

ROZAY - EN - BRIE

SEINE ET MARNE

ZPPAUP

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Annexée à l'arrêté
N° 2006 - 1644
du

126 OCT. 2006

La Directrice
des affaires culturelles
Marie-Cristine DEVEVEY

Marie-Cristine DEVEVEY

CAHIER DES PRESCRIPTIONS

2

28.05.2002



DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application
Portée des prescriptions
Edifices classés ou inscrits
Démolition
Publicité
Découvertes archéologiques
Adaptations mineures

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

Interventions sur constructions existantes
Constructions neuves

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR D



DISPOSITIONS GENERALES



CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DES PRESCRIPTIONS

Les présentes prescriptions s'appliquent à la partie du territoire de la commune de Rozay-en-Brie délimitée par le Plan de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).

La Z.P.P.A.U.P. est divisée en plusieurs secteurs (A, B, ...) figurés au Plan. A chaque secteur s'appliquent les prescriptions figurant au chapitre correspondant.

Les Monuments Historiques compris dans le périmètre de la zone n'engendrent plus de cercle de protection de 500m.

Les Monuments Historiques situés à l'extérieur du périmètre de la zone conservent leur protection de 500 m de rayon.

PORTEE DES PRESCRIPTIONS

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. constituent une Servitude d'Utilité Publique.

Un projet ne peut être autorisé que s'il répond aux prescriptions de la Z.P.P.A.U.P., sanctionné par l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, ainsi qu'aux dispositions édictées par les documents d'Urbanisme réglementant l'occupation et l'utilisation du sol (Plan Local d'Urbanisme, lotissements).

Pour les interventions sur bâtiments existants, la formulation des prescriptions peut varier suivant la valeur patrimoniale de la construction. On distinguera, à ce titre, les immeubles d'intérêt architectural (majeur ou secondaire), des autres constructions. Pour le repérage de ces immeubles, on se reportera au plan "Patrimoine Architectural" annexé au dossier.

EDIFICES CLASSES OU INSCRITS

Les immeubles, ou parties d'immeubles, classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, demeurent soumis aux dispositions particulières des lois qui les régissent (loi du 31.12.1913 notamment).

DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.



PUBLICITE

La publicité est interdite à l'intérieur de la totalité de la ZPPAUP, conformément à la loi N° 79 1150 du 29 décembre 1979, modifiée par l'article 7 de la loi de juillet 1985, sauf réglementation particulière créée par arrêté préfectoral dans le cadre de la législation en vigueur.

DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

Il est rappelé que, en application de la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites de ruines, substructions, ou vestiges pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la Commune.

ADAPTATIONS MINEURES ET PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES

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

Ces prescriptions pourront ne pas être appliquées pour des projets d'architecture contemporaine, correspondant à des programmes spécifiques, sous réserve d'une qualité architecturale exceptionnelle et d'une parfaite intégration à l'environnement.



SECTEUR A

DEFINITION ET OBJECTIFS

Le secteur A de la ZPPAUP correspond à la ville ancienne délimitée par les remparts.

Il englobe l'espace des mails réalisés à l'emplacement des fossés.

C'est dans ce secteur que l'on trouve la majeure partie du bâti identifié comme étant d'intérêt patrimonial.

Les prescriptions applicables à ce secteur traitent de façon séparée :

- les interventions sur les constructions existantes,
- les constructions neuves.

L'objectif pour le bâti existant est de mettre en valeur sa qualité architecturale et ses caractéristiques d'origine.

Pour les constructions neuves, les prescriptions visent à assurer leur bonne harmonisation, dans le respect du caractère dominant de ce secteur, défini par le bâti ancien.

Le secteur A comporte deux sous-secteurs :

- sous-secteur A1 correspondant à des parcs ou jardins à préserver où toute construction est interdite (Art A.131),
- sous-secteur A2 correspondant à des jardins ou parcs boisés où les occupations du sol admises ne devront pas remettre en cause ce caractère dominant, planté ou boisé (Art A.132).



PRESCRIPTIONS APPLICABLES

AU SECTEUR A

INTERVENTIONS SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES



1 - CONSERVATION - DEMOLITION

IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

- A.11 La conservation des bâtiments repérés aux plans du patrimoine architectural comme étant "d'intérêt architectural" est obligatoire.
Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 430-3 et L 430-6 du Code de l'Urbanisme.
- A.12 Les murs "intéressants" repérés aux plans du patrimoine architectural sont, au titre de la conservation, assimilables aux immeubles d'intérêt architectural.

AUTRES CONSTRUCTIONS

- A.13 Leur démolition sans reconstruction, pourra être assortie de prescriptions particulières (conservation d'une partie de la construction) pour préserver la cohérence du tissu urbain.

2 - MODIFICATIONS DE VOLUMES, SURELEVATIONS

IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

- A.21 Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions d'intérêt architectural sont à priori prosrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- A.22 A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

AUTRES CONSTRUCTIONS

- A.23 Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.
- A.24 Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.



3 - RESTAURATION ET ENTRETIEN - PRINCIPES GENERAUX

IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

- A.31 La restauration ou l'entretien devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant le cas échéant, les volumes initiaux, et les percements d'origine.
- A.32 Les réparations seront exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes, les menuiseries.
- A.33 Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- A.34 La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments hors œuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions, et avec le même soin, que celle des façades sur rue.

AUTRES CONSTRUCTIONS

- A.35 L'entretien devra être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain, par analogie avec les immeubles d'intérêt architectural les plus proches.

ECHANTILLONS ESSAIS

- A.36 Des échantillons de matériaux ou essais de mise en œuvre pourront être demandés, notamment pour les ravalements, rejointoiements, enduits, remplissages de pan de bois, couvertures, etc. Ces essais seront réalisés in situ, et présentés pour accord avant exécution à l'Architecte des Bâtiments de France.

4 - MACONNERIE

- A.41 Les maçonneries en pierre de taille appareillée ainsi que les maçonneries de brique doivent être maintenues apparentes.
Le ravalement éventuel de ces maçonneries de pierre de taille ou de brique sera effectué au jet à basse pression et à la brosse, le sablage étant proscrit ainsi que l'emploi d'outils agressifs, tels que la boucharde ou le chemin de fer.



- A.42 Les maçonneries de moellons peuvent, suivant le cas, être soit apparentes, soit enduites.
- A.43 Les maçonneries de moellons apparentes seront jointoyées au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable, les joints étant bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement.
- A.44 Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.
- A.45 Lorsqu'une restauration de la maçonnerie est nécessaire, on utilisera une pierre ou une brique qui, par sa nature, ses dimensions, son aspect, sa couleur se rapproche le plus possible du matériau d'origine.

5 - ENDUITS

- A.51 Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable, leur finition sera grattée ou talochée.
- A.52 Le ravalement sera uniforme mais sans monotonie ; le cas échéant il suivra les irrégularités du parement ou les déformations du plan de façade. Les enduits seront dans les tons beiges ou ocrés, les teintes vives ou trop saturées, étrangères à la tradition locale, étant exclues.
- A.53 Sont proscrits :
- les enduits ciment et les parements plastiques,
- les finitions projetées à relief (enduits tyroliens).
- A.54 Les enduits au plâtre du 19^e siècle seront entretenus et restaurés à l'identique ; la modénature, les reliefs et décors éventuels de panneaux seront conservés. Ces enduits pourront être peints, ou recevoir un badigeon, sous réserve du respect des recommandations faites à l'article A.52 ci-dessus.
- A.55 Les bandeaux en saillie encadrant les baies, portes et fenêtres, seront maintenus ; le cas échéant, il pourra être demandé d'en établir (largeur 16 à 18 cm, saillie par rapport au nu du mur 2 cm).



6 - PANS DE BOIS - CHARPENTE

- A.61 A l'occasion des travaux de restauration de façade, la mise à jour d'un pan de bois pourra être conseillée, voire demandée.
- A.62 La restauration d'un pan de bois devra se faire à l'identique, en respectant le dessin des membrures et des pièces de contreventement, et en conservant les modes d'assemblage.
- A.63 Les remplissages entre éléments seront enduits à la chaux dans le plan du parement des bois.
- A.64 Les pans de bois et les pièces de charpente apparentes seront traitées et protégés soit au moyen de produits d'imprégnation incolores ou teintés, soit au moyen d'une peinture mate. Les vernis sont proscrits.

7 - COUVERTURE

- A.71 A l'occasion des travaux de restauration, les pentes et formes des toits ne seront pas modifiées, sauf motif impérieux et notamment si des éléments anciens indiquent des dispositions antérieures différentes.
- A.72 Dans le cas de constructions anciennes dont la toiture aurait été adaptée ultérieurement, une modification du comble pourra être conseillée, voire demandée, afin de permettre un retour aux dispositions d'origine, ou au matériau de couverture d'origine.
- A.73 Lors des réfections de chevonnage ou de lattis, la souplesse donnée aux formes de combles par les charpentes anciennes sera maintenue.
- A.74 Pour les constructions d'intérêt architectural la règle générale est la réfection à l'identique. Le détail du traitement des rives et noues sera joint à la demande de permis de construire.
- A.75 Les couvertures seront réalisées en tuiles plates anciennes ou vieilles et nuancées (le brun uni étant proscrit) 65/80 au m² et la saillie à l'égout n'excédant pas 20cm. L'arrêt sur les pignons sera réalisé en ruellée au mortier de chaux, sans rive métallique et sans débord sur le nu du mur.
- A.76 L'ardoise naturelle pourra être autorisée dans certains cas d'espèce (notamment combles à la Mansart) de réfection à l'identique.



- A.77 Les tuiles faîtières seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtières ainsi que les solins seront réalisés avec les mêmes matériaux. Le zinc et le métal apparent sont proscrits pour ces ouvrages.
- A.78 Les chênoux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront le zinc, en cuivre, en fonte..., la matière plastique PVC étant proscrite pour ces accessoires.
- D.79 Les souches de cheminée ancienne seront conservées et restaurées, avec ravalement de leur maçonnerie.
Les souches de cheminées à créer seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en briques, sur les constructions d'intérêt architectural, la souche sera montée en briques plates à l'ancienne (briques dites de Beauvais).

8 - LUCARNES - CHASSIS DE TOIT

- A.81 Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes seront conservées et restaurées à l'identique.
- A.82 Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à la capucine, ou à fronton). Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.
- A.83 Le nombre de châssis de toit est limité à un par élément de 6m linéaire de façade.
Les châssis de toit ne pourront être admis que sous réserve d'être composés avec les baies de l'étage droit, et implantés dans la partie inférieure du comble. Leur proportion sera verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80m. Ils seront posés encastrés, afin de ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront de préférence implantés sur les versants peu visibles de la rue.
- A.84 Les châssis de toit sont interdits sur les combles à la Mansart (aussi bien en terrasson qu'en brisis).

9 - BAIES

- A.91 Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade, et les proportions des baies préexistantes.



A.92 A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer une baie transformée, dans ses proportions d'origine.

A.93 Les linteaux en bois apparents sont proscrits pour les nouveaux percements.

10 - MENUISERIES

A.101 Les réfections de portes et fenêtres anciennes seront exécutées à l'identique, en respectant les découpes de carreaux et sections de bois. Des détails d'exécution pourront être demandés.

A.102 Les menuiseries aluminium sont proscrites pour l'habitat. L'aluminium teinte naturelle est proscrit pour toute construction. Les menuiseries PVC sont proscrites.

A.103 Les volets seront en bois, pleins ou persiennés, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barres, sans écharpe, ou sur pentures métalliques. Les volets PVC sont proscrits.

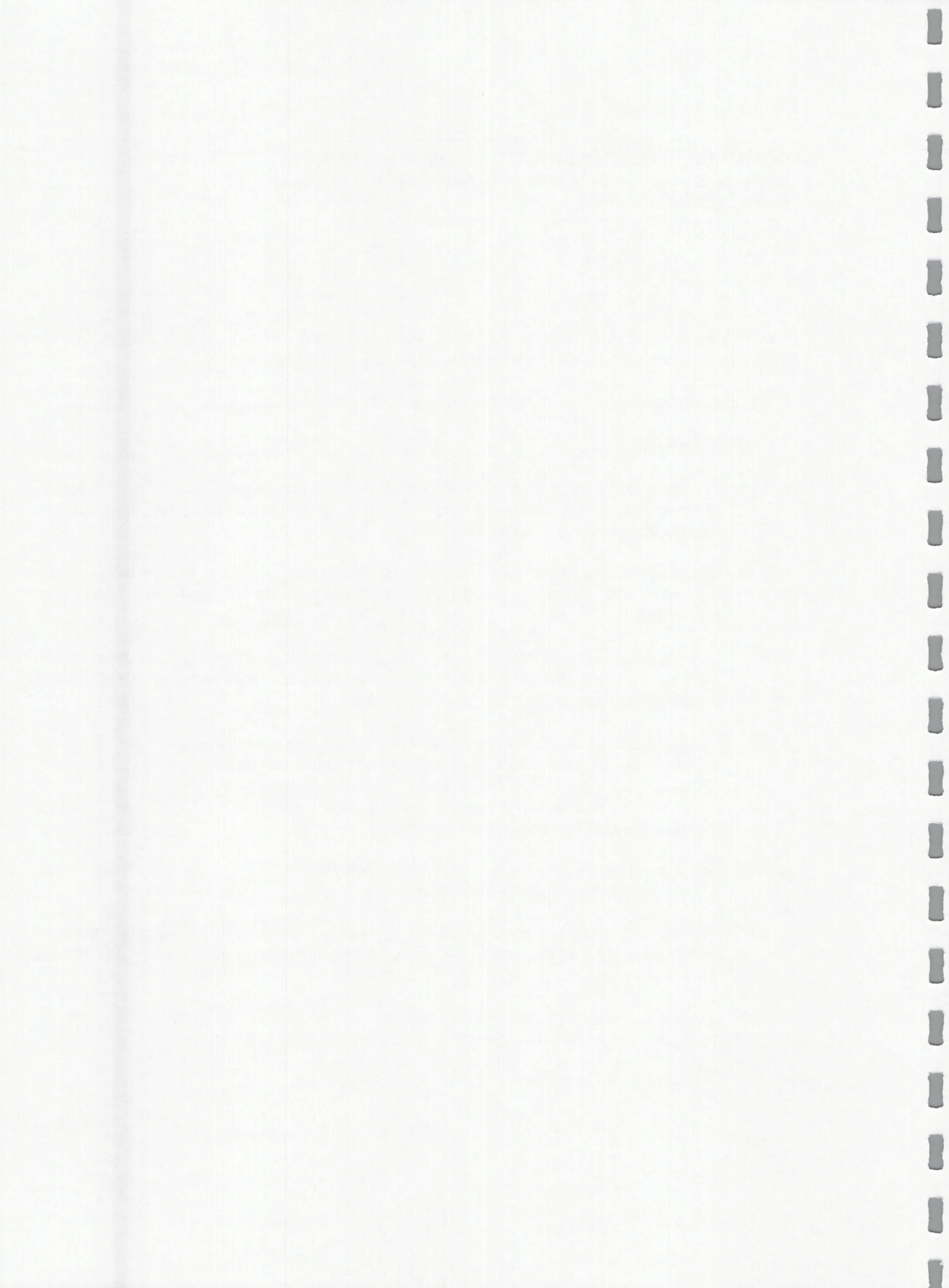
A.104 Les persiennes accordéon se repliant en tableau sont admises dans le cadre de réfection à l'identique. Les volets roulants sont proscrits.

A.105 Les menuiseries extérieures en bois seront peintes. Les vernis et produits d'imprégnation "teinte bois" sont proscrits.

A.106 Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte de la menuiserie.

A.107 Les vérandas ou volumes vitrés en adjonction ne seront admis que s'ils sont traités avec soin et discrétion, et s'ils se composent avec le volume du bâtiment d'adossement.

A.108 Les portes de garages seront pleines, sans oculus ni partie vitrée, et de préférence à parement bois, assemblé verticalement, à peindre.



11 - CLOTURES ET DIVERS

- A.111 Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
- A.112 L'interruption des murs de clôture existants ne sera autorisée que pour la création de nouveaux accès, ainsi qu'au droit d'une construction autorisée, implantée à l'alignement et assurant la continuité urbaine.
- A.113 Les clôtures nouvelles seront constituées soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2 m minimum, ravalé à pierres vues ou enduit, et surmonté d'un chaperon, soit d'un muret maçonné surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
- A.114 Les chaperons de murs en maçonnerie seront réalisés en tuiles plates. Les chaperons en ciment sont proscrits.
- A.115 Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur seront soit en bois, pleins sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les fermetures en plastiques sont proscrites.
- A.116 Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré, ou en fonte à l'identique des modèles anciens.
- A.117 Les branchements EDF et PTT seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- A.118 Les coffrets techniques (EDF, GDF, ...) seront composés de la façon la plus discrète possible dans les façades, la solution de leur incorporation à des niches fermées par un portillon en bois plein, peint dans la teinte du mur, étant conseillée.
- A.119 Les antennes paraboliques sont proscrites en façade sur rue.
Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage, sur le versant non visible du domaine public. Elles seront de préférence de teinte neutre et de diamètre réduit.



12 - FACADES COMMERCIALES

A.120 Les créations ou modifications des façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble devra correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fond de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens.

Les devantures en bois du 19^e siècle seront si possible conservées et restaurées à l'identique.



PRESCRIPTIONS APPLICABLES

AU SECTEUR A

CONSTRUCTION NEUVES

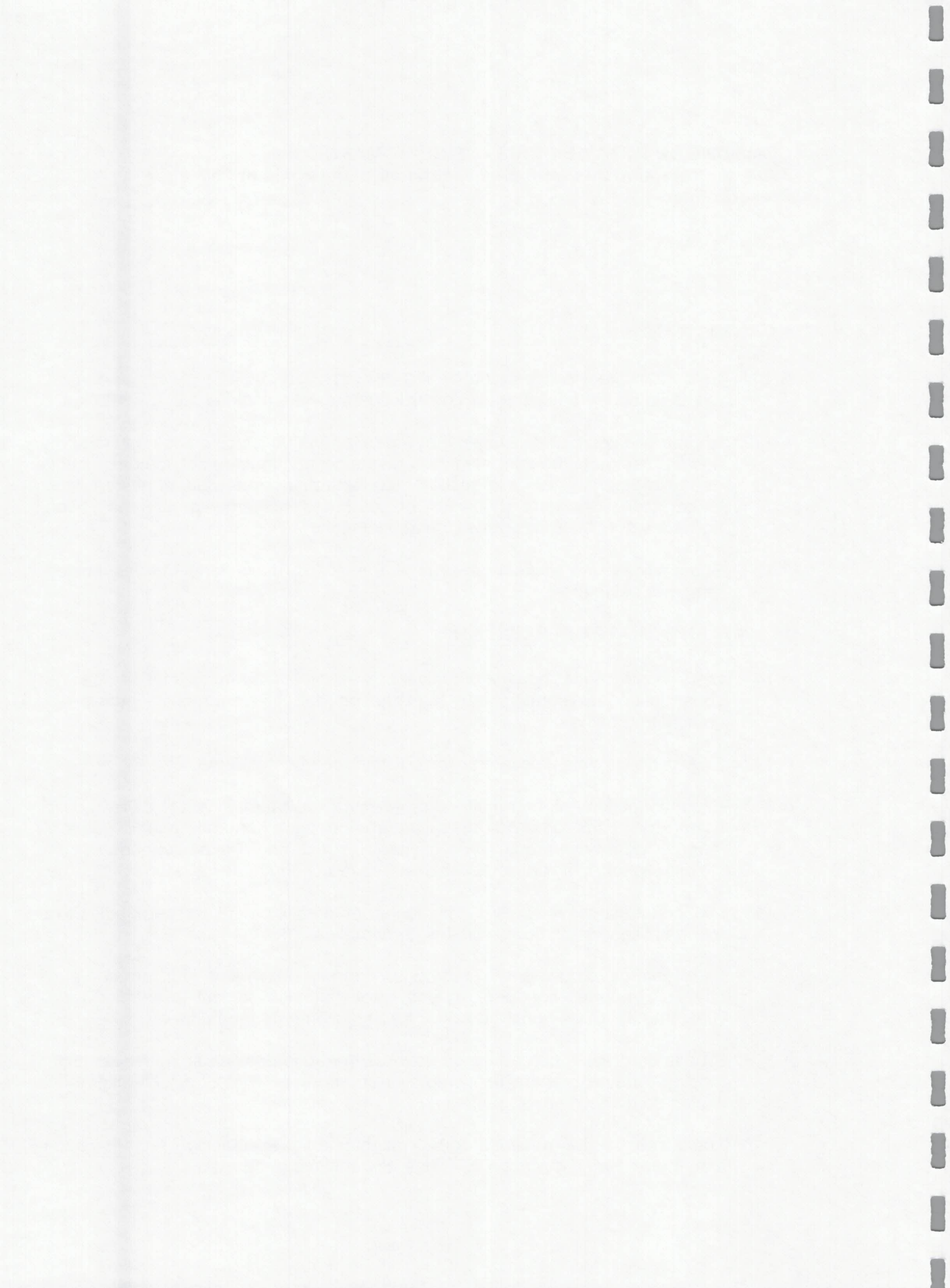


13 - CONSTRUCTIBILITE

- A.131 En sous-secteur A1 correspondant à des parcs ou jardins à préserver en cœur d'îlots du centre ancien, toute construction nouvelle est interdite.
- A.132 - En sous-secteur A2 correspondant à des jardins ou parcs boisés en limite des anciens remparts, ne sont admises que les occupations du sol ou constructions de faible emprise liées à la gestion ou à l'entretien, ne remettant pas en cause le caractère dominant des lieux et l'état des boisements. Les habitations nouvelles sont interdites dans ce sous-secteur.
- A.133 - Toute création d'accès nouveaux à partir des mails longeant les anciens remparts est interdite.

14 - IMPLANTATION ET PARCELLAIRE

- A.141 Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes ; leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine.
- A.142 En façade sur voie, la construction à l'alignement est la règle.
- A.143 Exceptionnellement, un recul pourra être autorisé s'il maintient la cohérence du tissu urbain sans rompre la continuité urbaine, voire demandé pour dégager un élément bâti intéressant. Dans ce cas, un mur haut en maçonnerie ou une clôture conforme à l'article A.203 assurera la continuité de l'alignement sur rue.
- A.144 Les constructions nouvelles s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement, ou aux limites de parcelles.
- A.145 La présence d'ouvrages souterrains, connus ou mis à jour en cours de chantier, pourra conduire à des prescriptions particulières relatives à l'implantation d'une construction ou à son système de fondation.
- A.146 En cas de division parcellaire ou de lotissement, le dessin des nouvelles unités foncières devra prendre en compte la structure de l'îlot et les directions des limites de parcelles avoisinantes.
- A.147 - Toute construction nouvelle doit s'implanter en respectant un recul minimum d'au moins 10m par rapport à la ligne des anciens remparts.



15 - CONTINUITE DU BATI

- A.151 Le long des voies ou des espaces publics, la construction en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, est la règle.
- A.152 Sur les parcelles de grande largeur, le retrait sur limite latérale pourra être admis, sous réserve que la continuité urbaine en façade sur voie soit maintenue par une clôture conforme à l'article A.203.
- A.153 En cas de retrait sur limite séparative latérale, la continuité urbaine sera assurée par le jeu de portails, portes, clôtures hautes pleines ou surmontées de grille, venant à l'alignement, en prolongement du volume construit.
- A.154 Exceptionnellement, une interruption de la continuité urbaine pourra être admise, voire imposée, pour permettre la mise en valeur d'éléments bâti exceptionnels ou le dégagement d'une transparence vers le cœur d'îlot.

16 - COMPOSITION GENERALE - HAUTEURS

- A.161 Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur, ou de l'îlot.
- A.162 Cette harmonie des nouveaux immeubles avec ceux qui constituent la référence typologique du secteur sera recherchée :
- dans le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
 - dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faitage,
 - dans l'expression des rythmes horizontaux ou verticaux caractéristiques de la rue,
 - dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
 - dans la teinte et la texture des matériaux employés,
 - dans la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture.
- A.163 Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes.



A.164 A l'alignement sur voie, la hauteur d'une construction nouvelle ne devra pas se différencier de plus d'un niveau par rapport à une construction contiguë en bon état.

A.165 L'adaptation au sol ne devra nécessiter aucun talutage artificiel ou remblai autour de la construction.

17 - PAREMENTS DE FACADE

A.171 Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre) ; leur finition sera grattée ou talochée.

A.172 Sont proscrits :

- les enduits ciment et les parements plastiques,
- les finitions projetées à relief (enduits tyroliens).

18 - COUVERTURE

A.181 Les toitures seront à deux versants symétriques avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base.

A.182 Les toitures des immeubles nouveaux auront des pentes proches de 45° et harmonisées avec celles des constructions voisines ; leur faitage prendra en compte les orientations de faitages proches auxquels il sera parallèle ou perpendiculaire.

A.183 Des tolérances et adaptations de pentes seront admises, sous réserve de bonne intégration dans la volumétrie pour les constructions basses et annexes en appentis dont la pente pourra être plus faible.

A.184 Les couvertures seront réalisées en tuiles plates vieilles et nuancées (le brun uni étant proscrit) 65/80 au m², sans débord en pignons, et la saillie à l'égout n'excédant pas 20cm.

A.185 Les tuiles faîtières seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les solins ou arêtières éventuels seront réalisés avec les mêmes matériaux. Le zinc et le métal apparents sont proscrits pour ces ouvrages.



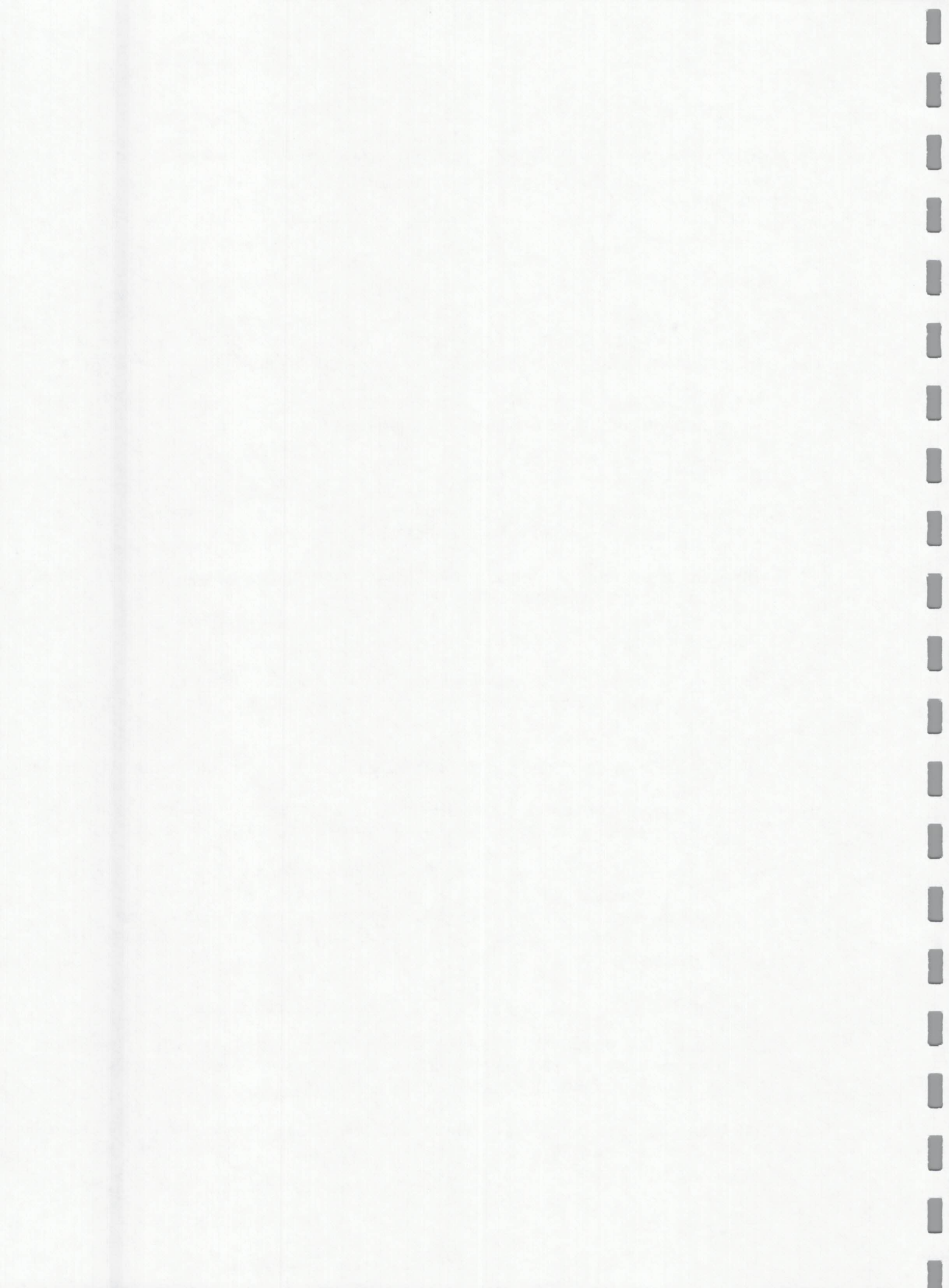
- A.186 Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre, en fonte..., la matière plastique P.V.C. étant proscrite pour ces accessoires.
- A.187 Les souches de cheminées seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble, et réalisées en brique de terre cuite peines.

19 - PERCEMENTS

- A.191 Les façades seront traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies, comptant comme des vides, viendront se composer.
- A.192 Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges) ; ils se composeront par superposition verticale.
- A.193 Les linteaux en bois apparents sont proscrits.
- A.194 Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.
- A.195 Les châssis de toit sont déconseillés sur le versant de toiture orienté vers le domaine public.
Le nombre d'ouverture en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit sur les versants où ils sont admis) par élément de 3m linéaire de long pan.
- A.196 Les châssis de toit ne pourront être admis que sous réserve d'être composés avec les baies de l'étage droit, et implantés dans la partie inférieure du comble. Leur proportion sera verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80m. Ils seront posés encastrés, afin de ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture.

20 - MENUISERIES

- A.201 L'aluminium teinte naturelle est proscrit en menuiserie pour toute construction. Les menuiseries PVC sont admises sous réserve d'être en profils minces identiques aux menuiseries bois, et de ton blanc.
- A.202 Les volets seront obligatoirement en bois, pleins ou persiennés. Ils seront assemblés sur barres, sans écharpe, ou sur pentures métalliques. Les volets PVC sont proscrits.



- A.203 Les persiennes accordéon se repliant en tableau, et les volets roulants sont déconseillés. Ils sont proscrits en façade sur rue à l'alignement.
- A.204 Les menuiseries extérieures en bois seront peintes. Les vernis et produits d'imprégnation "teinte bois" sont proscrits.
- A.205 Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte de la menuiserie.
- A.206 Les vérandas ou volumes vitrés en adjonction ne seront admis que s'ils sont traités avec soin et discrétion, et s'ils se composent avec le volume du bâtiment d'adossement.
- A.207 Les portes de garage seront pleines, sans oculus ni partie vitrée, et de préférence à parement bois, assemblé verticalement, à peindre.

21 - CLOTURES

- A.211 Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
- A.212 L'interruption des murs de clôture existants ne sera autorisée que pour la création de nouveaux accès, ainsi qu'au droit d'une construction autorisée, implantée à l'alignement, et assurant la continuité urbaine.
- A.213 Les clôtures nouvelles seront constituées soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2 m minimum, ravalé à pierres vues ou enduit, et surmonté d'un chaperon, soit d'un muret maçonné surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
- A.214 Les chaperons de murs en maçonnerie seront réalisés en tuiles plates. Les chaperons en ciment sont proscrits.
- A.215 Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur seront soit en bois pleins, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les fermetures en plastique sont proscrites.



- A.216 Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré, ou en fonte à l'identique des modèles anciens.
- A.217 Les branchements EDF et PTT seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- A.218 Les coffrets techniques (EDF, GDF, ...) seront composés de la façon la plus discrète possible dans les façades. Leur incorporation à des niches fermées par un portillon en bois plein, peint dans la teinte du mur, est conseillée.
- A.219 Les antennes paraboliques sont proscrites en façade sur rue.
Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage, sur le versant non visible du domaine public. Elles seront de préférence de teinte neutre, gris ou brun, et de diamètre réduit.

22 - FACADES COMMERCIALES

- D.220 Les créations ou modifications des façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.
A chaque immeuble devra correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fond de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens.



SECTEUR B

DEFINITION ET OBJECTIFS

Le secteur B de la ZPPAUP correspond aux faubourgs hors les murs de la ville ancienne.

Il se développe le long des axes historiques d'accès aux portes, ainsi qu'en façade sur les mails créés à l'emplacement des anciens fossés.

On trouve dans ce secteur quelques constructions anciennes souvent à caractère rural, ainsi que du bâti plus récent du 19^e siècle ou début du 20^e, présentant lui aussi un intérêt architectural.

Les prescriptions applicables à ce secteur visent à assurer une harmonisation de proximité, en termes essentiellement d'épannelage, de matériaux et de coloration.

Toutefois, pour les constructions identifiées comme étant d'intérêt architectural, les prescriptions applicables sont celles afférentes aux constructions existantes en secteur A.



PRESCRIPTIONS APPLICABLES

AU SECTEUR B



1 - AFFECTATION COMPOSITION GENERALE

- B.11 Ce secteur est affecté principalement à l'habitation, ainsi qu'aux activités artisanales et agricoles.
- B.12 Les constructions nouvelles ne doivent pas, du fait de leur importance en volume ou en surface au sol, porter atteinte à l'organisation du quartier, et à l'échelle de son bâti.
- B.13 L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessiter ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.
- B.14 La hauteur des constructions ne doit pas dépasser celle des bâtiments avoisinants.

2 - PAREMENTS DE FACADE

- B.21 Les parements de façade seront soit traités en maçonnerie apparente, soit enduits.
- B.22 Les maçonneries apparentes seront jointoyées à fleur au mortier de chaux blanches ou de chaux grasse et sable, les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués étant déconseillés.
- B.23 Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre) ; leur finition sera grattée ou talochée.
- B.24 Les créations ou modifications des façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

3 - COUVERTURE

- B.31 Les toitures seront à deux versants symétriques avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base.
- B.32 Les couvertures seront réalisées en tuiles plates vieilles et nuancées (le brun uni étant proscrit) 65/80 au m², sans débord en pignons, et la saillie à l'égout n'excédant pas 20cm.



- B.33 Les châssis d'éclairage incorporés aux pentes des toitures, devront être limités en nombre à une unité par linéaire de 6m de façade et composés avec les percements de façade ; ces châssis seront de dimension réduite et de proportion plus haute que large. Ils seront de préférence incorporés dans le versant non visible du domaine public.
- B.34 Les antennes paraboliques sont proscrites en façade sur rue. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage, sur le versant non visible du domaine public. Elles seront de préférence de teinte neutre et de diamètre réduit.

4 - CLOTURES

- B.41 En cas de création d'une nouvelle ouverture, ou de construction d'une clôture, on respectera le caractère de l'alignement existant et notamment le principe d'alternance, entre murs pleins, mur bahut surmonté de grilles, portes et portails.

Les clôtures existantes, notamment celles résultant d'anciens cahiers des charges de lotissements du début du siècle, seront soigneusement entretenues, et le cas échéant restaurées.



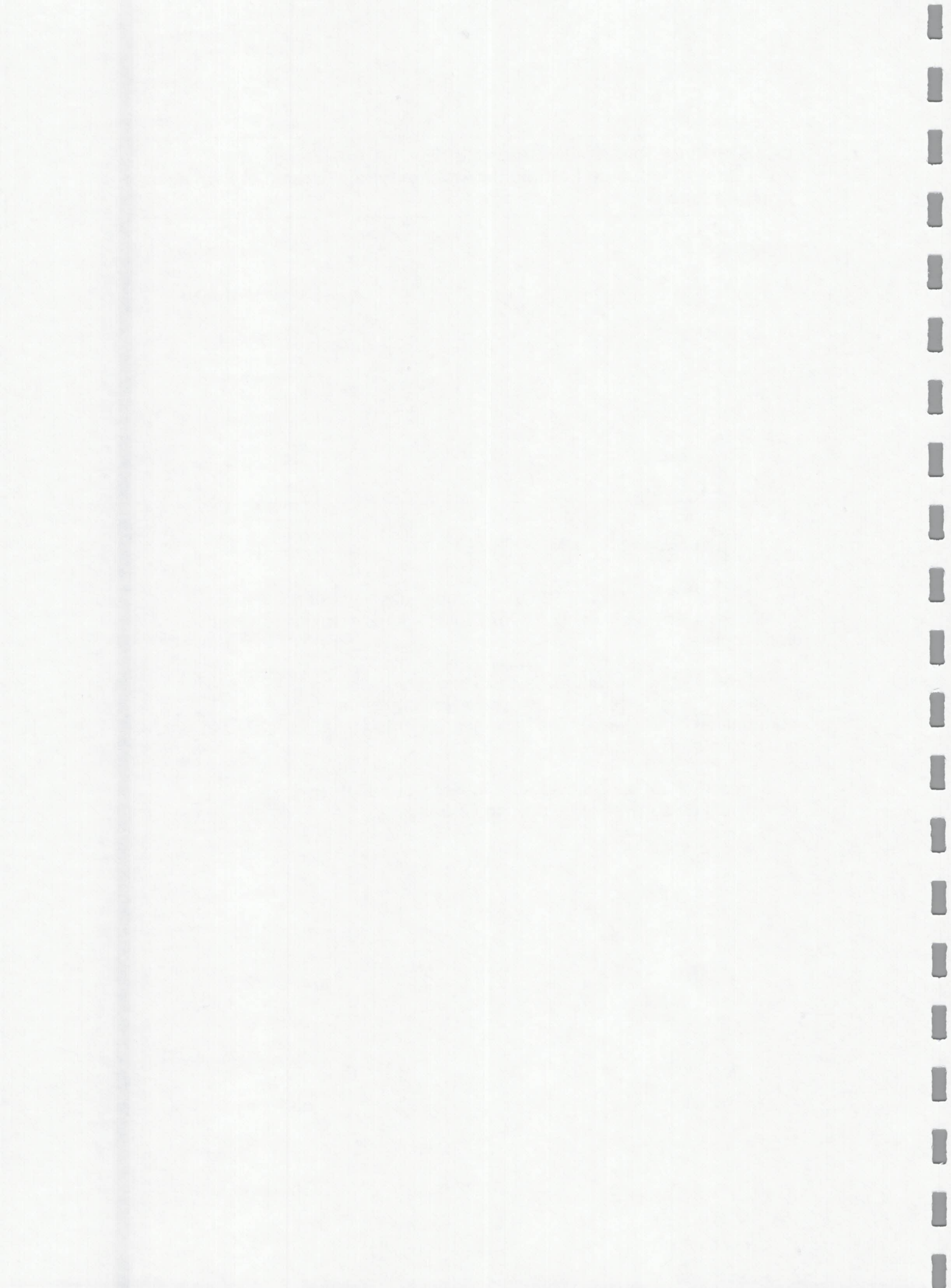
SECTEUR C

DEFINITION ET OBJECTIFS

Le secteur C de la ZPPAUP englobe des quartiers constitués de constructions récentes sans valeur patrimoniale.

Dans ces secteurs toutefois, la proximité des mails, ou la covisibilité avec les édifices protégés imposent une harmonisation en termes de volumes, de matériaux et d'insertion dans le site.

Les prescriptions applicables sont légères et adaptées à cet objectif de cohérence du paysage urbain.



PRESCRIPTIONS APPLICABLES

AU SECTEUR C



1 - AFFECTATION COMPOSITION GENERALE

- C.11 Ce secteur est affecté principalement à l'habitation, ainsi qu'aux activités artisanales et agricoles.
- C.12 Les constructions nouvelles ne doivent pas, du fait de leur importance en volume ou en surface au sol, porter atteinte à l'organisation du quartier, et à l'échelle de son bâti.
- C.13 L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessiter ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.

2 - PAREMENTS DE FACADE

- C.21 Les parements de façade seront soit traités en maçonnerie apparente, soit enduits.
- C.22 Les maçonneries apparentes seront jointoyées à fleur au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable, les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués étant déconseillés.
- C.23 Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre) ; leur finition sera grattée ou talochée.
- C.24 Les parements de façades ne comporteront aucun décrochement au niveau de la dalle du rez-de-chaussée.

3 - COUVERTURE

- C.31 Les toitures seront à deux versants symétriques avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base.
- C.32 Les couvertures seront réalisées en tuiles plates vieilles et nuancées (le brun uni étant proscrit) 65/80 au m², sans débord en pignons, et la saillie à l'égout n'excédant pas 20cm.



- C.33 Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.
- C.34 Les châssis d'éclairage incorporés aux pentes des toitures, devront être limités en nombre à une unité par linéaire de 6m de façade et composés avec les percements de façade ; ces châssis seront de dimension réduite et de proportion plus haute que large.
- C.35 Les souches de cheminée seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble, et réalisées en briques pleines.

4 - CLOTURES

- C.41 Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
- C.42 L'interruption des murs de clôture existants ne sera autorisée que pour la création de nouveaux accès, ainsi qu'au droit d'une construction autorisée implantée à l'alignement et assurant la continuité urbaine.
- C.43 Les clôtures nouvelles seront constituées soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2m minimum, ravalé à pierres vues ou enduit, et surmonté d'un chaperon, soit d'un muret maçonné surmonté d'une grille à barreaudage vertical.



PRESCRIPTIONS APPLICABLES

AU SECTEUR D



SECTEUR D

DEFINITION ET OBJECTIFS

Le secteur D de la ZPPAUP est un secteur de protection des paysages de la vallée proche de la ville ancienne, ainsi que des cônes de visibilité vers celle-ci notamment depuis la déviation de la RN4.

Ce secteur est d'une façon générale inconstructible.

Les prescriptions applicables visant à sauvegarder la qualité des paysages tout en autorisant une gestion agricole, touristique ou de loisirs de ces sites.

Le secteur D comporte deux sous-secteurs :

- sous-secteur D1 correspondant à un espace agricole en covisibilité directe avec la ville ancienne depuis la RN4,
- sous-secteur D2 correspondant au parc paysagé et boisé d'un établissement d'intérêt collectif existant.



1 - OCCUPATION DU SOL

- D.11 Les constructions nouvelles de toute nature sont interdites, y compris les serres et tunnels provisoires à usage agricole. Seuls sont admis l'aménagement, l'extension mesurée et les annexes des constructions existantes.
- D.12 Toute modification à l'état des lieux (nivellement, aménagements de surface, etc) est soumise à autorisation (avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France).
- D.13 L'état des boisements doit être maintenu. Les abattages d'arbre ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes, d'essences locales.
- D.14 Pourront être autorisés les installations, équipements ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics d'infrastructure existants ou projetés dans le secteur. Les constructions ou installations à caractère d'équipement collectif liées aux loisirs et activités sportives pourront y être admises, sauf toutefois en sous-secteur D1.
- D.15 - En sous-secteur D2, pourront être admises les constructions ou installations nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement d'intérêt collectif existant, sous réserve de ne pas compromettre le caractère dominant de parc paysagé et boisé du sous-secteur.

