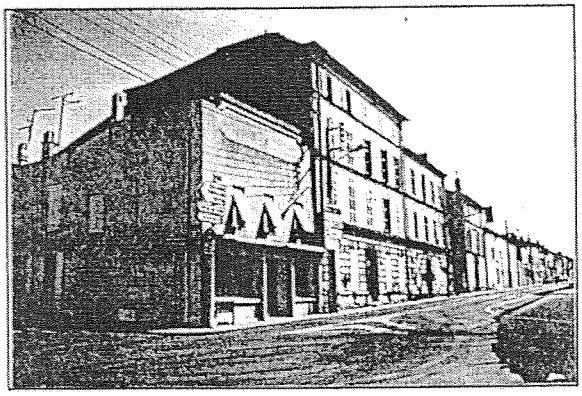
HIERARCHIE DES ETAGES
ORDONNANCEMENT
ORNEMENTATION

Immeuble de Ville XIXème, façade ordonnancée néo-classique

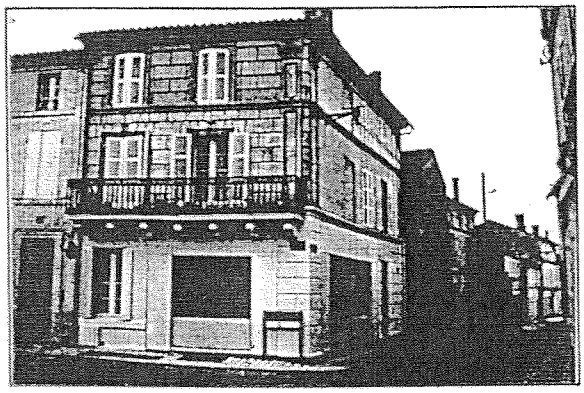
Ech. 1/100ème

### Images de référence

17, Rue du Port



17, Rue Pasteur

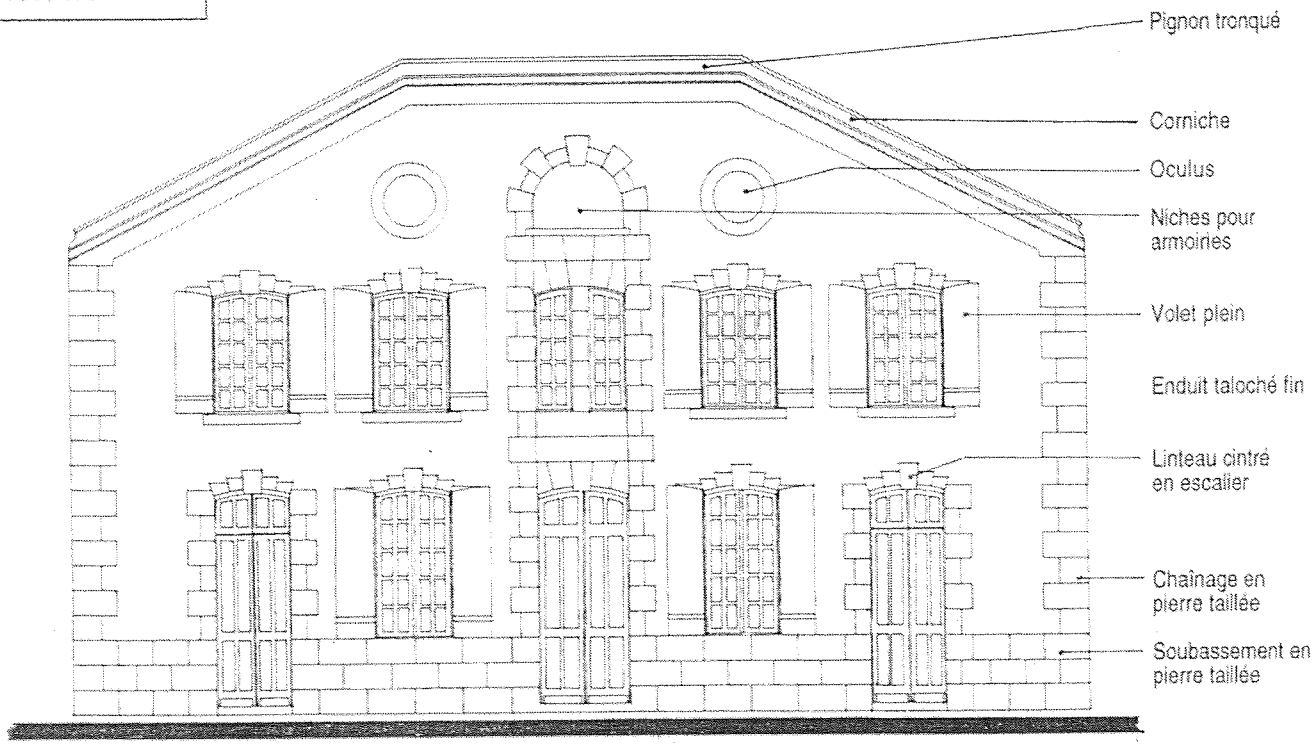


63, Grand'Rue

Rue Jacques Moreau

## 4.1.4. FICHE TYPOLOGIQUE N° 4

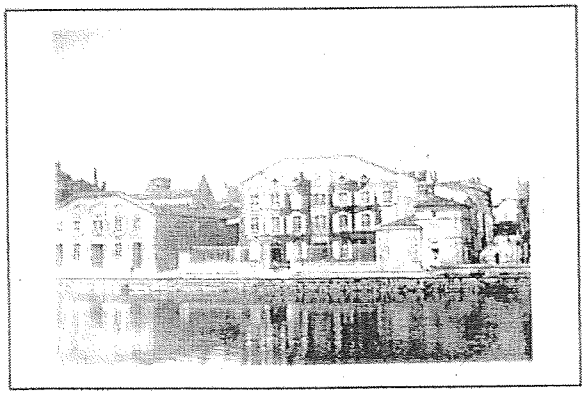
FACADE PIGNON
SYMETRIE AXIALE
HIERARCHIE DES ETAGES



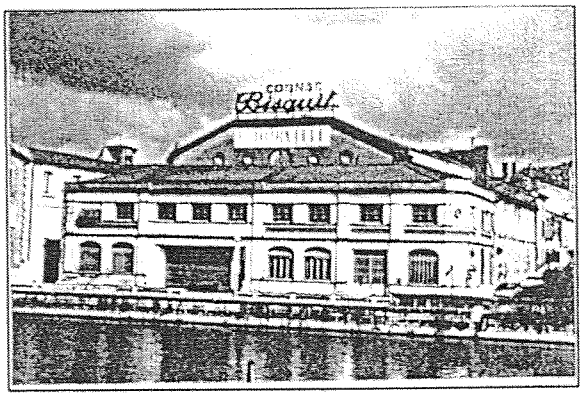

Chai

Ech. 1/200ème

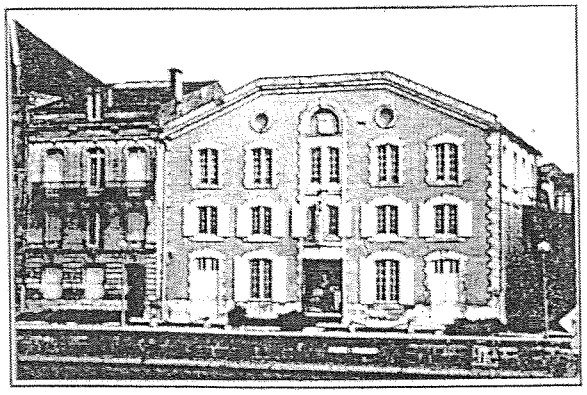
### Images de référence



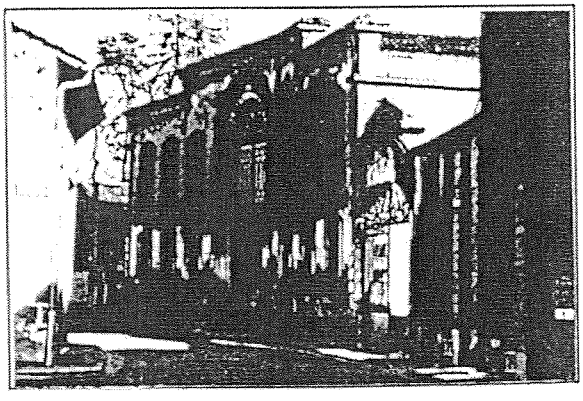
Chai Bisquit vers 1900 Quai de l'Orangerie




Chai Bisquit et Dubouché aujourd'hui



Chai Bisquit Espace Culturel de l'Orangerie



Chai Royer, Rue du Chail

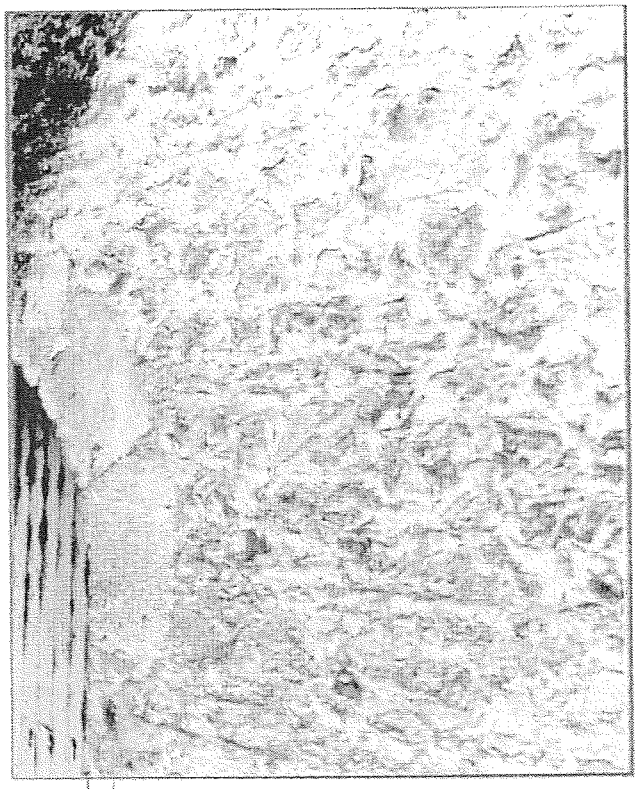
# 4.2. EXEMPLES ET CONTRES EXEMPLES – TRAVAUX DE RESTAURATION

## 4.2.1. Façades et Epidermes

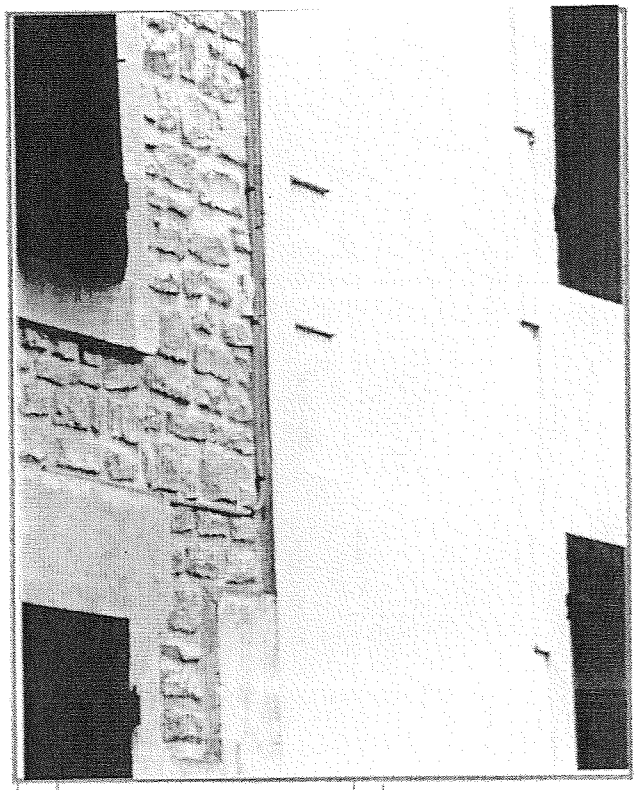
## 4.2.2. Baies, menuiseries, contrevents, garde-corps

## 4.2.3. Marquises

# 4.2.1. Façades et Epidermes

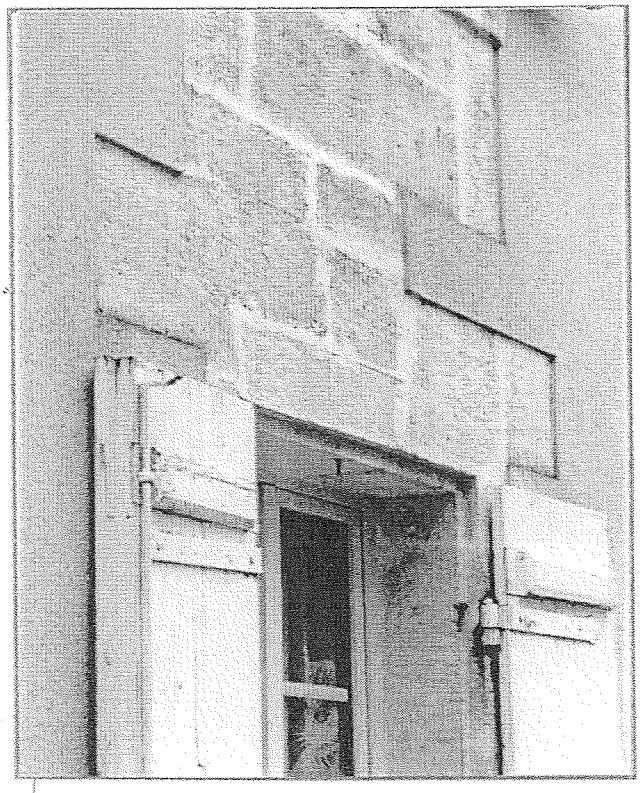


**OUI**
Enduit ancien à pierre vue



**NON**
Mœllons de pierre apparents à joints creux

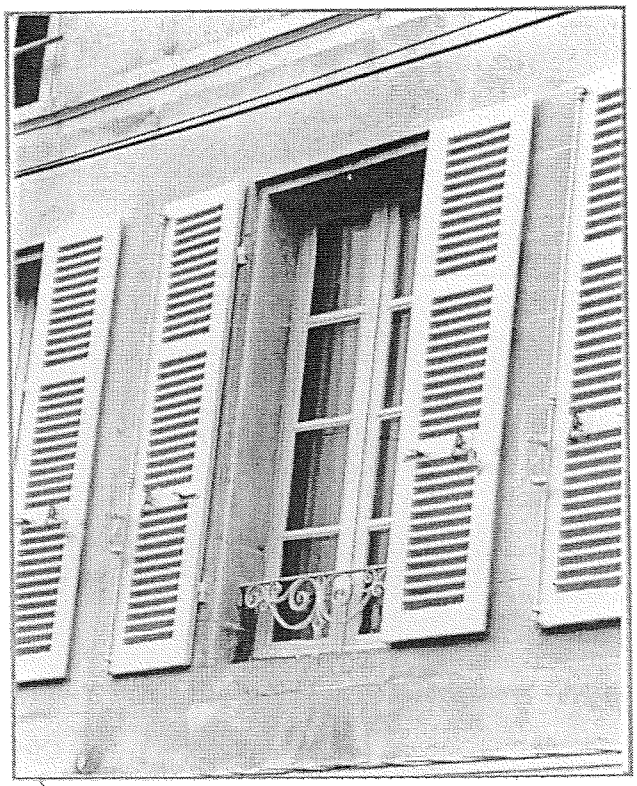
**NON**
Pierre taillée et enduits peints



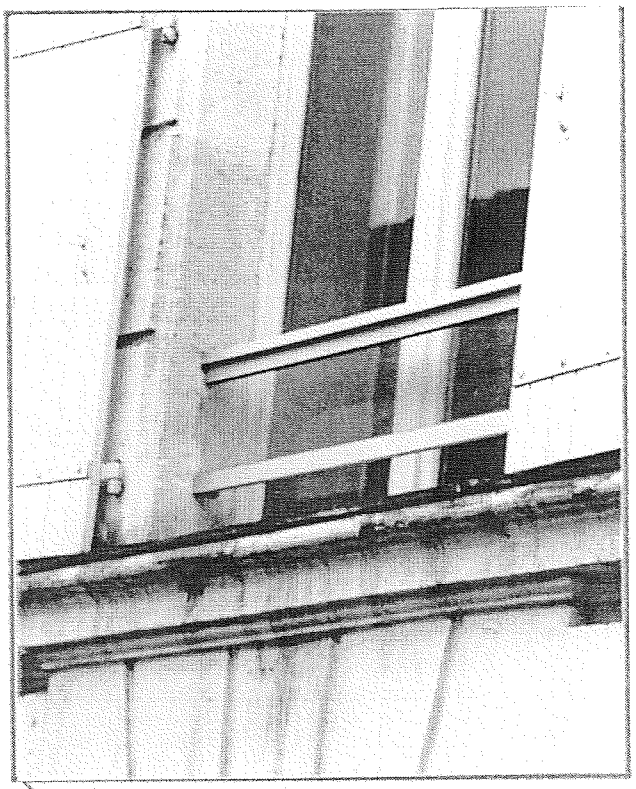
**NON**
Enduit en surépaisseur par rapport à la pierre appareillée

**NON**
Absence de respect des ouvertures existantes
Création de baies ne respectant pas la typologie
Menuiseries posées en profondeur
Dessin de menuiserie PVC inadapté

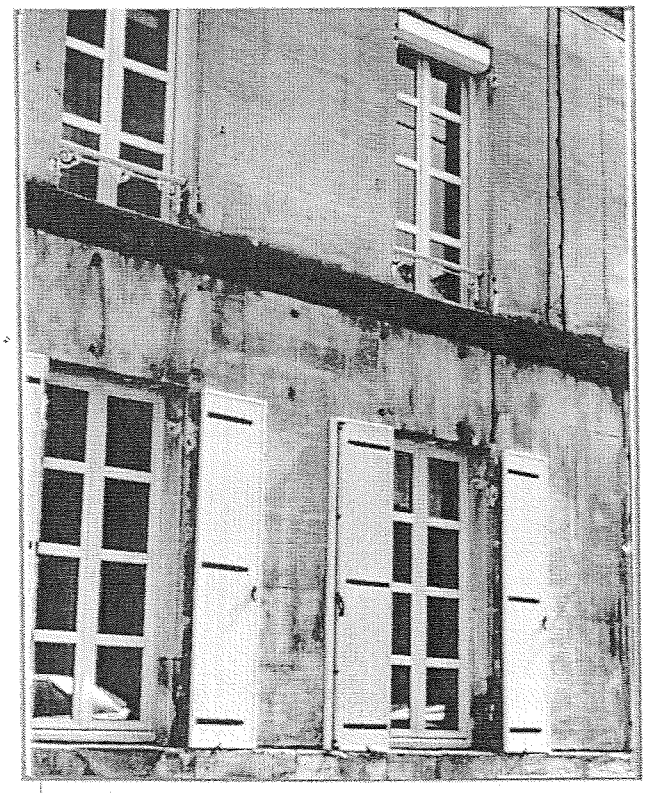
## 4.2.2. Baies, menuiseries, contrevents, garde-corps



**OUI**
Garde-corps en ferronnerie XIXème



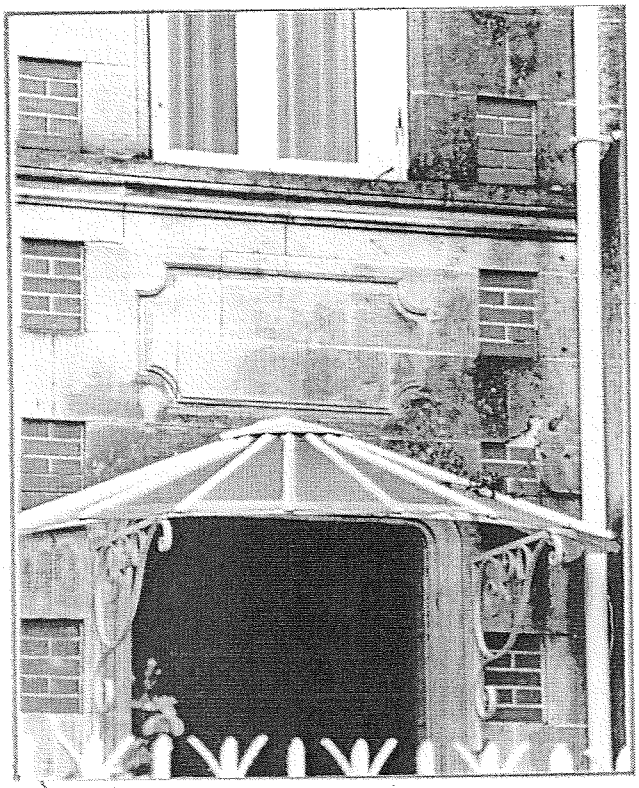
**NON**
Garde-corps en aluminium naturel



**NON**
Contrevents en PVC au rez-de-chaussée
Volet roulant PVC à l'étage

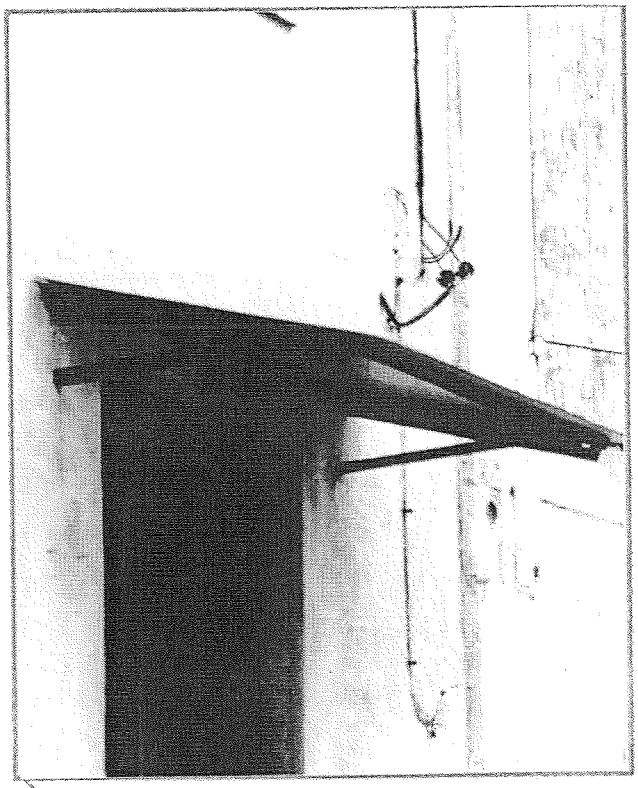
**NON**
Bloc menuiserie volet roulant PVC
Menuiseries sans petits-bois

## 4.2.3. Marquises



**OUI**
Marquise XIXème
en serrurerie et verre à conserver

Autorisée en façades implantées
en retrait de l'alignement

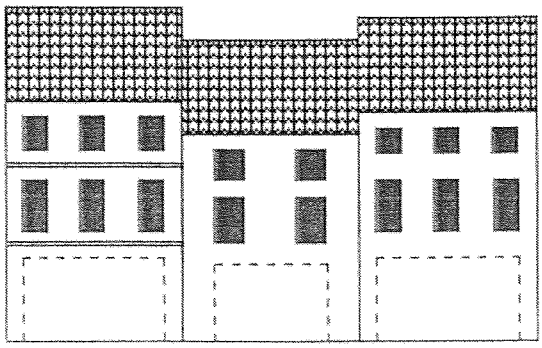


**NON**
Marquise sur rue : **interdite**

Pas de réalisation sans dessin et
avec les matériaux composites

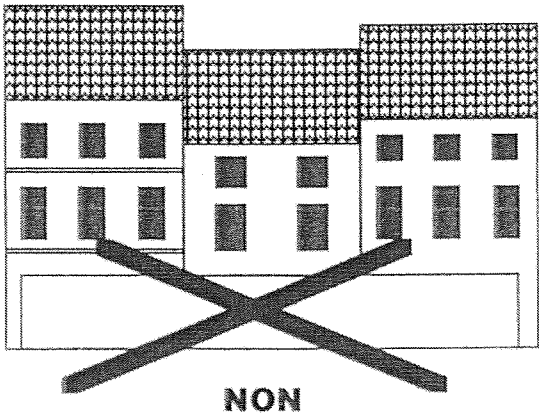
## 4.3. IMMEUBLES À FACADE COMMERCIALE

### Respect du rythme parcellaire



**OUI**

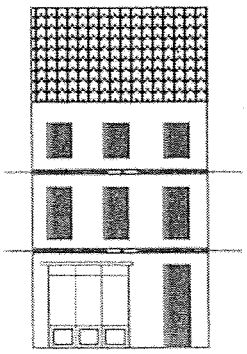
Lecture du parcellaire à conserver
même dans le cas d'un commerce unique



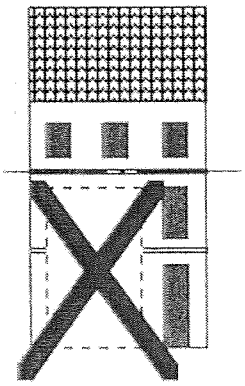
**NON**

Interdiction de développer une vitrine unique
sur plusieurs parcelles

### Respect de la hiérarchie des étages

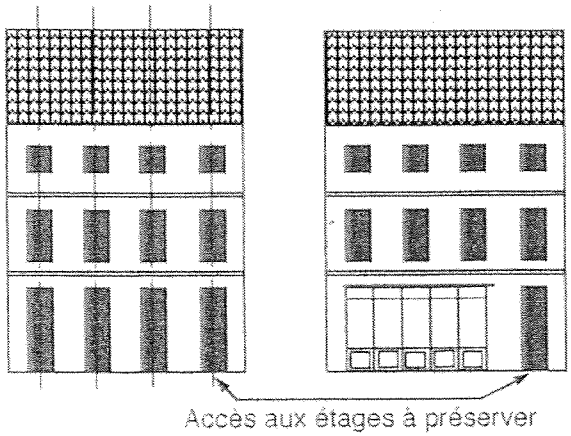


**OUI**

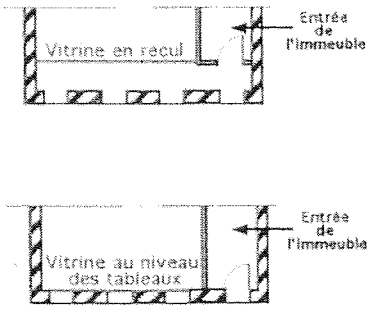


**NON**

### Création de devanture




Respecter le rythme des façades




Devanture en boiserie en applique

## 4.4. PALETTE VEGETALE

### 4.4.1. Parc d'hôtels et de châteaux

Toute plantation nouvelle se fera parmi la liste suivante. On s'attachera à éviter les cultivars et spécialement les formes à port pleureur, à feuillage panaché, coloré ou marginé.

Conifères :
- Cèdre de l'Himalaya (Cedrus deodara)
- Cèdre du Liban (Cedrus libani)
- If commun (Taxus baccata)
- Séquoia toujours vert (Sequoia sempervirens)
- Arbre aux 40 écus (Ginkgo biloba)
- Cyprès chauve (Taxodium distichum)

Feuillus :
- Hêtre commun pourpre (Fagus sylvatica 'Purpurea')
- Tulipier de Virginie (Liriodendron tulipifera)
- Marronnier d'Inde (Aesculus hippocastanum)
- Magnolia à grandes fleurs (Magnolia grandiflora)
- Magnolia x Soulangiana
- Houx commun (Ilex aquifolium)
- Charme commun (Carpinus betulus)
- Bambou (Arundinaria japonica)
- Platane (Platanus x acerifolia)

### 4.4.2. Espaces publics

- Arbres d'alignement, d'allées et de mails :
  - Platane commun (Platanus x acerifolia)
  - Marronnier d'Inde (Aesculus hippocastanum)
  - Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)
  - Tulipier de virginie (Liriodendron tulipifera)
  - Magnolia à grandes fleurs (Magnolia grandiflora)
  - Frêne à fleurs (Fraxinus ornus)

- Arbustes d'alignement et de place, square ... (essences locales) :
  - Buis commun (Buxus sempervirens)
  - Laurier noble (Laurus nobilis)
  - Fusains d'Europe et alutus (Euonymus europaeus et E. alatus)
  - Cornouillers mâle, sanguin et blanc (Cornus mas, C. sanguinea et C. alba)
  - Arbre à perruques (Cotinus cogygria)
  - Frêne à fleurs (Fraxinus ornus)

### 4.4.3. Espaces privatifs

Utilisation d'essences locales ou adaptées :

- Arbres :
  - Chêne pubescent, C.rouvre et C. vert (Quercus pubescens, Q. petraea, Q. ilex)
  - Frêne à fleurs (Fraxinus ornus)
  - Orme champêtre (Ulmus minor)
  - Sureau noir (Sambucus migra)
  - Noisetier (Corylus avellana)
  - Charme commun (Carpinus betulus)
  - Arbre de Judée (Cercis siliquastrum)
  - Erable champêtre (Acer campestre)
- Arbustes :
  - Buis commun (Buxus sempervirens)
  - Laurier noble (Laurus nobilis)
  - Fusains d'Europe et alutus (Euonymus europaeus et E. alatus)
  - Cornouillers mâle, sanguin et blanc (Cornus mas, C. sanguinea et C. alba)
  - Arbre à perruques (Cotinus cogygria)
  - Frêne à fleurs (Fraxinus ornus)

### 4.4.4. Espaces naturels (cours d'eau, boisements)

- Consolidation ou création de ripisylve le long des cours d'eau :
  - Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
  - Peuplier blanc, peuplier tremble (Populus alba, P. tremula)
  - Saule blanc (Salix alba)
  - Frêne commun (Fraxinus excelsior)
- Boisements de l'Ile du Parc, et autres boisements :
  - Chêne pubescent, chêne rouvre (quercus pubescens, Q. petraea)
  - Orme champêtre (Ulmus minor)
  - Frêne commun (Fraxinus excelsior)
  - Charme commun (Carpinus betulus)
  - Erable champêtre (Acer campestre)
  - Noisetier (Corylus avellana)