

COMMUNE DE CADILLAC
M.E.T.T.
MINISTERE DE LA CULTURE

Direction Régionale de l'Environnement
29 rue de l'Ecole Normale - 33073 Bordeaux CEDEX - 56.17.11.00

Direction Régionale des Affaires Culturelles
6 bis, cours de Gourgue - 33074 Bordeaux CEDEX - 56.51.37.06

Service Départemental de l'Architecture
Bâtiments de France
Place Raymond Colom - BP 20 33037 Bordeaux - 56.48.08.77

Z.P.P.A.U.P. DE CADILLAC
Zone de Protection du Patrimoine Urbain, Architectural et Paysager

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU 24 SEP. 2001

Pour le préfet de la région Aquitaine et par délégation
Pour le directeur régional des Antiquités, Monuments et Patrimoine et par subdélégation,
Le conservateur régional des monuments historiques

Alain RIEU

B. Bouzou et L. Fagart, Architectes et Urbanistes - Eric Lefeuve, Architecte DPLG

Prescriptions à caractère général

Avis conforme des Bâtiments de France

Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. sont soumis à autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation des sols prévus par le code de l'urbanisme en tiennent lieu sous réserve de cet avis conforme.

L'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est donné à l'autorité compétente en matière de permis de construire et d'autorisation d'utilisation du sol, qui est obligée de suivre cet avis et de reprendre les prescriptions et réserves que cet avis peut comporter.

Dispositions relatives aux monuments historiques

Les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. sont sans incidence sur les Monuments Historiques eux même (inscrits ou classés) dont le régime de protection reste celui défini par la loi du 31 décembre 1913 et ses textes d'application.

Dispositions relatives au Patrimoine Archéologique

Conformément au décret N° 86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte du Patrimoine Archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et à l'article R.111.32 du Code de l'Urbanisme, la Direction des Antiquités Historiques d'Aquitaine devra être saisie pour avis technique de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de démolir, de tout projet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol archéologique dans la Z.P.P.A.U.P.

Enseignes

Conformément au Décret 82-211 de la loi du 29 Décembre 1979, relative à la réglementation sur la publicité, les enseignes et les pré-enseignes, la mise en place d'une enseigne est soumise à autorisation du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



PLAN DE DELIMITATION DES ZONES

Prescriptions applicables à la zone PU1

objectifs

• Pérenniser la structure des îlots existants en tant qu'éléments clé de l'organisation urbaine d'origine.

• Favoriser une lecture claire de la trame viaire de la Bastide.

La réalisation de ces objectifs implique une implantation des constructions à l'alignement, afin de réaliser un effet de façade publique continu délimitant chaque îlot

règlement

commentaires

1.1 Cas général

• L'implantation à l'alignement est la règle générale le long des voies et espaces publics existants.

1.2 Cas particulier des espaces publics à créer en retrait des remparts

• Implantation des constructions ou clôtures selon un retrait de 4 mètres par rapport aux remparts (confert plan des Profondeurs Constructibles)

• Des implantations différentes pourront, le cas échéant, être imposés par l'Architecte des Bâtiments de France, au titre de la conservation et de la préservation des vestiges archéologiques s'ils existent.

1.3 Cas particuliers des carruacs

• Dans le cas de création de voies nouvelles de coeur d'îlots (carruacs), ou de leur réhabilitation, la règle de l'alignement ne s'impose pas.

• La création de voies nouvelles (carruacs en coeur d'îlot ou dégagement des remparts) peut être l'occasion de découvertes archéologiques qu'il convient de préserver.

Dans ce cas, si des constructions donnant sur ces voies sont autorisées, il peut être nécessaire de créer une exception à la règle (implantation à l'alignement) au profit de la mise en valeur des témoignages du passé

objectifs

règlement

commentaires

- Pénaliser l'organisation urbaine sous forme d'îlots par la notion de façade continue périphérique.
- Favoriser le délogement en coeur d'îlots dans le cadre de travaux de réhabilitation ou de constructions neuves, afin d'améliorer les conditions d'habitat dans la Bastide.

2.1 Dans le cas de constructions neuves :

- les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.
- la profondeur constructible maximale est celle portée sur le plan "profondeurs constructibles".

2.2 Dans le cas de bâtiments existants :

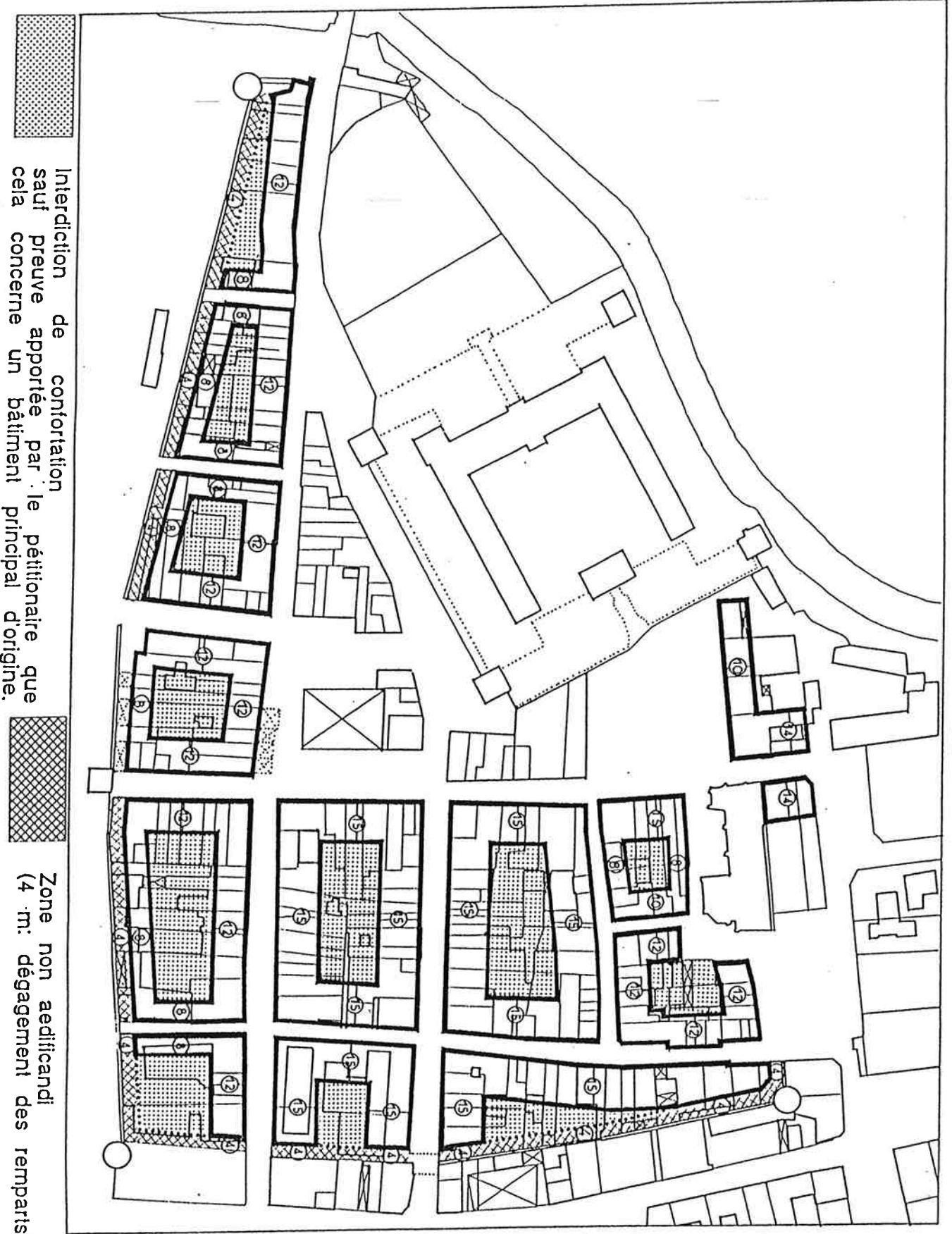
- des travaux pourront être réalisés au-delà de la profondeur indiquée sur le plan, sous réserve expresse que les parties de bâtiments concernées constituent le corps d'immeuble principal. Dans ce cas, il appartient au pétitionnaire d'en apporter la preuve, à partir d'un relevé détaillé de l'immeuble.

2.3 Cas particulier

- La profondeur constructible autorisée, portée au plan, peut faire l'objet d'adaptation ponctuelle à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, au titre de la conservation des vestiges archéologiques, s'ils existent. Si la découverte s'effectue lors des travaux, il est nécessaire d'établir un modificatif au permis de construire d'origine

Le principe énoncé de profondeur constructible autorisée ne libère pas des règles relatives à l'éloignement du fond de parcelle et de distance minimum entre deux constructions sur une même parcelle, telles que définies par le règlement d'Urbanisme en vigueur sur la Commune.

Certains immeubles anciens (notamment XIX) ont, dès l'origine, une profondeur supérieure à la profondeur constructible maximum autorisée à l'article 2.1. Il convient alors de tenir compte de la logique de ces immeubles anciens pour autoriser les travaux nécessaires à leur réhabilitation. Sont exclues, en tout état de cause, les constructions à usage principal ou d'annexes, postérieures à l'immeuble d'origine et ne relevant pas de sa logique.



Interdiction de contortation
sauf preuve apportée par le pétitionnaire que
cela concerne un bâtiment d'origine.

Zone non aedificandi
(4 m. dégagement des remparts)

objectifs

règlement

commentaires

Préserver et renforcer la silhouette générale de la Ville, perçue en vue lointaine et caractérisée par deux éléments :

- L'émergence de monuments (tours, château, église) au dessus des toits .

- L'effet de relief se traduisant par un étagement des toits depuis les remparts vers l'église.

Ces objectifs renvoient à deux notions :

- une hauteur absolue calée sur l'égout de l'église (cote + 27.70 N.G.F.)

- des hauteurs relatives établies à partir de l'existant et définies le long des voies parallèles à la Garonne.

3.1 Hauteur absolue

Aucune construction ne pourra dépasser la hauteur absolue de 27.70 NGF, exceptés les monuments.

3.2 Hauteurs relatives

a) La hauteur des constructions ne pourra pas excéder R+2, 10.40 m à l'égout et 12.40 m au faîtage le long des voies telles qu'indiquées sur le plan "Hauteurs Relatives".

b) La hauteur des constructions ne pourra pas excéder R+1, 5.50 m à l'égout et 7.00 m au faîtage le long des voies telles qu'indiquées sur le plan "Hauteurs Relatives".

c) La hauteur des constructions ne pourra pas excéder R+1 + combles ,8.80 m à l'égout et 10.80 m au faîtage pour le reste de la Bastide.

3.3 Hauteur minimum

• Toute construction neuve devra obligatoirement comporter au minimum un étage.

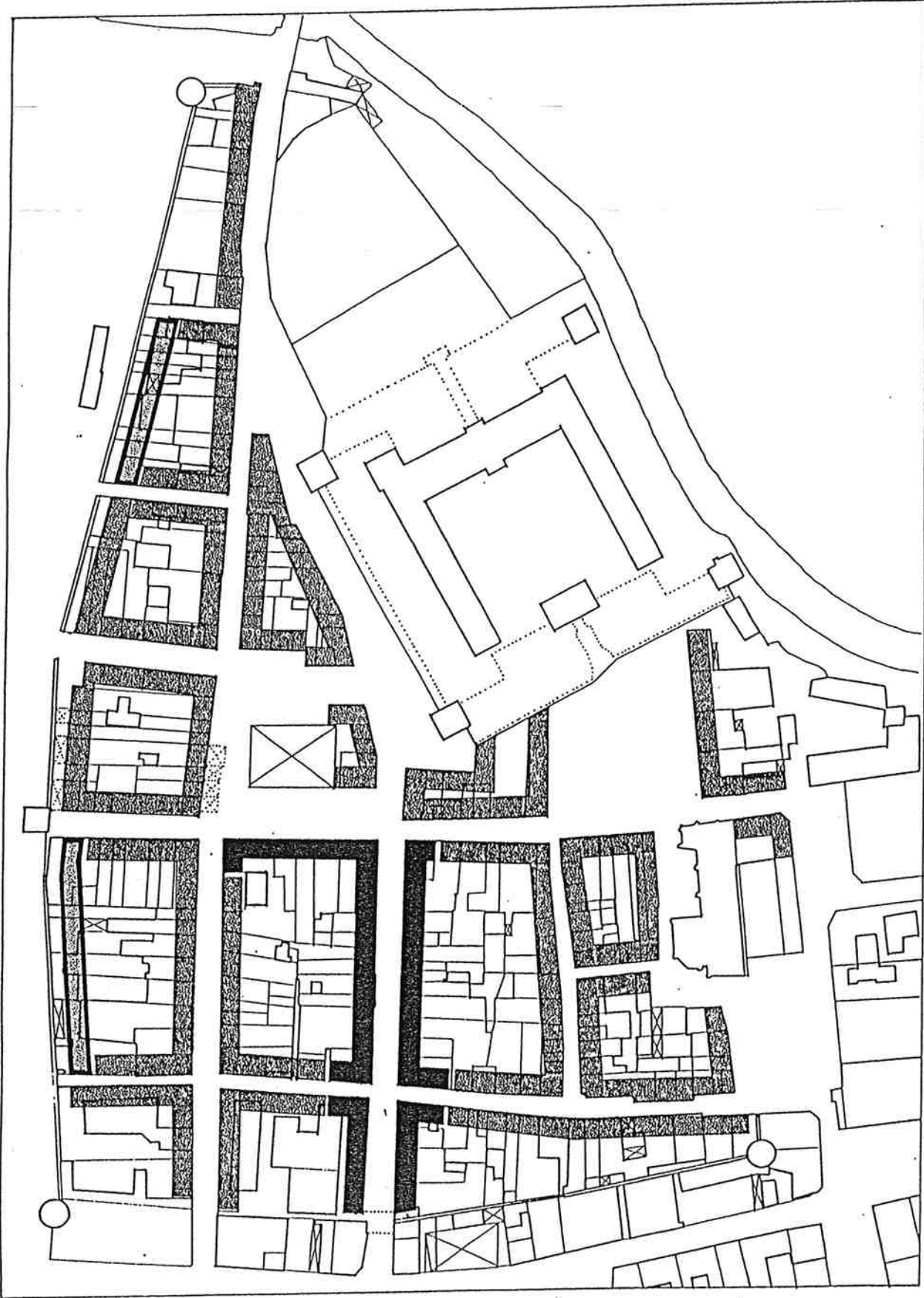
3.4 Cas particulier

• Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes dépassant les hauteurs autorisées, celles ci ne pourront donner lieu à aucune création d'usages nouveaux pour les étages ou parties d'étages dépassant les hauteurs maximum autorisées.

• Confortation des volumes existants sur la principale rue commerçante et son retour sur la place.

• Mise en place d'un gabarit assurant une volumétrie compatible avec le dégagement des remparts.

• Confirmation de la volumétrie moyenne existante



5.50 / 7.00 = R+1



8.80 / 10.80 = R+1 + combles



10.40 / 12.40 = R+2

objectifs

règlement

commentaires

Appréciation de l'impact visuelle d'une modification volumétrique

3.5 Dispositions générale à l'occasion de l'instruction des permis de construire

A l'occasion de tout projet portant modification à la volumétrie d'un bâtiment existant ou faisant l'objet d'une construction neuve, la mise en place d'un gabarit in situ pourra être demandée pendant l'instruction du projet afin de juger de l'impact de celui-ci sur le bâti existant.

objectifs

Renforcer l'identité de la Bastide par l'expression claire de la trame parcellaire :

- en la mettant en évidence dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens
- en affirmant un rythme de façade calibré sur le dimensionnement de la trame parcellaire d'origine pour les constructions neuves.

règlement

commentaires

La largeur des parcelles est propre à chaque Bastide, c'est ce qui constitue sa signature. Cela se traduit par des largeurs de façades identiques rythmant l'ensemble des rues et places.

4.1 Dans le cas de constructions existantes :

- la réhabilitation des façades doit respecter la trame parcellaire existante ou la trame parcellaire d'origine, lorsque des traces existent.

4.2 Dans le cas de constructions neuves :

- pour les parcelles de largeur sur rue inférieure à 10 m, la façade exprimera un seul module de trame parcellaire.
- pour les parcelles de largeur sur rue supérieure à 10 m, la façade exprimera obligatoirement un multiple parcellaire établi à partir d'un module de 5.00m ou 7.50 m.

• Cas des bâtiments existants :

Leur réhabilitation est l'occasion d'exprimer cette trame parcellaire quelquefois effacée. Même dans le cas de deux parcelles contigües, détenues par le même propriétaire, la réhabilitation doit permettre de lire deux bâtiments distincts :

- une parcelle = 1 toit
- une parcelle = un rythme de percement
- une parcelle = 1 expression en rez-de-chaussée.

• Cas de constructions neuves :

- Si les dimensions parcellaires propres à Cadillac peuvent être retrouvées sur les bâtiments anciens, il est nécessaire de définir pour les constructions neuves, des dimensions compatibles avec les systèmes constructifs et les usages contemporains, mais cohérents avec le rythme parcellaire d'origine. Les largeurs entre murs de refends de 5.00 et 7.50 m sont celles qui s'approchent le plus du rythme d'origine tout en restant opérationnelles. C'est l'une ou l'autre de ces dimensions qu'il convient d'exprimer en l'adaptant au parcellaire existant :
- pour les parcelles supérieures à 5.00 m ou 7.50 m et inférieures à 10.00 m, en utilisant un jeu de modénatures (pilastre ou creux vertical) assurant le rattrapage dimensionnel
- pour les parcelles supérieures à 10.00 m, en exprimant en façade des multiples du rythme parcellaire de 5.00 m ou 7.50 m