

Avril 2008

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE LA REOLE

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

REGLEMENT

| | |
|-----------------------------------|----|
| Délibération du Conseil Municipal | le |
| Enquête publique | le |
| Avis de la CRPS | le |
| Accord de la Commune | le |
| Arrêté de Préfet de Région | le |

P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
Ponant.Urba@wanadoo.fr



SOMMAIRE

| | | | |
|---|-------------|---|------|
| 0 DISPOSITIONS GÉNÉRALES | p 4 | | |
| 0.1 Cadre législatif | p 5 | | |
| 0.2 Champ d'application de la Z.P.P.A.U.P. | p 5 | | |
| 0.3 Z.P.P.A.U.P., M.H. et Sites | p 5 | | |
| 0.4 Patrimoine archéologique | p 5 | | |
| 0.5 Z.P.P.A.U.P. et P.L.U | p 5 | | |
| 0.6 Publicité – Enseignes | p 6 | | |
| 0.7 Permis de démolir et autorisations d'urbanisme | p 6 | | |
| 0.8 Contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France | p 6 | | |
| 0.9 Contestations – Litiges | p 6 | | |
| 0.10 Prescription générale | p 6 | | |
| 0.11 Règles liées à l'inventaire | p 6 | | |
| 0.12 Règles supplémentaires concernant les différents secteurs de la ville | p 6 | | |
| 0.13 Prescriptions supplémentaires et adaptations mineures | p 7 | | |
| 0.14 Constitution des dossiers de demande d'autorisation | p 7 | | |
| 0.15 Espaces publics | p 7 | | |
| | | | |
| 1 REGLES LIEES A L'INVENTAIRE | p 8 | | |
| 1.0 Généralités | p 12 | | |
| 1.1 Immeubles remarquables | p 12 | | |
| 1.2 Immeubles de qualité dans leur état XIXe siècle ou antérieur | p 12 | | |
| 1.3 Immeubles XXe siècle intéressants | p 15 | | |
| 1.4 Immeubles de faible intérêt ou non répertoriés | p 15 | | |
| 1.5 Façades commerciales | p 15 | | |
| 1.6 Espaces publics, privés et naturels remarquables | p 17 | | |
| 1.7 Haies, alignements d'arbres et arbres isolés remarquables | p 17 | | |
| 1.8 Recommandations pour l'aménagement intérieur des immeubles | p 18 | | |
| | | | |
| 2 REGLES SUPPLEMENTAIRES CONCERNANT LES DIFFERENTS SECTEURS DE LA VILLE | p 19 | | |
| 2.1 La Vieille Ville | p 21 | | |
| 2.1.0 Caractéristiques du secteur | p 23 | | |
| 2.1.1 Occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des prescriptions spéciales | p 23 | | |
| 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | p 23 | | |
| 2.1.3 Hauteurs | p 23 | | |
| 2.1.4 Aspect des constructions neuves et extensions | p 23 | | |
| 2.1.5 Espaces publics et privés | p 25 | | |
| 2.1.6 Publicité | p 25 | | |
| 2.2 Les Entrées de Ville | p 26 | | |
| 2.2.0 Caractéristiques du secteur | p 28 | | |
| 2.2.1 Occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des prescriptions spéciales | p 28 | | |
| 2.2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | p 28 | | |
| 2.2.3 Hauteurs | p 28 | | |
| 2.2.4 Aspect des constructions neuves et extensions | p 28 | | |
| 2.2.5 Espaces publics et privés | p 30 | | |
| 2.2.6 Publicité | p 30 | | |
| | | 2.3 Les Aires de Développement Urbain | p 31 |
| | | 2.3.0 Caractéristiques du secteur | p 34 |
| | | 2.3.1 Occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des prescriptions spéciales | p 34 |
| | | 2.3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | p 34 |
| | | 2.3.3 Hauteurs | p 34 |
| | | 2.3.4 Aspect des constructions neuves et extensions | p 34 |
| | | 2.3.5 Espaces publics et privés | p 36 |
| | | 2.3.6 Publicité | p 36 |
| | | 2.4 Les Espaces naturels | p 37 |
| | | 2.4.0 Caractéristiques du secteur | p 38 |
| | | 2.4.1 Occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des prescriptions spéciales | p 38 |
| | | 2.4.2 Aspect des constructions neuves et extensions | p 38 |
| | | 2.4.3 Espaces publics et privés | p 38 |
| | | 2.4.4 Publicité | p 38 |



0. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

0.1 CADRE LÉGISLATIF

Les prescriptions établies par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager de La Réole s'appliquent dans le cadre de la législation relative :

- Aux Monuments Historiques (articles L.621-1 à L.621-34 du Code du Patrimoine).
- Aux Sites Inscrits et Classés (articles L.341-1 à L.341-22 du Code de l'Environnement et article L.630-1 du Code du Patrimoine).
- Aux ZPPAUP (articles L.642-1 à L.642-7 du Code du Patrimoine).

0.2 CHAMP D'APPLICATION DE LA ZPPAUP

Les limites de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de La Réole sont définies aux documents graphiques au 1/2000^e et au 1/5000^e.

Les prescriptions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de ce périmètre ainsi défini.

0.3 ZPPAUP, MH ET SITES

La création de la ZPPAUP a pour effet de suspendre, à l'intérieur de son périmètre, les servitudes relatives aux sites inscrits, ainsi que les servitudes relatives aux abords des Monuments Historiques lorsque ceux-ci se situent dans le périmètre de la ZPPAUP.

La ZPPAUP se substitue aux zones de protection instituées en application de la loi du 2 mai 1930.

En revanche, la création de la ZPPAUP est sans incidence sur la gestion même des immeubles classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, lesquels demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisation de travaux. Il en est de même pour les sites classés.

Cette disposition s'applique aux édifices dont la liste suit :

Immeubles classés Monuments Historiques :

- L'église Saint-Pierre
- Des restes de l'enceinte
- L'ancien Hôtel de Ville
- L'ancien Prieuré des Bénédictins
- Une partie du château des Quatre Sos
- La Grande Ecole

Immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques :

- L'Hôtel Briet
- La maison Seguin
- Le Site gallo-romain de Bas-Calonge la Bombe

Sites Classés :

- La Promenade des Tilleuls
- Le jardin public et la terrasse contiguë au jardin

0.4 PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

La ZPPAUP n'apporte pas de modification aux textes en vigueur en matière de protection du patrimoine archéologique et en particulier aux obligations de déclaration qu'ils prévoient.

Rappel de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

La loi du 27 septembre 1941 qui impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la Commune qui avertit le Préfet, soit auprès du Service Régional de l'Archéologie.

La loi du n°80-532 du 10 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destructions intentionnelles.

Lorsqu'aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire, conformément à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

Conformément au titre II du livre V du Code du Patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de sauvegarde par l'étude scientifique ».

0.5 ZPPAUP ET PLU

Les dispositions de la ZPPAUP sont, en vertu de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, annexées au POS en tant que servitude selon les conditions prévues à l'article L123.1 du Code de l'Urbanisme. En ce sens, les dispositions de la ZPPAUP prévalent sur celles édictées par le POS ou PLU en vigueur en cas de contradiction entre les deux documents.

Le POS est en cours de révision pour être transformé en PLU. Toute modification ou révision ultérieure à la ZPPAUP devra tenir compte des dispositions de celle-ci.

0.6 PUBLICITÉ – ENSEIGNES

La publicité, les enseignes et les pré-enseignes sont soumises aux dispositions de la loi n° 79.1150 du 29 décembre 1973 qui interdit toute publicité et pré enseignes dans les sites classés ou inscrits, dans le champ de visibilité d'un M.H et à l'intérieur des périmètres de la ZPPAUP.

Dans la ZPPAUP, les enseignes sont soumises à autorisation du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. En cas de Zone de Publicité Restreinte, celle-ci sera annexée à la ZPPAUP. Les règles relatives à cette ZPR seront applicables à la ZPPAUP.

0.7 PERMIS DE DÉMOLIR ET AUTORISATION D'URBANISME

« Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la zone de protection 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 ». (Article 71, loi du 07/01/83)

0.8 CONTROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

La circulaire n°85-45 du 1^{er} juillet 1985 précise les conditions dans lesquelles s'exerce le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre d'une ZPPAUP.

« Une fois la zone de protection créée, les prescriptions qu'elle contient s'imposent aussi bien à l'Architecte des Bâtiments de France qu'au Maire et à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations. L'Architecte des Bâtiments de France conserve un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce en référence aux règles du jeu connues de tous qui lui permettent de justifier son avis conforme. ».

0.9 CONTESTATIONS – LITIGES

« En cas de désaccord du Maire ou de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, avec l'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France, le représentant de l'État dans la région émet, après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'Architecte des Bâtiments de France. » (Article 71, loi du 07/01/83).

0.10 PRESCRIPTION GÉNÉRALE

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (Article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

0.11 REGLES LIEES A L'INVENTAIRE

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, sont repérés des éléments du patrimoine faisant l'objet de prescriptions particulières.

Ces éléments sont repérés aux « Documents graphiques » au 1/2000^e et au 1/5000^e.

Ces éléments de patrimoine identifiés sont les suivants :

- Immeubles protégés au titre des Monuments Historiques
- Immeubles remarquables
- Immeubles dans leur état XIXe siècle
- Immeubles du XXe siècle intéressants
- Immeubles de faible intérêt architectural
- Espaces publics, privés et naturels remarquables
- Haies, alignements d'arbres et arbres isolés remarquables

Les prescriptions s'appliquant à ces immeubles sont précisées au chapitre 1 « règles liées à l'inventaire ».

0.12 REGLES SUPPLEMENTAIRES CONCERNANT LES DIFFERENTS SECTEURS

A l'intérieur des limites de la ZPPAUP, sont définis des secteurs qui font l'objet de prescriptions particulières.

La délimitation des secteurs est représentée au plan général de la ZPPAUP au 1/15 000^e.

Ces secteurs sont les suivants :

- 1- La Vieille Ville
- 2- Les Entrées de ville
- 3- Les Aires de développement urbain
- 4- Les Espaces Naturels

0.13 PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES ET ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations aux prescriptions pourront être admises ou imposées par l'Architecte des Bâtiments de

France afin de tenir compte de la particularité d'un projet et de son environnement notamment pour des raisons d'ordre historique, architectural, urbain, monumental, esthétique, technique,....

En particulier, ces adaptations mineures et prescriptions supplémentaires pourront être apportées dans le cas d'ouvrages publics exceptionnels par leur usage et/ou leur rôle symbolique dans la Ville ou dans le cas de projets d'ensemble portant sur un îlot, ou une partie significative d'un îlot.

0.14 CONSTITUTION DES DOSSIERS DE DEMANDE D'AUTORISATION

Les dossiers de demande d'autorisation doivent permettre aux autorités compétentes en matière de permis de construire ainsi qu'à l'Architecte des Bâtiments de France de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

Dans le cas d'une intervention sur un édifice existant et suivant l'intérêt de l'immeuble faisant l'objet des travaux, il peut être recommandé au pétitionnaire de réaliser une monographie historique de l'immeuble à partir des sources existantes (Archives municipales et départementales, etc...).

0.15 ESPACES PUBLICS

L'aménagement des espaces publics situés dans le périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les réseaux téléphoniques, électriques, câbles vidéo seront aménagés en souterrain ou le long des façades.

Dans ce dernier cas, afin d'éviter de les rendre trop perceptibles, ces câbles devront suivre des éléments architecturaux formant saillie : cordons, génoises ou corniches.

Les traversées de voies seront réalisées dans la mesure du possible en souterrain.

Le mobilier urbain (cabines téléphoniques, containers de réputation, arrêts de bus,...) devra s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et respecter les caractéristiques des lieux dans lesquels ils s'inscrivent. En particulier, il ne devra pas créer d'effet perturbant de masque sur les constructions environnantes.

1. REGLES LIEES A L'INVENTAIRE

De façon à préciser l'état du patrimoine et à faciliter l'instruction des permis de construire, l'inventaire du bâti a été réalisé pour l'ensemble du centre ville (la dernière enceinte médiévale), ses abords et le hameau du Rouergue.

La classification évalue l'intérêt patrimonial des immeubles selon cinq niveaux, à l'exclusion des immeubles classés ou inscrits :

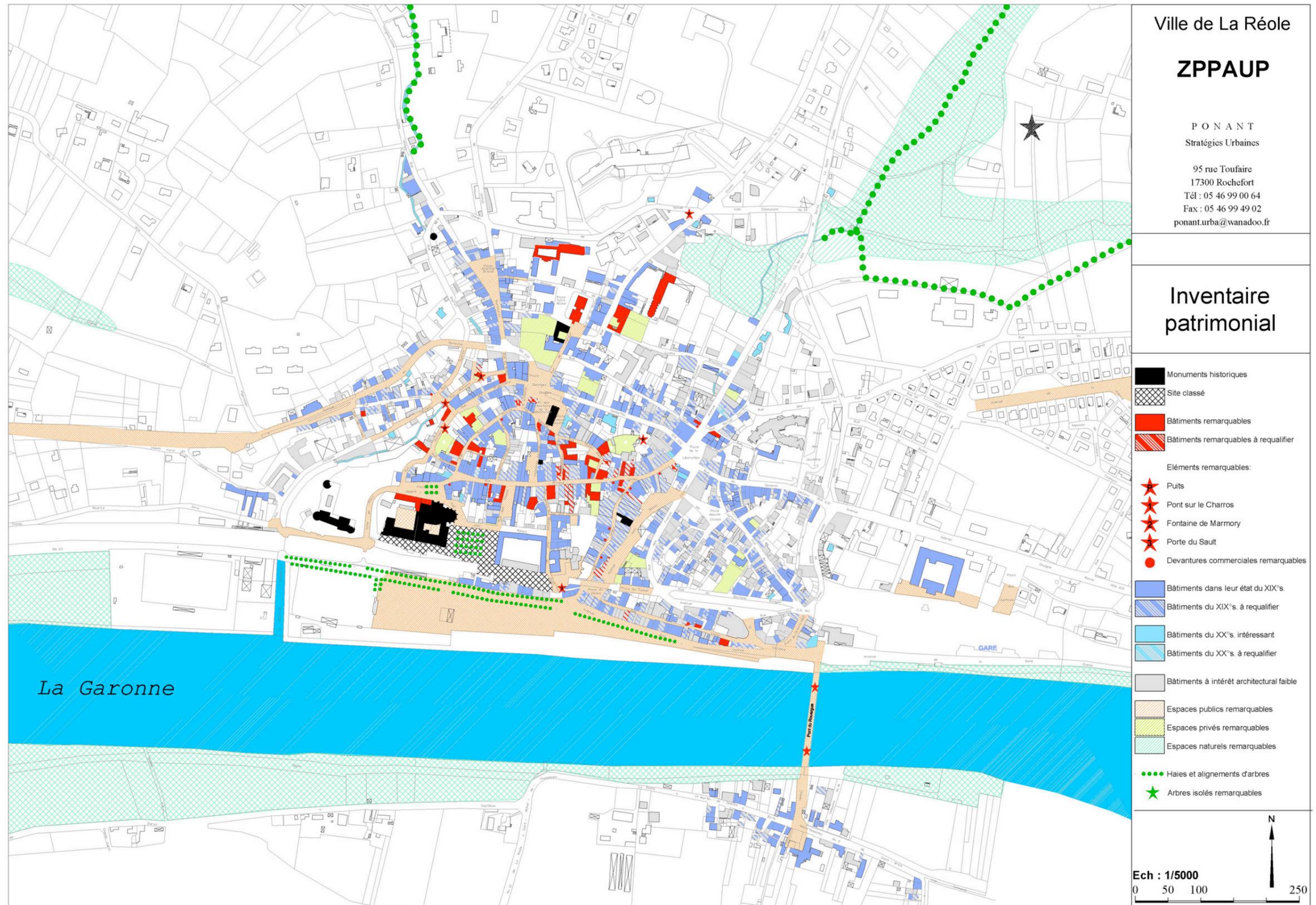
- Les immeubles remarquables par leur ancienneté, leur qualité architecturale, leur relation à l'espace public
- Les immeubles de qualité ; dans leur état XIXe siècle ou antérieur
- Les immeubles XXe siècle intéressants
- Les immeubles de faible intérêt architectural
- Espaces publics, privés et naturels remarquables
- Haies, alignements d'arbres et arbres isolés remarquables

Parallèlement à cette classification, les immeubles de valeur, nécessitant une réhabilitation pour retrouver leur état original sont référencés « à requalifier ». Les immeubles ayant subi une transformation trop importante sont inclus dans la catégorie « faible intérêt ».

Les prescriptions de mise en œuvre, qui suivent, découlent des habitudes constructives. De fait, elles ne constituent pas des recettes, mais supposent de reconnaître, préalablement, le style et l'époque de réalisation du bâtiment à conserver, restaurer, restituer. Les techniques à mettre en œuvre doivent alors respecter de la manière la plus fidèle possible les façons de faire de l'époque.

La règle essentielle sera donc le respect absolu de la véracité de l'intervention.

Certains bâtiments sont particulièrement brouillés à la suite d'interventions malheureuses, de l'usure ou simplement de la succession de nombreuses modifications. La nécessité de travaux peut amener à des choix difficiles. Le règlement a prévu la possibilité d'exiger des études et sondages permettant d'orienter la restauration.





- 1 Monuments historiques
- Site classé
- 2 Bâtiments remarquables
- Bâtiments remarquables à requalifier



- 3 Éléments remarquables:
 - Puits
 - Pont sur le Charros
 - Fontaine de Marmory
 - Porte du Sault
- 4 Devantures commerciales remarquables



- 5 Bâtiments dans leur état du XIX^os.
- Bâtiments du XIX^os. à requalifier



- 6 Bâtiments du XX^os. intéressants
- Bâtiments du XX^os. à requalifier

- 7 Bâtiments à intérêt architectural faible

- 8 Espaces publics remarquables

- 9 Espaces privés remarquables

- 10 Espaces naturels remarquables



- 11 Haies et alignements d'arbres
- Arbres isolés remarquables

1.0 GENERALITES

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : « les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures...

L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant ainsi qu'avec les objectifs généraux de protection du secteur.

Les principes généraux suivants devront être respectés :

- *Simplicité des volumes*
- *Unité d'aspect d'une même construction*
- *Autonomie de composition de chaque construction*

Sont proscrits :

- *Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux*
- *Les matériaux de caractère précaire*
- *Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire*

1.1 IMMEUBLES REMARQUABLES

Ces immeubles, par leur architecture, par leur usage, par leur place symbolique dans la ville, se singularisent par rapport au reste du patrimoine de La Réole. Ils sont protégés pour leur qualité architecturale, leur rôle de témoin de l'histoire de la ville, leur singularité même.

Pour beaucoup d'entre eux, l'usage pour lequel ils ont été conçus n'a plus lieu d'être. La protection de ces édifices exige donc à la fois de conserver leurs qualités particulières et de permettre leur réinvestissement pour d'autres usages. Ce réinvestissement peut nécessiter des démolitions partielles et des modifications par rapport à leur état originel, à condition de la conservation de l'essentiel.

La démolition des édifices remarquables est interdite.

La préservation et la restauration en l'état d'origine des édifices remarquables est la règle.

Avant toute intervention, il sera procédé à une analyse fine du bâtiment et à une mise en situation historique : datation, éléments remarquables, altérations ou transformations. En cas de difficulté d'interprétation ou de doute sur l'état originel du bâtiment, des sondages pourront être prescrits, préalablement à la délivrance des autorisations de travaux.

Cette restauration en l'état d'origine concerne tous les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- Volumétrie générale
- Toiture : volumes et matériaux
- Façade : volume, percements, modénature, matériaux et couleurs
- Menuiseries : matériaux et dessins
- Serrurerie : matériaux et dessins
- Le cas échéant, les éléments d'accompagnement (clôtures, abords paysagers, ...) lorsqu'ils forment avec l'édifice protégé un ensemble cohérent de qualité.

Toutefois, à titre exceptionnel, dans le but d'autoriser des transformations d'usage qui s'avèreraient nécessaires à leur conservation d'ensemble et sous réserve d'aboutir à un projet d'ensemble de qualité, des modifications de l'état d'origine, des démolitions partielles, peuvent être admises.

Ces autorisations pourront s'accompagner de prescriptions spéciales concernant les reconstructions, les extensions, les recompositions, visant à donner au projet une cohérence d'ensemble.

1.2 IMMEUBLES DE QUALITE DANS LEUR ETAT XIXe SIECLE OU ANTERIEUR

CONSERVATION – RESTAURATION – EXTENSIONS

Ces immeubles constituent le fond patrimonial de la ville. Ils donnent corps à l'ambiance urbaine et à l'identité particulière de La Réole.

En conséquence, la règle s'appliquant aux immeubles de qualité repérés au plan est :

- leur préservation
- la reconstitution de leur état d'origine
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture telle qu'elle est définie aux articles qui suivent.

Avant toute intervention, il sera procédé à une analyse du bâtiment. En cas de difficulté d'interprétation ou de doute sur l'état originel du bâtiment, des sondages pourront être prescrits, préalablement à la délivrance des autorisations de travaux.

Toutefois, à titre exceptionnel, dans le but d'autoriser des transformations d'usage qui s'avèreraient nécessaires à leur conservation d'ensemble et sous réserve d'aboutir à un projet d'ensemble de qualité, des modifications de l'état d'origine, des démolitions partielles ou totales, peuvent être admises.

Ces autorisations pourront s'accompagner de prescriptions spéciales concernant les reconstructions, les extensions, les recompositions, visant à donner au projet une cohérence d'ensemble.

TOITURE

Les couvertures traditionnelles existantes seront conservées, y compris les génoises et épis de faîtage.

- Volumes :

- Les toitures des bâtiments donnant directement sur l'espace public seront à deux versants symétriques.
- Les lignes de faîtages de ces bâtiments seront obligatoirement parallèles à la rue.
- Les pentes de toitures ne pourront être supérieures à 37%.
- Les toitures à quatre pans sur rez-de-chaussée sont interdites. Le corps de bâtiment principal pourra être couvert avec une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

- Les toitures terrasses, les toitures à un seul pan ou plusieurs versants sont autorisés en cœur d'îlot ou si le bâtiment en comportait dès l'origine.

- Matériaux :

- Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.
- Les toitures des immeubles seront réalisées en tuiles canal traditionnelles en terre cuite de tons mélangés (deux tons minimum) ; autant que possible, on utilisera de la tuile ancienne de récupération.
- Les tuiles de couleur sont interdites.
- Tous les accidents de toiture : faîtage, rives, arêtières, solins...devront être réalisés en mortier de chaux aérienne et sable, et traités avec souplesse.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoise, zinc, cuivre, verrière, tuiles mécaniques) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
- Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation des toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.
- Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc ou cuivre ; le PVC est interdit. Elles seront équipées de dauphins en fonte.

- Ouvertures en toiture :

- Seuls les châssis de faibles dimensions, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.
- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

- Souches de cheminée :

- Les souches de cheminées anciennes devront être remontées ou réparées dans les mêmes matériaux. En cas de réparation, il sera tenu compte des joints existants afin de recréer une identité de facture ; épaisseur, teinte et granulométrie.
- Dans tous les cas, les tuiles seront montées à mortier de chaux aérienne et sable de granulométries variées.

- Les glacis seront réalisés au mortier de chaux et sable.
- Les conduits seront couronnés de mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement à l'exclusion de tout recouvrement béton.

- Débords de toiture :

Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 30 cm et à condition d'être justifiés par la présence d'une corniche.

FACADE**- Respect du parcellaire :**

Dans l'hypothèse d'une même construction sur plusieurs parcelles, les façades devront exprimer la trame parcellaire d'origine.

- Saillies et retraits :

- Les saillies et retraits sont interdits à l'exception des corniches et bandeaux.
- Les loggias en façade sur rue sont interdites.
- Les balcons en façade sur rue peuvent être autorisés dans la mesure où ils s'apparentent par leur dimension et leur mise en œuvre à des modèles traditionnels existant dans le secteur et dans la mesure où ils sont compatibles avec le style de l'immeuble.
- Les balcons existants et présentant un réel intérêt architectural seront conservés ou reconstruits à l'identique.
- Exceptionnellement, des retraits pourront être admis pour des édifices publics à condition que ces dispositions ne remettent pas en cause l'aspect général d'alignement continu de la rue.

- Percements :

- Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine.
- Les baies nouvelles seront superposées et axées.
- Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.
- Le percement de nouvelles portes de garage est interdit. Il pourra toutefois être exceptionnellement toléré lorsqu'il se substitue à une devanture commerciale ou s'il permet l'accès à un garage collectif ou aires de stationnement d'au moins quatre unités.
- Lors de modification d'appuis de fenêtres, de seuils de portes d'entrée, de commerces ou de garages, les appuis et seuils seront réalisés en pierre calcaire. Les appuis et seuils en béton sont interdits.

- Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de façade seront la pierre de taille ou la maçonnerie enduite.
- Les surélévations présenteront le même aspect fini que la façade du bâtiment d'origine. Les surélévations des constructions en pierre de taille seront réalisées en pierres de taille massives.

- Lorsque la pierre de taille est utilisée en façade, elle sera en calcaire de la région.

- Les parements de pierre de taille doivent être entretenus et réparés avec soin.

Sauf nécessité absolue, on évite la retaille qui affaiblit la pierre et altère le caractère des modénatures.

La restauration des façades de pierre de taille sera réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées. Les remplacements devront être effectués avec des pierres entières de même type, nature et d'une épaisseur équivalente à celle originelle de la pierre à remplacer.

Les joints seront éventuellement dégradés avec soin, en évitant de trop les élargir. Le rejointoiement sera réalisé avec un mortier de chaux aérienne et sable de granulométrie variée selon l'époque du bâtiment (forte avant le XVIIIe et plus fine à partir du XVIIIe siècle) et d'une teinte proche de celle de la pierre.

- L'enduit, passé en trois couches, sera un enduit de chaux aérienne et de sable de la région à granulométrie variée. Il sera taloché ou lissé et pourra recevoir un badigeon à la chaux.

- Les enduits écrasés, gresés, grattés sont interdits.

- L'enduit viendra mourir sur les pierres d'angles, au même nu, sans aucune saillie.

- Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existait dès l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon. Il sera alors réalisés à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.

- Des essais in situ, à soumettre pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, pourront être imposés.

- Les enduits et joints au ciment sont interdits.

- Aucune peinture (autre que des hydrofuges incolores) ne doit être appliquée sur les maçonneries en pierre appareillée, ni sur les enduits.

- Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire, les imitations de matériaux ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

- Détails :

- Dans le cas de restauration, les ornements existantes seront conservées ou restituées.

- Le confortement et la consolidation des sculptures existantes seront toujours préférés au remplacement ou à la restauration. Celle-ci ne pourra être retenue que dans le cas de pièces trop détériorées ou détruites. Elle devra, dans ce cas, être précédée d'une recherche iconographique fine.

- Les éléments de décor nouveaux seront traités avec simplicité et devront s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture traditionnelle. Ils seront soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

- Installations techniques :

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue depuis l'espace public.

- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

MENUISERIE

- Fenêtres

- L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traité de manière identique (matériaux et dessin).

- Les fenêtres comporteront six à huit carreaux traditionnels par ouverture. D'autres découpages du vitrage seront autorisés dans la mesure où ils se réfèrent aux menuiseries d'origine. Les petits bois seront saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

- Les menuiseries seront réalisées en bois.

- De façon exceptionnelle (devantures commerciales, extensions, restructurations...), des menuiseries en métal ou en aluminium pourraient être tolérées.

- Les portes-fenêtres avec garde-corps en tableau sont autorisées en étage. Une imposte au-dessus des parties ouvrantes est autorisée.

- Les volets :

- Les volets seront en lames de bois massif à joints plats, et pourront être à panneaux de bois persiennés aux étages. Ils ne comporteront pas d'écharpe. Ils seront battants ou repliés en tableau selon l'architecture de l'édifice.

- Ils ne devront ni être vernis ni peints ton bois et devront être peints selon la palette traditionnelle : blanc, gris, gris teinté de vert, bleu.

- Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

- Les volets roulants sont interdits. Ils pourront être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal.

- Les volets battants PVC sont interdits.

- Les portes d'entrée :

- Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne seront réalisées en bois plein, sans panneau décoratif et avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles de La Réole.

- Elles ne devront ni être vernies ni peintes ton bois, mais devront être peintes de la même couleur que les volets ou dans une teinte sombre (vert wagon, bordeaux, bleu, etc...).

- Il est possible d'éclairer l'intérieur des entrées d'immeubles par une imposte vitrée.

- Les portes de garage :

- Les portes de garage seront obligatoirement en bois et sans oculus.

- Elles devront être peintes de la même couleur que la porte d'entrée.

SERRURERIE

- Les éléments de serrurerie existants (lambrequin, garde-corps, balcons, grilles, auvents, verrières, ...), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, seront conservés et restaurés.

Ils seront traités dans des tons foncés.

- Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et qu'ils présentent un intérêt certain, leur reconstruction selon le modèle d'origine pourra être exigé.

- Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété. Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère sont interdits.

1.3 IMMEUBLES XXe SIECLE INTERESSANTS

Ces immeubles ne sont pas significatifs, du point de vue du patrimoine, de la ville de La Réole. Mais, leur qualité architecturale propre justifie qu'une vigilance particulière soit apportée à tous travaux de restauration ou de modification de ces immeubles.

Ils sont protégés en tant que patrimoine contemporain.

La restauration de ces immeubles, les modifications ou extensions qui peuvent être apportées devront être réalisées conformément à l'esprit de leur architecture d'origine.

Des modifications ou extensions d'expression contemporaine de qualité pourront également être acceptées par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.4 IMMEUBLES DE FAIBLE INTERET OU NON REPERTORIES

Ces immeubles ne présentent aucun intérêt particulier d'un point de vue strictement patrimonial. Il s'agit soit d'immeubles traditionnels largement remaniés dont le retour à l'état d'origine semble impossible, soit d'immeubles médiocres.

Certains de ces immeubles, du fait des modifications graves qu'ils ont subi ou par leurs caractéristiques non conformes aux règles communes aux constructions traditionnelles de La Réole constituent des événements dommageables à la qualité des espaces urbains dans lesquels ils se situent.

Le cas échéant, ils peuvent pourtant jouer un rôle en assurant la continuité d'un front bâti ou du fait d'une volumétrie cohérente avec l'environnement de la rue.

DEMOLITION – CONSERVATION

Ces immeubles ne sont pas protégés.

Cependant, le permis de démolir pourra être refusé si la démolition est de nature à créer une situation dommageable à la qualité de l'ensemble urbain dans lequel l'immeuble se situe.

RESTAURATION – EXTENSIONS

Les travaux d'entretien, de modification ou d'extension de ces immeubles devront être l'occasion d'en améliorer l'aspect général, soit en recourant à une intervention contemporaine, soit en se référant aux règles qui ont présidé originellement à leur construction.

Dans tous les cas, ces travaux devront avoir pour effet d'améliorer l'insertion de ces immeubles dans leur contexte urbain (gabarit, implantation et ambiance générale de la rue et du quartier).

Dans ce sens, les autorisations de travaux sur ces immeubles pourront être assorties de prescriptions spéciales visant à permettre une telle amélioration. Ces prescriptions spéciales s'inspireront des règles relatives aux immeubles de qualité et des objectifs généraux de protection du secteur auquel l'immeuble appartient.

1.5 FACADES COMMERCIALES

FACADES

- Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

- Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages. La reconstitution des parties de maçonnerie disparues en rez-de-chaussée ou la création de devantures en bois en applique sur la façade pourra être imposée.

- Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade. Ce retrait devra, dans la mesure du possible, se rapprocher de celui des menuiseries des étages et ne pourra être inférieur à 10 cm.

- Les dispositifs de fermeture devront être dissimulés dans la disposition générale de la façade.

- Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés. Toutefois, des stores corbeilles pourront exceptionnellement être autorisés dans le cas de baies cintrées. Les stores seront en toile, unie et mate.

- En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.

ENSEIGNES

- Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative d'une activité qui s'y exerce. Toute inscription, forme ou image apposée en dehors de limites de l'immeuble ou partie d'immeuble dans lequel s'exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou autre et relative à ladite activité, constitue une publicité soumise à la réglementation applicable à la publicité.

- Constitue une pré enseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

- Toute publicité par affiches, panneaux ou panoneaux est interdite dans les voies publiques et sous les porches, tel que défini au Chapitre III du décret 80.923 du 21 novembre 1980.

Il est important de préciser que tous les panoneaux annonçant une marque commerciale ne peuvent être considérés comme enseigne ; ce sont des panneaux publicitaires qui sont en conséquence interdits à l'extérieur des locaux commerciaux. Si la vente d'un article de marque constitue l'activité unique d'un local et qu'à ce titre l'annonce de la marque devienne à proprement parler une enseigne, cette enseigne doit être étudiée selon les prescriptions de l'article 11.3.2 et suivants.

La conception et la pose des enseignes font l'objet du règlement suivant.

- Caractéristiques des enseignes :

- Les enseignes doivent être aussi simples que possible.
- Les indications qu'elles portent aussi brèves que possible. Seuls peuvent figurer sur les enseignes les éléments suivants : soit la raison sociale, soit l'indication de l'activité, soit le nom de la ou des personnes exerçant cette activité. Une marque commerciale peut être admise comme enseigne, à condition que la vente des produits de cette marque soit une activité unique du commerce.

- Emplacement des enseignes :

- L'enseigne peut être apposée sur une façade, perpendiculaire à une façade. Elle ne doit en aucun cas masquer la perspective, gêner l'éclairage public et la signalisation routière, faire obstacle à la circulation, ni constituer un danger pour la sécurité publique.

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

- Il est interdit d'apposer des enseignes sur les toitures et au dessus de leur ligne de base, devant les fenêtres et les baies.

- Les enseignes ne doivent pas être placées plus haut que les allèges des baies de l'entresol s'il en existe un, ou du premier étage.

Des dérogations pourront être accordées sur proposition de la Municipalité et avec accord de l'Architecte des Bâtiments de France. A charge pour ce dernier, le cas

échéant, de les rapporter devant la Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages, pour certains cas particuliers, où il existe des reculs importants, ainsi que pour les façades dont la préservation d'éléments architecturaux intéressants rendrait cette dérogation nécessaire.

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

- L'enseigne apposée au dessus de la devanture aura une dimension n'excédant pas la largeur de la baie commerciale et n'empiétant pas sur l'accès indépendant de l'immeuble.

- 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 si celle-ci n'est pas susceptible de donner accès à une autre activité.

- Dans le cas où une porte donne accès à plusieurs activités, les différentes plaques les annonçant doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elle notamment par leur disposition.

- Nombre d'enseignes :

Le nombre d'enseignes est limité par établissement à une enseigne à plat dans chaque rue ou au dessus des ouvertures ou sur un trumeau ou un piédroit, et éventuellement une enseigne perpendiculaire, celle-ci n'étant pas la répétition de la précédente.

- Enseignes à plat :

Les enseignes dites « plaquées » doivent être constituées de lettre découpées et séparées qui seront fixées, au besoin avec un léger décalage par rapport au nu des murs, sur des éléments constitutifs des maçonneries : linteaux, trumeaux, piédroits, écoinçons, bandeaux... Pour des devantures en bois existantes qui présentent un intérêt esthétique, les lettres peintes peuvent être autorisées.

- Les plaques :

- Les plaques, dont la plus grande dimension ne doit pas dépasser 0,40 mètre, doivent être de préférence gravées ou en relief.

- Les plaques professionnelles, dont la plus grande dimension ne doit pas dépasser 0,40 mètre, doivent correspondre au module des pierres pour un support en pierres assisées.

- Elles seront de préférence gravées en relief sur un matériau noble : laiton, aluminium, inox... ou translucide en matériau de synthèse.

- Les enseignes en lettre de néon sont interdites, ainsi que tout dispositif d'appel en tube néon ou similaire disposé sur les façades des immeubles.

- Les enseignes perpendiculaires :

Ne peuvent être autorisées que :

- les enseignes dites « décoratives », c'est à dire par exemple celle constituées d'une composition en fer forgé ou d'un objet stylisé ;

- les panneaux des officiers ministériels, les croix des pharmaciens, les « carottes » des bureaux de tabac ; les seules inscriptions sur un panneau ne sauraient en aucun cas être admises ;

- les enseignes lumineuses destinées à attirer l'attention sur les activités des commerces suivants ouverts de nuit : hôtels, restaurants, salles de spectacle.

- Dimension des enseignes :

Sauf dérogation prévue ci-dessous :

- lettres hauteur maximum : 0,30 m (0,40 m pour les initiales et les signes)

- plaques près des portes : dimension hors tout 0,40 m maximum

- enseignes perpendiculaires : hauteur maximum : 0,80 m, saillie maximum : 0,80 m, surface maximum de la silhouette : 0,40 m².

- Matériaux autorisés :

- Acier, aluminium, bois, bronze, cuivre, fer, laiton, pierre, verre, zinc...

- Les caissons plastiques standards sont interdits ; toutefois l'utilisation de plaques d'altuglas, de plexiglas ou de produits industriels similaires peut être autorisée.

- Les lettres peintes qui ne répondent pas aux conditions citées ci-dessus sont interdites. Une dérogation peut être accordée pour des devantures en bois présentant un réel intérêt architectural.

- Enseignes lumineuses :

- Aucune source lumineuse autre qu'incandescente ne doit être apparente.

- Les lettres « plaquées » peuvent comporter une source lumineuse intérieure éclairant par l'arrière, par la tranche ou par le devant. Les caissons lumineux en matière plastique sont interdits, de même que les lettres entièrement lumineuses.

- L'éclairage doit être fixe et non clignotant.

- Enseignes des hôtels, restaurants et salles de spectacles :

- Enseignes à plat :

Les enseignes à plat seront constituées par des lettres indépendantes éclairées ; la hauteur de ces lettres pourra être portée à 0,40 m ; leur emplacement sera situé dans le cas général au-dessous de l'allège des baies du 1^{er} étage ou de l'entresol lorsqu'il en existe un, sauf dérogation pour certains cas particuliers.

- Enseignes perpendiculaires :

L'enseigne sera constituée de lettres identiques à celles des enseignes à plat, leur hauteur ne dépassant pas 0,40 m. La hauteur de l'enseigne ne dépassant pas 3 m, et sa surface sera limitée à 1 m² pour une saillie totale n'excédant pas 1 m et en retrait de 0,50 m de l'aplomb du trottoir. L'emplacement de l'enseigne sera situé dans la hauteur du 1^{er} étage entre le 2^{ème} étage et le rez-de-chaussée, sans dépasser la hauteur maximum de 6,50m. Les matériaux admis pour ces enseignes sont les mêmes que ceux indiqués ci-dessus.

- Entretien des enseignes :

- Toute enseigne, y compris ses supports, se trouvant en mauvais état par suite d'une dégradation accidentelle ou d'usure normale, doit être restaurée ou enlevée par l'annonceur, ou, à défaut, par le propriétaire de l'immeuble. Toute enseigne, y compris ses supports, devenue sans objet, doit également être enlevée par l'annonceur, ou, à défaut, par le propriétaire de l'immeuble.

- A l'occasion de tous travaux soumis à régime d'autorisation la suppression des enseignes « hors normes » pourra être demandée.

Dans le cas d'enlèvement, les lieux doivent être remis en état.

- Pré-enseignes :

Les pré-enseignes sont interdites à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

1.6 ESPACES PUBLICS, PRIVES OU NATURELS REMARQUABLES

- Ils doivent être sauvegardés ou interprétés avec leur esprit d'origine. La reconstitution d'éléments anciens pourra être conseillée.

- Les murs de clôture, de soutènement et de remparts en particulier, sont protégés et devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.

- Aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée, à l'exception des installations souterraines situées en dehors des espaces plantés.

- Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éclairage...) sera limité à l'équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.

- La végétation d'arbres de haute tige ne pourra être abattue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère.

1.7 HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLEES REMARQUABLES

- Les haies seront conservées dans la mesure du possible.

- Lors d'un aménagement (création d'un lotissement, implantation d'une nouvelle voie...), si une haie doit être arrachée, elle sera replantée dans la proximité la plus proche et sur une longueur au moins égale à celle arrachée.

- La haie nouvelle sera constituée de végétaux d'essences locales variées.

- Les arbres isolés remarquables sont protégés et ne peuvent être arrachés.

1.8 RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT INTERIEUR DES IMMEUBLES



Conservation des distribution et escaliers



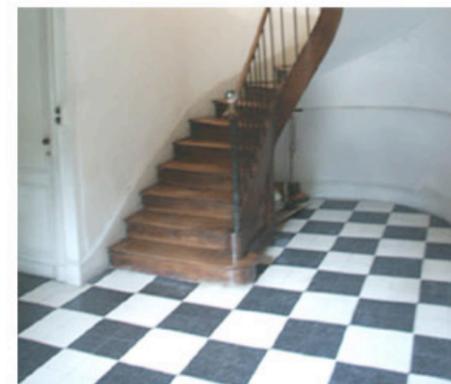
Conservation des porte et double portes



Conservation des cheminées, lambris, moulures...



Conservation des dallages, pavages et parquets



Il est préconisé de respecter les dispositions intérieures des immeubles :

- Conserver le système distributif, escaliers, portes, couloirs d'accès.
- Conserver les niveaux des planchers, les planchers eux-mêmes et les plafonds si leur état le permet. Utiliser des solutions légères (planchers flottants, plafonds suspendus, etc...)

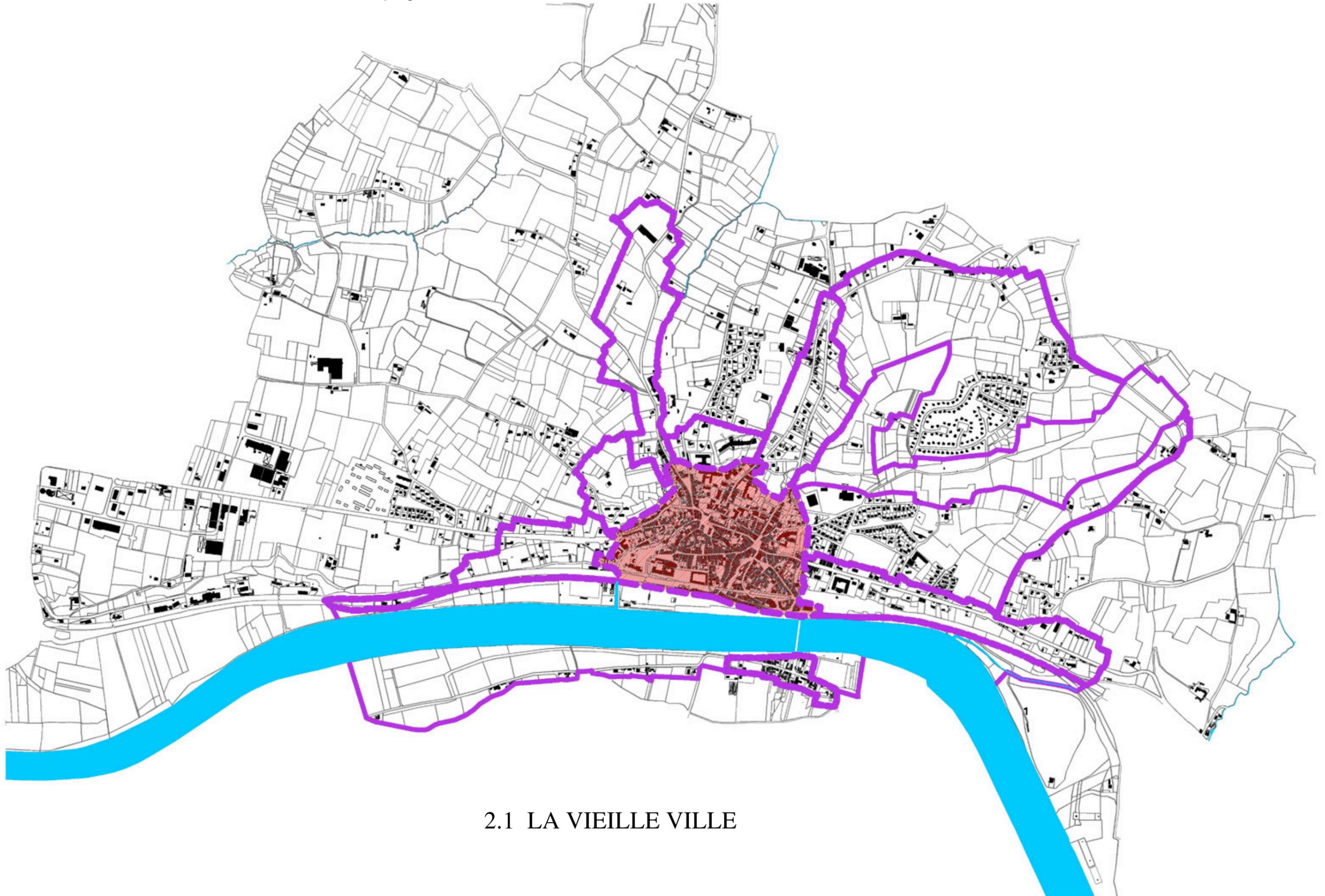
Il est préconisé de conserver ou restaurer à l'identique les éléments intérieurs, en particulier des pièces nobles et des parties communes :

- Escaliers
- Cheminées
- Lambris
- Moulures
- Portes
- Parquets de qualité
- Dallages
- Pavages
- Etc...

Il est préconisé d'intégrer les éléments de confort et réseaux sans destruction des caractères de l'architecture. Les dallages et pavages des cours et couloirs d'accès seront déposés et reposés après enterrement des réseaux.

2. REGLES SUPPLEMENTAIRES CONCERNANT LES DIFFERENTS SECTEURS DE LA VILLE

L'inventaire du bâti permet de réglementer l'aspect des immeubles existants. Le respect du bâti traditionnel est valable pour tous les secteurs de la ville.
D'autres règles, qui varient selon les différentes parties de la ville, sont à prendre en compte.
Ces règles concernent essentiellement l'implantation des bâtiments (*article 6 du PLU*), leur hauteur (*article 10 du PLU*) et l'aspect des constructions neuves (*article 11 du PLU*).



2.1 LA VIEILLE VILLE

PRÉCONISATIONS

Left Column (What to Avoid):

- Fenêtre PVC sans petit bois
- Appuis de fenêtres béton
- Enduit ciment
- Fenêtre plus large que haute
- Volets pliants
- Porte préfabriquée
- Fenêtres PVC sans petit bois
- Volets roulants PVC
- Baies bouchées
- Aération en façade
- Devanture commerciale non respectueuse de la structure du bâtiment

Right Column (What should have been done):

- Couverture en tuiles canal
- Toiture à 2 pans, pente 37%
- Corniche en pierre de taille
- Maçonnerie en pierre de taille ou enduite, enduit chaux
- Dernier étage plus bas et fenêtres de proportions largeur 1 / hauteur 1,65
- Volets bois pleins, ou persiennés aux étages peints ton clair.
- Si immeubles plus récents avec modénature d'encadrement des ouvertures, volets bois se repliant en tableaux.
- Fenêtres de proportion largeur 1 / hauteur 2
- Fenêtres bois à 6 carreaux
- Porte bois plein, peinte ton foncé

CE QU'IL FAUT ÉVITER

CE QU'IL AURAIT FALLU FAIRE

CE QU'IL FAUT FAIRE D'UNE FACON GÉNÉRALE

2.1.0 CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le centre ancien de La Réole, ensemble urbain homogène correspondant à l'aire de la ville intra-muros (3^e enceinte), se doit d'être protégé en tant que tel.

Ses caractéristiques majeures sont :

- un tissu urbain médiéval dense
- des parcelles étroites
- un bâti construit en ordre continu et à l'alignement de voies étroites
- une ambiance générale (couleur, matière, rythme) d'une grande unité.

Objectifs généraux de protection

- Protéger la structure urbaine de base
- Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des transformations sur le bâti existant et l'encadrement d'une architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle
- Permettre le renouvellement de la ville, l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et les interventions d'exception
- Préserver, restaurer dans leur état d'origine et permettre le réinvestissement des édifices et éléments remarquables
- Mettre en valeur la présence des remparts, leurs abords et renforcer la lisibilité de leur tracé
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics majeurs (terrasses et jardins sur la Garonne autour de la Mairie actuelle), l'espace public global (places, rues et ruelles) et les espaces verts publics ou privés (ruisseaux, jardins sur les remparts, jardins d'hôtels particuliers)

2.1.1 OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A DES PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Tout aménagement, toute construction nouvelle, toute extension ou tous travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants, qui seraient de nature à compromettre la réalisation des objectifs généraux de protection du secteur tels qu'ils sont définis au paragraphe 2.1.0, sont interdits.

Les autorisations délivrées pourront faire l'objet de prescriptions spéciales visant à améliorer les projets dans le sens de la réalisation de ces mêmes objectifs.

2.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte de l'implantation des constructions voisines. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Dans les cas de retrait, un dispositif de clôture correctement traité devra formaliser la limite de l'alignement.

2.1.3 HAUTEUR

- Les constructions comporteront au maximum trois niveaux, soit R+2, sans dépasser 10 mètres à l'égout.
- Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celles définies ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue, en particulier pour respecter la cohérence des alignements des rues sur remparts.
- Des adaptations pourraient être justifiées par l'adaptation de la construction à la pente du terrain.
- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les bâtiments d'intérêt collectif.

2.1.4 ASPECT DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS

Les constructions neuves devront respecter les règles de protection de la forme urbaine, telles qu'elles sont définies aux articles qui précèdent.

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en

considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant.

Le Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pourra refuser des projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à affadir l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture tels qu'ils sont définis dans les règles de l'inventaire.

TOITURE

- Volumes :

- Les toitures des bâtiments donnant directement sur l'espace public seront à deux versants symétriques. Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les constructions voisines ou son environnement.

- Les lignes de faitages de ces bâtiments seront obligatoirement parallèles à la rue. Les pentes de toitures ne pourront être supérieures à 37%.

- Les toitures à quatre pans sur rez-de-chaussée sont interdites. Le corps de bâtiment principal pourra être couvert avec une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur du faitage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

- Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les gouttereaux, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 30 cm et à condition d'être justifiés par la présence d'une corniche.

- Matériaux :

- Les toitures des immeubles seront réalisées en tuiles canal traditionnelles en terre cuite de tons mélangés (deux tons minimum).

- Les teintes rouges, marrons ou noires sont proscrites.

- Les imitations de matériaux sont interdites.

- Les immeubles ayant été conçus avec des tuiles plates ou mécaniques conserveront ces dispositions.

- Ouvertures en toiture :

- Seuls les châssis encastrés, de faibles dimensions, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

Pour des bâtiments d'écriture architecturale plus contemporaine, il pourra être envisagé dans un souci de cohérence, des toitures de matériaux type zinc pré patiné, cuivre ou plomb. Les toitures terrasses sont possibles de façon ponctuelle si elles s'intègrent dans une cohérence de composition architecturale d'ensemble.

L'adoption et la pertinence de telles mesures est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

FACADE

- Volume :

- Les saillies et retraits sont interdits à l'exception des corniches et bandeaux.

- Les volumes simples de surface réduite produisant un effet de « tour » sont interdits.

- Percements :

- Les baies seront superposées et axées.

- Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

- Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de façade seront la pierre de taille ou la maçonnerie enduite.

- Les enduits seront talochés ou lissés et de couleur se rapprochant des tonalités des murs traditionnels de la région.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

- Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire et les imitations de matériaux.

- Installations techniques :

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue depuis l'espace public.

- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Pour des bâtiments d'écriture architecturale plus contemporaine, pourront être utilisés :

- le béton de teinte claire, dont l'aspect et la finition présentent des garanties de qualités techniques et visuelles permettant leur conservation à l'état brut ou protégé par des lasures transparentes.

- des éléments de constructions en bois peint, métal, briques, verre, éléments préfabriqués en béton s'ils induisent un apport architectural significatif.

Pour les constructions à usage strictement artisanal, agricole ou commercial, ainsi que pour les constructions publiques, sont également admis les bardages métalliques ou bois de couleur foncée.

MENUISERIE**- Fenêtres**

- L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traité de manière identique (matériaux et dessin).
- Les menuiseries seront réalisées en bois peint (de même teinte que les volets) ou en aluminium coloré.

- Les volets :

- Les volets seront en bois pleins, et pourront être persiennés à l'étage. Ils ne comporteront pas d'écharpe.
- Ils ne devront ni être vernis, ni peints ton bois. Ils devront être peints selon la palette traditionnelle : blanc, gris, gris teinté de vert, bleu.
- Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets roulants et battants PVC sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

- Les portes d'entrée :

- Les portes d'entrée seront réalisées en bois plein.
- Elles seront simples, sans pointe de diamant ou motif compliqué.
- Elles ne devront ni être vernies ni peintes ton bois, mais devront être peintes de la même couleur que les volets ou dans une teinte sombre (vert wagon, bordeaux, bleu, etc...).
- Il est possible d'éclairer l'intérieur des entrées d'immeubles par une imposte vitrée.

- Les portes de garage :

- Les portes de garage seront en bois plein et sans oculus.
- Elles devront être peintes de la même couleur que la porte d'entrée.

SERRURERIE

- Les éléments tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété.
- Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère sont interdits.
- Les garde-corps et appuis de balcons en béton, aluminium ou PVC sont interdits.

MURS DE CLOTURE

- En cas de construction en retrait de l'alignement, un mur de clôture plein d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres sera réalisé.
- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.
- Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

BÂTIMENTS ANNEXES ET VERANDAS

- Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect

que les constructions principales et devront comporter deux pentes.

- Toutefois, pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure à 30 m²) les toitures comportant une seule pente, à condition de se situer en limite séparative sont autorisées.

Pour ces constructions, les matériaux naturels tels que bois, verres, ardoises, briques sont autorisés.

- La couverture des vérandas doit être de pente similaire à celle des constructions auxquelles elles s'appuient.

Les matériaux de couverture seront soit transparents ou translucides, soit identiques à ceux employés pour la couverture du bâtiment principal.

Toutefois, pour les vérandas de moins de 30 m² de SHOB, est admise une pente inférieure à la pente de la construction, les matériaux de couverture devant être alors transparents ou translucides, non ondulés.

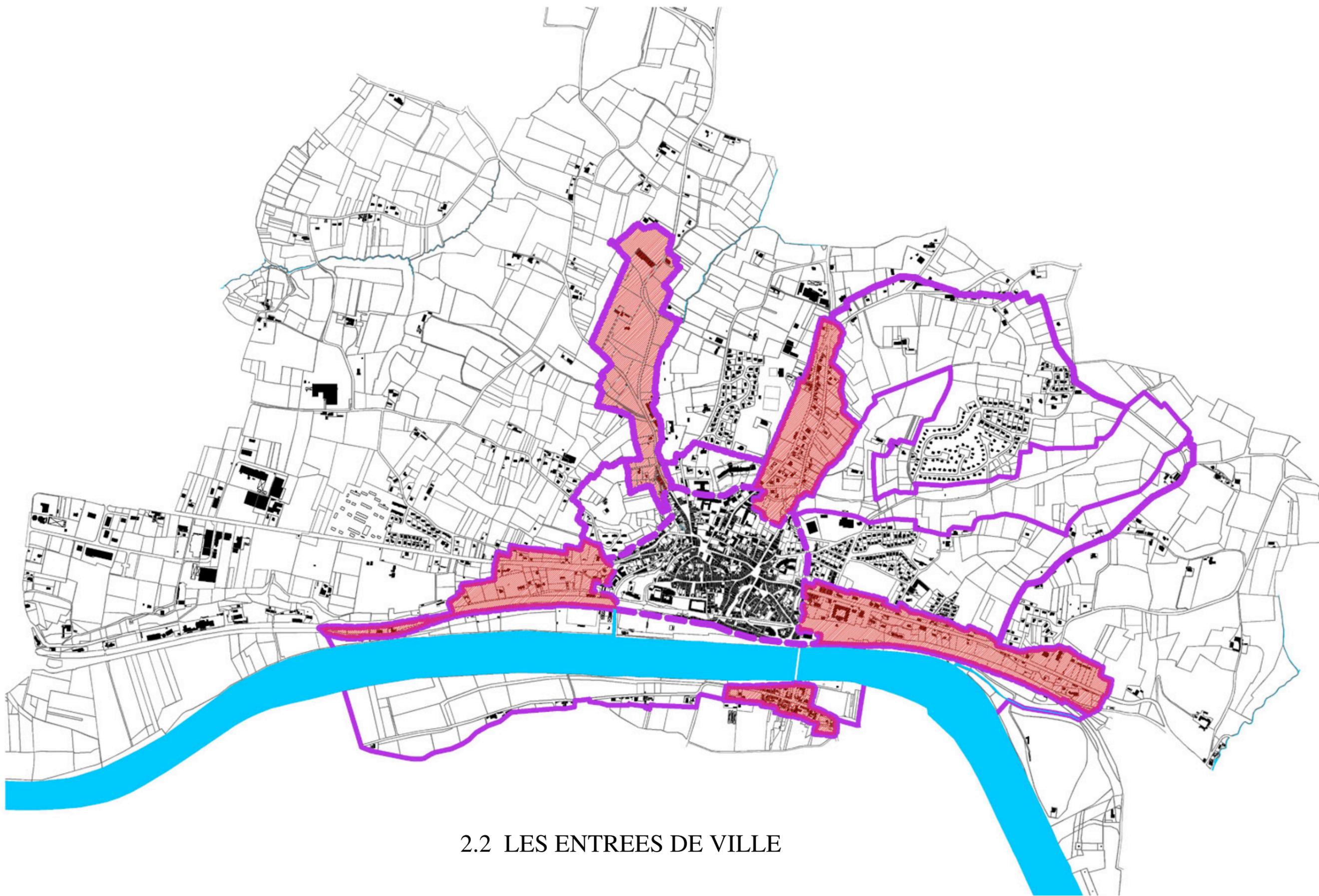
Dans tous les cas, les montants des éléments de toiture seront alignés sur les montants des éléments de façade et ne devront pas excéder une épaisseur de 6 centimètres.

2.1.5 ESPACES PUBLICS OU PRIVÉS

- Les aménagements paysagers des espaces publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur.
- Les aires non construites visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement végétal : arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.
- Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.
- Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales (chênes, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas).
- Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

2.1.6 PUBLICITE - ENSEIGNES

- Les enseignes sont soumises à autorisation. Leur aspect et leur implantation sont réglementés au chapitre 1 : « règles liées à l'inventaire ».
- On favorisera le groupement et l'harmonisation des enseignes publicitaires promouvant les commerces de la commune.
- L'implantation isolée de publicité est interdite.



2.2 LES ENTREES DE VILLE

PRÉCONISATIONS



Toiture une pente et couverture en bac acier

Baies plus larges que hautes

Clôture aléatoire qui ne marque pas suffisamment la limite avec l'espace public

ARCHITECTURE "STANDARD INTERNATIONAL"



Immeuble à l'alignement
Faîtage parallèle à la rue
Composition traditionnelle de la façade



ARCHITECTURE "STANDARD RÉGIONAL"

Toiture à 4 pans sur rez-de-chaussée

Baies plus larges que hautes

Clôture : grillage sur muret, ne marque pas la limite avec l'espace public



Immeuble à l'alignement
Faîtage parallèle à la rue

CE QU'IL FAUT ÉVITER

CE QU'IL FAUT PLUTÔT FAIRE

2.2.0 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Ce secteur correspond aux extensions de la ville le long des grands axes de circulation.

La densité y est beaucoup plus faible que dans le centre ancien.

Les risques auxquels sont soumis ces espaces reposent sur le désordre urbain caractéristique des entrées de ville, la perte de qualité qui pourrait advenir dans un secteur de fortes mutations, la dévalorisation de sites très fort sur le plan géographique.

Ce sont des espaces très fréquentés qui doivent être particulièrement soignés pour promouvoir une image valorisante de la ville.

Objectifs généraux de protection

- Préserver et valoriser les vues sur le centre ancien et ses monuments
- Qualifier les différentes entrées de la ville en révélant le paysage existant qui leur est propre
- Permettre l'accomplissement de l'urbanisation dans les dents creuses et promouvoir une architecture contemporaine de qualité
- Constituer des limites qualifiantes de l'espace public par l'encadrement des modifications et créations de clôtures privées

2.2.1 OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A DES PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Tout aménagement, toute construction nouvelle, toute extension ou tous travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants, qui seraient de nature à compromettre la réalisation des objectifs généraux de protection du secteur tels qu'ils sont définis au paragraphe 2.2.0, sont interdits.

Les autorisations délivrées pourront faire l'objet de prescriptions spéciales visant à améliorer les projets dans le sens de la réalisation de ces mêmes objectifs.

2.2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- La façade principale sera parallèle à l'alignement sur l'espace public ou le chemin d'accès privé.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte de l'implantation des constructions voisines. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

- Le relief accidenté de la commune est également à prendre en compte. On pourra notamment prescrire une implantation des maisons individuelles face à la pente et des bâtiments longitudinaux dans le sens des lignes de niveaux, de manière à révéler le relief.

2.2.3 HAUTEUR

- Les constructions comporteront au maximum deux niveaux, soit R+1, sans dépasser 7 mètres à l'égout.
- Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celles définies ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.
- Des adaptations pourraient être justifiées par l'adaptation de la construction à la pente du terrain.
- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les bâtiments d'intérêt collectif.

2.2.4 ASPECT DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS

Les constructions neuves devront respecter les règles de protection de la forme urbaine, telles qu'elles sont définies aux articles qui précèdent.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant.

Le Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pourra refuser des projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à affaiblir l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture tels qu'ils sont définis dans les règles de l'inventaire.

TOITURE**- Volumes :**

- Les toitures des bâtiments donnant directement sur l'espace public seront à deux versants symétriques. Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les constructions voisines ou son environnement.
- Les lignes de faîtages de ces bâtiments seront obligatoirement parallèles à la rue. Les pentes de toitures ne pourront être supérieures à 37%.
- Les toitures à quatre pans sur rez-de-chaussée sont interdites. Le corps de bâtiment principal pourra être couvert avec une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.
- Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les gouttereaux, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 30 cm et à condition d'être justifiés par la présence d'une corniche.

- Matériaux :

- Les toitures des immeubles seront réalisées en tuiles canal traditionnelles en terre cuite de tons clairs mélangés (deux tons minimum) ou en tuiles canal à emboîtement de type « double-canal ».
- Les teintes rouges, marrons ou noires sont proscrites.
- Les imitations de matériaux sont interdites.

- Ouvertures en toiture :

- Seuls les châssis encastrés, de faibles dimensions, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.
- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

Pour des bâtiments d'écriture architecturale plus contemporaine, il pourra être envisagé dans un souci de cohérence, des toitures de matériaux type zinc pré patiné, cuivre ou plomb. Les toitures terrasses sont possibles de façon ponctuelle si elles s'intègrent dans une cohérence de composition architecturale d'ensemble.

L'adoption et la pertinence de telles mesures est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

FACADE**- Volume :**

- Les saillies et retraits sont interdits à l'exception des corniches et bandeaux.
- Les volumes simples de surface réduite produisant un effet de « tour » sont interdits.

- Percements :

- Les baies seront superposées et axées.
- Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé

sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

- Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de façade seront la pierre de taille ou la maçonnerie enduite.
- Les enduits seront talochés ou lissés et de couleur se rapprochant des tonalités des murs traditionnels de la région.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.
- Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire et les imitations de matériaux.

- Installations techniques :

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue depuis l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Pour des bâtiments d'écriture architecturale plus contemporaine, pourront être utilisés :

- le béton de teinte claire, dont l'aspect et la finition présentent des garanties de qualités techniques et visuelles permettant leur conservation à l'état brut ou protégé par des lasures transparentes.
- des éléments de constructions en bois peint, métal, briques, verre, éléments préfabriqués en béton s'ils induisent un apport architectural significatif.

Pour les constructions à usage strictement artisanal, agricole ou commercial, ainsi que pour les constructions publiques, sont également admis les bardages métalliques ou bois de couleur foncée.

MENUISERIE**- Fenêtres**

- L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traité de manière identique (matériaux et dessin).
- Les menuiseries seront réalisées en bois peint (de même teinte que les volets) ou en aluminium coloré. Le PVC pourrait être admis, à la condition que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

- Les volets :

- Les volets seront en bois pleins, et pourront être persiennés à l'étage. Ils ne comporteront pas d'écharpe.
- Ils ne devront ni être vernis ni peints ton bois. Ils devront être peints selon la palette traditionnelle : blanc, gris, gris teinté de vert, bleu.
- Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

- Les volets roulants et battants PVC sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

- Les portes d'entrée :

- Les portes d'entrée seront réalisées en bois.
- Elles seront simples, sans pointe de diamant ou motif compliqué.
- Elles ne devront ni être vernies ni peintes ton bois, mais devront être peintes de la même couleur que les volets ou dans une teinte sombre (vert wagon, bordeaux, bleu, etc...).

- Les portes de garage :

- Les portes de garage seront en bois plein et sans oculus.
- Elles devront être peintes de la même couleur que la porte d'entrée.

SERRURERIE

- Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété.
- Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère sont interdits.
- Les garde-corps et appuis de balcons en béton, aluminium ou PVC sont interdits.

MURS DE CLOTURE

- La clôture sera constituée d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètres, surmonté d'une grille peinte de couleur foncée, ou d'un grillage doublé d'une haie d'espèces végétales locales ; l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres.
- Sont interdites : les clôtures constituées d'un grillage seul, de matériaux plastiques.
- Les portes, portillons ou portails seront en bois à lames pleines peintes ou en ferronnerie traditionnelle. Le PVC est interdit.
- Des prescriptions particulières concernant les matériaux et les dimensions des clôtures pourront être imposées dans le but d'améliorer la qualité et la cohérence de traitement de la limite à l'alignement sur rue.
- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.
- Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

BÂTIMENTS ANNEXES ET VERANDAS

- Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales et devront comporter deux pentes.
- Toutefois, pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure à 30 m²) les toitures comportant une

seule pente, à condition de se situer en limite séparative sont autorisées.

Pour ces constructions, les matériaux naturels tels que bois, verres, ardoises, briques sont autorisés.

- La couverture des vérandas doit être de pente similaire à celle des constructions auxquelles elles s'appuient.

Les matériaux de couverture seront soit transparents ou translucides, soit identiques à ceux employés pour la couverture du bâtiment principal.

Toutefois, pour les vérandas de moins de 30 m² de SHOB, est admise une pente inférieure à la pente de la construction, les matériaux de couverture devant être alors transparents ou translucides, non ondulés.

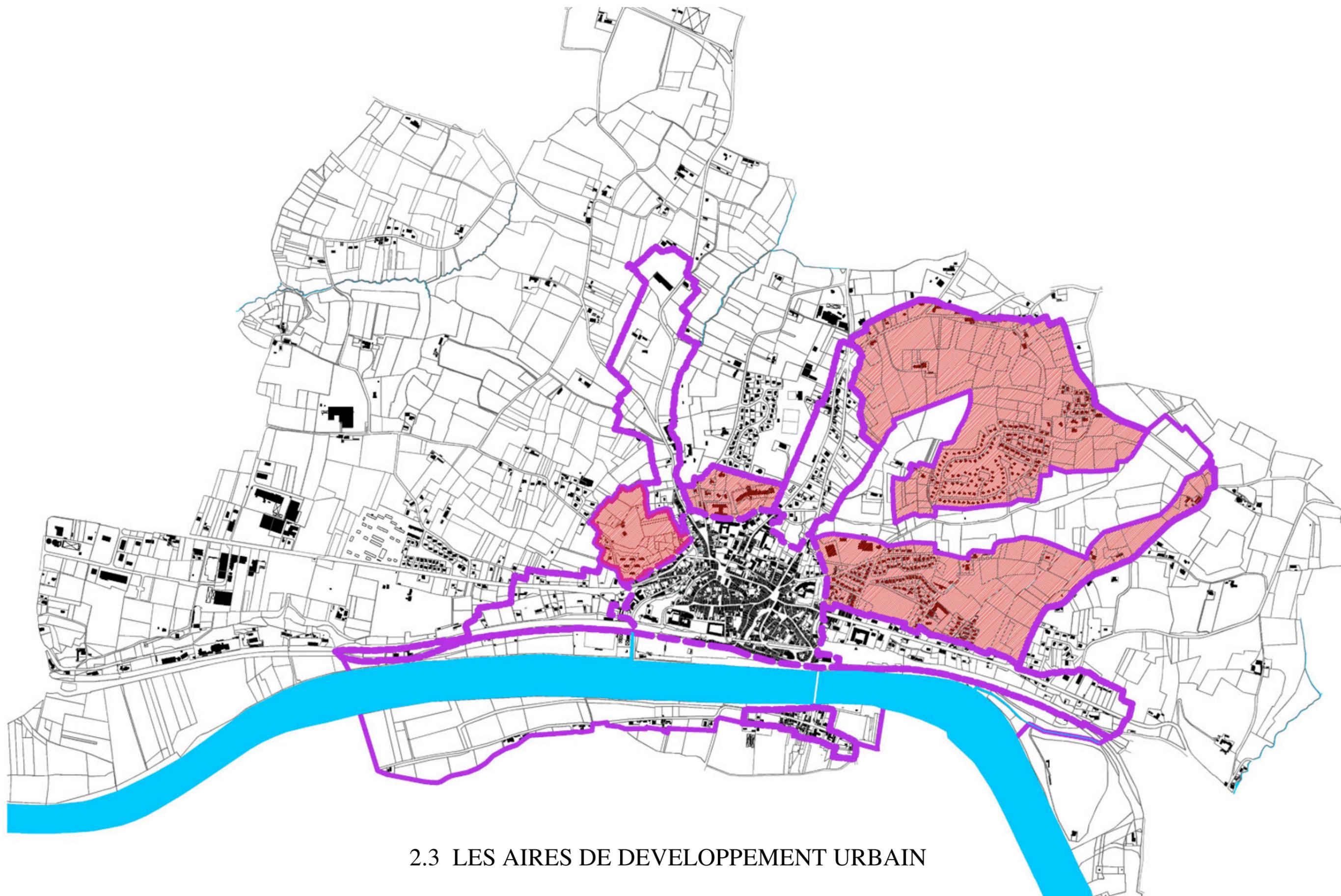
Dans tous les cas, les montants des éléments de toiture seront alignés sur les montants des éléments de façade et ne devront pas excéder une épaisseur de 6 centimètres.

2.2.5 ESPACES PUBLICS OU PRIVÉS

- Les aménagements paysagers des espaces publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur.
 - Les aires non construites visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement végétal : arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.
 - Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.
 - Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales (chênes, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas).
- Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

2.2.6 PUBLICITE - ENSEIGNES

- Les enseignes sont soumises à autorisation. Leur aspect et leur implantation sont réglementés chapitre 1 : « règles liées à l'inventaire ».
- On favorisera le groupement et l'harmonisation des enseignes publicitaires promouvant les commerces de la commune.
- L'implantation isolée de publicité est interdite.



2.3 LES AIRES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

PRÉCONISATIONS

MAISON INDIVIDUELLE



Toiture à 4 pentes sans faitage

Baies plus larges que hautes
Volets roulants PVC

Clôture aléatoire qui ne marque pas suffisamment la limite avec l'espace public

LOTISSEMENT



Bâti diffus
Implantation perpendiculaire à la rue
Limite avec l'espace public non marquée



Façade principale parallèle à la rue

Parcelle plantée

Clôture : haie vive de qualité
Portail et portillon bois à lames verticales peintes

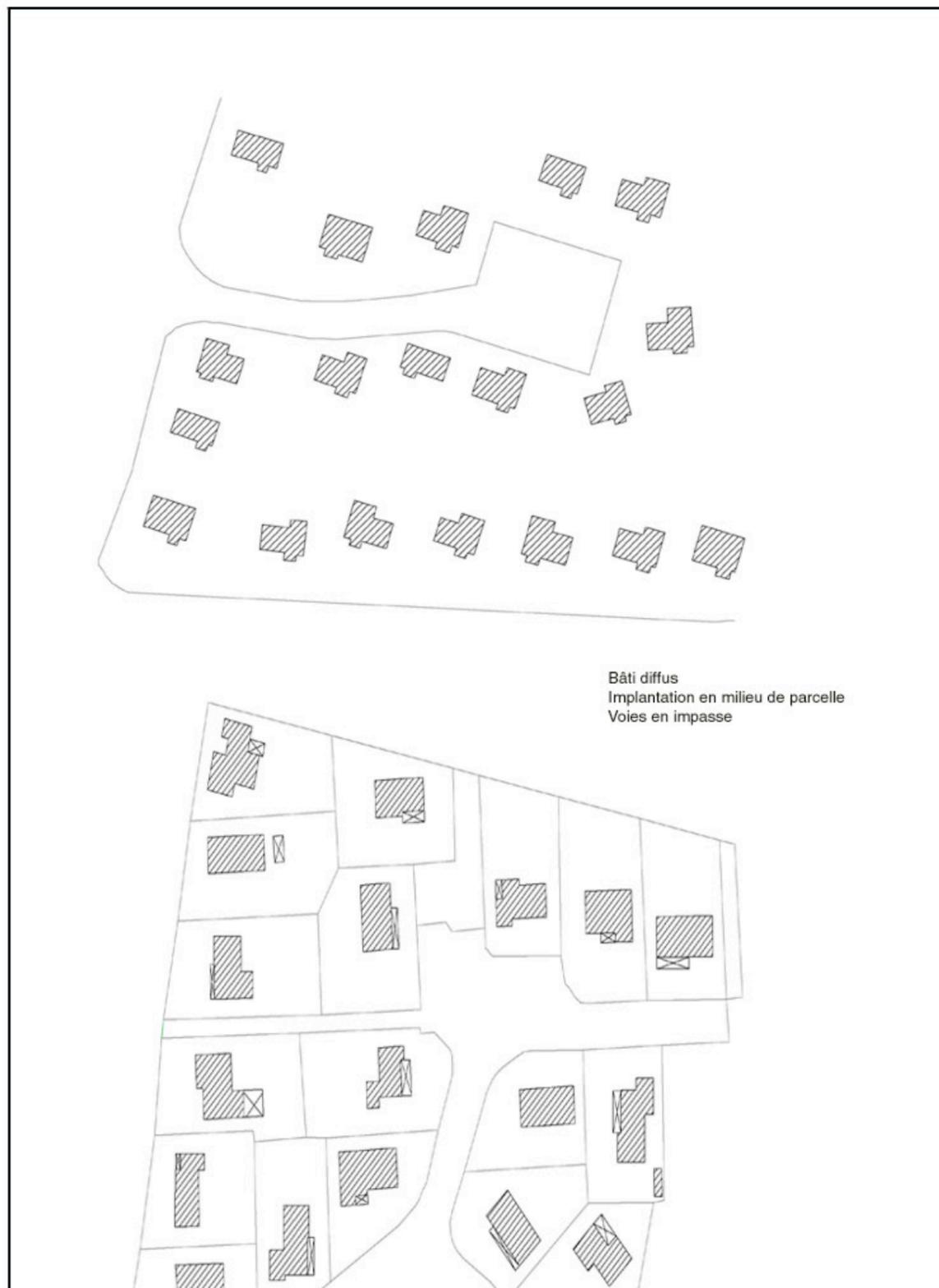


Bâti resserré
Implantation parallèle à la rue

CE QU'IL FAUT ÉVITER

CE QU'IL FAUT PLUTÔT FAIRE

PRÉCONISATIONS



CE QU'IL FAUT ÉVITER



CE QU'IL FAUT PLUTÔT FAIRE

2.3.0 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Ces espaces transforment le paysage auparavant rural. Ils doivent être pensés comme un paysage en évolution qui doit respecter et valoriser le centre médiéval en le mettant en scène.

Objectifs généraux de protection

- Préserver et valoriser les vues sur le centre ancien et ses monuments
- Créer un paysage péri-urbain de qualité
- Définir les exigences paysagères des différents sites suivant leur position sur le relief et leur rapport à la vieille ville, à l'urbanisation périphérique et aux espaces naturels
- Permettre l'accomplissement de l'urbanisation dans les secteurs pouvant l'accepter et promouvoir une architecture contemporaine de qualité
- Constituer des limites qualifiantes de l'espace public par l'encadrement des modifications et la création de clôtures privées

2.3.1 OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A DES PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Tout aménagement, toute construction nouvelle, toute extension ou tous travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants, qui seraient de nature à compromettre la réalisation des objectifs généraux de protection du secteur tels qu'ils sont définis au paragraphe 2.3.0, sont interdits.

Les autorisations délivrées pourront faire l'objet de prescriptions spéciales visant à améliorer les projets dans le sens de la réalisation de ces mêmes objectifs.

2.3.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- La façade principale sera parallèle à l'alignement sur l'espace public ou le chemin d'accès privé.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte de l'implantation des constructions voisines. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Le relief accidenté de la commune est également à prendre en compte. On pourra notamment prescrire une implantation des maisons individuelles face à la pente et des bâtiments longitudinaux dans le sens des lignes de niveaux de manière à révéler le relief.

2.3.3 HAUTEUR

- Les constructions comporteront au maximum deux niveaux, soit R+1, sans dépasser 7 mètres à l'égout.
- Des hauteurs supérieures ou inférieures à celles définies ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.
- Dans le cas d'extension de bâtiments plus élevés, les extensions pourront atteindre la hauteur du bâtiment existant.
- Des adaptations pourraient également être justifiées par l'adaptation de la construction à la pente du terrain.
- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les bâtiments d'intérêt collectif.

2.3.4 ASPECT DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS

Les constructions neuves devront respecter les règles de protection de la forme urbaine, telles qu'elles sont définies aux articles qui précèdent.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant.

Le Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pourra refuser des projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à affadir l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture tels qu'ils sont définis dans les règles de l'inventaire.

TOITURE

- Volumes :

- Les toitures des bâtiments donnant directement sur l'espace public seront à deux versants symétriques. Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les constructions voisines ou son environnement.

- Les lignes de faîtages de ces bâtiments seront obligatoirement parallèles à la rue. Les pentes de toitures ne pourront être supérieures à 37%.

- Les toitures à quatre pans sur rez-de-chaussée sont interdites. Le corps de bâtiment principal pourra être couvert avec une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

- Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les gouttereaux, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 30 cm et à condition d'être justifiés par la présence d'une corniche.

- Matériaux :

- Les toitures des immeubles seront réalisées en tuiles canal traditionnelles en terre cuite de tons clairs mélangés (deux tons minimum) ou en tuiles canal à emboîtement de type « double-canal ».

- Les teintes rouges, marrons ou noires sont proscrites.

- Les imitations de matériaux sont interdites.

- Ouvertures en toiture :

- Seuls les châssis encastrés, de faibles dimensions, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

Pour des bâtiments d'écriture architecturale plus contemporaine, il pourra être envisagé dans un souci de cohérence, des toitures de matériaux type zinc pré patiné, cuivre ou plomb. Les toitures terrasses sont possibles de façon ponctuelle si elles s'intègrent dans une cohérence de composition architecturale d'ensemble.

L'adoption et la pertinence de telles mesures est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

FACADE

- Volume :

- Les saillies et retraits sont interdits à l'exception des corniches et bandeaux.

- Les volumes simples de surface réduite produisant un effet de « tour » sont interdits.

- Percements :

- Les baies seront superposées et axées.

- Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

- Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de façade seront la pierre de taille ou la maçonnerie enduite.

- Les enduits seront talochés ou lissés et de couleur se rapprochant des tonalités des murs traditionnels de la région.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

- Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire et les imitations de matériaux.

- Installations techniques :

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue depuis l'espace public.

- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Pour des bâtiments d'écriture architecturale plus contemporaine, pourront être utilisés :

- le béton de teinte claire, dont l'aspect et la finition présentent des garanties de qualités techniques et visuelles permettant leur conservation à l'état brut ou protégé par des lasures transparentes.

- des éléments de constructions en bois peint, métal, briques, verre, éléments préfabriqués en béton s'ils induisent un apport architectural significatif.

Pour les constructions à usage strictement artisanal, agricole ou commercial, ainsi que pour les constructions publiques, sont également admis les bardages métalliques ou bois de couleur foncée.

MENUISERIE

- Fenêtres

- L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traité de manière identique (matériaux et dessin).

- Les menuiseries seront réalisées en bois peint (de même teinte que les volets) ou en aluminium coloré. Le PVC pourrait être admis, à la condition que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

- Les volets :

- Les volets seront en bois pleins, et pourront être persiennés à l'étage. Ils ne comporteront pas d'écharpe.

- Ils ne devront ni être vernis ni peints ton bois. Ils devront être peints selon la palette traditionnelle : blanc, gris, gris teinté de vert, bleu.

- Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

- Les volets roulants et battants PVC sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

- Les portes d'entrée :

- Les portes d'entrée seront réalisées en bois.

- Elles seront simples, sans pointe de diamant ou motif compliqué.

- Elles ne devront ni être vernies ni peintes ton bois, mais devront être peintes de la même couleur que les

volets ou dans une teinte sombre (vert wagon, bordeaux, bleu, etc...).

- Les portes de garage :

- Les portes de garage seront en bois plein et sans oculus.
- Elles devront être peintes de la même couleur que la porte d'entrée.

SERRURERIE

- Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété.
- Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère sont interdits.
- Les garde-corps et appuis de balcons en béton, aluminium ou PVC sont interdits.

MURS DE CLOTURE

- Les clôtures seront discrètes : elles seront constituées d'un simple grillage métallique tendu sur poteaux bois ou cornières métalliques.
- La réalisation de murs, hormis murs de soutènement, est interdite.
- La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètres.
- Les portes, portillons ou portails seront en bois à lames pleines peintes ou en ferronnerie traditionnelle. Le PVC est interdit.
- Des prescriptions particulières concernant les matériaux et les dimensions des clôtures pourront être imposées dans le but d'améliorer la qualité et la cohérence de traitement de la limite à l'alignement sur rue.
- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.
- Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

BÂTIMENTS ANNEXES ET VERANDAS

- Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales et devront comporter deux pentes.
- Toutefois, pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure à 30 m²) les toitures comportant une seule pente, à condition de se situer en limite séparative sont autorisées.
- Pour ces constructions, les matériaux naturels tels que bois, verres, ardoises, briques sont autorisés.
- La couverture des vérandas doit être de pente similaire à celle des constructions auxquelles elles s'appuient.
- Les matériaux de couverture seront soit transparents ou translucides, soit identiques à ceux employés pour la couverture du bâtiment principal.

Toutefois, pour les vérandas de moins de 30 m² de SHOB, est admise une pente inférieure à la pente de la construction, les matériaux de couverture devant être alors transparents ou translucides, non ondulés.

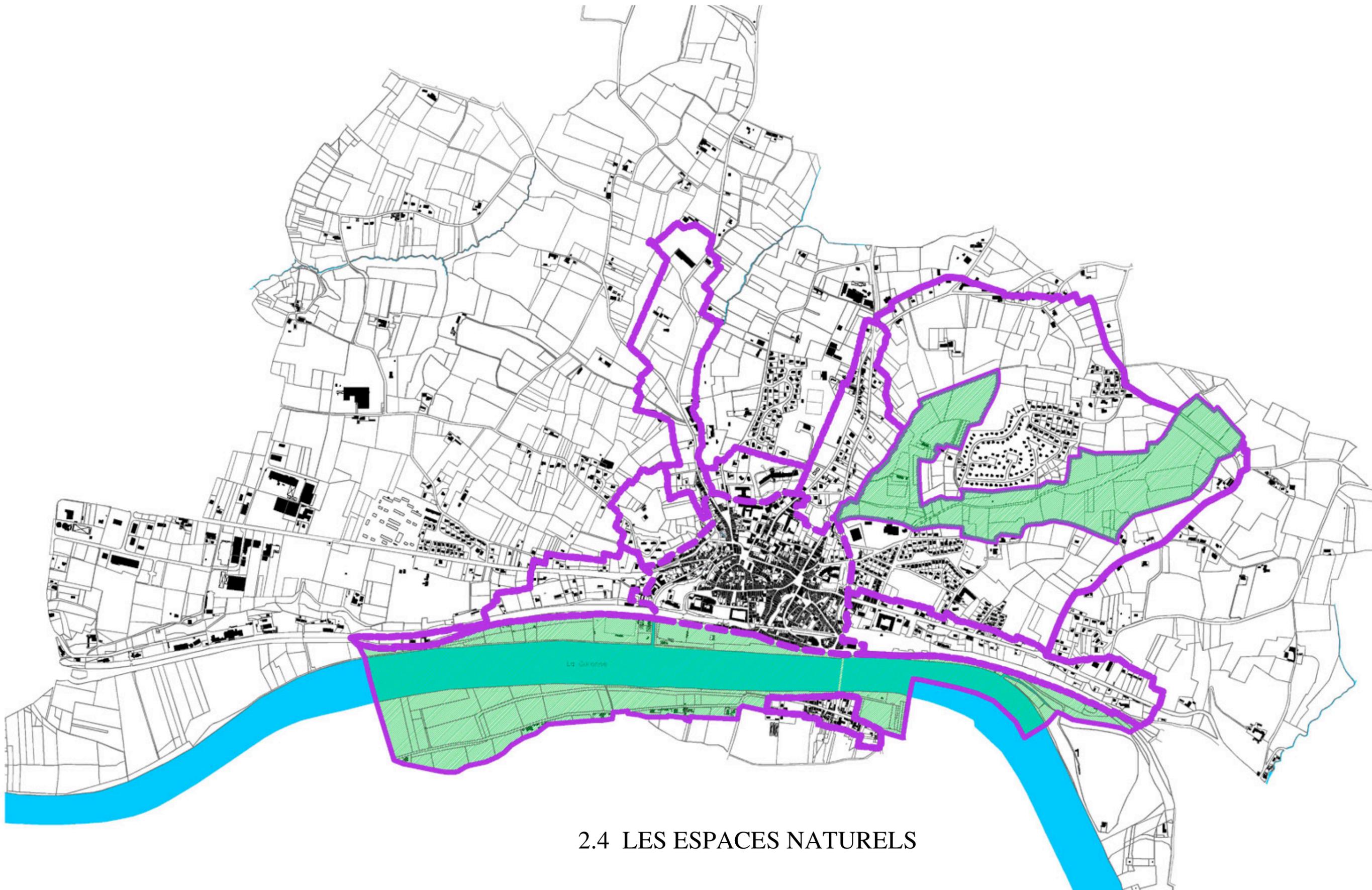
Dans tous les cas, les montants des éléments de toiture seront alignés sur les montants des éléments de façade et ne devront pas excéder une épaisseur de 6 centimètres.

2.3.5 ESPACES PUBLICS OU PRIVÉS

- Les aménagements paysagers des espaces publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur.
- Les aires non construites visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement végétal : arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.
- Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.
- Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales (chênes, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas).
- Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

2.3.6 PUBLICITE - ENSEIGNES

- Les enseignes sont soumises à autorisation. Leur aspect et leur implantation sont réglementés au chapitre 1 : « règles liées à l'inventaire ».
- On favorisera le groupement et l'harmonisation des enseignes publicitaires promouvant les commerces de la commune.
- L'implantation isolée de publicité est interdite.



2.4 LES ESPACES NATURELS

2.4.0 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Ce secteur englobe la vallée de la Garonne, qui constitue une véritable entité paysagère entretenant d'étroites relations avec la Ville. Elle joue un rôle fondamental dans la lisibilité de l'histoire et du paysage urbain de La Réole.

Le secteur recouvre également la coulée verte et le vallon qui la rejoint au nord-est de la vieille ville.

Ces espaces sont des réserves écologiques et constituent les fondations du paysage communal. Ils peuvent être des espaces de promenades et de loisirs.

Objectifs généraux de protection

Secteur naturel :

- Préserver le caractère paysager et la biodiversité de ces espaces.
- Développer les éléments favorables aux oiseaux migrateurs.
- Accompagner cette protection par la réalisation de promenades le long de la rivière et dans la coulée verte.
- Mettre en valeur les perspectives sur la Garonne et ses rives.
- Préserver le caractère végétal dominant de l'ensemble du secteur en contraste avec la ville.
- Promouvoir les éventuelles activités agricoles qui participent à l'entretien de l'équilibre paysager et écologique.

Secteur bâti :

- Encadrer les interventions sur le bâti existant dans le respect des principes de l'architecture d'origine et du cadre naturel.

2.4.1 OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A DES PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Tout aménagement, toute construction nouvelle, toute extension ou tous travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants qui seraient de nature à compromettre la réalisation des objectifs généraux de protection du secteur bâti tels qu'ils sont définis à l'article 2.4.0 sont interdits.

Seules seront autorisées les constructions et les aménagements liés aux activités de tourisme, loisirs, ou les extensions des bâtiments existants dans la mesure où elles sont réalisées dans un souci de discrétion.

Les autorisations délivrées pourront faire l'objet de prescriptions spéciales visant à améliorer les projets dans le sens de la réalisation de ces mêmes objectifs.

2.4.2 ASPECT EXTERIEUR

La réhabilitation ou l'extension des bâtiments existants se fera avec des matériaux traditionnels et en respectant les caractéristiques architecturales d'origine.

2.4.3 ESPACES PUBLICS OU PRIVÉS

- Les aménagements paysagers des espaces publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur.
 - Les aménagements de cheminements cyclistes, équestres et piétons de promenade et de découverte sont encouragés. Ces aménagements doivent participer de manière positive au paysage et éviter de déranger la faune et la flore.
 - Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.
 - Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales (chênes, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas).
 - La plantation de nouvelles peupleraies sur les bords de la Garonne sera à éviter pour ne pas contribuer à la banalisation du paysage.
- Les peupleraies existantes pourront être entretenues.
- Les matériaux non naturels sont interdits pour les revêtements de sols.

2.4.4 PUBLICITE - ENSEIGNES

- Toutes publicité et pré enseigne sont interdites.
- Les enseignes sont soumises à autorisation.