

DRAC AQUITAINE
SDAP de la GIRONDE

VILLE de SAINT MACAIRE

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER DE SAINT MACAIRE

REGLEMENT

Septembre 2009

Prescriptions à caractère général

Article 1 Champs d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à la partie de territoire de la commune de SAINT-MACAIRE délimitée par le plan de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).

Article 2 Division du territoire en zones

La Z.P.P.A.U.P. se subdivise en 3 (trois) zones portées au plan et qui font l'objet chacune d'un corps de prescriptions particulier.

La zone PU1 : Zone d'intérêt patrimonial architectural et urbain majeur, elle correspond au centre historique de SAINT-MACAIRE et aux faubourgs qui lui sont associés. Elle est partagée en deux secteurs : PU1 a, correspondant à la ville médiévale, et PU1 b, correspondant aux faubourgs.

La zone PU 2 : Zône d'intérêt paysager. En limite des palus, progressivement surplombante du fait du relief, elle longe le Chemin du Port, susceptible de constituer à terme une des entrées majeures de la commune. La dimension végétale et arborée y est une caractéristique dominante qu'il convient de maintenir, voire de renforcer.

La zone PU 3 : Zone naturelle de fort enjeu paysager. Espace de contact avec le fleuve, cette zone constitue un des sites majeurs de perception de la ville médiévale dans ses remparts.

Article 3 Portée du règlement de la Z.P.P.A.U.P.

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. constituent une servitude que doivent respecter les documents d'urbanisme réglementant l'occupation et l'utilisation des sols (P.O.S., PLU, PAZ, lotissements, etc.).

Un projet ne peut être autorisé sur la partie de territoire communal couvert par la Z.P.P.A.U.P. que s'il satisfait tout à la fois les règles de la Z.P.P.A.U.P., les règles édictées par les documents d'urbanisme et, le cas échéant, les règles résultant d'autres servitudes affectant l'utilisation des sols créées, en application de législations particulières.

Les dispositions du présent règlement suspendent les protections au titre des abords des Monuments Historiques situés à l'intérieur de la Z.P.P.A.U.P. telles qu'elles ressortent de l'application de l'article 13 ter du 3, dès lors que la ZPPAUP est arrêtée par le Préfet de Région. Il en va de même pour les sites inscrits au titre de la loi du 30 mai 1930 pour la partie de leur périmètre inclus dans celui de la ZPPAUP

Rappel :

Si la ZPPAUP est, pour une raison quelconque abrogée, les protections précédentes s'appliquent de nouveau de plein droit.

Les dispositions du présent règlement n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire qui continuent à être régis par les règles Code du Patrimoine.

Article 4 Effets de la Z.P.P.A.U.P. sur la délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol

4.1 Règle générale

Les travaux situés dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. sont soumis à autorisation conformément aux dispositions légales, ainsi qu'aux décrets et règlements en vigueur au moment de l'arrêté de création de la ZPPAUP par le Préfet de Région. Cette autorisation est délivrée par l'autorité compétente après sollicitation de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4.2 Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Tout projet susceptible de modifier les espaces bâtis ou non bâtis compris à l'intérieur du périmètre de protection doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qu'il relève du régime des (*liste non exhaustive*) :

- . permis de construire,
- . permis de démolir,
- . permis d'aménager,
- . déclarations préalable,
- . régimes déclaratifs du code rural et forestier,
- . etc ...

4.3 Documentation pouvant être demandée à l'occasion des demandes de permis de construire, des demandes de permis de démolir ou des déclarations préalables affectant l'aspect extérieur des constructions.

Compte tenu des caractéristiques patrimoniales particulières des ensembles architecturaux, urbains et paysagers situés dans les périmètres de protection de la ZPPAUP, le dossier de base prévu pour l'instruction sera complété en tant que de besoin par :

- . *En ce qui concerne la description de l'état des lieux*
- . la situation de la construction dans le parcellaire environnant,
- . le plan de toiture(s) de l'édifice ou des édifices présents sur la parcelle,
- . les plans, les façades et une coupe au moins, à l'échelle du 1/100° ou du 1/50° des constructions existantes et des clôtures ou des murs de soutènements en bordure de voies,

- . Un relevé photographique et/ou graphique des parties extérieures de l'édifice concerné et des constructions attenantes ; deux photos au moins présenteront l'édifice concerné dans son environnement architectural et urbain.
- . l'identification et le relevé, au moins photographique, des éléments de modénature significatifs,
- . l'identification des matériaux de façade et de couverture.

. Une expertise patrimoniale pourra être diligentée par la commune ou l'Architecte des Bâtiments de France au vu de la qualité architecturale de l'immeuble.

. *En ce qui concerne le projet architectural*

Le dossier doit rendre compte du projet dans son environnement architectural et urbain.

A cet effet, la notice paysagère devra exposer les choix architecturaux effectués en matière de réhabilitation ou de construction neuve en fonction de l'environnement architectural et urbain du projet.

Par ailleurs, un ensemble de pièces graphiques comportant, les plans, les façades, une coupe au moins et le plan des toitures au 1/100° ou au 1/50° indiquera avec précision la nature de l'intervention.

Ces documents feront apparaître outre la composition architecturale,

- . les modifications ou restaurations d'ouvertures,
- . l'implantation en façades des réseaux, coffrets et équipements divers, et particulièrement les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales,
- . l'indication des parties nues ou enduites avec indication des couleurs prévues,
- . les dispositions de la couverture et de ses ouvrages et équipements,
- . les dispositions prises pour la conservation d'éventuels vestiges archéologiques.

Toutes pièces graphiques et descriptives complémentaires, nécessaires à la compréhension et à la définition du projet pourront être demandées.

4.4 Dispositions particulières

. Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations et figurant dans un plan de servitude, les documents "états des lieux" et ceux du "projet" de construction ou d'aménagement comporteront les côtes N.G.F. afin de situer le niveau des sols et des planchers par rapport à ces risques.

. La visite préalable des lieux par l'architecte des Bâtiments de France ou son représentant peut être imposée avant l'engagement de tous travaux.

. Les autorisations de travaux peuvent être suspendues lors de découvertes de vestiges archéologiques ou architecturaux et faire l'objet de modifications permettant la prise en compte des éléments découverts.

Article 5 Effets de la Z.P.P.A.U.P. sur l'occupation ou l'utilisation du sol

5.1 Occupation et utilisation du sol interdits

. Les dépôts de matériaux,

- . Les dépôts de véhicules usagés,
- . le camping, caravaning et installation de mobil home en dehors des terrains aménagés existants,
- . le stationnement de caravanes isolées,

5.2 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.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie d'Aquitaine devra être saisi 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 le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

Ce principe d'information s'applique également aux projets de travaux de génie civil et, particulièrement, aux projets de travaux de voiries et de réseaux divers.

Sondages et études d'impact peuvent être prescrits pour déterminer l'ampleur et l'intérêt de vestiges archéologiques susceptibles d'être mis à jour.

Au delà des sites recensés, toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Maire, à l'Architecte de Bâtiments de France et au Service Régional de l'Archéologie.

Article 6 Adaptations mineures et prescriptions particulières

A la demande du Maire ou de l'Architecte des Bâtiments de France, des adaptations mineures pourront être admises ou imposées afin de tenir compte de la spécificité de chaque projet et du caractère de son environnement.

De telles adaptations devront être motivées, notamment pour des raisons d'ordre archéologiques, d'échelle urbaine, d'architecture, de paysage, d'écologie, d'économie au regard de l'intérêt général ou pour des nécessités techniques.

Prescriptions applicables à la zone PU 1

Zone d'intérêt patrimonial architectural et urbain majeur, qui correspond au centre bourg de SAINT-MACAIRE . Elle comprend deux secteurs, la ville médiévale -secteur PU.1a- et les faubourgs associés -secteur PU.1b-. Dans cette partie de la ville, la politique architecturale et urbaine est fondée sur le principe du maintien, de la réutilisation, de la réhabilitation et de la mise en valeur des constructions existantes.

Rappel :

Dans les secteurs de la zone PU1 concernés par les risques d'inondation, les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. sont applicables dans les limites du respect des obligations définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) qui s'imposent en tout état de cause.

SOMMAIRE de la zone PU1

REGLES DITES DE COHÉRENCE URBAINE :

- Article 1 Démolition de constructions existantes
- Article 2 Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics.
- Article 3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 4 Rythme parcellaire
- Article 5 Hauteur des constructions

PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'EXPRESSION ARCHITECTURALE

- Article 6 Les toitures.
- Article 7 Panneaux solaires
- Article 8 Hiérarchie des niveaux - Volumétrie des façades
- Article 9 Expression des percements et vitrines commerciales
- Article 10 Matériaux des façades - murs et pignons -
- Article 11 Equipements techniques et commerciaux en façade

01	ZONE PU1	Article 1 - Démolition de constructions existantes	
objectifs		règlement	recommandations
<p>- Privilégier le maintien et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain existant du centre bourg.</p> <p>- S'inscrire clairement dans une politique urbaine d'incitation et d'aide à la réhabilitation des constructions existantes.</p>		<p>. Règle générale</p> <p>La démolition de constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.</p> <p>Toutefois, la démolition de certaines constructions ou parties de constructions pourra faire l'objet d'un examen de l'architecte des Bâtiments de France dans des circonstances exceptionnelles, parmi lesquelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> . bâtiments en rupture architecturale ou urbaine avec leur contexte, . constructions d'intérêt patrimonial inexistant (tels que certains appentis, bâtiments annexes ou garages, par exemple), . constructions de faible intérêt patrimonial dont le niveau de vétusté et/ou de dégradation ne permettent pas une réhabilitation dans des conditions techniques et financières raisonnables eu égard à leur qualité architecturale. 	

objectifs

règlement

recommandations

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

- Favoriser une lecture claire de la trame viaire du centre ville.

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.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement le long des voies et espaces publics.

. Cas particulier

Dans le cas exceptionnel de constructions existantes disposant d'une cour ou d'un jardin de devant sur rue, cette organisation est en général accompagnée d'un mur en maçonnerie surmonté d'une grille et percé d'un portail (cas par exemple des immeubles situés le long des Allées des Tilleuls).

Dans une telle configuration, cette disposition qui matérialise l'alignement sur rue doit être maintenue. L'espace compris entre la construction principale et le mur de clôture sur rue sera aménagé, selon le registre du jardin ou de la cour.

objectifs

règlement

recommandations

Pérenniser l'organisation urbaine sous forme d'îlots par la notion de façade continue périphérique.

3.1 Règle générale

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.

Dans le cas où la (ou les) construction (s) n'occupe (ent) pas toute la largeur de la parcelle, une clôture haute maçonnée doit relier les parties de façade implantées à l'alignement.

Les portails et accès seront composés dans l'architecture du mur de clôture, en cohérence avec l'architecture des édifices que la clôture complète.

3.2 Profondeur constructible des constructions existantes

. Les constructions existantes peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation sur l'ensemble du bâti existant lorsqu'il s'agit du corps d'immeuble principal, et ce, quelle que soit la profondeur de celui-ci.

3.3 Profondeur constructible des constructions neuves

. Dans le cas d'une construction neuve, la profondeur constructible est limitée à 12 mètres maximum, à compter de l'alignement sur rue publique ou privée.

- Limiter la profondeur constructible dans le cas de construction neuve afin de ne pas densifier les cœurs d'îlots et d'améliorer les conditions d'habita dans le centre bourg, à chaque fois que c'est possible.

. Excepté dans le cas de la présence d'une andronne qui devra être maintenue.

- Dans le secteur PU1.a, les parcelles ou parties de parcelles non bâties sur rue ou espace public doivent être closes par un mur en maçonnerie d'une hauteur minimum de 1m50.

- Dans le secteur PU1.b, les parcelles ou parties de parcelles non bâties sur rue ou espace public doivent être closes, soit par un mur haut en maçonnerie d'une hauteur minimum de 2 m, soit, par un mur en maçonnerie surmonté d'une grille d'une hauteur totale équivalente.

Il est recommandé de ne pas conforter des parties de constructions annexes, notamment dans le secteur PU.1.a.

Le changement de destination de constructions annexes au-delà d'une profondeur de 12 mètres comptés à partir de l'alignement sur espace public, ou visibles depuis celui-ci, pourra être interdit au titre de la préservation des cœurs d'îlots.

objectifs

règlement

recommandations

. Dans le cas d'un programme d'équipement public ou d'intérêt collectif, une profondeur constructible plus importante est admise.

. Dans le cas du remplacement d'une construction préexistante dont la profondeur construite excéderait 12 mètres, il pourra être demandé de respecter l'emprise d'origine pour des raisons d'intégration dans le contexte urbain voisinant :

cas, par exemple, de parcelles traversantes où il convient de respecter l'alignement sur rue des deux cotés de la parcelle ou cas particulier des immeubles donnant sur les Allées des Tilleuls.

objectifs

règlement

recommandations

- Renforcer l'identité architecturale et urbaine du centre bourg par l'expression claire de la trame parcellaire :

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

4.1 Cas général des constructions existantes

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

. Dans le cas de réhabilitation simultanée de plusieurs immeubles contigus, le traitement des façades et des volumes s'attachera à préserver le rythme parcellaire d'origine et à restituer l'identité architecturale particulière de chacun des immeubles constitutifs -rythme de percements, couleur, toiture, etc.-.

4.2 Cas des constructions neuves

Le rythme parcellaire sera maintenu ou restauré et apparaîtra dans le rythme et la composition des façades et de la volumétrie.

Qu'il s'agisse d'une opération ponctuelle ou d'une opération sur plusieurs parcelles regroupées, une analyse du parcellaire d'origine et du parcellaire environnant sera fournie à l'appui du choix du rythme architectural proposé.

4.3 Installations de commerces, d'équipements ou de services à rez-de-chaussée de plusieurs immeubles contigus.

Dans le cas de l'installation d'un commerce à rez-de-chaussée de plusieurs immeubles contigus (ou d'équipements ou de services), l'organisation des percements, accès, vitrines, etc. respectera la trame parcellaire et l'architecture de chaque immeuble concerné

objectifs

règlement

recommandations

- conserver le caractère et l'échelle des espaces publics du centre bourg
- Préserver la compatibilité des hauteurs des constructions entre elles le long des rues et espaces publics.
- Ne pas pénaliser les conditions d'habitat en centre bourg par des effets de densité et de hauteur trop importants.
- Assurer l'émergence des éléments singuliers (tours, maisons fortes, etc.) par rapport à un velum général relativement bas

- Harmoniser le gabarit d'une construction neuve avec la hauteur des constructions voisines.

5.1 Cas général des constructions existantes

. Les volumes principaux des constructions existantes et le sens de leur faîtage doivent être conservés, sauf dans le cas de reconstitution du volume de la construction initiale dans sa logique d'origine (à la condition que des traces significatives de cet état antérieur soient perceptibles ou que des documents en témoignent).

5.2 Surélévation

. Les surélévations sont interdites, sauf dans le cas de reconstitution du volume de la construction initiale dans sa logique d'origine (à la condition que des traces significatives de cet état antérieur soient perceptibles ou que des documents en témoignent).

. Toutefois, une surélévation ou la modification du volume d'un ensemble construit pourra être autorisée dans le secteur PU.1.b, si cette transformation s'inscrit en cohérence avec les caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, grammaire architecturale, etc.)

5.3 Cas des constructions neuves

. Le gabarit et la volumétrie de la (ou des) construction (s) neuve (s) doit (doivent) s'intégrer sans heurt, en élévation et en volume, au contexte des constructions voisines, sans pouvoir dépasser R+2.

. Prise en compte de la moyenne des cinq constructions de chaque côté de la parcelle à construire.

. La construction neuve ne dépassera pas de plus de un niveau la hauteur de la construction mitoyenne la plus basse.

. Le gabarit et la volumétrie de la (ou des) constructions (s) résultante (s) doit (doivent) s'insérer, en élévation et en volume, dans le contexte des constructions voisines, sans pouvoir dépasser R+2 dans le secteur PU.1.b et R+3 dans le cas particulier d'une reconstitution dans le secteur PU.1.a

objectifs

règlement

recommandations

Utiliser au mieux les capacités constructives d'un territoire urbain limité. Conforter l'image d'une ville "compacte"

5.4 Principe d'une hauteur minimum

Pas d'obligation réglementaire

Toutefois, il est fortement recommandé que toute construction neuve comporte au minimum un étage sur rez-de-chaussée

objectifs

règlement

recommandations

Pérenniser un principe de toiture qui caractérise fortement la silhouette urbaine de la ville et l'épannelage des constructions le long de l'espace public

6.1 Pentes et sens des couvertures

L'orientation des faîtages, le sens des pentes et, d'une manière générale, l'agencement général des toitures existantes doivent être conservés ou restitués dans leur logique d'origine si des traces significatives de cet état antérieur sont perceptibles ou que des documents en témoignent.

. Dans le cas de constructions neuves, sauf configurations exceptionnelles et/ou recherche architecturale particulière, laquelle devra être menée en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France, les toitures seront de type à "faible pente" (voisines de 30%) et les égouts et les faîtages seront parallèles à la façade sur rue ou espace public. Les toitures des immeubles d'angle seront traitées en croupe.

. Des terrasses en toiture pourront être envisagées sur le côté opposé à la voie publique, à la condition de respecter l'ensemble des points suivants :

- Qu'elles s'inscrivent en creux dans le volume de la toiture sans en modifier la pente, qu'elles n'occupent qu'une partie du versant et qu'elles ne soient pas débordantes ;
- Qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

objectifs

règlement

recommandations

Préserver une image forte, caractéristique de la vieille ville, aussi bien en vue lointaine qu'en vue rapprochée.

Le respect de cet objectif lié à l'utilisation d'un matériau unique, la tuile canal en terre cuite creuse, pour la quasi-totalité des constructions permet d'obtenir une unité de forme et de couleur, ainsi qu'une harmonisation de la pente des toits.

D'une manière générale, on cherchera à mettre en œuvre des solutions de récupération des eaux pluviales dont l'expression architecturale soit le plus en rapport avec le caractère architectural de la construction et notamment de sa période de production.

On tiendra compte du fait que l'usage du zinc dans la construction (gouttière, chéneaux, descentes, etc.) n'apparaît que dans la deuxième moitié du XIX^e siècle.

6.2 Matériaux de couverture

. Les parties de couverture de "faible pente" seront couvertes en tuile canal.

Les couvrants, ainsi que les faitages et arrétiers, comporteront au minimum 30% de tuiles de récupération.

. Exceptionnellement, les couvertures en tuiles plates ou en ardoise peuvent être autorisées dans le cas de toitures à forte pente, lorsqu'elles existent et/ou lorsque des signes probants indiquent qu'il s'agit du mode de couverture d'origine. Ces couvertures seront restaurées selon les règles de l'art propres à chacun de ces matériaux.

6.3 Corniches, génoises, débords de toiture

. Les corniches et les génoises existantes seront conservées, restaurées (ou restituées en fonction de l'architecture d'origine en cas de disparition) en utilisant les matériaux et leur mise en œuvre conformes à l'art de bâtir local.

. Les débords de toiture réalisés à chevrons de bois pourront être soit en bois brut, soit en bois chaulé, soit en bois peint, selon la période de construction de référence de la façade de l'immeuble.

. Afin de dégager le motif de corniche, de génoise ou de débord de toit à simple chevron, on pourra réaliser un chéneau encaissé en retrait de la ligne d'égout.

objectifs

règlement

recommandations

. Lorsque la reprise des eaux est apparente, elle sera réalisée par des gouttières en zinc ou en cuivre demi-rondes.

. Les descentes d'eau pluviale, lorsqu'elles sont apparentes, doivent être composées avec l'ensemble de la façade et de préférence disposées aux extrémités latérales. Elles seront, soit en zinc, soit en cuivre.

6.4 Création de lucarnes

La création de lucarnes (fenêtres de toit verticales) n'est pas autorisée.

6.5 Percements en toiture et puits de jour

. Les percements autorisés sont :

- . les tabatières en fonte,
- . les fenêtres de toit dans le plan de la toiture de type Velux.

Elles seront de petite dimension (0,50 m² maximum par unité). Leur surface n'excédera pas 5 % de la surface couverte par unité de toit. Elles seront de proportion rectangulaire dans le sens de la pente.

. les dispositifs de sécurité de type désenfumage qui devront être réalisés le seront soit dans le plan du toit, soit dans des volumes sous toiture spécifiquement agencés à cet effet.

. La couverture des cours intérieures est interdite, seule la couverture des puits de jour pourra être envisagée sous la forme de verrières
Celles-ci seront disposées, soit dans le plan de la toiture, soit en légère saillie. Les structures métalliques de ces verrières seront peintes.

. L'implantation de ces ouvrages sera effectuée de manière à avoir un impact le plus faible possible, vu depuis l'espace public, de près comme de loin, et s'inscrira dans le rythme des percements de la façade.

. L'implantation de ces ouvrages sera effectuée de manière à avoir un impact le plus faible possible, vu depuis l'espace public, de près comme de loin.

objectifs

règlement

recommandations

6.6 Emergences

. Les ouvrages de ventilation seront intégrés dans des douilles en terre cuite.

. Tout ouvrage plus important sera bâti selon le principe de la cheminée.

L'ouvrage sera alors réalisé en maçonnerie enduite avec l'enduit de la façade ou en pierre de taille. Ses dimensions minimums seront de 0,40 x 0,80 m.

. Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

. Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture courante. Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée, soit installées dans les cours ou jardins arrières.

Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul ensemble de paraboles seront autorisés pour l'ensemble des logements. La (ou les) parabole (s) sera (seront) de couleur sombre.

Afin de diminuer l'impact de tels ouvrages, ils seront, dans la mesure du possible, implantés au voisinage du faîtage.

objectifs

règlement

recommandations

7.1 Panneaux solaires

Les équipements de type "panneaux solaires" sont autorisés à condition qu'ils soient disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, en vue lointaine aussi bien qu'en vue rapprochée.

Dans le secteur PU1 b, s'ils sont disposés en toiture, ils seront intégrés dans un motif architectural assurant leur insertion ainsi que l'intégration des conduites d'alimentation qui ne devront pas être laissées visibles.

Il est fortement recommandé d'installer ces dispositifs dans les cours et les jardins.
S'ils sont disposés en toiture, ils ne pourront l'être que sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

objectifs	règlement	recommandations
<p><i>Maintenir et mettre en valeur la hiérarchie existante dans l'expression des façades sur rues entre les différents niveaux et se traduisant par :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - des percements de hauteur (et souvent d'expression) différentes suivant les étages, - un gabarit de rez-de-chaussée important et/ ou clairement exprimé. <p><i>Pérenniser la clarté de la lecture de la trame viaire et des îlots en éliminant les éléments ponctuels trop en saillie, susceptibles de perturber cette vision.</i></p>	<p>8.1 Hiérarchie des niveaux</p> <p>Cas des constructions existantes</p> <p>Dans le cas de travaux de réhabilitation, la hiérarchie existante entre les niveaux et son expression en façade seront respectés ou rétablis. Une particulière attention sera apportée à l'expression des rez-de-chaussée dans le cas de traces d'anciennes boutiques marchandes ou d'atelier d'artisan.</p> <p>Cas des constructions neuves</p> <p>Chaque niveau doit faire l'objet de percements distincts et de proportions hiérarchisées en façade sur rue.</p> <p>8.2 Volumes en saillie</p> <p>La création de balcons ne sera pas autorisée sur rue. Dans le cas de constructions existantes munies de balcons, leur maintien pourra être autorisé s'ils font partie de l'architecture d'origine ou s'ils sont en accord avec l'architecture d'ensemble de la façade.</p> <p>8.3 Volumes en retrait</p> <p>Le motif de galerie couverte à rez-de-chaussée de la place du Mercadiou sera maintenu et la reconstitution d'arceaux manquant pourra y être imposée.</p>	<p>La hauteur des rez-de-chaussée sera supérieure à celle des étages</p> <p>La création de volumes extérieurs associés au logement pourra être exceptionnellement envisagée sur les parties arrières des constructions. Dans cette hypothèse, il est recommandé de recourir au principe de la galerie, de préférence couverte, qui présente d'une manière générale une meilleure compatibilité avec l'architecture-support que le motif du balcon isolé.</p>

objectifs

règlement

recommandations

Respecter le vocabulaire architectural des constructions existantes, dont le système de percement des façades est un élément important, basé sur :

- . une dominante des parties pleines par rapport aux parties vides
- . un rythme d'ouvertures associé au rythme parcellaire.

9.1 Organisation des percements

. Cas général des percements de portes et de fenêtres

Tout percement existant et cohérent avec la logique de composition de l'ensemble des percements de la façade doit être préservé et restauré.

Dans le cas de découverte fortuite de percements anciens masqués par un enduit existant, il pourra être imposé de les restituer dans le projet de façade à recomposer

Toute création de percement doit être établie en référence avec la logique de composition de la façade existante et s'insérer dans la composition d'ensemble en tenant compte du nombre de percements, de leurs proportions et de leur hiérarchisation.

. Cas particulier des percements d'entrées de garage dans un immeuble existant

La création d'une porte de garage ne pourra être acceptée que si elle s'inscrit de manière cohérente dans la composition de la façade existante et en accord avec la typologie architecturale d'origine.

Dans ce cas, elle devra avoir un traitement architectural en harmonie avec l'expression architecturale de la façade : forme et proportion de la baie, modénature éventuelle, etc. La porte proprement dite sera réalisée en menuiserie de bois peinte, à l'exclusion de toute lasure et vernis.

objectifs

règlement

recommandations

. Cas particulier des devantures commerciales

Tout projet d'aménagement, de création ou de modification d'une devanture commerciale devra être composé en fonction de la totalité de la façade qui fera l'objet d'un relevé d'ensemble et d'une campagne de sondages afin d'identifier les traces d'éventuels percements anciens dans la façade existante. Dans le cas de traces significatives de percements anciens à rez-de-chaussée de la façade existante, ceux-ci seront restitués.

D'une manière générale, le (ou les) percement (s) de la (ou des) vitrine (s) doit (doivent) être en rapport avec l'organisation générale des percements et être compatible (s) avec l'expression logique de la structure de l'immeuble et de ses descentes de charges.

Les éléments de façade commerciale d'un établissement installé sur plusieurs parcelles ou immeubles contigus devront respecter l'expression du rythme parcellaire et l'identité architecturale de chaque immeuble : les vitrines seront fractionnées en autant d'unités que nécessaire pour respecter cette règle.

La (ou les) devanture (s) projetée (s) ne devra (devront) pas masquer les entrées des immeubles et l'accès indépendant aux étages supérieurs devra être maintenu

objectifs

règlement

recommandations

. Cas des constructions neuves

Sauf cas de recherche architecturale particulière laquelle devra être menée en concertation étroite avec l'Architecte de Bâtiments de France, le nombre et le rythme des percements seront cohérents avec la largeur de la parcelle, et seront en harmonie avec les typologies riveraines.

9.2 menuiseries et serrureries

. Menuiseries des fenêtres

Les menuiseries existantes et cohérentes avec la période de production de l'immeuble seront conservées et restaurées.

Lorsqu'elles doivent être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci suivront la forme de la baie, en respectant la partition, le profil et les proportions des bois correspondant à l'architecture générale de la façade.

Elles seront en bois peint, à l'exclusion de toute lasure ou vernis.

Toutefois, les menuiseries métalliques pourront être autorisées dans le secteur PU.1 b, à condition d'utiliser des composants dont la section apparente soit compatible avec la section des menuiseries bois traditionnelles et à condition d'être peintes.

L'utilisation de menuiseries en PVC est interdite.

. Contrevents et volets

Les contrevents, persiennes et volets extérieurs ou intérieurs seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lasures ou vernis.

Les volets extérieurs repliables en tableau et les volets roulants sont interdits, sauf dans le cas de constructions de l'époque contemporaine (XX° siècle).

Pour toutes les constructions antérieures au XIX° siècle, l'installation de volets intérieurs est particulièrement recommandée.

objectifs

règlement

recommandations

Respecter la très grande unité procurée par le recours à une gamme de matériaux dominants, la pierre de taille et/ou l'enduit.

. Portes et portails

Les portes et portails anciens et cohérents avec la période d'édification de l'immeuble seront préservés, les éléments ornementaux en place, notamment sculptés, seront conservés.

Dans le cas de remplacement, les portes et portails seront, de préférence, en bois peint, à l'exclusion de toutes lasures et vernis.

Les portes et portails métalliques pourront être autorisés, s'ils s'harmonisent avec l'architecture générale de la construction ou du mur de clôture, et à la condition d'être peints.

Les portes et portails en plastique sont interdits.

. Serrurerie, ferronneries.

Les éléments de serrurerie ou de ferronnerie, lorsqu'ils sont en cohérence avec les menuiseries et l'architecture des baies sur lesquels ils se trouvent ou qu'ils accompagnent, tels que cloutage, heurtoir, grilles, éléments d'arrêt, grattoirs, etc. seront conservés et restaurés.

. Cas particulier des vitrines commerciales

Dans le cas de vitrines en feuillures en tableau, elles pourront être en bois ou en métal, à condition d'être peintes .

Dans le cas de vitrines en légère saillie sur le nu de la façade (devantures "en applique"), seuls les ensembles menuisés en bois peint seront autorisés.

La (ou les) devanture (s) projetée (s) devra (devront) se limiter au rez-de-chaussée.

Elle (s) ne devra (devront) pas masquer les éléments architecturaux des étages tels que balcons, corniches, bandeaux, entablements, etc.

Les dispositifs de protection de type grille ou volets métalliques seront situés en arrière de la vitrine et non apparents en façade

objectifs

règlement

recommandations

10.1 Les maçonneries de pierre de taille appareillée

Les parties en pierre de taille - murs, harpes, moulures, encadrements - doivent rester apparentes et n'être ni peintes ni enduites.

Les façades de pierre de taille peintes doivent être nettoyées.

L'emploi de la boucharde, du chemin de fer, du disque abrasif, du marteau mécanique, et d'autres engins analogues, est interdit.

Les pierres doivent, en règle générale, être simplement nettoyées à l'eau sous pression sans adjonction de détergent ou par micro-gommage.

Les pierres trop dégradées doivent être remplacées par une pierre qui par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapproche le plus de la pierre d'origine.

Le curage des joints sera fait avec soin afin de ne pas épauprer les arrêtes, ni corner les angles.

Les joints seront à fleur, arrasés au nu de la pierre.

Les mortiers de rejointoiement seront liés à la chaux naturelle et leur couleur sera proche de celle de la pierre.

Dans le cas où l'état de la façade le rendrait nécessaire, un badigeon d'harmonie à la chaux pourra être accepté.

Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre ou les joints.

10.2 Les maçonneries enduites au mortier de chaux

Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes en moellons doivent être enduites au mortier de chaux et de sable.

objectifs

règlement

recommandations

La couche de finition doit affleurer les parties de maçonnerie destinées à rester apparentes, sans sur-épaisseur, ou rester en retrait si la saillie des modénatures est suffisante.

La coloration de l'enduit sera obtenue par la couleur des sables utilisés et le cas échéant par des pigments naturels incorporés à la préparation de l'enduit.

La texture de finition de cet enduit sera en accord avec l'architecture de l'édifice, sa situation et sa période de production.

Une palette d'essais en place pourra être demandée par l'Architecte de Bâtiments de France avant le choix définitif de la couleur et de la texture de l'enduit.

Dans certains cas, les encadrements des portes et/ou des fenêtres pourront être dessinés à l'aide d'un badigeon de chaux, si cela correspond à l'expression architecturale de la façade et à sa période de production.

Les peintures sur enduit sont interdites.

Les enduits ciment, dont le caractère imperméable porte atteinte à l'intégrité du support et entraîne des dégradations lourdes, sont interdits.

10.3 Les murs à pans de bois

Les murs en structure à pans de bois doivent recevoir un enduit au mortier de chaux et de sable, en ne laissant apparents que les éléments de modénature et de décor sculptés dans le bois en saillie.

Lorsqu'il n'y a pas d'enduit recouvrant le pan de bois non décoratif, on devra unifier la façade par un badigeon de chaux couvrant l'ensemble ou une eau forte.

objectifs

règlement

recommandations

10.4 Modénatures et décors

Tous les éléments de décor et de modénature existants doivent être conservés, restaurés ou restitués d'après les témoins existants : soubassements, chaînes d'angles, pilastres, bandeaux d'étages, encadrement de baies, clés, frontons, corniches, etc.

Sauf cas exceptionnel de reconstitution par des techniques particulières de type matériaux composites, ces éléments lorsqu'ils sont rétablis doivent l'être selon les matériaux et les profils d'origine.

Ces éléments pourront, le cas échéant, et si le caractère de l'architecture le justifie, être badigeonnés, à l'aide d'un badigeon de chaux.

Ces éléments ne pourront pas être peints.

Les encadrements de portes et de fenêtres et les soubassements en ciment sont interdits.

Les appuis de fenêtre en béton en saillie sur la façade sont interdits.

10.5 Les murs de clôtures et les murs de soutènement

Les murs, ou parties de murs, de clôture et de soutènement en pierre de taille, en moellons maçonnés ou en pierre sèche, seront maintenus et restaurés selon leur technique d'origine.

Dans le cas de murs surmontés d'une grille et accompagnés d'un portail métallique (XVIII^e et XIX^e siècle) ces ensembles seront maintenus et restaurés selon leur technique d'origine.

objectifs

règlement

recommandations

10.6 Cas des constructions neuves

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.

Le recours à des matériaux traditionnels et la peinture des menuiseries sont des facteurs de cohérence.

Sauf recherche architecturale particulière menée en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'ensemble des prescriptions énoncées ci-avant s'applique.

objectifs

règlement

recommandations

11.1 Les réseaux et équipements techniques en façade

. Les réseaux publics

Les passages horizontaux de câbles en façade, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être disposés de la manière la plus discrète possible en suivant les éléments de modénature horizontale existants (bandeaux, moulures, corniches, etc.).

Dans leur passage vertical, ils seront dans la mesure du possible, soit dissimulés dans la maçonnerie, soit associés à un élément vertical de l'architecture de la façade.

. Les réseaux privés

Aucune canalisation d'alimentation privée faisant partie de l'équipement privé du logement ou de l'immeuble (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) ne doit être apparente en façade.

Aucune canalisation d'évacuation d'eaux-vannes ou d'eaux usées ne doit être apparente en façade.

Seules les canalisations d'évacuation d'eaux pluviales (confer, article 6 Toitures) sont autorisées.

. Les coffrets de comptage

Lorsqu'ils sont disposés en façade, les coffrets doivent être intégrés à la maçonnerie sans saillie sur le plan de la façade. Ils seront disposés en tenant compte de la composition générale de la façade et seront occultés par un portillon dont la paroi de finition sera d'une texture et d'une couleur proche de celle de la façade.

. Appareillages divers, boîtes aux lettres, climatiseurs...

Les boîtes aux lettres ne seront pas en saillie sur la façade principale.

Ils devront dans la mesure du possible être peints de manière à s'harmoniser avec la couleur de la façade

objectifs

règlement

recommandations

Les appareillages, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

11.2 Les enseignes et protections solaires des activités commerciales et des services.

Rappel :

. *La publicité est interdite.*

. *Les enseignes doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France.*

Les enseignes sont limitées à deux par établissement : une enseigne appliquée (sur la devanture) et/ou une enseigne en drapeau (perpendiculaire à la devanture).

. les enseignes "en applique"

Les enseignes appliquées des devantures constituées d'un coffrage bois seront de préférence peintes directement sur le tableau supérieur du coffrage et éclairées par un éclairage direct.

Les enseignes appliquées des devantures en feuillure doivent être placées au-dessous du plancher du premier étage. Elles peuvent être soit disposées sur un support transparent en applique, laissant apparaître la façade, soit en lettres, lumineuses ou non, séparées, au pochoir.

Les enseignes appliquées pourront également être peintes ou sablées sur la vitrine elle-même

objectifs

règlement

recommandations

	<p>. Les enseignes "en drapeau"</p> <p>Les enseignes en drapeau doivent être disposées de préférence en limite latérale des façades et ne pas dépasser, en hauteur, le niveau des allèges du premier étage Leur surface ne pourra pas excéder un carré de 0,70 m X 0,70 m. Les enseignes de type caisson lumineux en plastique, ainsi que les éléments en rampes de lampes incandescentes sont interdits; les enseignes-drapeaux seront découpées dans des plaques fines de matériaux traditionnels (métal, bois, etc.) ou contemporains (altuglas, matériaux composites, etc.), peintes ou sérigraphiées et bénéficieront d'un éclairage direct. L'éclairage doit être fixe et non clignotant. Certaines adaptations de la règle pourront être acceptées à titre exceptionnel, si elles sont liées à une activité particulière qui requiert des dispositions spécifiques (pharmacies, par exemple).</p> <p>. Les protections solaires des vitrines</p> <p>Les protections solaires seront du type bannes ou stores toile sans lambrequin et devront être cohérentes avec le rythme de la devanture. Elles ne pourront pas constituer une saillie permanente sur la façade. Elles seront de teinte toile naturelle écru ou de couleur unie, sans motifs décoratifs.</p> <p>11.3 Installations commerciales à titre précaire et révocable sur espace public. Les espaces publics de la zone PU.1a et PU.1b, en raison de leur échelle et de leur caractère architectural et urbain, n'ont pas vocation à recevoir des installations commerciales à titre temporaires en adjonction des façades (terrasses close et couvertes, par exemple), en dehors des fêtes et manifestations.</p>	
--	--	--

Prescriptions applicables à la zone PU 2

Zone d'intérêt paysager. En limite des palus, progressivement surplombante du fait du relief naissant du coteau de Garonne, elle longe le Chemin du Port susceptible de constituer à terme un des itinéraires majeurs d'entrée dans la commune et d'accès à la "ville médiévale"

La dimension végétale et arborée y est une caractéristique dominante du paysage qu'il convient de maintenir, voire de renforcer. La constructibilité de cette zone est limitée.

Rappel :

Dans la zone PU2, partiellement concernée par les risques d'inondation, les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. sont applicables dans les limites du respect des obligations définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) qui s'imposent en tout état de cause.

01	ZONE PU2		
objectifs		règlement	recommandations
<p>Garantir le contexte essentiellement paysager du secteur qui constitue la limite de l'espace naturel des palus et l'accompagnement du futur itinéraire d'accès à la ville médiévale en pied de coteau.</p> <p>Limiter au maximum l'impact d'éventuelles constructions nouvelles afin de conserver un caractère essentiellement naturel à ce secteur de la commune.</p>		<p>Article 1 Constructibilité sous condition</p> <p>Les constructions nouvelles ne sont autorisées qu'au delà d'une bande de 50 mètres en retrait de l'alignement -Chemin de Cannevelles, chemin du viaduc et chemin de la Palud- à la condition expresse que cette bande de recul soit abondamment plantées d'arbres de haute tige et que la limite de propriété soit close par une haie végétale d'une hauteur minimum de 1m50.</p> <p>Article 2 Autorisation de construire</p> <p>. <i>Constructions existantes</i></p> <p>. Les travaux d'entretien, de restauration ou de rénovation des constructions existantes sont autorisés.</p> <p>. L'extension mesurée d'une construction existante pourra être admise à la condition d'être réalisée en continuité de celle-ci et de ne pas dépasser une emprise au sol de 50 m². Les surélévations sont interdites.</p> <p>. <i>Constructions neuves</i></p> <p>. Une construction neuve isolée ne pourra être autorisée que si son emprise au sol est inférieure à 200 m².</p> <p>. Les constructions neuves issues de procédures de lotissements (ou de permis groupés) ne sont pas autorisées.</p> <p>. Les clôtures seront discrètes : elles seront composées d'un simple grillage métallique sur potelets de bois ou cornières métalliques, doublé d'une haie composée de différentes essences locales.</p>	<p>Les essences des végétaux plantés seront d'origine locale.</p>

02

ZONE PU2

objectifs

règlement

recommandations

Article 3 Hauteur des constructions

Les constructions nouvelles (extension de constructions existantes ou constructions neuves indépendantes) ne pourront dépasser un simple niveau à rez-de-chaussée.

Article 4 Panneaux solaires

Les équipements de type "panneaux solaires" sont autorisés à condition qu'ils soient disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, en vue lointaine aussi bien qu'en vue rapprochée.

Dans le cas de toiture en pente, le matériau recommandé est la tuile canal en terre cuite.

Il est fortement recommandé d'installer ces dispositifs dans les cours et les jardins.
S'ils sont disposés en toiture, ils ne pourront l'être que sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

Prescriptions applicables à la zone PU 3

Zone naturelle de palus accompagnant la Garonne. Dans la partie située en pied de remparts, elle assure la transition entre la “ville médiévale” et la rivière. Elle constitue à ce titre un enjeu paysager important.

Rappel :

Dans la zone PU 3, entièrement concernée par les risques d'inondation, les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. sont applicables dans les limites du respect des obligations définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) qui s'imposent en tout état de cause.

objectifs	règlement	recommandations
<p>Préserver le caractère naturel de la zone</p>	<p>. Article 1 Nature des aménagements autorisés</p> <p>Zone naturelle soumise à risque de débordement de la Garonne, les seuls aménagements autorisés sont ceux liés à l'activité agricole, à des programmes sportifs ou de loisir, ainsi que les ouvrages utiles à l'entretien, à la maintenance et à l'exploitation d'activités liées au fleuve.</p> <p>. Article 2 Constructions existantes</p> <p>Seuls sont autorisés les travaux d'entretien de constructions existantes liées à l'activité agricole, à des programmes sportifs ou de loisir, ainsi que les ouvrages utiles à l'entretien, à la maintenance et à l'exploitation d'activités liées au fleuve.</p> <p>. Article 3 Clôtures</p> <p>. Les clôtures seront discrètes : elles seront composées d'un simple grillage métallique sur potelets de bois ou cornières métalliques, doublé d'une haie composée de différentes essences locales.</p> <p>. Article 4 Signalétique</p> <p>Ne sont autorisés sur la zone que les panneaux de jalonnement, d'information pédagogique ou touristique et de signalisation routière.</p> <p>. Article 4 Avis de L'Architecte des Bâtiments de France</p> <p>Tous travaux d'aménagement, quelle qu'en soit la nature, susceptibles de modifier l'environnement existant doivent faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>	

02

ZONE PU3

objectifs

règlement

recommandations

Conserver le caractère rural du paysage et préserver les cônes de dégagement visuel sur la ville médiévale.

. Article 5 Caractère des plantations

. Le double alignement d'arbres de haute tige (platanes) accompagnant l'ancien itinéraire d'accès à la Vieille Ville depuis l'ancien franchissement de Garonne, devra être maintenu et conforté.

. Le dessin de l'ancienne « île de David », située en rive de Garonne face au quartier de Rendesse, sera confirmé par des végétations d'essence locale (Zone humide) formant ripisylve.

. La partie Est de la zone et le pied des remparts (Pré de Tivoli et Aubarèdes) devra demeurer pour l'essentiel en prairies.

Tout aménagement éventuel dans ce secteur s'appuiera de préférence sur une géométrie inspirée du parcellaire existant.

La partie Ouest de la zone devra, autant que possible, demeurer en cultures basses, céréalières ou herbeuses.