



# COMMUNE DE LANGOIRAN

Z.P.P.A.U.P.

## REGLEMENT ET RECOMMANDATIONS

*C.R.P.S. du 25 février 2005*

Ville de LANGOIRAN – DRAC d'AQUITAINE - SDAP de GIRONDE

**VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU**  
**03 JUIN 2005**  
Pour le préfet de la région Aquitaine et par délégation  
Pour le directeur régional des affaires culturelles et par ~~subdélégation~~  
Le conservateur régional des monuments historiques  
**Alain RIEU**

B. WAGON - GHECO  
Architectes-Urbanistes

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- 1-1 Fondement législatif
- 1-2 Champ d'application territorial
- 1-3 Contenu du dossier de Z.P.P.A.U.P.
- 1-4 Portée Juridique
- 1-5 Division du territoire en secteurs
- 1-6 Catégories de protection

### TITRE II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS AUX ESPACES LIBRES ET AUX INSTALLATIONS DIVERSES

- 2.1 Patrimoine architectural exceptionnel
- 2.2 Patrimoine bâti constitutif de l'ensemble urbain
- 2.3 Eléments architecturaux particuliers
- 2.4 Les murs de clôtures
- 2.5 Aspect des constructions
- 2.6 Les façades commerciales
- 2.7 Espaces libres :
- 2.8 Faisceaux de vue
- 2.9 Réseaux

### TITRE III - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS

- 3.1 Secteurs PU1, PU2 et PU3
- 3.2 Secteurs PU4 et pU5
- 3.3 Secteurs PN et PNo

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

## DISPOSITIONS GENERALES

### **1-1 : Fondement législatif**

La Z.P.P.A.U.P. de LANGOIRAN 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 et de l'article 6 de la loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993.

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.

D'autre part, la Z.P.P.A.U.P. introduit les prescriptions relatives au paysage en prenant en compte la loi paysage du 8 janvier 1993.

### **1-2 : Champ d'Application territorial**

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

Le château et le cinéma « Le Splendid » sont exclus du périmètre de façon à maintenir la protection des abords des Monuments Historiques sur les communes de Lestiac (château) et de Le Tourne (cinéma).

### **1-3 : Contenu du dossier de Z.P.P.A.U.P.**

Le dossier de servitude de Z.P.P.A.U.P. comprend :

- le rapport de présentation qui expose les particularités du site urbain et des sites naturels et justifie les mesures de protection adoptées qui accompagnent des recommandations architecturales et paysagères.

- les documents graphiques :

- . plan de délimitation au 1/5000ème

- . les plans graphiques au 1/1500ème

qui font apparaître le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les limites des secteurs ainsi que les différentes catégories de protection,

### **1-4 : Portée juridique**

#### **1-4-1 : Prescriptions :**

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. 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.L.U. et dans le cas de dispositions différentes, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

**1-4-2 : Les effets de la création de la Z.P.P.A.U.P.**

Ils 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 Z.P.P.A.U.P.

Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur d'une Z.P.P.A.U.P. : transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement ne peut être effectuée sans l'accord de l'architecte des bâtiments de France qui vérifie la conformité du projet avec les dispositions de la Z.P.P.A.U.P.. Ces effets portent sur les surfaces, espaces publics et le mobilier urbain.

En cas de désaccord sur une demande d'autorisation entre l'architecte des bâtiments de France et le maire (ou l'autorité compétente en matière d'urbanisme) ou le pétitionnaire, ces derniers, peuvent faire appel à l'arbitrage du préfet de région qui émet, après consultation de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (C.R.P.S.), un avis qui se substitue à celui de l'architecte des bâtiments de France.

Par ailleurs, le ministre chargé de l'urbanisme peut évoquer tout dossier. Lorsque la zone inclut un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le ministre exerce ce droit d'évocation sur proposition ou avis du ministre chargé des monuments historiques.

**1-4-3 Règlement de la publicité :**

La publicité est interdite dans le périmètre de Z.P.P.A.U.P. (**publicité et pré-enseignes**), sauf dispositions particulières réglementées par une Zone de Publicité Restreinte, établie en application de la loi du 29 décembre 1979.

**1-4-4 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 Division du territoire en secteurs**

Le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. comprend :

- différents secteurs correspondants à différents types d'espaces bâtis;
- Les zones naturelles majeures, vallées et affluents.

**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 de catégorie 1 (patrimoine exceptionnel) à conserver et indiqué sur les plans par des hachures croisées,
- patrimoine de catégorie 2 (patrimoine d'accompagnement) à maintenir et indiqué sur les plans par des hachures obliques,
- patrimoine d'ensemble constituant un front homogène indiqué au plan par un liseré rouge à denticules sur les façades,

- les clôtures intéressantes,
- les parcs boisés, jardins composés, mails et espaces verts,
- les espaces boisés majeurs et les haies structurantes,
- les espaces non aedificandi,
- les espaces urbains intéressants au titre de l'histoire urbaine,
- les détails architecturaux,
- les faisceaux de vues.

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

#### 1-7 Catégories de protection :

Si de manière exceptionnelle, des travaux de démolition du patrimoine à conserver sont demandés, une expertise technique dûment argumentée devra être fournie.

L'appréciation qui en sera faite par l'Architecte des Bâtiments de France pourra être assortie, lors de l'instruction de la demande de permis de démolir, d'une clause de dépôt en conservation des éléments architecturaux exceptionnels.

## **TITRE II**

### **PRESCRIPTIONS APPLICABLES**

### **AUX CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS BATIS**

## CHAPITRE 1

## PATRIMOINE ARCHITECTURAL EXCEPTIONNEL

*Ces immeubles sont repérés au plan par un quadrillage rouge....*



Les immeubles ou parties d'immeubles, figurés en quadrillage rouge au plan, 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 par le quadrillage rouge au plan ; elle est limitée aux façades ou aux murs de clôture correspondant aux hachures, en cas de figuration partielle.

## REGLEMENT

Sont interdits :

- la démolition des constructions ou parties de construction. constitutifs de l'unité bâtie,
  - la transformation des formes fondamentales 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, souches de cheminées, charpentes, lucarnes, épis et sculptures, etc...)
  - la suppression et l'altération des menuiseries (fenêtres, portes) dont la forme, les proportions et la matérialité s'inscrivent dans la composition de l'immeuble
- 
- la surélévation des immeubles ou la transformation des combles, sauf restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou

## RECOMMANDATION

*Peuvent être demandés lors d'opérations d'ensemble sur les édifices protégés*

a) *La restitution de l'état initial connu ou "retrouvé. 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.*

Moyens ou Mode de Faire :

a) *Modalités de mise en œuvre de techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions :*

*suivant les prescriptions énoncées "ASPECT DES CONSTRUCTIONS" titre 2, chapitre 5.*



- d'une époque reconnue propre à l'édifice, ou pour une amélioration flagrante de l'aspect.**
- **l'agrandissement ou la modification des proportions des baies en rez-de-chaussée et aux étages, sauf restitution d'un état antérieur reconnu propre à la composition de la construction.**

Si des édifices portés à conserver, ne peuvent l'être en totalité en raison d'un état sanitaire dûment expertisé, une conservation partielle pourra être envisagée si les parties conservées s'intègrent dans un projet qui respecte la composition architecturale des façades protégées et adopte des dispositions architectoniques susceptibles de les mettre en valeur.

## CHAPITRE 2

### PATRIMOINE ARCHITECTURAL INTERESSANT D'ACCOMPAGNEMENT IMMEUBLES CONSTITUTIFS DU PATRIMOINE URBAIN DONT LA CONSERVATION EST A SOUHAITABLE

*Ces immeubles sont repérés au plan par un hachurage rouge*



*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 styles, soit par l'unité d'échelle, soit pour leur qualité architecturale. Les constructions sont localisées sur l'ensemble du périmètre et touchent l'ensemble des différents types architecturaux constituant le patrimoine bâti de la commune : maisons de villes ordonnancées, maisons des faubourgs, maisons bourgeoises, édifices ruraux, ...*

Les constructions ou parties de constructions figurées par des hachures rouges obliques sur le plan devront être maintenues.

#### REGLEMENT

Sont interdits :

- La suppression des édifices,
- La modification des façades et toitures qui serait incompatible avec la nature et le type des édifices caractéristiques des espaces constitués.
- 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.

#### RECOMMANDATION

*Peuvent être demandés lors d'opérations d'ensemble sur les édifices protégés*

a) *La restitution de l'état initial connu ou "retrouvé. 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.*

#### Moyens ou Mode de Faire :

*Modalités de mise en oeuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions :*

*suyant les prescriptions énoncées "ASPECT DES CONSTRUCTIONS"  
titre 2 chapitre 5.*

Toutefois,

- le remplacement de ces constructions pourra être accepté pour l'un des motifs suivants :
  - en cas de nécessité technique (péril reconnu au sens du Code de la Construction),

- pour satisfaire à un besoin recomposition de l'espace public,
- dans but d'intérêt collectif dûment constaté par une initiative communale.

Une prescription de respect de l'unité urbaine s'applique aux fronts urbains homogènes constitués de façades disposants de thèmes communs sur une succession de constructions différentes, sous la forme d'une continuité d'ordonnement (répétition de forme et d'alignement de baies, sous la forme d'une continuité de la modénature (notamment par des corniches à hauteur constantes), sous la forme d'une continuité de matériau

Elle est figurée sur le plan graphique par un liseré à denticules, dans ce cas les façades ou les éléments communs à ces façades doivent être préservés en cas de reconstruction (maintien de la continuité du front bâti).

Lorsque des immeubles forment un ensemble cohérent, l'entretien, le ravalement, les modifications doivent tenir compte de l'unité du front bâti ; ces ensembles sont mentionnés au plan par un liseré à denticules



## CHAPITRE 3

### LES ELEMENTS ARCHITECTURAUX PARTICULIERS

*Les éléments et détails du bâti de très grand intérêt patrimonial, méritent une protection particulière.*

- les portes et portails monumentaux, les balcons, les entourages sculptés, ...
- les petits éléments d'accompagnement (puits, etc)
- les baies avec encadrements ouvragés

**Ces éléments sont définis sur le plan graphique par une étoile**

#### REGLEMENT

Seront interdits :

- **la suppression ou la démolition de ces éléments,**
- **leur modification si elle est incompatible avec leur nature,**
- **leur déplacement, sauf s'il s'inscrit dans une nouvelle composition qui se justifie par une impossibilité technique à les maintenir en place, et que leur intégration ne porte pas atteinte à leurs caractéristiques.**

#### RECOMMANDATION

##### **Obligations de Moyens ou Mode de Faire :**

*Les modalités de mise en œuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions conservées qui s'appliquent, sont les prescriptions énoncées au Chapitre 5 du titre II :*

- *"règle commune à tous les immeubles anciens".*

*En particulier tous les éléments de pierre dégradés seront remplacés par une pierre de même type avec un appareillage et une modénature identique.*

## CHAPITRE 4

### LES MURS DE CLOTURE

Les clôtures ou parties de clôtures protégées sont portées au plan et représentées par un liseré rouge: .....

*La protection couvre tous les murs qui, par leur situation, leur constitution, leur ancienneté, marquent l'espace bâti de manière significative.*

Ceux-ci contribuent à :

- garantir la continuité du front urbain dans les parties urbaines,
- accompagner le bâti et les espaces ruraux.

#### **2-5-1 - Les murs à protéger impérativement à la fois pour leur valeur architecturale et la continuité bâtie:**

Les murs et clôtures font partie du patrimoine exceptionnel de la cité. Ils sont constitués soit de murs pleins soit de murs bahuts surmontés de grilles le plus souvent ouvragées (dans la partie urbaine). Les éléments d'accompagnement font partie de ces clôtures (portails, piliers, grilles d'entrée).

#### **REGLEMENT**

##### **Interdictions :**

- la démolition des clôtures portées à conserver est interdite,
  - sauf, partiellement
    - pour la construction d'un édifice à l'alignement, sous réserve de reconstitution de la continuité du mur
    - pour la création d'une ouverture mesurée dans le mur pour la création d'accès nouveaux, à condition que, par sa situation et ses dimensions, la nouvelle ouverture n'altère pas les perspectives et l'unité architecturale du site.
- la suppression des portails, portillons, piliers, qui sont repérés par une étoile

#### **RECOMMANDATION**

##### **Obligations :**

*On pourra imposer*

a) *L'implantation de toute construction nouvelle en retrait par rapport à l'alignement pour assurer la conservation du mur.*

b) *la restauration à l'identique des parties anciennes des murs,*

*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...)*

**2-5-2 - Les murs de clôtures à conserver pour la continuité bâtie:**

**Sur les murs et clôtures portés au plan à conserver et représentés par un tireté épais rouge, les prescriptions de conservation suivantes s'appliquent:**

**REGLEMENT**

**Sont interdits :**

**La suppression des murs.**

**Ils pourront toutefois être remplacés en tout ou partie**

- **par la construction d'un édifice à l'alignement**  
**ou**
- **par le maintien partiel résultant de l'impérative nécessité de créer un accès complémentaire, dans ce cas, la modification projetée respectera les caractéristiques de l'existant (dimensions, proportions, choix et coloration des matériaux, détails ...)**
- **la suppression des portails (portillons, piliers) d'origine, repérés par une étoile.**

**RECOMMANDATION**

*La construction d'un immeuble à l'alignement vaut remplacement du mur sur l'emprise concernée*

*Les modifications doivent être réalisées en harmonie avec l'existant (dimensions, proportions, choix et coloration des matériaux, détails, etc...).*

## CHAPITRE 5

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

#### REGLES COMMUNES 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 2 - Chapitre 1)
- le patrimoine constitutif de l'ensemble urbain (Titre 2, Chapitre 2),
- les éléments architecturaux particuliers (Titre 2 - Chapitre 3),
- les clôtures (Titre 2, Chapitre 4).

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 éventuellement être autorisés s'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

#### REGLEMENT

Sauf projet d'ensemble visant à modifier les immeubles, suivant leur degré de protection,  
Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc...,

- ne doivent pas être supprimées
- doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.

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

#### a) Pierre :

#### RECOMMANDATION

##### Moyens et modes de faire :

*Les façades en pierre peintes doivent être décapées. La pierre sera lavée à l'eau sous pression ; il n'est pas souhaitable de chercher à obtenir un aspect neuf homogène.*

*Les joints seront repris si nécessaire ; leur épaisseur ne sera pas élargie.*

*Sauf nécessité absolue, on évitera la retaille. Le regarnissage des joints défailants et le remplacement des pierres altérées seront préconisés pour les façades en bon état.*

*Les remplacements doivent être effectués avec des pierres entières ou en cas de nécessité par un « placage d'une épaisseur égale à une demi-assise. Le placage par pierre fine n'est pas autorisé (celle-ci doit avoir une épaisseur de plus de 12cm).*

*Dans le cadre des réparations ou remplacements, les pierres utilisées devront être de même type et nature que celles du parement concerné.*

*Les éclats de petites dimensions, pourront être réparés à l'aide de mortier de chaux aérienne, sablons et poussière de pierre. Ces reprises devront avoir même couleur et dureté que la pierre*

*Les pierres dégradées doivent être remplacées par des pierres de même aspect (grain, couleur).*

**b) Moellons**

Pour les constructions réalisées en moellons non enduits, certaines façades pourront être enduites, à fleur de moellons.

**REGLEMENT****Est interdit :**

- L'aspect joints creux et joints de ciment gris

**RECOMMANDATION**

*Les murs seront rejointoyés avec un mortier de chaux grasse et sable, dont la couleur sera proche de celle de la pierre existante ou très légèrement plus foncée.*

*On évitera de maintenir en moellons apparents les façades des édifices dont la typologie exige qu'un enduit mette en valeur la composition et l'ordonnement architectural.*

*Les façades enduites doivent rester enduites ; le jointoiment des murs de moellon ne doit pas être traité en creux.*

**c) Enduits :**

Dans le cas de façades ou parties de façades enduites, les enduits seront soit nettoyés (conservation des enduits anciens en bon état par nettoyage à l'eau sous pression), soit refaits. Dans ce cas, les prescriptions suivantes sont applicables :

**REGLEMENT****Sont interdits :**

- L'aspect ciment naturel gris
- La finition de type enduit projeté, gratté ou mouchetis

**RECOMMANDATION**

- *les enduits et joints seront constitués uniquement de chaux (chaux aérienne + léger ajout de chaux hydraulique) et de sable à granulométrie variée, pas trop fin et non tamisé. des enduits à la chaux prêts à l'emploi pourront être tolérés, sous réserve de leur compatibilité avec les caractéristiques de l'immeuble et du quartier auquel il appartient.*
- *les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints ; ils ne doivent pas comporter de motifs, sous découpe en saillie.*
- *il peut être appliqué des laits de chaux, soit sur les enduits anciens, soit sur les enduits neufs.*

*On évitera de supprimer les enduits et de maintenir en moellons apparents les façades des édifices dont la typologie exige qu'un enduit mette en valeur la composition et l'ordonnement architectural.*



## d) Ouvertures :

## REGLEMENT

**- Les menuiseries des fenêtres**

**Les menuiseries sont restaurées ou remplacées en respectant le type des menuiseries bois peint, grands carreaux traditionnels, dès lors qu'il s'agit de baies classiques. Les grands carreaux correspondent en général à un découpage par 3 (voire 4) carreaux, légèrement plus hauts que large, par vantail. Les immeubles dont les menuiseries sont « à petits carreaux » (type XVIIIème s) doivent maintenir cette disposition.**

**Le remplacement des menuiseries bois par des menuiseries PVC est interdit**

**Les menuiseries doivent être peintes ; l'aspect bois naturel ou bois vernis est interdit.**

**La profondeur des embrasures doit être respectée ; la pose de menuiseries au nu du mur de façade est interdite.**

## RECOMMANDATION

*Les baies des portes, fenêtres, soupiraux, lucarnes doivent être maintenues ou restaurées avec des types de toitures et de matériaux tenant compte du caractère des édifices ou de leurs dispositions originelles ou d'une époque où leur dessin est compatible avec la typologie architecturale de l'édifice, en particulier la décomposition de l'ouverture suivant les proportions de carreaux en usage, devra être maintenue.*

*Les menuiseries seront du type menuiseries bois sauf pour des constructions qui auraient eu à l'origine d'autres types de matériau. Elles seront en retrait de 20 cm minimum par rapport au nu extérieur de la façade.*

*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 privés, et rendus invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou places.*

**Des dispositions différentes peuvent être admises pour des programmes d'intérêt général, visant à modifier les immeubles, pour lesquelles le maintien de menuiseries traditionnelles s'avère impossible ; dans ce cas la modification d'aspect doit s'inscrire dans un projet d'ensemble cohérent.**

e) Fermetures :

- Les portes sont en bois peint ou naturel.
- Les volets sont soit sous forme de volets pleins, soit sous forme de volets ajourés ou persiennes. Les volets et portes en P.V.C. ne sont pas autorisés.
  - les volets et persiennes sont du type volets bois en planches pleines, ou volets à lamelles horizontales.
  - pour la coloration des volets et persiennes, les bois vernis et couleurs vives sont interdits.

*Ces règles ne s'appliquent pas aux devantures commerciales. Les portes peuvent être partiellement vitrées, en partie haute notamment.*

**f) Couvertures :**

*L'ensemble urbain ancien de LANGOIRAN présente des vues générales sur les couvertures des immeubles depuis les coteaux, le château, les bords de Garonne et les vues lointaines.*

*L'unité des couvrements traditionnels est une des composantes majeures de l'attrait du site.*

**REGLEMENT**

**En règle générale les couvertures (à deux pentes, faitage parallèle à l'axe de la voirie) seront entretenues ou refaites à l'identique de celles d'origine (tuiles canal ou ardoises).**

**Les toitures doivent être couvertes suivant les dispositions qui font l'originalité des constructions,**

- **en tuile canal essentiellement,**
- **en ardoises naturelles suivant la pente traditionnelle comprise entre 45° et 60°.**

**La restauration des couvertures en tuiles mécaniques (tuiles "de Marseille") peut être justifiée par l'origine de la construction et la forme du support de couverture.**

**RECOMMANDATION**

- a) *Les toitures à faible pente (de l'ordre de 35°) sont couvertes en tuiles canal : tuiles de réemploi en tuiles de couvert, corniches génoises, faitages, arêtiers, doubles rives rondes, tuiles de courant à crochets de ton « vieilli ».*
- b) *Les couvertures ou parties de toiture à forte pente telles que celles de certains bâtiments publics (église, château, maisons bourgeoises, brisis de combles « à la Mansart ») sont réalisées en ardoises de préférence clouées sur voliges.*
- c) *Lors de réfection de toitures, il convient de préserver les tuiles en bon état pour les poser en chapeau.*
- d) *Les accessoires de la couverture tels que chéneaux, descentes d'eaux pluviales, sont en zinc ou en fonte (dauphins)*
- e) *Les souches de cheminées existantes en pierres de taille sont conservées et restaurées. Les souches de cheminées à créer doivent être de section rectangulaire.*
- f) *Les scellements (solins, rives, génoises) doivent être effectués au mortier de chaux et au sable de carrière. Ils doivent être patinés afin de s'harmoniser avec les maçonneries existantes.*
- g) *Les parties de toiture nécessairement réalisées en zinc ou tout autre matériau que l'ardoise, seront traitées de manière à leur donner le moins d'importance possible.*

*Doivent être évités :*

- *Les châssis de toits trop importants en nombre ou en dimension, s'ils sont visibles des lieux publics.*

*Pourront être admis :*

- *les châssis en fonte ou verrières constituées d'une structure en profilés métalliques pleins, peints de couleur sombre.*
- *Les châssis de toit de type tabatières (sans saillie par rapport au nu extérieur des tuiles) pourront être acceptées à raison d'un par pan de toiture. Leurs dimensions sont limitées à 75/90.*

## REGLEMENT

### Sont interdits :

**Les couleurs vives, les gris-"ciments" apparents.**

### Rappel:

La pose d'antennes et de toutes installation susceptibles de modifier l'aspect extérieur de l'architecture et de l'espace est soumise à autorisation

## REGLEMENT

### Sont interdits

**La pose de canalisations de gaz et d'eaux usées, apparentes en façades.**

**La pose d'antennes et de climatiseurs en toitures, en façades, (dont les balcons et fenêtres) donnant sur les espaces publics**

## RECOMMANDATION

*La coloration des ouvrages sera adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions.*

*Pour les portes, des couleurs soutenues (vert, brun, rouge foncé, bleu, ...) seront autorisées dans la mesure où elles participent à la mise en valeur de l'architecture.*

*Les couleurs des fenêtres et des volets sont :  
Gris, blanc cassé, gris-vert, gris-bleu*

*Un nuancier pour les enduits et fermetures sera joint au présent document.*

### h) Ouvrages techniques divers (canalisations, antennes, climatiseurs) :

## RECOMMANDATION

*Les coffrets de raccordement ou de comptage ne doivent être placés à l'extérieur qu'en cas d'absolue nécessité; dans ce cas, on inscrira les coffrets d'alimentation et comptage dans la composition générale, si possible encastrés dans la maçonnerie*

*Les coffrets seront dissimulés par la création d'un portillon de bois ou métal.*

*La pose de câbles en façade est prohibée sauf dans le cas d'une impossibilité technique, les câbles apposés en façades doivent être dissimulés dans la composition d'ensemble des façades.*

*Il est préférable d'opter pour les installations de climatiseurs intérieurs au bâti et ne faire apparaître en baies de façades que les grilles d'extraction d'air de préférence aux appareils de climatisation destinés à être posés à l'extérieurs difficiles à intégrer.*

*Les antennes doivent être dissimulées autant que possible (situation, couleur, utilisation de matières telles que tôles perforées, etc..)*

*Les antennes paraboliques ne doivent pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.*

*De même elles ne doivent pas apparaître dans les champs de perspective portés au plan.*



## CHAPITRE 6

### FACADES COMMERCIALES

#### 2-6-1 VITRINES :

Les prescriptions sur les vitrines s'appliquent aux constructions existantes protégées.

Les prescriptions sur les enseignes, stores et bannes s'appliquent aux constructions anciennes et neuves dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P..

Dans le cas de création ou de modification de l'aspect extérieur pour les vitrines :

#### REGLEMENT

**Les vitrines correspondant à une baie doivent respecter la structure de l'immeuble,**

**soit**

**par l'ouverture simple dans la maçonnerie avec plate-bande appareillée (baie rectangulaire ou cintrée),**

**soit**

**par l'ouverture accompagnée d'une devanture sous la forme d'un coffre architectural "plaqué" en bois peint, contre la maçonnerie en forme d'habillage.**

**La façade commerciale doit s'inscrire dans le style architectural de l'immeuble, notamment par la simplicité du décor (façades plates) ; l'aspect des menuiseries en bois doit correspondre à celui des ouvertures en façade.**

#### RECOMMANDATION

*La conservation des immeubles dans leur structure architecturale initiale pourra être imposée de telle manière que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnancement originel de l'édifice sans surlargeur de baies ni multiplication des portes et accès.*

*En tout état de cause, la réutilisation de baies anciennes typées sera imposée.*

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

*La structure de l'immeuble doit donc apparaître en totalité lorsque ses caractéristiques se présentent comme telles : façade maçonnée depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la rive de toiture, piédroits en pierre de taille ou moellons, enduits, portes ou porches à linteaux ou claveaux appareillés, piliers, appuis de fenêtres, etc... ; il peut y avoir lieu de supprimer tout coffrage en applique ou bien de créer un coffrage de façade commerciale, suivant la nature de l'immeuble. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.*

## REGLEMENT

L'aménagement de la façade commerciale, coffre sur l'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers, ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau.

La pose à demeure à l'extérieur des vitrines de panneaux d'exposition ou distribution automatique est interdite.

### 2-6-2 ENSEIGNES :

Rappel : la publicité et les pré-enseignes sont interdites dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

## REGLEMENT

### Emplacement des enseignes :

Il ne peut être admis d'enseignes apposées sur un balcon ajouré ou devant des éléments architecturaux intéressants.

Les enseignes ne doivent pas être placées plus haut que les allèges des baies du premier étage.

L'enseigne concernant une activité s'exerçant au rez-de-chaussée dans un magasin ne peut être apposée que, soit dans la ou les baies, soit à plat au-dessus de la ou des baies, ou sur l'un des montants de maçonnerie.

L'enseigne concernant une activité s'exerçant en fond de cour ou à un étage ne peut être apposée que sur le montant ou dans le tableau de la porte y donnant accès ou au-dessus de la porte d'entrée si celle-ci n'est pas susceptible de donner accès à une autre activité.

## RECOMMANDATION

### Nombre d'enseignes :

Le nombre d'enseignes est limité par établissement à : une enseigne à plat dans chaque rue et éventuellement une enseigne perpendiculaire.

### Enseignes perpendiculaires :

Surface maximum de la silhouette 0,64 m<sup>2</sup> ; saillie maximum 0,80 m ; hauteur maximum 0,80 m.

Certaines enseignes lumineuses de dimensions plus importantes pourront être autorisées pour les hôtels, restaurants, cinémas. La surface maximum de leur silhouette ne pourra pas excéder 1 m<sup>2</sup>, la saillie 1m et la hauteur 3 m.

Dans ce cas, l'emplacement de l'enseigne sera situé dans la hauteur du 1er étage entre les appuis des baies du 2ème et les appuis des baies du 1er.

### Enseignes franchisées :

Elles ne seront pas autorisées si elles ne respectent pas les matériaux et dimensions définies ci-dessous.

### Eléments des enseignes :

Seuls prennent figure sur les enseignes les éléments suivants : Motif décoratif (logo), raison sociale, indication de l'activité, nom de la ou des personnes exerçant cette activité, avec l'avis de l'Architecte des Bâtiments de

## 2-6-3 STORES ET BANNES :

*France.*

Matériaux autorisés pour les enseignes :

*Bois, fer, acier, cuivre, verre, aluminium.*

*Les caissons plastiques standard sont interdits. Toutefois, l'utilisation de plaques d'altuglas, de plexiglas ou de produits industriels similaires peut être tolérée.*

### RECOMMANDATION

*Sous réserve d'applications des règlements particuliers (règlement de voirie), les stores et bannes doivent s'inscrire rigoureusement dans le cadre architectural qu'elles accompagnent :*

*a) Stores et bannes :*

*Ils ne pourront être utilisés que s'ils n'altèrent pas le rythme de percements et la lisibilité du décor de la façade de l'immeuble. Leur installation au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du 1er étage, devra être accompagnée des caches destinés à incorporer le mécanisme et tringlerie.*

*Une seule couleur sera autorisée, choisie en harmonie avec celle de la façade de l'immeuble (matériaux, peintures).*

*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 encastremements - sauf exception - ne doivent pas être réalisés dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés.*

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

*b) Bannes :*

*Un lambrequin (bavolet) pourra porter l'indication de la raison sociale en lettres de caractère graphique, proportionnées à la hauteur de ce lambrequin qui ne devra pas excéder 0,40 mètre.*

## CHAPITRE 7

### ESPACES LIBRES

*Les espaces libres sont de quatre natures :*

- *Les espaces publics*
- *Les espaces boisés*
- *Les jardins*
- *Les cours et espaces minéraux*

#### 2-7-1 Les espaces publics:

##### rues et places

- *Les espaces publics des rues*
- *les espaces libres à dominante « minérale » publics et privés*

*Ces espaces, non cadastrés, sont laissés en blanc au plan .....*



En raison du caractère évolutif des fonctions et du caractère public des aménagements, seules des recommandations sont énoncées en vue d'aménagements dont la nature et la qualité seront appréciées au coup par coup par l'autorité compétente, en se conformant à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France

Adaptation aux types de sites :

Les interventions ponctuelles d'aménagements de voirie doivent être l'objet d'une approche globale, au moins sur la séquence ou le tronçon de voie cohérent de manière à préserver l'unité de traitement de l'espace public.



## REGLEMENT

## RECOMMANDATION

*Les constructions sur le Domaine Public sont limitées en dimensions et adaptées à la nature du lieu.*

### Mobilier urbain

*Le mobilier urbain clos est limité aux kiosques, et abris. La reconstitution d'éléments anciens connus pourra être conseillée.*

*Le mobilier doit être limité à l'équipement compatible avec l'usage d'un espace urbain et adapté aux caractères traditionnels des lieux : bancs, chaises, éclairage, signalétique, information, éléments décoratifs ou d'animation.*

### Matériau de sol :

- *Soit pavage clair (essentiellement calcaire)*
- *Soit, à défaut de pierre, en béton de calcaire*
- *soit en sol stabilisé avec surfacage par matériaux naturels clairs.*

*Les sols en matériaux souples (enrobés) sont considérés comme étant un traitement provisoire de l'espace ou fonctionnel (roulement routier).*

*Les abords du château et le pied du château en PUI doivent faire appel essentiellement à des formes en cohérence avec le caractère fortement maçonné du site (caniveaux en petites pierres posées de chani, sols pavés ou en béton à fort granulats).*

*Les perrés et les quais : les ouvrages portuaires en perré sont protégés au plan ; le sol des quais doit être traité en harmonie avec ces ouvrages, notamment en préservant l'unité des rives en pierre.*

*L'occupation du Domaine Public : lors de l'utilisation temporaire de l'espace public, on ne doit pas clore l'espace public à des fins commerciales ; le mobilier doit être choisi en concertation avec la collectivité, en harmonie avec le site. Il ne doit pas être installé de planchers rapportés, sauf lorsque la configuration de la voie ne permet pas l'installation directement sur le sol.*

### 2-7-2 Les espaces boisés ou plantés d'arbres

*Ces espaces sont repérés au plan par une trame de petits triangles verts....*



- La masse boisée est protégée dans sa totalité, sols et arbres ; le sol doit être maintenu sous son aspect naturel.
- Tout aménagement autre que forestier est interdit
- La végétation arborée peut être remplacée par régénération, sans coupe rase totale (rappel : l'entretien courant y est autorisé de fait).
- L'aménagement de chemins d'exploitation est autorisé, sous réserve de création de voies en sol stabilisé, non revêtu.
- Les essences feuillues doivent dominer (interdiction de plantation de résineux en masse).
- L'installation d'ouvrages sur mât (tels que les antennes) est interdite, sauf dans le cas d'impossibilité pour retenir d'autres implantations pour des raisons paysagères (notamment si une autre implantation, en espace découvert, était plus préjudiciable au paysage qu'en site boisé). Dans ce cas leur hauteur ne dépassera pas la cime des arbres au point d'être visibles à distance proche.

La protection du massif boisé n'exclut pas les aménagements propres aux réseaux enterrés, sous réserve que leur emprise n'altère pas l'unité paysagère de la surface boisée

### 2-7-3 Les jardins

La protection de ces espaces couvre les jardins et éventuellement des parcs.

*Ces espaces sont repérés au plan par une trame de petits points verts....*



Les jardins accompagnent les maisons et participent à la présence du végétal en zones bâties ; en grande dimension, ils peuvent présenter un aspect de parc arboré, dont le rôle d'écran est d'autant plus important qu'ils accompagnent souvent une demeure, un château ou de grandes villas.

- La forme générale des sols doit être maintenue,
- L'espace doit être maintenu en jardin,
- Les constructions neuves sont interdites, sauf l'extension mesurée des bâtiments existants et les annexes de taille mesurée tels que garages, remises, abris de jardin, serres
- les murs nouveaux doivent s'harmoniser avec les murs existants, notamment pour leur hauteur et leur configuration.
- En outre, les installations de petite taille, tels que les abris de jardin, les installations techniques de piscines, sont autorisées,

- si elles sont implantées en limite séparative, ou accolées à un mur de clôture ou à proximité du bâti existant,
- dans la limite de 9,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- à condition d'être traitées en pierre ou en bois,
- à condition d'être couvertes par une toiture en tuile canal ou éventuellement en terrasses lorsque l'insertion s'avère plus pertinente sous cette forme,
- La création de locaux en sous-sol est autorisée,
- La création de piscines non couvertes est autorisée sous réserve d'un traitement architectural intégré (bassin et revêtements périphériques de ton pierre),
- Les aires de jeux extérieures (tennis, jeux de boules, etc) sont autorisées dans la mesure où leur création n'altère pas la continuité du relief (dont les pentes autour du château) ; lorsque des aires de jeu sont visibles des terrasses des points hauts, la couleur des revêtement de sol doit être en harmonie avec le milieu naturel (revêtements verts, ou aire naturelle en sol stabilisé, etc...)
- Le stationnement est autorisé sous réserve du maintien de l'aspect naturel du sol.

#### 2-7-4 - les espaces libres publics ou privés des cours et espaces à dominante minérale

*Ces espaces sont repérés au plan par une double hachure biaise oblique....*



PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p><b>Interdiction</b></p> <p><b>Toute construction en élévation, sauf reconstitution à valeur historique</b></p>	<p><i>Les installations temporaires, à condition d'être réalisées de telle manière,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Que l'opération soit réversible (reconstitution de l'espace libre à long terme)</i></li> </ul> <p><i>Ou</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Que l'aménagement préserve la perception globale de l'espace libre</i></li> <li>• <i>Que l'aménagement n'altère pas la lisibilité de la composition des façades des édifices protégés, essentiellement en 1<sup>ère</sup> catégorie.</i></li> </ul> <p><i>Le traitement des sols en pavages, comme les espaces publics des rues, peut être imposé lorsque la cour était pavée par nature. Les pavages anciens originaux existants doivent être préservés.</i></p>

## CHAPITRE 8

### FAISCEAUX DE VUES

Les faisceaux de vues portés au plan correspondent aux perspectives majeures donnant sur un monument, un édifice, un paysage ou un espace urbain exceptionnels ou particulièrement intéressants.

#### RECOMMANDATIONS

Les vues ne doivent pas être supprimées par une occupation de l'espace qui fermerait la perspective, comme des plantations de haute tiges, ou à proximité du lieu d'origine de la vue par des clôtures opaques qu'elles soient végétales ou bâties.

Lorsqu'un faisceau de vue se situe en zone urbaine, les constructions situées dans la perspective doivent faire l'objet d'une attention accrue quand à leur aspect, leur volume et l'insertion paysagère.

## CHAPITRE 9

### RESEAUX

Les réseaux publics doivent être formellement enfouis.

#### REGLEMENT

Sont interdits :

Les installations sous forme de câbles aériens, des réseaux de distribution de toute nature, notamment:

- E.D.F. en basse, moyenne et haute tension
- Télécommunication,
- Eclairage
- Les paraboles vues depuis l'espace public

Les coffrets et bornes divers venant en saillie sur l'espace public, sauf si une justification technique montre qu'aucune autre solution ne peut être trouvée.

#### RECOMMANDATION

*Les boîtes aux lettres et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment (aucune saillie ne sera acceptée) ; la position dans le hall de l'immeuble est préconisée.*

#### Obligations :

*L'aménagement des raccordements de réseaux aux immeubles protégés au plan (relatifs aux chapitres 1, 2, 3 et 4 du titre II) doit être adapté à la nature de la construction :*

- *Les coffrets et boîtes de raccordement doivent être 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.*
- *Les couvercles de coffret doivent être remplacés ou complétés par un volet en bois ou en fer peints.*

*les câbles de façades seront peints, ton pierre.*

## **TITRE III**

### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **APPLICABLES**

#### **A CHAQUE SECTEUR**

# PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CHAQUE SECTEUR

## CHAPITRE 1

### SECTEURS PU1, PU2, PU3 - constructions neuves

*Ces secteurs correspondent aux ensembles bâtis à valeur patrimoniale ; toutefois les constructions neuves doivent y être insérés de telles manières que l'unité urbaine et paysagère soit préservée.*

*Sont considérées comme constructions neuves :*

- *les constructions nouvelles sur terrains nus*
- *les extensions de constructions existantes*
- *les modifications importantes du bâti existant*

*Les règles et recommandations relatives à l'aspect des immeubles existants, des espaces protégés et des installations diverses sont données au titre II du présent document.*

#### **1-1 - Orientation générale**

**Les constructions neuves, en espace urbain ancien, doivent respecter la continuité urbaine et le rythme des immeubles préexistants,**

- **par la simplicité des volumes et leur inscription dans le sens dominant des volumes environnant,**
- **par une organisation des masses bâties correspondant, pour l'habitat, à des maisons de type unifamilial, pour leur aspect architectural.**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage, en particulier sur les points suivants :

#### **1-2 Caractéristiques des terrains :**

Le découpage parcellaire apparent doit être maintenu suivant les caractéristiques des îlots ou parties d'îlots dans lesquels s'insèrent les projets, lorsque la parcelle sur rue présente une façade de moins de 12,00 m de large, dans les autres cas, la dimension et la forme des nouvelles parcelles ou des constructions dont l'emprise couvriraient plusieurs anciennes parcelles, doivent être projetées en harmonie avec le système parcellaire pré-existant.

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

#### REGLEMENT

**Les constructions doivent être implantées à l'alignement, sauf pour des motivations paysagères ou dans le cadre d'un aménagement urbain cohérent.**

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

### 1-4 Hauteur des constructions

#### INTERDICTIONS

**En PU3 : la hauteur est limitée à 9.00 m à l'égout et 12 m au faitage, mesuré verticalement et en tout point, par rapport au niveau du sol naturel.**

**En PU1 et PU2 : la hauteur est limitée à 6.00 m à l'égout et 9 m au faitage, mesuré verticalement et en tout point, par rapport au niveau du sol naturel.**

**Peuvent être autorisés les dépassements à ces dispositions qui ne concerneront que les constructions en continuité et/ou en extension de constructions existantes dont l'altitude est déjà supérieure à la hauteur absolue, sans dépassement des hauteurs de ces constructions existantes et pour des raisons d'ordonnancement architectural.**

#### RECOMMANDATION

*Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :*

- *pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux) et que la nouvelle disposition justifie la création d'un nouvel espace public.*
- *pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,*
- *pour les constructions en deuxième rang sur la parcelle, en arrière d'une construction existante,*
- *pour les constructions sur les voies pour lesquelles une servitude de recul des constructions est portée au plan.*



## 1-5 Aspect extérieur des constructions

### a) maçonneries

#### INTERDICTIONS

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés,

- la pierre naturelle apparente, avec joints, arasés au nu de la pierre
- les enduits plats peints ou non de tons sable ou ocre clair, ou pierre naturelle à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés non grattés.

Sont interdits en parements de façade :

- les constructions en bois, sauf pour les extensions de bâtiments existants et les annexes, hangars,
- les constructions en métal apparent (sauf pour les accessoires techniques, tel que l'étanchéité, les structures de verrières, les grilles, la ferronnerie),
- les éléments préfabriqués légers en béton apparents, qu'ils soient provisoires ou définitifs,
- les imitations de matériaux,
- Les matériaux plastiques,
- Les revêtements de ciment gris et la chaux grise sont interdits,

3

### b) les couvertures :

#### REGLEMENT

Seules sont autorisées les couvertures de tuiles en terre cuite, en tuile canal, de tons mélangés ou vieillis.

#### RECOMMANDATION

*insertion dans l'environnement :*

*Les constructions neuves doivent présenter un aspect "relationnel" direct avec les immeubles environnants, en particulier, il tient compte de l'ordonnancement du bâti existant porté à conserver aux plans graphiques, des matériaux et des proportions des ouvertures. Les éléments de raccordement avec les édifices voisins tiendront compte de la modénature, du niveau des égouts de toiture et de l'altitude des étages du bâti existant porté à conserver.*

#### RECOMMANDATION

*En règle générale, les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.*

**Sont interdites :**

- les toitures terrasses ; elles peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de petites surfaces en harmonie avec l'architecture environnante ou pour la création de jardins suspendus pour les espaces construits sur de fortes pentes.
- Les toitures mansardées, sauf pour l'extension des immeubles couverts d'une mansarde.

Des mises en œuvre de couvertures différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être exceptionnellement autorisées pour des compositions d'ensemble, la création d'édifices publics et l'intégration à l'architecture environnante.

Les châssis de toiture visibles de l'espace public sont interdits.

**c) les ouvertures:**

**REGLEMENT**

Les fenêtres doivent être réalisées en tenant compte de l'aspect des immeubles anciens proches : baies plus hautes que larges (rapport de 1 sur 1,4 au minimum) et ordonnancement des ouvertures.

Les baies vitrées de grandes dimensions ne sont autorisées que si elles s'ouvrent sur des espaces privés et qu'elles ne sont pas visibles des espaces publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvertures commerciales.

*La pente des toitures doit être voisine à 28 %. Les toitures à quatre pentes sont peuvent être admises dans les cas suivants : pour des volumes importants comprenant un étage sur rez-de-chaussée et dont la largeur est supérieure ou égale à une demi-longueur.*

**RECOMMANDATION**

*Il pourra être demandé de faire appel aux dimensions ou aux proportions des ouvertures existantes lors d'extensions ou de modifications de constructions existantes.*

**d) les menuiseries :**

**REGLEMENT**

**Pour les menuiseries des portes, volets et portails, l'emploi de matière plastique (P.V.C.) est interdit.**

**RECOMMANDATION**

*Les vitrages des menuiseries de fenêtre sont du type à carreaux (normalement 3 ou 4 carreaux par fenêtre, sauf factures spécifiques XIXème ou début XXème s).*

*Les menuiseries des fenêtres son peintes en blanc-cassé, gris clair teintés très légèrement.*

*Les portes de garage seront de préférence en bois peint, elles pourront être en métal laqué, (rappel : le PVC n'est pas autorisé).*

**1-6 CLOTURES SUR L'ESPACE PUBLIC**

**REGLEMENT**

**Les clôtures neuves à l'alignement seront réalisées en respectant le style et les matériaux de façade dominants des édifices existants et clôtures adjacentes.**

Les portails pleins seront de la même hauteur que le mur et en bois plein ou en métal peint.

**RECOMMANDATION**

*Elles sont réalisées,*

*soit*

- *en maçonnerie toute hauteur, pleins en moellons apparents ou parpaings crépis; en règle générale, la hauteur est de 1,20. Toutefois la hauteur du mur sera appréciée en fonction des immeubles contigus ou de la nature du mur (soutènement, parapet, quai, perré, etc...).*

*soit*

- *en murs bahuts de 0,60 m de haut maximum, surmontés d'une grille*

*soit*

- *soit en grillage doublé d'une haie (en PU3)*

*L'implantation de portails en retrait peut être autorisée, dans le cas d'aménagements liés à la sécurité, en préservant la perspective rectiligne de la voie.*

### **1-7 - Façades commerciales**

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 mètres de hauteur, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. En cas de conception de type traditionnel, voir les prescriptions du titre II.

### **1-8 – Niveau du rez-de chaussée pour les immeubles bâtis à l'alignement :**

Les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0,30 mètres au-dessus du niveau de la chaussée, pour les constructions implantées à l'alignement, et les apports de terre de plus de 0,30 mètres d'épaisseur sont interdits.

### **1-9– divers : vérandas, capteurs solaires**

Les vérandas peuvent être interdites lorsque les vues en perspective depuis l'espace public ou en lointaines seront susceptibles de rendre l'aspect des surfaces vitrées incompatibles avec l'environnement. En dehors de ces perspectives, l'implantation de véranda ou verrières sur une façade existante est interdite lorsque la construction sera de nature à compromettre l'aspect architectural de la façade ou si elle ne tient pas compte de la composition de l'immeuble et des détails architecturaux.

Les capteurs solaires ou les serres solaires passives sont interdits lorsque les vues en perspectives depuis l'espace public ou lointaines rendront l'aspect de surfaces vitrées incompatibles avec l'environnement, de même la création de structures faisant apparaître le métal brillant ou couleur acier, tel que l'aluminium naturel, vus de l'espace public est interdite.

## CHAPITRE 2

### SECTEURS PU4 et PU5

#### Prescriptions minimales en quartiers récents

*Des quartiers récents, dont le bâti n'entre pas dans le champ actuel du patrimoine architectural et urbain, sont inscrits dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. pour assurer l'harmonie paysagère générale dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.. Les prescriptions sont donc minimales afin de garantir la cohérence paysagère des lieux.*

##### **2-1 dispositions paysagères :**

L'organisation de l'urbanisation nouvelle tiendra compte des perspectives paysagères,

Pour les vues lointaines (PU5 essentiellement)

Pour les vues linéaires, le long des voies, avec perception de continuité (PU4 essentiellement)

Les aménagements viseront l'élaboration progressive vers un ensemble bâti sous la forme d'un quartier en "greffe" à l'existant, en

- privilégiant la création, l'aménagement et l'extension des voies en continuité des rues existantes,
- privilégiant un parcellaire à géométrie adaptée à la forme des voies, et au relief,
- 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.
  - ou en retraits en cohérence avec l'existant
- privilégiant une orientation générale des volumes destinée à assurer l'harmonie de l'ensemble urbain (éventuellement décomposition des grands volumes artisanaux ou industriels en plusieurs volumes), orientation adaptées aux dispositions dominantes avoisinantes).

##### **2-2 Hauteur des constructions:**

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

Les bâtiments seront limités en hauteur à deux niveaux (R+1), soit 6,00 m à l'égout de toiture.

## 2-3 Aspect des constructions neuves

Sont considérées comme constructions neuves :

- les constructions nouvelles sur terrains nus,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications importantes du bâti existant.

### a) Insertion dans l'environnement

- Les constructions neuves doivent tenir compte de l'ordonnement, des matériaux et des proportions des ouvertures du bâti existant avoisinant en terme de cohérence architecturale entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

### b) Aspect des structures porteuses

Lorsque l'architecture s'apparente à l'architecture traditionnelle

Les dispositions dominantes sont

- La maçonnerie enduite
- La maçonnerie de pierre

Les murs en moellons pourront être rejointoyés « à pierre vue » à l'enduit au mortier de chaux grasse

Il sera toléré que l'enduit recouvre le mur en faisant apparaître, au même niveau, les pierres d'encadrement des baies et des chaînages.

L'enduit sera grésé ou gratté.

- Les pierres ne seront jamais peintes.
- L'enduit tyrolien est interdit.
- L'enduit blanc ou blanc cassé est interdit. L'enduit doit être de ton pierre ou au plus proche du ton de la pierre locale.

### c) Les couvertures

Les couvertures doivent être en tuile canal, double canal, de ton terre-cuite, vieillie. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour des constructions à usage artisanal ou industriel.

### d) Les ouvertures :

Lorsque l'architecture s'apparente à l'architecture traditionnelle

Leurs proportions reprendront les dispositions dominantes, notamment les fenêtres seront plus hautes que larges. Des dispositions différentes sont admises pour les baies non vues de l'espace public et pour les bâtiments destinés à d'autres fonctions que l'habitation.

### e) Les menuiseries :

Lorsque l'architecture s'apparente à l'architecture traditionnelle

Elles doivent être inspirées des références locales. Les menuiseries doivent être en cohérence avec l'architecture.

Les couleurs vives sont interdites.

## 2-4 Clôtures sur l'espace public

Les clôtures sont adaptées aux types de quartiers,

- Pour les quartiers de lotissements récents :
  - a) Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois ajourées. Le mur bahut ne doit pas excéder 0,60 m et la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
  - b) Le grillage ou la grille,
- Pour les constructions en continuité de secteurs bâtis anciens,  
des dispositions visant à assurer la continuité du front bâti sur l'espace public pourront être imposées (notamment murs maçonnés pleins).

Sont interdits :

- Les clôtures en brande
- Les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives,
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

## 2-5— divers : vérandas, capteurs solaires

Les vérandas peuvent être interdites lorsque les vues en perspective depuis l'espace public ou en lointaines seront susceptibles de rendre l'aspect des surfaces vitrées incompatibles avec l'environnement. En dehors de ces perspectives, l'implantation de véranda ou verrières sur une façade existante est interdite lorsque la construction sera de nature à compromettre l'aspect architectural de la façade ou si elle ne tient pas compte de la composition de l'immeuble et des détails architecturaux.

Les capteurs solaires ou les serres solaires passives sont interdits lorsque les vues en perspectives depuis l'espace public ou lointaines rendront l'aspect de surfaces vitrées incompatibles avec l'environnement, de même la création de structures faisant apparaître le métal brillant ou couleur acier, tel que l'aluminium naturel, vus de l'espace public est interdite.

## CHAPITRE 3

### SECTEURS PN et PNo

*Ces secteurs correspondent aux espaces naturels, dont la préservation est nécessaire pour la mise en valeur historique, esthétique et paysagère des ensembles bâtis du Port, du Haut Langoiran, des hameaux et des monuments tels que le château et l'église romane.*

*Les objectifs principaux portent sur la préservation du grand paysage qui caractérise Langoiran, ses vignobles, espaces de cultures et masses boisées, qui sur cette partie du territoire présentent une grande qualité ; à cet effet les constructions se limitent au strict nécessaire à l'activité agricole, à l'extension du bâti existant et aux ouvrages publics, tels que les équipements rendus nécessaires pour la desserte, les réseaux et les équipements sans bâtiments, implantés par nature hors de l'urbain, comme le cimetière.*

*Un secteur, PNo est particulièrement protégé, s'agissant de la combe située entre le Haut-Langoiran et le château ; le but est d'assurer la pérennité du paysage viticole, sans altérations visuelles ; de même la palud est ainsi protégée.*

*On distingue les secteurs :*

- *PN* paysage protégé à valeur esthétique et culturelle, formé de coteaux et vallonnements, en partie couvert de vignobles accompagnant les « châteaux » ou demeures anciennes,
- *PNo* paysage de la Palud et le site compris entre le château et le Haut-Langoiran

**Le secteur PN n'est pas constructible pour des bâtiments nouveaux,**

- **Sauf pour les installations techniques d'intérêt général,**
- **sauf pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole,**
- **sauf pour l'extension mesurée des constructions existantes et en continuité avec elles.**



**Sous condition :**

- d'être implantés à proximité d'un chef-lieu d'exploitation existant (sur une parcelle contiguë),
- d'insertion dans le paysage dont la préservation des perspectives sur l'église du haut Langoiran,
- de préservation des lignes de crête des coteaux,
- de la création de volumes simples, inscrits dans l'organisation du bâti existant proche (mode d'implantation, orientation des volumes)

Le secteur PNo est inconstructible, totalement ; toute construction située au dessus du niveau du sol naturel est interdite ; les installations techniques d'intérêt général sont autorisées à condition d'être enterrées.

Toutefois, sur la Palud, pourront être autorisés :

- l'adaptation du bâti existant,
- les aménagements spécifiques au renforcement ou au dédoublement éventuel de la route départementale, sous réserve de respecter le caractère linéaire de la voie au pied du château

**Aménagements en PN et PNo :****REGLEMENT****Dans les faisceaux de vue :**

- Les plantations nouvelles ne doivent pas faire écran aux perspectives, notamment peut être interdite la création d'une exploitation forestière. Ces perspectives sont mentionnées, pour les plus importantes, par des flèches au plan de Z.P.P.A.U.P..

**Clôtures :**

Les clôtures éventuelles seront de type agricole :

- piquets bois, fil de fer,
- murets de pierre ou de moellons de pays suivant les dispositions traditionnelles, de 1,80 m de hauteur maximum.
- haies végétales suivant la liste des essences de la région.

En cas de nécessité (exploitation particulière) une clôture plus importante peut être autorisée, sous forme d'un grillage ou de grilles en ferronnerie.

**RECOMMANDATIONS**

*limiter les constructions au strict nécessaire*

*limiter la hauteur des constructions à 8,00 m au faîtage, sauf pour les chais dont cette hauteur pourra être portée à 10,00m.*

**Plantations**

- *La trame bocagère sera entretenue et protégée (maintien et développement des haies et des masses boisées).*
- *La végétation d'ornement est, sauf exceptions, proscrite*

***A éviter :***

- *La plantation de pinèdes ou massifs de résineux*

**Paysage des vignobles :**

*L'usage du piquet de vigne en bois, de type traditionnel, est recommandé.*

Les murs enduits et les clôtures en panneaux de béton moulés sont proscrits.

### **Les terrassements et affouillements**

Les exhaussements ou affouillements des sols sont limités aux besoins des ouvrages autorisés, sans porter atteinte au paysage.

### **Installations diverses : réseaux aériens, éoliennes**

Sont considérées incompatibles avec l'aspect général du paysage,

- La création de réseaux aériens, les antennes sur mats. qui sont interdits, sauf en cas d'absolue nécessité, sous condition d'être réalisés ponctuellement,
- L'installation d'éoliennes qui est interdite dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P..

### **La voirie et les aires de stationnement**

La création de voies nouvelles éventuelles doit se faire

- en s'adaptant au mieux au relief
- en limitant au maximum l'importance des déblais-remblais
- en limitant la largeur des voies

La création de parkings doit se faire par petites unités, insérées aux sites,

- en évitant les déblais-remblais en PNo
- en limitant l'importance des déblais-remblais qui modifieraient la continuité paysagère en vues lointaines en PN.