



## ZPPAUP - RÈGLEMENT

La ZPPAUP de la commune de Saintes est conçue comme procédure complémentaire et indispensable à la mise en place d'un Secteur Sauvegardé qui intéresse le noyau historique de la ville sur les deux rives de la Charente.

Cette procédure doit conduire également à une gestion cohérente des espaces nécessaires à la recherche archéologique et à la protection de ce patrimoine aujourd'hui virtuel.

Le territoire de la commune couvert par la ZPPAUP est divisé en 2 zones à caractère spécifique :

- La zone naturelle
- La zone bâtie

### **La zone naturelle ou zone Z1 se divise en 2 secteurs**

- Le secteur constituant la vallée de la Charente, les prés inondables ou non, les rives plantées ainsi que les espaces naturels, cultivés ou non = Z1A.
- le secteur constituant depuis un point précis les vues sur la ville et ses 3 clochers avec vocations constructible = Z1B.

### **La zone bâtie en zone Z2 se divise en secteurs**

- Le secteur constituant le prolongement patrimonial du Secteur Sauvegardé
- Le secteur constituant le tissu urbain d'entrée de ville
- Le secteur constitué par les bords de la Charente Sud
- Le secteur constitué par les équipements
- Le secteur réservé pour une opération publique
- Le secteur constitué par l'espace boisé classé
- Le secteur comportant les terrains occupés par le haras
- Le secteur constituant la protection et la mise en valeur des hameaux
- Le secteur constitué par les terrains de la SNCF compris dans le périmètre de la ZPPAUP.

Chaque zone comporte des secteurs dont la fonction principale est soulignée, et chaque secteur correspond à un ensemble homogène dont l'intérêt architectural ou paysager est régi par des règles spécifiques.

Les règles sont destinées à encadrer la sauvegarde, la mise en valeur et le devenir du patrimoine reconnu. Cela intéresse notamment la restauration, la réhabilitation et l'extension des

constructions existantes, ou bien la reconstruction ou la construction suivant une conception traditionnelle ou contemporaine.

La zone archéologique ou zone Z avec son périmètre spécifique dont les règles s'appliquent en supplément de celles déjà définies soit dans la zone naturelle Z1, soit dans la zone bâtie Z2 – ou deviennent servitude dans les secteurs du POS non inscrits dans les périmètres Z1 et Z2.

## **ZONE Z**

Le territoire concerné par ce périmètre correspond à l'emplacement présumé de l'habitat le plus ancien implanté sur le site de Saintes. Il s'agit de la partie agglomérée des constructions sans préjudice des innombrables constructions isolées ou groupées par 2 ou 3 qui sont éparpillées tout autour de la ville.

De ce fait, et compte-tenu de l'état des connaissances actuelles, toute découverte d'objets, de maçonneries ou de traces quelconques d'un habitat est de la plus haute importance pour l'histoire de Saintes autant que pour l'histoire du peuplement en Europe de l'Ouest .

Il importe que toutes les précautions soient prises en amont de toute interdiction d'effectuer des travaux pouvant amener à changer, de quelque façon que ce soit, le sol naturel extérieur aux constructions ou le sol artificiel intérieur aux constructions (approfondissement ou création de cave, de fosse, d'escalier ...).

Il en est de même pour toute ouverture de tranchée, de regard terrassement pour aménagement de jardin, de bassin, de chemin.

Pour chacune de ces interventions déjà couvertes par la loi du 27.10.1941 (réglementation des fouilles), la ZPPAUP de Saintes crée dans le périmètre Z une servitude supplémentaire dite archéologique, directement liée à la protection spécifique propre au patrimoine saintais.

C'est l'ensemble paysager donnant à la ville son caractère tout particulier.

- La vallée de la Charente offre au lit de la rivière une succession de rives à pentes boisées et de prairies inondables.

Ces dernières pénètrent profondément la ville et participent au patrimoine saintais tout autant que l'architecture.

Elles apparaissent au POS sous le sigle ND et Nda et forment le secteur Z1A.

- L'approche de l'architecture saintaise se fait à travers un vallonnement caractéristique qui engendre des points de vue sur la ville et ses clochers.

Trois points particuliers ont été retenus comme vue patrimoniale à sauvegarder :

- au Nord, depuis le CD 236

- à l'Est, depuis la N 141

- au Sud-Ouest, depuis le CD 114

Les deux premiers sont au POS sous le sigle Nda et participent au secteur Z1A, le troisième est à la fois en Nda, 1NA et Uca, et forme le Secteur Z1B dans sa partie constructible.

Le secteur Z1B comprend également des zones d'aménagement futur qu'il convient de réglementer sur le plan qualitatif compte-tenu des emplacements reconnus comme participant de l'ensemble paysager de la ville.

## **Zone Z1/ SECTEUR Z1A**

### **Article Z1A 1. Occupations et utilisations admises**

**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1 – Les travaux n’ayant pas d’incidence sur les prairies naturelles humides.
- 2 – Les clôtures végétales et les systèmes traditionnels de contention des animaux à l’exclusion de toute nouvelle clôture maçonnée.
- 3 – L’entretien des constructions existantes.

**Article Z1A 2. Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article Z1A 1 sont interdites.

**Articles Z1A 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10 :** Sans objet

**Article Z1A 11. Aspect extérieur**

**11.01.** L’entretien des constructions existantes se fera selon l’article Z2A 11.11.1. et 1.11.23.

**11.02.** Clôtures – elles seront constituées par des haies vives avec éventuellement un grillage.

**Articles Z1A 12.13. :** Sans objet

**Articles Z1A 14.15. :** Sans objet

## **Zone Z1/ SECTEUR Z1B**

**Article Z1B 1. Occupations et utilisations admises**

- 1 – Les constructions à usage d’habitation
- 2 – Les constructions à usage de commerce, de bureau ou de service compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 3 – Les lotissements à usage principal d’habitation et groupes d’habitations.
- 4 – Les constructions à usage d’équipements sportifs et d’artisanat.

**Article Z1B 2. Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article Z1B 1 sont interdites.

**Articles Z1B 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. :** Sans objet

**Article Z1B 10 . Hauteur maximum des constructions**

- 1 – La hauteur maximum des constructions est fixée à 1 étage sur rez-de-chaussée – et 8 m, mesuré à l’égout du toit.

2 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, et dans le cas de sol en pente, au milieu de la façade.

3 – La hauteur pourra être différente pour les équipements.

#### **Article ZB 11. Aspect extérieur**

Les constructions existantes forment une composition spécifique dans le cadre paysager retenu.

Il importe qu'aucune construction nouvelle dans les terrains déjà construits ou dans les terrains à construire ne vienne, par son volume ou sa couleur, modifier l'équilibre existant.

##### **11.01. Toitures**

1 – Dans le cas de construction traditionnelle, l'entretien ou la réfection à l'identique sera effectué suivant les données de l'article 11 du Secteur Z2A pour les constructions de type urbain, ou Z2H pour les constructions de type rural.

2 – Dans le cas de constructions de style contemporain, les volumes bâtis seront obligatoirement couverts d'une toiture à deux ou plusieurs versants dont la pente sera fonction du matériau retenu, celui-ci devant néanmoins présenter une couleur terre cuite de valeur claire.

##### **11.02. Maçonnerie**

1 – Dans le cas de construction traditionnelle, l'entretien ou la réfection à l'identique seront effectués suivant les données de l'article 11 du secteur Z2A pour les constructions de type urbain, ou Z2H pour les constructions de type rural.

2 – Dans le cas de construction de style contemporain tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les deux types de structures suivants :

immeubles à structure pleine porteuse (pierre, brique, parpaing)

immeubles à structure porteuse ponctuelle avec remplissage (bois, métal ; B.A.)

Tous les parements de façade sont autorisés à l'exception :

- des enduits ciment
- des enduits plastique
- des carrelages

Les parements de façade seront exécutés dans les valeurs claires ou moyennes (non foncées) de couleur sable (blond, jaune ou rose) – Les menuiseries pourront être de valeur foncée.

## **Zone Z2/**

C'est l'ensemble des quartiers de la ville et des hameaux de la commune représentant le patrimoine architectural et urbain de Saintes. Cette zone Z2 est divisée en secteurs correspondant à des ensembles bâtis homogènes dont le caractère nécessite un règlement adapté tant à leur morphologie qu'à leur typologie.

### **SECTEUR Z2A**

C'est une première enveloppe de protection autour du Secteur Sauvegardé où le problème majeur reste la protection et la mise en valeur. Les constructions à l'alignement et en continu caractérisent le patrimoine du 19<sup>ème</sup> siècle formant le développement urbain de la ville.

### **SECTEUR Z2B**

Ce périmètre marque l'entrée de la ville par rapport aux quartiers péri-urbains. Les constructions bien que parfois en retrait sur l'alignement ou isolées forment des ensembles dont le caractère essentiel concerne la réalité d'agglomération.

L'architecture dans l'ensemble ressort du patrimoine commun à mettre en valeur.

### **SECTEUR Z2C**

C'est l'extension urbaine entre coteau et Charente sur un parcellaire aligné le long de la route et fermée par la falaise donnant ainsi un aspect particulier aux constructions.

### **SECTEUR Z2D**

Ce sont des îlots spécifiques contenant des équipements publics ou privés. Les modifications ou transformations par extension, démolition et reconstruction, doivent répondre à des règles précises.

### **SECTEUR Z2E**

Affectation d'un îlot réservé pour une opération publique concernant le stationnement des voitures.

### **SECTEUR Z2F**

Protection renforcée de l'espace vert classé du vallon des arènes .

### **SECTEUR Z2G**

Mise en valeur et développement contrôlé des haras.

### **SECTEUR Z2H**

Renforcement du caractère de l'architecture vernaculaire de certains hameaux dont la protection et la mise en valeur sont rendues obligatoires.

### **SECTEUR Z2I**

Prise en compte des potentialités futures des terrains appartenant à la SNCF pour leur changement d'affectation éventuel, voire leur restructuration architecturale.

## **Zone Z2/ SECTEUR Z2A**

Ce sont les faubourgs de la ville, l'extension en dehors du Secteur Sauvegardé. C'est un patrimoine d'époques variées dont l'aspect commun tient dans une certaine densité des constructions. Le caractère homogène des constructions de cette zone réside dans la continuité et dans l'alignement à quelques exceptions près.

L'architecture traditionnelle est simple avec parfois de belles corniches jusqu'au 19 ème siècle. Ensuite, la modénature se développe de façon régulière et par modes successives.

Certains immeubles du fait de leur qualité architecturale ont été répertoriés en annexe.

### **Article Z2A 1. Occupations et utilisations admises**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau ou de service

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur

Dans le zone inondable, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des prescriptions du plan d'exposition aux risques naturels joint en annexe du POS (P.E.R.).

#### **Article Z2A 2. Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Z2A 1 sont interdites.

#### **Article Z2A 3. 4. 5. Sans objet**

1 – Les implantations doivent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement actuel des voies existantes ou à l'alignement des voies créées.

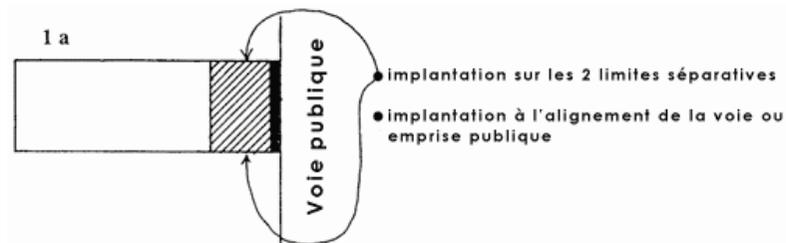
2 – Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles :

lorsque le bâtiment prolonge une construction existante en bon état en retrait de l'alignement.

3 – Les vitrines des commerces doivent être implantées en retrait de 0,15 m minimum de l'alignement (en feuillure de maçonnerie traditionnelle) ou au nu de façade de style contemporain (selon celui-ci).

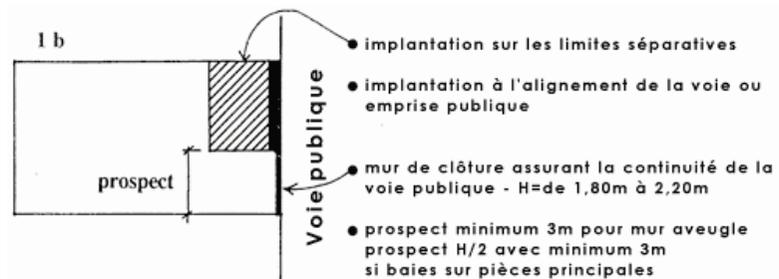
1 – Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques :

a - Les constructions sont implantées sur les deux limites séparatives



b - Lorsque la largeur de la parcelle est supérieure à la longueur de la construction, celle-ci sera implantée sur une des limites séparatives et complétée par un mur de clôture assurant la continuité de la voie publique. La hauteur de ce mur sera comprise en 1,80 et 2,20 mètres (voir article Z2A1.11.26).

La construction devra dans ce cas respecter les prospectus suivants : prospect minimum 3,00 mètres si la façade comporte des baies sur pièces principales (séjour, cuisine, chambre).

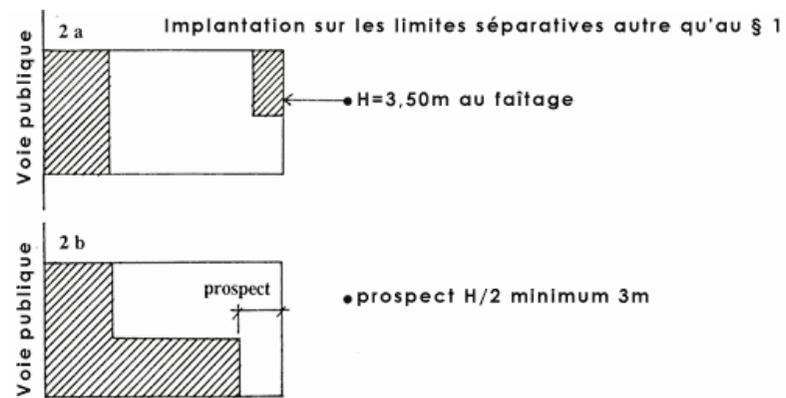


2 – Sur les limites séparatives autres que celles du paragraphe 1 :

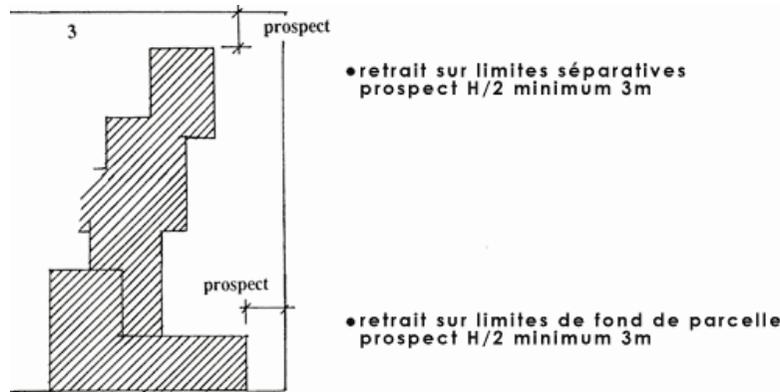
a – Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives si elles n'excèdent pas la hauteur de 3,50 mètres au faîtage ;

b – Les constructions de plus de 3,50 mètres doivent respecter un prospect de H/2, minimum 3 mètres.

c – Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsque la profondeur du terrain est inférieure à 15 mètres.



3 – Lorsque le projet de construction est compris dans une opération d'ensemble de restauration immobilière de cœur d'îlot, le retrait sur limites séparatives sera au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres de la façade considérée. Sur la limite du fond de parcelle, le prospect H/2, minimum de 3 mètres, doit être respecté.

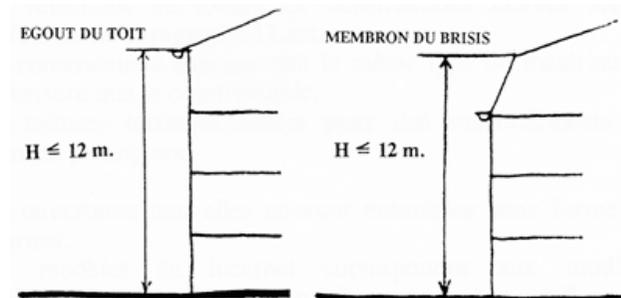


**Article Z2A 8. 9.** Sans objet

a- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit et, dans le cas de sol en pente, au milieu de la façade. L'égout du toit est la corniche qui soutient la toiture traditionnelle à 2 pentes (égout parallèle ou perpendiculaire à la rue).

b- Dans la cas de comble à la Mansard, la hauteur est mesurée au membron du brisis.

c- Dans la zone inondable, la hauteur est calculée par rapport à la cote de référence de la crue de 1982 prescrite par le P.E.R.



La moyenne des constructions ne dépasse pas 2 niveaux sur rez-de-chaussée avec plus ou moins un niveau suivant l'environnement immédiat.

La construction ou la reconstruction en bâti continu devra respecter la silhouette de la rue en ne dépassant pas de plus de un niveau l'immeuble adjacent le plus haut dans la limite de R + 3 plafond absolu = 12 mètres.

Le règlement concerne trois catégories d'ouvrages :

1 – Les constructions, reconstructions, adjonctions et aménagements en style traditionnel.

2 – Les constructions de style contemporain.

3 – Les commerces.

## 1- CONSTRUCTION DE STYLE TRADITIONNEL

**1.11.11.** Les immeubles sont en majorité couverts d'une toiture de tuiles creuses en terre cuite (dites tiges de botte, tuiles rondes ou canal) comportant une ou plusieurs pentes avec pignons ou croupes. En pignon, les rives sont à la saintongeaise.

Certains immeubles comportent une toiture en ardoise, soit à un ou plusieurs versants, soit en comble à la Mansard.

Les charpentes sont conçues avec une pente correspondant au matériau choisi.

Les lucarnes sont de proportions modestes et alignées dans l'axe des percements inférieurs.

Les souches de cheminées peuvent être en pierre, en brique apparente ou enduites à l'image de la façade. Elles ne comportent ni aspirateur statique, ni dalle en béton, mais éventuellement des mitrons en terre cuite.

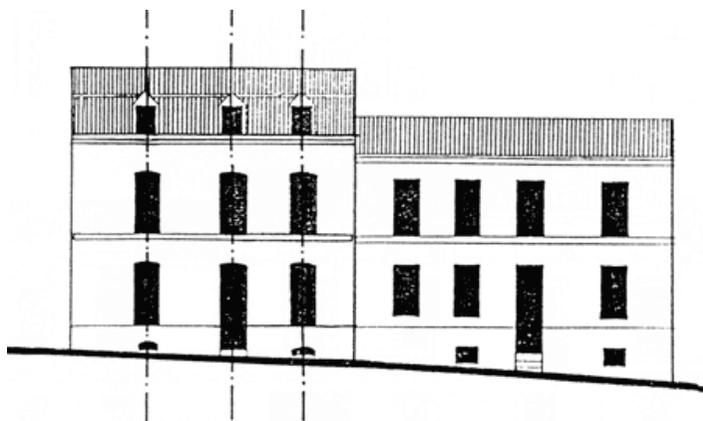
**1.11.12.** Les réfections de toiture comme les constructions neuves seront conformes au paragraphe 11.11. ci-dessus.

Les constructions annexes comporteront le même type de matériau de couverture que la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des raccordements de volumes principaux.

**1.11.13.** Les ouvertures nouvelles en toiture seront autorisées sous forme de lucarnes.

Les modèles de lucarne devront correspondre aux modèles traditionnels selon que la toiture sera en tuile ou en ardoise, à 2 pentes ou en comble à la Mansard, leur implantation sera fonction des percements de façades.



En dehors des façades d'accès et sur rue, les châssis de toit sont autorisés ; leur dimension ne sera pas supérieure à 78 X 98 et leur nombre sera fonction des percements de la façade.

**1.11.14.** Les toitures doivent obligatoirement être raccordées au système existant de récolte des eaux pluviales. Les gouttières et descentes d'eau apparentes seront en zinc ou en cuivre.

Les descentes EP seront placées le long des mitoyens sans dévoiement.

**1.11.15.** Les paraboles et antennes TV ainsi que les capteurs solaires sont interdits en toiture.

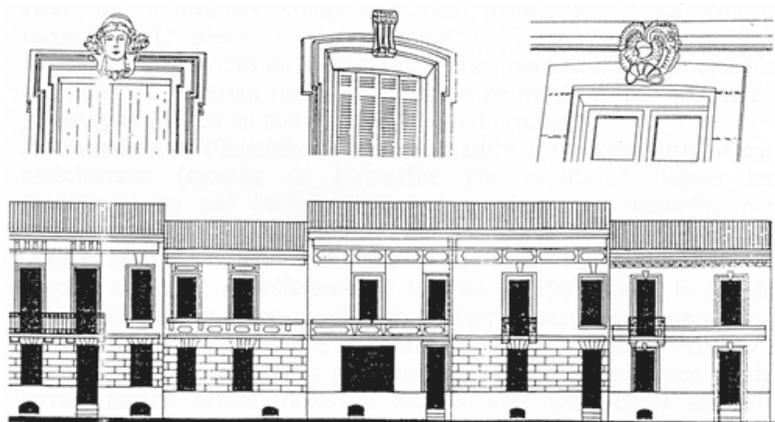
**1.11.21.** Les immeubles traditionnels sont en pierre, matériau local de provenance variée, qui se présente sous 2 aspects :

- pierre de taille avec notamment, chaînes d'angle, corniches, bandeaux, encadrements de baies (la modénature).

- pierre enduite (avec ou sans modénature en pierre de taille).

**1.11.22.** Certains immeubles présentent des éléments sculptés, soit géométriques (corniches, encadrements), soit figuratifs (agrafes, consoles). Ces immeubles font l'objet d'une attention particulière du fait de leur qualité architecturale et sont répertoriés en annexe. Ceci implique leur conservation (pas de démolition) et leur restauration (remise en état des façades suivant le style d'origine).

Dans tous les cas de réhabilitation ou de modification touchant les bâtiments existants, tous les éléments d'architecture anciens seront remis en valeur. Les encadrements d'anciennes portes ou fenêtres seront dégagés, et le remplissage sera bâti en retrait de 5 cm minimum du nu du mur (parement en pierre de taille ou constitué d'un enduit au mortier de chaux et sable de rivière de couleur appropriée).



**1.11.23.** Les travaux d'entretien ou de réhabilitation seront obligatoirement réalisés dans les conditions suivantes :

pierre de taille appareillée : lavage sous pression (sablage et grattage interdits sauf prescriptions spéciales). Lorsque les pierres présenteront un aspect de dégradation avancée (fentes, fissures, cassures, manques, érosion, délitage...), celles-ci seront remplacées pleine épaisseur dans les mêmes qualités mécaniques d'aspect et de couleur.

L'utilisation de pierre en placage est interdite. L'épaisseur minimum des pierres de remplacement sera de 20 cm.

L'utilisation de produits de remplacement sera limitée à la réparation des parties de faible dimension (pierre liquide, résines...). Elle est interdite dans les cas courants.

Les joints seront dégradés sans ouverture des lèvres, remplis à la pompe et arasés au nu du mur. Le liant employé sera de même couleur que la pierre des murs.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera piqué, évacué, la maçonnerie mise à nue sera nettoyée, confortée avec la même nature de matériau de chaux grasse et de sable échantillonné pour rester dans le ton de la pierre locale utilisée pour cette construction (sans exclure les variations de ton). La finition du crépi sera taloché ou lissé à la truelle. Tout crépi préparé à l'avance est interdit.

L'enduit fini restera au nu de la maçonnerie de pierre apparente. Certains immeubles conçus avec un enduit décoratif feront l'objet d'une analyse de l'existant pour restitution à l'identique (bandeaux lissés peints entourant des zones de crépis à grains plus ou moins teintés, crépis en surépaisseur par rapport au nu de la pierre appareillée).

**1.11.24.** Tous les immeubles comportant des soubassements en ciment recouvrant la pierre d'origine feront l'objet d'une restitution à l'identique des pierres de soubassement. Les remplacements nécessités par l'état du matériau seront effectués en pierre de même origine en pleine épaisseur ou au minimum en 20 cm d'épaisseur.

Le traitement de l'humidité sera effectué après analyse de l'origine par assèchement (montée de l'humidité par capillarité depuis les fondations) ou par badigeons hydrofuges incolores (humidité par ruissellement ou rejaillissement).

Dans la zone inondable, le niveau haut du rez-de-chaussée est fixé par rapport à la cote de référence de la crue de 1982 . Dans le cas de construction ou de reconstruction, la hauteur de maçonnerie nécessaire pour établir un sous-sol sera apparente et traitée en façades vues . Les emmarchements nécessaires pour accéder du niveau de la rue ou du terrain naturel seront traités en escalier avec garde-corps selon la hauteur à franchir.

En aucun cas, les immeubles ne comporteront de pilotis ou de plots maçonnés pour soutenir le plancher du rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel inondable.

**1.11.25.** Les travaux de peinture sur pierre de taille sont interdits.

Les travaux d'enduits sur pierre de taille préalablement piquée sont prohibés.

Les enduits tyroliens sont interdits sauf sur les constructions de style caractéristique.

Les enduits plastiques sont interdits.

**1.11.26.** Constructions annexes

Les annexes de l'habitation (garages, abris clos ou non) seront conçues dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les vérandas sont interdites.

Les clôtures sur rue seront implantées à l'alignement, en maçonnerie de pierre appareillée ou enduite, d'une hauteur variant de 1,80 à 2,20 mètres.

Sur cette hauteur, la maçonnerie pourra ne représenter que le 1/3 ou les 2/3, les restant étant constitué d'une grille en fer – d'un dessin simple, dans le plan de l'alignement et ne comportant pas de formes courbes.

Les éléments de *PVC* sont interdits.

**1.11.31.** Les menuiseries sont de section fine, pour toutes les parties habitables.

Les baies menuisées suivant leur proportion comportent 2, 3 ou 4 carreaux de proportion verticale, par battant et l'époque de construction.

D'autres compositions peuvent être présentées selon le style de la construction.

Les immeubles répertoriés d'intérêt architectural comportent des menuiseries en bois à peindre.

**1.11.32.** Les portes d'immeubles sont pleines, en bois à peindre, avec imposte vitrée et grille de défense.

**1.11.33.** Les volets sont, soit en bois pleins constitués de planches de 0,15 mètres de largeur minimum, soit en bois persiennés sur tout ou partie de la hauteur.

Ces ouvrages sont destinés à être peints.

Les fenêtres ne comportent des volets que si la modénature d'encadrement a été conçue pour, sinon ce sont des contre-vents intérieurs.

**1.11.34.** La réhabilitation sera faite à l'identique pour des menuiseries de l'époque considérée de la construction de l'immeuble.

La construction traditionnelle sera conforme aux ouvrages existants décrits aux articles précédents.

Les peintures seront de teinte claire pour les fenêtres et les volets (le blanc est interdit), et de teinte foncée pour les portes.

Le bois verni et le faux bois sont interdits.

**1.11.35.** Les volets roulants sont interdits.

**1.11.36.** Les immeubles entièrement aménagés en bureaux pourront comporter des menuiseries en aluminium laqué blanc, beige ou gris, ou en aluminium anodisé bronze sauf pour les immeubles d'intérêt architectural répertoriés en annexe.

Dans le cas d'aménagement d'un seul niveau en bureaux, les menuiseries seront conformes au dessin et au matériau de celles de l'immeuble considéré.

**1.11.37.** Les portes de garage sont pleines, sans oculus, en revêtement à peindre.

**1.11.41.** Pour les immeubles d'intérêt architectural répertoriés en annexe, les serrureries et ferronneries des fenêtres, portes-fenêtres, balcons, seront conservées, nettoyées, réparées et repeintes ou reconstituées à l'identique.

**1.11.51.** Les canalisations autres que les EP sont interdites en façade.

## **2- CONSTRUCTION DE STYLE CONTEMPORAIN**

**2.11.00.** Dispositions particulières

Les volumes et les couleurs sont les éléments qui permettront au patrimoine d'aujourd'hui de s'intégrer au centre ancien en respectant les principes ci-après.

**2.11.01.** Le rythme de la construction devra respecter une dominante verticale.

La modénature ne sera pas traitée suivant une continuité horizontale.

**2.11.02.** Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les 2 types de structures suivants :

immeubles à structure pleine porteuse (pierre, brique, parpaing)

immeubles à structure ponctuelle porteuse avec remplissage (bois, métal, B.A.).

**2.11.03.** Tous les parements de façade sont autorisés à l'exception :

- des enduits ciment
- des enduits plastiques
- des imitations et pastiches

**2.11.04.** Les toitures seront obligatoires, à deux versants, de couleur terre cuite.

Les surfaces vitrées dans le plan de toiture sont autorisées (verrière, châssis de toit).

Les locaux et installations techniques seront incorporés dans le volume de la toiture.

**2.11.05.** Les menuiseries extérieures pourront être en bois ou en métal.

Elles seront obligatoirement de section fine.

### **3- LES COMMERCES**

**3.11.00.** Le règlement concernant l'aspect extérieur des commerces distingue 2 catégories d'ouvrages :

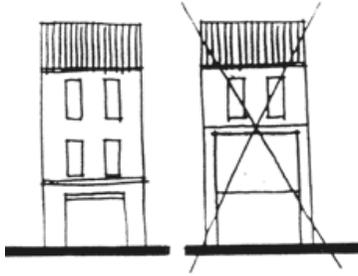
1 – La modification des devantures de commerce :

- dans le cas de rez-de-chaussée d'immeubles ayant conservé les maçonneries porteuses en façade
- dans le cas de rez-de-chaussée d'immeubles dégagés de toutes maçonneries porteuses

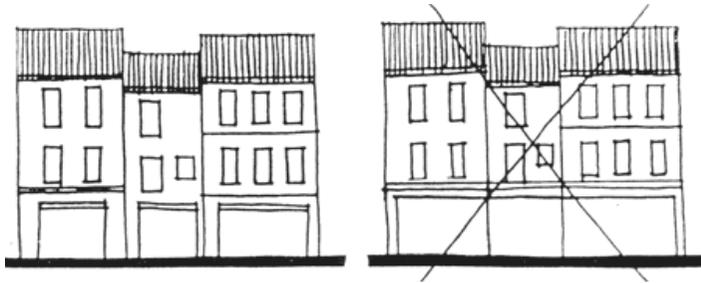
2 – La création de commerce dans des rez-de-chaussée non utilisés jusque-là à des fins commerciales.

**3.11.01.** La conception générale du commerce en centre ancien doit prendre en considération le fait que le commerce fait partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite autant que la rue qu'il anime. Ce n'est pas un élément insolite, c'est un élément attractif. La structure de l'immeuble doit apparaître au rez-de-chaussée suivant l'ordonnement de la conception d'origine ou être recomposé en ce qui concerne un immeuble programmé avec rez-de-chaussée commercial.

**3.11.02.** Les devantures commerciales ne doivent occuper que le rez-de-chaussée des immeubles. Sauf dans le cas où l'immeuble aura été conçu pour, les étages ne devront en aucun cas faire apparaître la fonction commerciale exercée à rez-de-chaussée en ce qui concerne les éléments du décor.



Pour les devantures commerciales occupant à la suite plusieurs rez-de-chaussée d'immeubles, chaque immeuble devra rester indépendant des autres dans le traitement de chaque façade. L'unité sera conservée par la couleur et non par la forme.

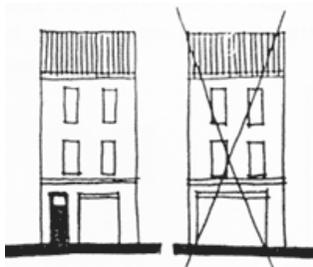


**3.11.11.** Dans ce cas de rez-de-chaussée d'immeubles ayant conservé les maçonneries porteuses en façade, les devantures seront implantées en retrait de l'aplomb de la façade, en fond de feuillure (avec un minimum de 0,15 mètre).

Les devantures en applique sur façade dont le matériau et la modénature utilisés correspondent à un exemple typique de commerce d'autrefois, doivent être restaurées et réutilisées telles que.

De nouvelles devantures en applique sur façade peuvent être autorisées quand elles sont constituées de pleins et de vides n'altérant pas l'unité architecturale. Elles devront utiliser des matériaux de qualité. Les imitations sont interdites.

L'accès aux étages, s'il a été supprimé, devra être restitué et incorporé dans le projet modificatif avec porte d'entrée indépendante sur l'extérieur.



**3.11.12.** Dans le cas de rez-de-chaussée d'immeubles dégagés de toutes maçonneries porteuses, celles-ci devront être reconstituées dans les matériaux d'origine, en retour des murs mitoyens ou dans les angles de rue. Il n'est pas question de laisser persister le déséquilibre de ces immeubles reposant sur le vide. La rotation accélérée des fonds de commerce ne justifie pas une altération continue du patrimoine commun.

Les devantures seront implantées en retrait de l'aplomb de la façade, en fond de feuillure (avec un minimum de 0,15 m). Elles ne pourront pas être implantées en retrait pour laisser à l'intérieur un espace privatif élargissant la rue sans raison d'ordre général.

Toutefois, les devantures pourront être implantées à l'aplomb de la façade lorsque l'immeuble ne comporte pas de modénature significative, et que l'unité architecturale de l'ensemble n'est pas altérée.

L'accès aux étages, s'il a été supprimé, devra être restitué et incorporé dans le projet modificatif avec porte d'entrée indépendante sur l'extérieur.

**3.11.21.** Le changement d'affectation de locaux d'habitation ou de bureaux en locaux commerciaux doit être soumis aux règles suivantes :

-l'accès aux étages ne peut disparaître et doit être conservé et incorporé dans le projet présenté.

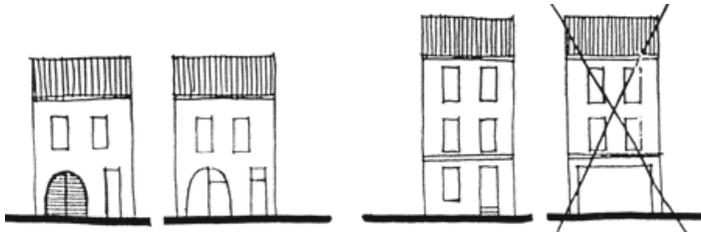
-les percements de baies existantes doivent pouvoir être aménagés en devantures commerciales sans autre modification que la suppression des allèges si cela s'avère nécessaire. La modénature existante sera conservée (corniches, bandeaux, encadrements).

-le niveau des rez-de-chaussée existants doit être conservé.

L'abaissement de planchers bas jusqu'au niveau de trottoir est interdit.

-les immeubles d'intérêt architectural répertoriés en annexe ne peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation entraînant des modifications de façade.

-les immeubles comportant des portails de garage peuvent être aménagés en locaux commerciaux à rez-de-chaussée. L'implantation de la devanture se fera comme pour les autres percements existants :



**3.11.22.** Les matériaux utilisés sont :

la pierre de taille ou la maçonnerie enduite comme l'ensemble de l'immeuble.

Le bois, l'aluminium anodisé bronze, l'aluminium laqué, l'acier inoxydable et le fer peint, pour les menuiseries.

La glace collée et tous produits verriers de qualité.

Les seuils de boutique seront restitués en niveau et en pierre (pas de carrelage, chapes lissées, moquettes ...).

**3.11.31.** Définition

Conformément à l'article 3 de la loi n°79.1150 du 29 décembre 1979 :

1 – *Constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.*

*Toute inscription, forme ou image apposée en dehors des limites de l'immeuble ou partie d'immeuble dans lequel s'exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou autre relative à ladite activité, constitue une publicité soumise à la réglementation applicable à la publicité.*

2 – *Constitue une pré-enseigne, toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. La conception et la pose des enseignes font l'objet du règlement suivant :*

3 – Toute publicité par affiches, panneaux ou panonceaux 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 panonceaux annonçant une marque commerciale ne peuvent être considérés comme des enseignes ; 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, celle-ci doit être étudiée selon les prescriptions définies plus loin.

### **3.11.32. Caractéristiques**

- les enseignes doivent être simples et leurs indications brèves.

- les éléments suivants sont seuls autorisés :

- la raison sociale ou l'indication de l'activité, ou le nom de la ou des personnes exerçant l'activité.

- une marque commerciale si les produits de cette marque sont les seuls à être vendus.

Elle ne peut pas masquer une perspective, gêner l'éclairage public et la signalisation, faire obstacle à la circulation, ni constituer un danger pour la sécurité publique.

Il ne peut être apposé d'enseigne sur un balcon ajouré ou devant les éléments architecturaux de caractère.

Il est interdit d'apposer des enseignes sur les toitures et devant les fenêtres ou les baies.

Les enseignes ne doivent pas dépasser le niveau des allèges des baies du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

Une activité s'exerçant au rez-de-chaussée sur rue ne peut apposer son enseigne que dans les baies, au-dessus des baies ou sur un montant de maçonnerie.

Une activité s'exerçant en fond de cour d'immeuble ou en étage ne peut apposer son enseigne que sur le montant ou dans le tableau de la porte y donnant accès ou au-dessus de la porte quand celle-ci ne donne pas accès à d'autres activités.

Si la porte donne accès à d'autres activités, les enseignes différentes doivent pouvoir s'harmoniser entre elles par leur couleur, leur forme et leur disposition.

### **3.11.34. Nombres d'enseignes**

Le nombre d'enseignes est limité par établissement à une enseigne apposée en façade (une pour chaque rue) ou au-dessus des ouvertures ou sur un trumeau ou un piédroit, et éventuellement une enseigne en drapeau dont les indications devront être différentes de la première.

### **3.11.35. Enseignes apposées sur une façade**

Ces enseignes peuvent être constituées de lettres séparées ou de lettres gravées sur des plaques.

- Les lettres séparées pourront être planes pour être éclairées par des spots, ou creuses pour être éclairantes sur la façade. Ces lettres seront posées sur les maçonneries en avant du nu de façade sur tige ou plots.

- Les lettres sur plaques pourront être gravées ou en relief, les plaques étant translucides et de dimensions inférieures à 0,40 m2.

**3.11.36.** Enseignes perpendiculaires à une façade.

Ne sont autorisées que :

Les enseignes *décoratives* (fer forgé, objet stylisé, logo),

Les panneaux des offices ministériels,

Les croix de pharmacie,

Les carottes de bureaux de tabac,

Les enseignes pour les commerces ouverts la nuit : hôtels – restaurants – salles de spectacles.

**3.11.37.** Dimensions

Lettres	hauteur maximum	0,30 m
Sigles	hauteur maximum	0,40 m
Plaques au droit des portes		0,40 m hors tout
Enseignes drapeau	Surface maximum	0,40 m2

**3.11.38.** Matériaux

Sont autorisés : acier, aluminium, bronze, cuivre, fer, laiton, zinc, bois, pierre, verre, altuglas.

Sont interdits : les caisson plastiques.

**3.11.39.** Enseignes lumineuses

Les caissons lumineux en matière plastique sont interdits (sauf si les lettres ou symboles sont traités en négatif : caissons opaques et lettres lumineuses).

L'éclairage doit être fixe et non clignotant.

**3.11.40.** Enseignes des hôtels, restaurants et salles de spectacle.

Enseignes apposées sur une façade.

Elles seront constituées de lettres indépendantes éclairées par spots ou éclairant par l'arrière, la tranche ou le devant.

Leur hauteur pourra être portée à 0,40.

Leur emplacement sera situé au-dessous du niveau des allèges du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

Enseignes perpendiculaires

- Elles seront constituées de lettres indépendantes d'ito *enseignes apposées en façade*
- La hauteur de l'enseigne ne dépassera pas 3 mètres avec une surface limitée à 1 m<sup>2</sup> pour une saillie totale inférieure à 1 mètre.
- L'emplacement sera situé dans la hauteur du premier étage sans dépasser la hauteur de 6,50 mètres.
- Les matériaux sont identiques à ceux décrits en 3.11.38.
- Elles devront respecter les règlements de voirie.

**3.11.41.** Entretien des enseignes.

- Toute enseigne en mauvais état (y compris les supports) doit être restaurée ou enlevée (annonceur ou propriétaire immeuble).
- Toute enseigne devenue sans objet doit être enlevée (y compris les supports) et les lieux remis en état (annonceur ou propriétaire immeuble).

**3.11.42.** Pré-enseignes.

Elles sont interdites.

## **Zone Z2/ SECTEUR Z2B**

C'est à la fois la seconde enveloppe de protection autour du secteur sauvegardé en même temps que ce qui différencie le périmètre urbain du tissu urbain. C'est un ensemble quelque peu hétérogène qui constitue cependant la matière même de l'entrée de ville ancienne. C'est la limite de ce que nous offre le patrimoine bâti notamment en confrontation de la zone de protection paysagère. Les constructions peuvent être encore en continu à l'alignement ou en retrait ou isolées. C'est le développement urbain fin 19<sup>ème</sup>, début 20<sup>ème</sup> siècle avant l'explosion de lotissements et d'opérations immobilières spéculatives. Certains immeubles du fait de leur qualité architecturale ont été répertoriés en annexe.

### **Article Z2B 1. Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – les constructions à usage d'habitation
- 2 – Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau ou de service
- 3 – les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur
- 4 – Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des prescriptions du plan d'exposition aux risques naturels joint en annexe du POS

### **Article Z2B 2. Occupations et utilisations du sol interdites.**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Z2A 1 sont interdites.

**Article Z2B 3. 4 5.** : Sans objet

**Article Z2B 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

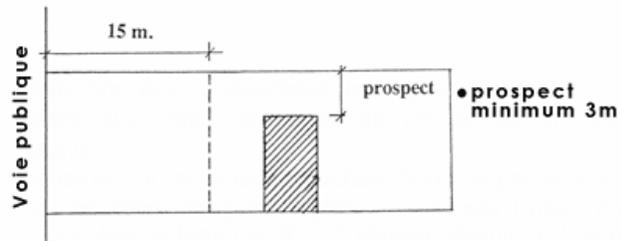
Les implantations doivent être édifiées à l'alignement actuel des voies existantes ou à l'alignement des voies créées sauf si le terrain comporte de chaque côté une construction en retrait. Dans ce cas, l'implantation se fera en retrait.

**Article Z2B 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

1 – Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques sur une profondeur de 15 mètres.

2 – Au-delà de 15 mètres, les constructions implantées sur les limites séparatives ne devront pas dépasser R + 1 (6 mètres).

Quand elles s'implanteront en retrait des limites séparatives, elles devront respecter un prospect de 3,00 mètres minimum, soit H/2 (hauteur maxi 6 mètres).

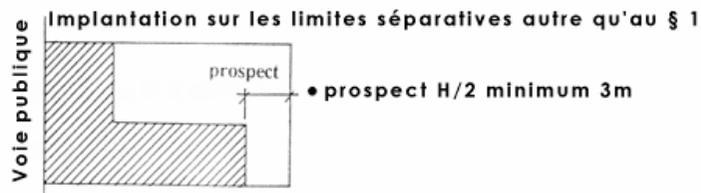


3 – Sur les limites séparatives autres que celles du paragraphe 1 :

a – Elles n'excéderont pas la hauteur de 3,50 mètres au faitage.

b- Les constructions de plus de 3,50 mètres doivent respecter un prospect de H/2, minimum 3 mètres.

c – Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsque la profondeur du terrain est inférieure à 15 mètres.



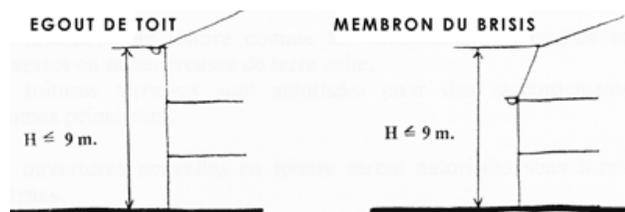
**Article Z2B 8. 9. :** Sans objet

a. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, dans le cas de sol en pente, au milieu de la façade.

L'égout du toit est la corniche qui soutient la toiture (égout parallèle ou perpendiculaire à la rue).

b. Dans le cas de comble à la Mansard, la hauteur est mesurée au membron du brisis.

Dans la zone inondable, la hauteur est calculée par rapport à la cote de référence de la crue de 1982 prescrite par le P.E.R.



La moyenne des constructions ne dépasse pas 1 niveau sur rez-de-chaussée avec plus ou moins un niveau suivant l'environnement immédiat.

La construction ou la reconstruction devra respecter la silhouette de la rue en ne dépassant pas de plus d'un niveau l'immeuble adjacent le plus haut dans la limite de R + 2 plafond absolu = 9 mètres.

Le règlement concerne trois catégories d'ouvrages :

- 1 – Les constructions, reconstructions, adjonctions et aménagements en style traditionnel.
- 2 – Les constructions de style contemporain.
- 3 – Les commerces.

### CONSTRUCTION DE STYLE TRADITIONNEL

**1.11.11.** Les immeubles sont en majorité couverts d'une toiture de tuiles creuses en terre cuite (dites tige de botte, tuiles rondes ou canal) comportant une ou plusieurs pentes avec pignons ou croupes – En pignon, les rives sont à la saintongeaise.

Certains immeubles comportent une toiture en ardoise, soit à un ou plusieurs versants, soit en comble à la Mansard.

Les charpentes sont conçues avec une pente correspondant au matériau choisi.

Les lucarnes sont de proportions modestes et alignées dans l'axe des percements inférieurs.

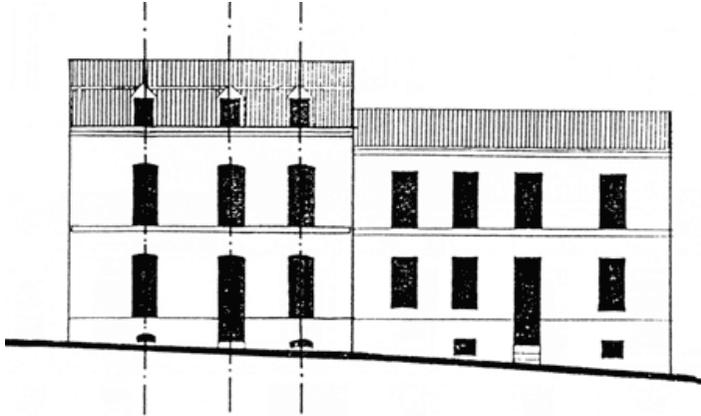
Les souches de cheminées sont enduites à l'image de la façade ; elles peuvent être en pierre ou en brique apparente. Elles ne comporteront ni aspirateur statique, ni dalette de béton, mais des mitrons en terre cuite ou tuiles creuses accolées.

**1.11.12.** Les réfections de toiture comme les constructions nouvelles seront couvertes en tuiles creuses de terre cuite.

Les toitures terrasse sont autorisées pour des raccordements de volumes principaux.

**1.11.13.** Les ouvertures nouvelles en toiture seront autorisées sous forme de lucarnes.

En dehors des façades d'accès et sur rue, les châssis de toit sont autorisés ; leur dimension ne sera pas supérieure à 78 X 98 et leur nombre sera fonction des percements de la façade.



**1.11.14.** Les paraboles et antennes TV ainsi que les capteurs solaires sont interdits en toiture.

**1.11.21.** Les immeubles traditionnels sont en pierre de taille apparente, en brique ou pierre enduite, en brique apparente, selon l'époque de leur construction.

Il importe de sauvegarder ce qui est représentatif d'une époque de construction caractéristique, ou d'essayer d'intégrer une architecture contemporaine.

**1.11.22.** La réhabilitation et la construction en traditionnel utiliseront les matériaux locaux selon les règles de l'art.

Les murs en pierre de taille seront lavés sous pression (ni sablage, ni traitement au chemin de fer ou à la boucharde).

Les murs enduits seront exécutés dans un mélange de chaux grasse et de sable échantillonné pour rester dans le ton de la pierre locale, ou pour restituer les couleurs originelles des constructions.

Toutes les précautions seront prises dans le cas de modénature caractéristique pour les restaurer convenablement.

**1.11.23.** Les travaux de peinture sur pierre de taille sont interdits.

Les travaux d'enduits sur pierre de taille préalablement piquée sont prohibés.

Les enduits tyroliens sont interdits sauf sur les constructions de style caractéristique.

Les enduits plastiques sont interdits.

**1.11.24.** Dans la zone inondable, le niveau haut du rez-de-chaussée est fixé par rapport à la cote de référence de la crue de 1982. Dans le cas de construction ou de reconstruction, la hauteur de maçonnerie nécessaire pour établir un sous-sol sera apparente et traitée en façades nues. Les emmarchements nécessaires pour accéder du niveau de la rue ou du terrain naturel seront traités en escalier avec garde-corps selon la hauteur à franchir.

En aucun cas, les immeubles ne comporteront de pilotis ou de plots maçonnés pour soutenir le plancher du rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel inondable.

**1.11.25.** Constructions annexes :

Les annexes de l'habitation (garage, abris clos ou non) seront conçues dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les clôtures sur rue seront implantées à l'alignement, en maçonnerie de pierre appareillée ou enduite, en parpaing ou briques enduites, d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Elles seront constituées, soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m – surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie doublé éventuellement d'une haie vive, soit par un muret d'une hauteur maximum de 1,20 m doublé éventuellement d'une haie vive.

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à une nécessité d'un programme déterminé, notamment pour des raisons de sécurité.

Les éléments en PVC sont interdits.

**1.11.31.** Les menuiseries sont de section fine, pour toutes les parties habitables. Les baies menuisées comportent 2, 3 ou 4 carreaux de proportion verticale, par battant, suivant leurs proportions.

D'autres compositions peuvent être présentées selon le style de la construction.

Les immeubles répertoriés d'intérêt architectural comportent des menuiseries en bois à peindre.

**1.11.32.** Les portes d'immeubles sont pleines, en bois à peindre, avec imposte vitrée et grille de défense.

**1.11.33.** Les volets sont, en bois pleins constitués de planches de 0,15 mètres de largeur minimum, soit en bois persienné sur tout ou partie de la hauteur.

Ces ouvrages sont destinés à être peints.

Les fenêtres ne comportent des volets que si la modénature d'encadrement a été conçue pour, sinon ce sont des contre-vents intérieurs.

**1.11.34.** La réhabilitation sera faite à l'identique pour des menuiseries de l'époque considérée de la construction de l'immeuble.

La construction traditionnelle sera conforme aux ouvrages existants décrits aux articles précédents.

Les peintures seront de teinte claire pour les fenêtres et les volets (le blanc est interdit), et de teinte foncée pour les portes.

Le bois verni et le faux bois sont interdits.

**1.11.35.** Les volets roulants sont interdits.

**1.11.36.** Les immeubles entièrement aménagés en bureaux pourront comporter des menuiseries en aluminium laqué blanc, beige ou gris, ou en aluminium anodisé bronze sauf pour les immeubles d'intérêt architectural répertoriés en annexe.

Dans le cas d'aménagement d'un seul niveau en bureaux, les menuiseries seront conformes au dessin et au matériau de celles de l'immeuble considéré.

**1.11.37.** Les portes de garage sont pleines, sans oculus, en revêtement à peindre.

**1.11.41.** Pour les immeubles d'intérêt architectural répertoriés en annexe, les serrureries et ferronneries des fenêtres, portes-fenêtres, balcons, seront conservées, nettoyées, réparées et repeintes ou reconstituées à l'identique.

## CONSTRUCTION DE STYLE CONTEMPORAIN

**2.11.00.** Dispositions particulières :

Les volumes et les couleurs sont les éléments qui permettront au patrimoine d'aujourd'hui de s'intégrer au centre ancien en respectant les principes ci-après.

**2.11.01.** Le rythme de la construction devra respecter une dominante verticale.

La modénature ne sera pas traitée suivant une continuité horizontale.

**2.11.02.** Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les 2 types de structures suivants :

- immeubles à structure pleine porteuse (pierre, brique, parpaing)
- immeubles à structure ponctuelle porteuse avec remplissage (bois, métal, B.A.)

**2.11.03.** Tous les parements de façade sont autorisés à l'exception :

- des enduits ciment.
- des enduits plastiques.
- des imitations pastiches.

**2.11.04.** Les toitures seront obligatoires, à deux versants, de couleur terre cuite,

Les surfaces vitrées dans le plan de la toiture sont autorisées (verrière, châssis de toit).

Les locaux techniques seront incorporés dans le volume de la toiture.

**2.11.05.** Les menuiseries extérieures pourront être en bois ou en métal.

## LES COMMERCES

**3.11.00.** Le règlement concernant l'aspect extérieur des commerces distingue 2 catégories d'ouvrages :

1 – La modification des devantures de commerce :

Dans le cas de rez-de-chaussée d'immeubles ayant conservé les maçonneries porteuses en façade.

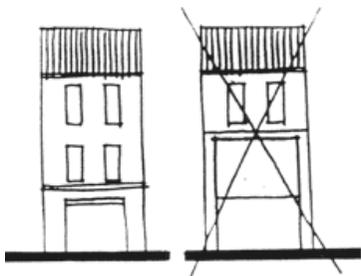
Dans le cas de rez-de-chaussée d'immeubles dégagés de toutes maçonneries porteuses.

2 – La création de commerce dans des rez-de-chaussée non utilisés jusque-là à des fins commerciales.

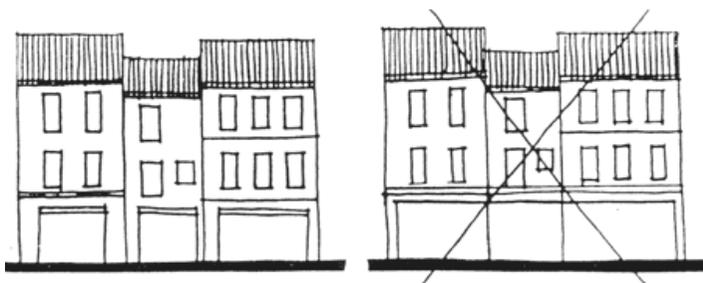
**3.11.01.** La conception générale du commerce en centre ancien doit prendre en considération le fait que le commerce fait partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite autant que de la rue qu'il anime. Ce n'est pas un élément insolite, c'est un élément attractif. La structure de l'immeuble doit apparaître au rez-de-chaussée suivant l'ordonnement de la conception d'origine ou recomposée en ce qui concerne un immeuble avec rez-de-chaussée commercial.

**3.11.02.** Les devantures commerciales ne doivent occuper que le rez-de-chaussée des immeubles. Sauf dans le cas où l'immeuble aura été conçu pour, les étages ne devront en aucun cas

faire apparaître la fonction commerciale exercée à rez-de-chaussée en ce qui concerne les éléments du décor.



Pour les devantures commerciales occupant à la suite plusieurs rez-de-chaussée d'immeubles, chaque immeuble devra rester indépendant des autres dans le traitement de chaque façade. L'unité sera conservée par la couleur et non par la forme.



**3.11.11.** Dans le cas de rez-de-chaussée d'immeubles ayant conservé les maçonneries porteuses en façade, les devantures seront implantées en retrait à l'aplomb de la façade, en fond de feuillure (avec un minimum de 0,15 m).

Les devantures en applique sur façade dont le matériau et la modénature utilisés correspondent à un exemple typique de commerce d'autrefois, doivent être restaurées et réutilisées telles que.

De nouvelles devantures en appliques sur façade peuvent être autorisées quand elles sont constituées de pleins et de vides n'altérant pas l'unité architecturale. Elles devront utiliser des matériaux de qualité. Les imitations sont interdites.

L'accès aux étages, s'il a été supprimé, devra être restitué et incorporé dans le projet modificatif avec porte d'entrée indépendante sur l'extérieur.

**3.11.12.** Dans le cas de rez-de-chaussée d'immeubles dégagés de toutes maçonneries porteuses, celles-ci devront être reconstituées dans les matériaux d'origine, en retour des murs mitoyens ou dans les angles de rue. Il n'est pas question de laisser persister le déséquilibre de ces immeubles reposant sur le vide. La rotation accélérée des fonds de commerce ne justifie pas une altération continue du patrimoine commun.

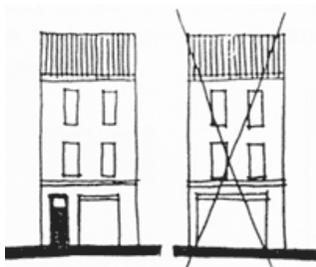
Les devantures seront implantées en retrait de l'aplomb de la façade, en fond de feuillure (avec un minimum de 0,15 m).

Elles ne pourront pas être implantées pour laisser à l'extérieur un espace privatif élargissant la rue sans raison d'ordre général.

Toutefois, les devantures pourront être implantées à l'aplomb de la façade lorsque l'immeuble ne comporte pas de modénature significative, et que l'unité architecturale de l'ensemble n'est

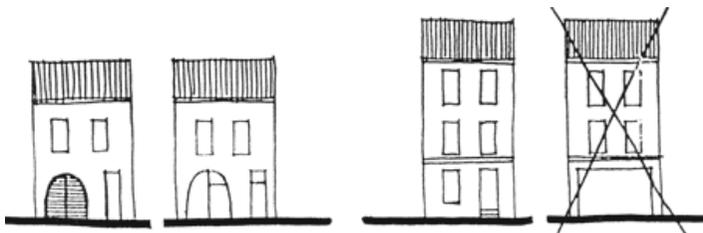
pas altérée.

L'accès aux étages, s'il a été supprimé, devra être restitué et incorporé dans le projet modificatif.



**3.11.21.** Le changement d'affectation de locaux d'habitation ou de bureaux en locaux commerciaux doit être soumis aux règles suivantes :

- L'accès aux étages ne peut disparaître et doit être conservé et incorporé dans le projet présenté.
- Les percements de baies existantes doivent pouvoir être aménagés en devantures commerciales sans autre modification que la suppression des allèges si cela s'avère nécessaire. La modénature existante sera conservée (corniches, bandeaux, encadrements).
- Le niveau des rez-de-chaussée existants doit être conservé.
- L'abaissement des planchers bas jusqu'au niveau de trottoir est interdit.
- Les immeubles d'intérêt architectural répertoriés en annexe ne peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation entraînant des modifications de façade.
- Les immeubles comportant des portails de garage peuvent être aménagés en locaux commerciaux à rez-de-chaussée. L'implantation de la devanture se fera comme pour les autres percements existants : en fond de feuillure.



**3.11.22.** Les matériaux utilisés sont :

La pierre de taille ou la maçonnerie enduite comme l'ensemble de l'immeuble.

Le bois, l'aluminium anodisé bronze, l'aluminium laqué, l'acier inoxydable et le fer peint, pour les menuiseries.

La glace collée et tous produits verriers de qualité.

Les seuils de boutique seront restitués en niveau et en pierre (pas de carralage, chapes lissées, moquettes).

### **3.11.31. Définition**

Conformément à l'article 3 de la loi n°79.11.50 du 29 décembre 1979 :

*Constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.*

*1– Toute inscription, forme ou image, apposée en dehors des limites de l'immeuble ou partie d'immeuble dans lequel s'exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou autre et relative à la ladite activité, constitue une publicité soumise à la réglementation applicable à la publicité.*

*2 – Constitue une pré-enseigne, toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. La conception et la pose des enseignes font l'objet du règlement suivant :*

*3 – Toute publicité par affiches, panneaux ou panonceaux 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 panonceaux annonçant une marque commerciale ne peuvent être considérés comme des enseignes ; ce sont des panneaux publicitaires qui sont en conséquence interdits à l'extérieur de 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, celle-ci doit être étudiée selon les prescriptions définies plus loin.*

### **3.11.32. Caractéristiques**

- Les enseignes doivent être simples et leurs indications brèves.
- Les éléments suivants sont seuls autorisés :
- La raison sociale ou l'indication de l'activité, ou le nom de la ou des personnes exerçant l'activité,
- Une marque commerciale si les produits de cette marque sont les seuls à être vendus.

### **3.11.33. Emplacement**

- L'enseigne peut être :
    - . apposée
    - . perpendiculaire à une façade (en drapeau).
  - Elle ne peut pas masquer une perspective, gêner l'éclairage public et la signalisation, faire obstacle à la circulation, ni constituer un danger pour la sécurité publique.
- Il ne peut être apposé d'enseigne sur un balcon ajouré ou devant les éléments architecturaux de caractère. Il est interdit d'apposer des enseignes sur les toitures et devant les fenêtres ou les baies.
- Les enseignes ne doivent pas dépasser le niveau des allèges des baies du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée.
  - Une activité s'exerçant au rez-de-chaussée sur rue ne peut apposer son enseigne que dans les baies, au-dessus des baies ou sur un montant de maçonnerie.

- Une activité s'exerçant en fond de cour d'immeuble ou en étage ne peut apposer son enseigne que sur le montant ou dans le tableau de la porte y donnant accès ou au-dessus de la porte quand celle-ci ne donne pas accès à d'autres activités.

Si la porte donne accès à d'autres activités, les enseignes différentes doivent pouvoir s'harmoniser entre elles par leur couleur, leur forme et leur disposition.

#### **3.11.34.** Nombre d'enseignes

Le nombre est limité par établissement à une enseigne apposée en façade (une pour chaque rue) ou au-dessus des ouvertures ou sur un trumeau ou un piédroit, et éventuellement une enseigne en drapeau dont les indications devront être différentes de la première.

#### **3.11.35.** Enseignes apposées sur une façade

Ces enseignes peuvent être constituées de lettres séparées ou de lettres gravées sur des plaques.

Les lettres séparées pourront être planes pour être éclairées par des spots, ou creuses et opaques pour être éclairantes sur la façade. Ces lettres seront posées sur les maçonneries en avant du nu de façade sur tiges ou plots.

Les lettres sur plaques pourront être gravées ou en relief, les plaques étant translucides et de dimensions inférieures à 0,40 m<sup>2</sup>.

#### **3.11.36.** Enseignes perpendiculaires à une façade

- Ne sont autorisées que :

. Les enseignes *décoratives* (fer forgé, objet stylisé, logo).

. Les panneaux des offices ministériels.

. Les croix de pharmacie.

. Les carottes de bureaux de tabac.

. Les enseignes pour les commerces ouverts la nuit : hôtels – restaurants – salles de spectacles.

#### **3.11.37.** Dimensions

Lettres	Hauteur maximum	0,30 m
Sigles	Hauteur maximum	0,40 m
Plaques au droit des portes		0,40 m hors tout
Enseignes drapeau	Surface maximum	0,40 m <sup>2</sup>

#### **3.11.38.** Matériaux

- Sont autorisés : acier, aluminium, bronze, cuivre, efr, laiton, zinc, bois, pierre, verre, altuglas.

- Sont interdits : les caissons plastiques.

#### **3.11.38.** Matériaux

- Sont autorisés : acier, aluminium, bronze , cuivre, efr, laiton, zinc, bois, pierre, verre, altuglas.

- Sont interdits : les caissons plastiques.

#### **3.11.39.** Enseignes lumineuses

Les caissons lumineux en matière plastique sont interdits (sauf si les lettres ou symboles sont traités en négatif : caissons opaques et lettres lumineuses).

L'éclairage doit être fixe et non clignotant.

#### **3.11.40.** Enseignes des hôtels, restaurants et salles de spectacle

Enseignes apposées sur une façade

- Elles seront constituées de lettres indépendantes éclairées par spots ou éclairant par l'arrière, la tranche ou le devant.

Leur hauteur pourra être portée à 0,40 m.

Leur emplacement sera situé au-dessous du niveau des allèges, du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

Enseignes perpendiculaires

- Elles seront constituées de lettres indépendantes dito *enseignes apposées en façade*.

- La hauteur de l'enseigne ne dépassera pas 3 mètres avec une surface limitée à 1 m<sup>2</sup> pour une saillie totale inférieure à 1 mètre.

- L'emplacement sera situé dans la hauteur du premier étage sans dépasser la hauteur de 6,50 mètres.

- Les matériaux sont identiques à ceux décrits en 3.11.38.

#### **3.11.41.** Entretien des enseignes

Toute enseigne en mauvais état (y compris les supports) doit être restaurée ou enlevée (annonceur ou propriétaire immeuble).

Toute enseigne devenue sans objet doit être enlevée (y compris les supports) et les lieux remis en état (annonceur ou propriétaire immeuble).

#### **3.11.42.** Pré-enseignes

Elles sont interdites.

## **Zone Z2/ SECTEUR Z2C**

Le développement urbain n'a pas épargné les bords de Charente.

Au Sud du Centre Historique, entre rivière et falaise, un quartier s'allonge sur un parcellaire étroit, séparé par la voie rapide du reste de la ville. Ce faubourg s'est constitué au fur et à mesure et s'il comporte une variété architecturale, il présente une cohérence morphologique qui justifie le secteur.

### **Article Z2C 1. Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions à usage d'habitation.
- 2 – Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau ou de service.
- 3 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- 4 – Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des prescriptions du plan d'exposition aux risques naturels joint en annexe du POS.

### **Article Z2C 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Z2A 1 sont interdites.

**Articles Z2C 3. 4. 5.** : Sans objet.

### **Article Z2C 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel des voies existantes.

### **Article Z2C 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

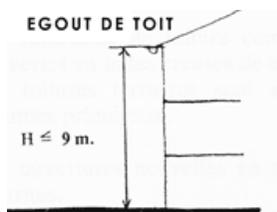
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

**Article Z2C 8. 9.** : Sans objet.

a. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, dans le cas de sol en pente, au milieu de la façade.

L'égout de toit est la corniche qui soutient la toiture (égout parallèle ou perpendiculaire à la rue).

b. Dans la zone inondable, la hauteur est calculée par rapport à la cote de référence de la crue de 1982 prescrite par le P.E.R.



La moyenne des constructions ne dépasse pas 1 niveau sur rez-de-chaussée avec plus ou moins un niveau suivant l'environnement immédiat.

La construction ou la reconstruction devra respecter la silhouette de la rue en ne dépassant pas de plus d'un niveau l'immeuble adjacent le plus haut dans la limite de R + 2 plafond absolu = 9 mètres.

Le règlement concerne trois catégories d'ouvrages :

1 – Les constructions, reconstructions, adjonctions et aménagements en style traditionnel.

2 – Les constructions de style contemporain.

3 – Les commerces.

### CONSTRUCTION DE STYLE TRADITIONNEL

**1.11.11.** Les immeubles sont en majorité couverts d'une toiture de tuiles creuses en terre cuite (dites tiges de botte, tuiles rondes ou canal) comportant une ou plusieurs pentes avec pignon ou croupes – En pignon, les rives sont à la saintongeaise.

Certains immeubles comportent une toiture en ardoise, soit à un ou plusieurs versants, soit en comble à la Mansard.

Les charpentes sont conçues avec une pente correspondant au matériau choisi.

Les lucarnes sont de proportions modestes et alignées dans l'axe des percements inférieurs.

Les souches de cheminées sont enduites à l'image de la façade ; elles peuvent être en pierre ou en brique apparente. Elles ne comporteront ni aspirateur statique, ni dalle de béton, mais des mitrons en terre cuite ou tuiles creuses accolées.

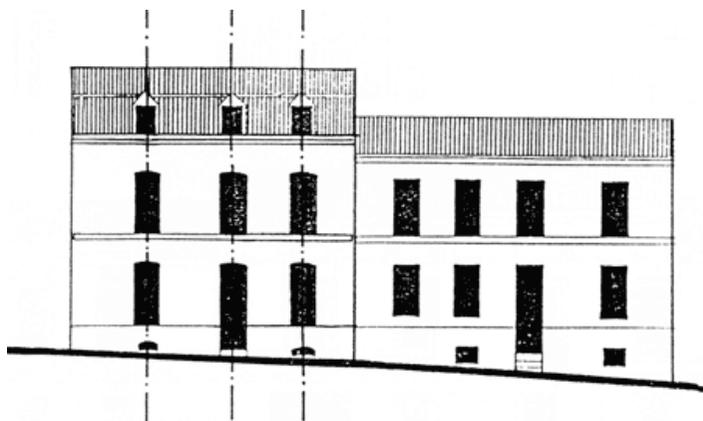
**1.11.12.** Les réfections de toiture seront faites à l'identique.

Les constructions nouvelles seront couvertes en tuiles creuses de terre cuite.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des raccordements de volumes principaux.

**1.11.13.** Les ouvertures nouvelles en toiture seront autorisées sous forme de lucarnes.

En dehors des façades d'accès et sur rue, les châssis de toit sont autorisés ; leur dimension ne sera pas supérieure à 78 X 98 et leur nombre sera fonction des percements de la façade.



**1.11.14.** Les paraboles et antennes TV ainsi que les capteurs solaires sont interdits en toiture.

**1.11.21.** Les immeubles traditionnels sont en pierre de taille apparente, en brique ou pierre enduite, en brique apparente, selon l'époque de leur construction.

Il importe de sauvegarder ce qui est représentatif d'une époque de construction caractéristique, ou d'essayer d'intégrer une architecture contemporaine.

**1.11.22.** La réhabilitation et la construction en traditionnel utiliseront les matériaux locaux selon les règles de l'art.

Les murs en pierre de taille seront lavés sous pression (ni sablage, ni traitement au chemin de fer ou à la boucharde).

Les murs enduits seront exécutés dans un mélange de chaux grasse et de sable échantillonné pour rester dans le ton de la pierre locale, ou pour restituer les couleurs originelles des constructions. Toutes les précautions seront prises dans le cas de modification caractéristique pour les restaurer convenablement.

**1.11.23.** Les travaux de peinture sur pierre de taille sont interdits.

- Les travaux d'enduits sur pierre de taille préalablement piquée sont prohibés.

- Les enduits tyroliens sont interdits.

Les enduits plastiques sont interdits.

**1.11.24.** Dans la zone inondable, le niveau haut du rez-de-chaussée est fixé par rapport à la cote de référence de la crue de 1982. Dans le cas de construction ou de reconstruction, la hauteur de maçonnerie nécessaire pour établir un sous-sol sera apparente et traitée en façades nues. Les emmarchements nécessaires pour accéder du niveau de la rue ou du terrain naturel seront traités en escalier avec garde-corps selon la hauteur à franchir.

En aucun cas, les immeubles ne comporteront de pilotis ou de plots maçonnés pour soutenir le plancher du rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel inondable.

**1.11.25.** Constructions annexes :

- Les annexes de l'habitation (garage, abris clos ou non) seront conçues dans les mêmes matériaux que la construction principale.

- Les clôtures sur rue seront implantées à l'alignement, en maçonnerie de pierre appareillée ou enduite, en parpaing ou briques enduites, d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Elles seront constituées, soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,80 – surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie doublé éventuellement d'une haie vive, soit par un muret d'une hauteur maximum de 1,20 m doublé éventuellement d'une haie vive.

- Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

- Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à une nécessité d'un programme déterminé, notamment pour des raisons de sécurité.

- Les éléments en PVC sont interdits.

**1.11.31.** Les menuiseries sont de section fine, pour toutes les parties habitables. Les baies menuisées comportent 2, 3 ou 4 carreaux de proportion verticale, par battant, suivant leurs proportions.

D'autres compositions peuvent être présentées selon le style de la construction.

Les immeubles répertoriés d'intérêt architectural comportent des menuiseries en bois à peindre.

**1.11.32.** Les portes d'immeubles sont pleines, en bois à peindre, avec imposte vitrée et grille de défense.

**1.11.33.** Les volets sont, en bois plein constitués de planches de 0,15 mètres de largeur minimum, soit en bois persienné sur tout ou partie de la hauteur.

Ces ouvrages sont destinés à être peints.

Les fenêtres ne comportent des volets que si la modénature d'encadrement a été conçue pour, sinon ce sont des contre-vents intérieurs.

**1.11.34.** La réhabilitation sera faite à l'identique pour des menuiseries de l'époque considérée de la construction de l'immeuble.

La construction traditionnelle sera conforme aux ouvrages existants décrits aux articles précédents. Les peintures seront de teinte claire pour les fenêtres et les volets (le blanc est interdit), et de teinte foncée pour les portes.

Le bois verni et le faux bois sont interdits.

**1.11.35.** Les volets roulants sont interdits.

**1.11.36.** Les immeubles entièrement aménagés en bureaux pourront comporter des menuiseries en aluminium laqué blanc, beige ou gris, ou en aluminium anodisé bronze sauf pour les immeubles d'intérêt architectural répertoriés en annexe.

Dans le cas d'aménagement d'un seul niveau en bureaux, les menuiseries seront conformes au dessin et au matériau de celles de l'immeuble considéré.

**1.11.37.** Les portes de garage sont pleines, sans oculus, en revêtement à peindre.

## **CONSTRUCTION DE STYLE CONTEMPORAIN**

**2.11.00.** Dispositions particulières :

Les volumes et les couleurs sont les éléments qui permettront au patrimoine d'aujourd'hui de s'intégrer au centre ancien en respectant les principes ci-après.

**2.11.01.** Le rythme de la construction devra respecter une dominante verticale.

La modénature ne sera pas traitée suivant une continuité horizontale.

**2.11.02.** Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les 2 types de structure suivants :

immeubles à structure pleine porteuse (pierre, brique, parpaing)

immeubles à structure ponctuelle porteuse avec remplissage (bois, métal, B.A.).

**2.11.03.** Tous les parements de façade sont autorisés à l'exception :

- des enduits ciment.

- des enduits plastiques.

- des imitations et pastiches.

**2.11.04.** Les toitures seront obligatoires, à deux versants, de couleur terre cuite.

Les surfaces vitrées dans le plan de la toiture sont autorisées (verrière, châssis de toit).

**2.11.05.** Les menuiseries extérieures pourront être en bois ou en métal.

Elles seront obligatoirement de section fine.

## LES COMMERCES

**3.11.00.** Le règlement concernant l'aspect extérieur des commerces distingue 2 catégories d'ouvrages :

1 – La modification des devantures de commerce :

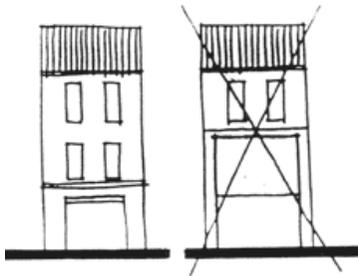
dans le cas de rez-de-chaussée d'immeubles ayant conservé les maçonneries porteuses en façade.

Dans le cas de rez-de-chaussée d'immeubles dégagés de toutes maçonneries porteuses.

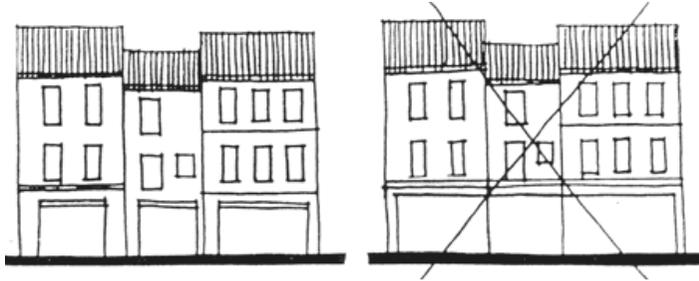
2 – La création de commerce dans des rez-de-chaussée non utilisés jusque-là à des fins commerciales.

**3.11.01.** La conception générale du commerce en centre ancien doit prendre en considération le fait que le commerce fait partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite autant que de la rue qu'il anime. Ce n'est pas un élément insolite, c'est un élément attractif. La structure de l'immeuble doit apparaître au rez-de-chaussée suivant l'ordonnement de la conception d'origine ou recomposée en ce qui concerne un immeuble avec rez-de-chaussée commercial.

**3.11.02.** Les devantures commerciales ne doivent occuper que le rez-de-chaussée des immeubles. Sauf dans le cas où l'immeuble aura été conçu pour, les étages ne devront en aucun cas faire apparaître la fonction commerciale exercée à rez-de-chaussée en ce qui concerne les éléments du décor.



Pour les devantures commerciales occupant à la suite plusieurs rez-de-chaussée d'immeubles, chaque immeuble devra rester indépendant des autres dans le traitement de chaque façade. L'unité sera conservée par la couleur et non par la forme.

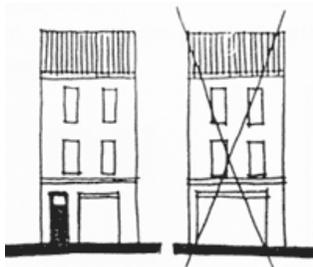


**3.11.11.** Dans le cas de rez-de-chaussée d'immeubles ayant conservé les maçonneries porteuses en façade, les devantures seront implantées en retrait de l'aplomb de la façade, en fond de feuillure (avec un minimum de 0,15 m).

Les devantures en applique sur façade dont le matériau et la modénature utilisés correspondent à un exemple typique de commerce d'autrefois, doivent être restaurées et réutilisées telle que.

De nouvelles devantures en applique sur façade peuvent être autorisées quand elles sont constituées de pleins et de vides n'altérant pas l'unité architecturale. Elles devront utiliser des matériaux de qualité . Les imitations sont interdites.

L'accès aux étages, s'il a été supprimé, devra être restitué et incorporé dans le projet modificatif avec porte d'entrée indépendante sur l'extérieur.



**3.11.12.** Dans le cas de rez-de-chaussée d'immeubles dégagés de toutes maçonneries porteuses, celles-ci devront être reconstituées dans les matériaux d'origine, en retour des murs mitoyens ou dans les angles de rue. Il n'est pas question de laisser persister le déséquilibre de ces immeubles reposant sur le vide. La rotation accélérée des fonds de commerce ne justifie pas une altération continue du patrimoine commun.

Les devantures seront implantées en retrait de l'aplomb de la façade, en fond de feuillure (avec un minimum de 0,15 m).

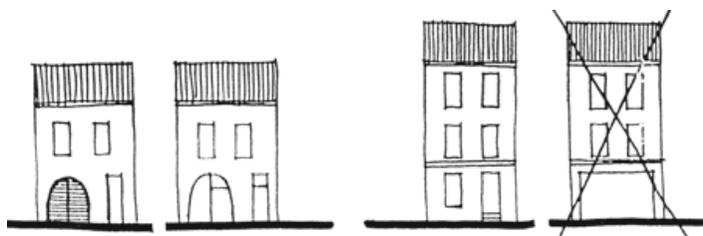
Elles ne pourront pas être implantées pour laisser à l'extérieur un espace privatif élargissant la rue sans raison d'ordre général.

Toutefois, les devantures pourront être implantées à l'aplomb de la façade lorsque l'immeuble ne comporte pas de modénature significative, et que l'unité architecturale de l'ensemble n'est pas altérée.

L'accès aux étages, s'il a été supprimé, devra être restitué et incorporé dans le projet modificatif.

**3.11.21.** Le changement d'affectation de locaux d'habitation ou de bureaux en locaux commerciaux doit être soumis aux règles suivantes :

- L'accès aux étages ne peut disparaître et doit être conservé et incorporé dans le projet présenté.
- Les percements de baies existantes doivent pouvoir être aménagés en devantures commerciales sans autre modification que la suppression des allèges si cela s'avère nécessaire. La modénature existante sera conservée (corniches, bandeaux, encadrements).
- Le niveau des rez-de-chaussée existants doit être conservé.
- L'abaissement des planchers bas jusqu'au niveau de trottoir est interdit.
- Les immeubles d'intérêt architectural répertoriés en annexe ne peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation entraînant des modifications de façade.
- Les immeubles comportant des portails de garage peuvent être aménagés en locaux commerciaux à rez-de-chaussée. L'implantation se fera comme pour les autres percements existants : en fond de feuillure.



**3.11.22.** Les matériaux utilisés sont :

la pierre de taille ou la maçonnerie enduite comme l'ensemble de l'immeuble.

Le bois, aluminium anodisé, bronze, l'aluminium laqué, l'acier inoxydable et le fer peint, pour les menuiseries.

La glace collée et tous produits verriers de qualité.

Les seuils de boutique seront restitués en niveau et en pierre (pas de carrelage, chapes lissées, moquettes,...).

**3.11.31.** Définition

Conformément à l'article 3 de la loi n°79.1150 du 29 décembre 1979 :

1 - *Constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.*

*Toute inscription, forme ou image apposée en dehors des 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.*

2 – *Constitue une pré-enseigne, toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. La conception et la pose des enseignes font l'objet du règlement suivant :*

3 – Toute publicité par affiches, panneaux ou panonceaux 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 panonceaux annonçant une marque commerciale ne peuvent être considérés comme des enseignes ; 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, celle-ci doit être étudiée selon les prescriptions définies plus loin.

### **3.11.32. Caractéristiques**

Les enseignes doivent être simples et leurs indications brèves.

Les éléments suivants sont seuls autorisés :

La raison sociale ou l'indication de l'activité, ou le nom de la ou des personnes exerçant l'activité.

Une marque commerciale si les produits de cette marque sont les seuls à être vendus.

### **3.11.33. Emplacement**

L'enseigne peut être :

- apposée sur une façade
- perpendiculaire à une façade (en drapeau).
- Elle ne peut pas masquer une perspective, gêner l'éclairage public et la signalisation, faire obstacle à la circulation, ni constituer un danger pour la sécurité publique.
- Il ne peut être apposé d'enseigne sur un balcon ajouré ou devant les éléments architecturaux de caractère.
- Il est interdit d'apposer des enseignes sur les toitures et devant les fenêtres ou les baies.
- Les enseignes ne doivent pas dépasser le niveau des allèges des baies du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée.
- Une activité s'exerçant en fond de cour d'immeuble ou en étage ne peut apposer son enseigne que sur le montant ou dans le tableau de la porte y donnant accès ou au-dessus de la porte quand celle-ci ne donne pas accès à d'autres activités.
- Si la porte donne accès à d'autres activités, les enseignes différentes doivent pouvoir s'harmoniser entre elles par leur couleur, leur forme et leur disposition.

### **3.11.34. Nombre d'enseignes**

- Le nombre est limité par établissement à une enseigne apposée en façade (une pour chaque rue) ou au-dessus des ouvertures ou sur un trumeau ou un piédroit, et éventuellement une enseigne en drapeau dont indications devront être différentes de la première.

### **3.11.35. Enseignes apposées en façade**

Ces enseignes peuvent être constituées de lettres séparées ou de lettres gravées sur des plaques.

Les lettres séparées pourront être planes pour être éclairées par des spots, ou creuses et opaques pour être éclairantes sur la façade. Ces lettres seront posées sur les maçonneries en avant du nu de façade sur tiges ou plots.

Les lettres sur plaques pourront être gravées ou en relief, les plaques étant translucides et de dimensions inférieures à 0,40 m<sup>2</sup>.

### **3.11.36. Enseignes perpendiculaires à une façade**

Ne sont autorisées que :

- les enseignes *décoratives* (fer forgé, objet stylisé, logo),
- les panneaux des offices ministériels,
- les croix de pharmacie,
- les carottes de bureaux de tabac,
- les enseignes pour les commerces ouverts la nuit : hôtels, restaurants, salles de spectacles.

#### **3.11.37.** Dimensions

Lettres	Hauteur maximum	0,30 m
Sigles	Hauteur maximum	0,40 m
Plaques au droit des portes		0,40 m hors tout
Enseignes drapeau	Surface maximum	0,40 m <sup>2</sup>

#### **3.11.38.** Matériaux

Sont autorisés : acier, aluminium, bronze, cuivre, fer, laiton, zinc, bois, pierre, verre, altuglas.

Sont interdits : les caissons plastiques.

#### **3.11.39.** Enseignes lumineuses

Les caissons lumineux en matière plastique sont interdits (sauf si les lettres ou symboles sont traités en négatif : caisson opaques et lettres lumineuses).

L'éclairage doit être fixe et non clignotant.

#### **3.11.40.** Enseignes des hôtels, restaurants et salles de spectacle

Enseignes apposées sur une façade :

- Elles seront constituées de lettres indépendantes éclairées par spots ou éclairant par l'arrière, la tranche ou le devant
- Leur hauteur pourra être portée à 0,40
- Leur emplacement sera situé au-dessous du niveau des allèges du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée

Enseignes perpendiculaires :

- Elles seront constituées de lettres indépendantes dito *enseignes apposées en façade*
- La hauteur de l'enseigne ne dépassera pas 3 mètres avec une surface limitée à 1 m<sup>2</sup> pour une saillie totale inférieure à 1 mètre.

- L'emplacement sera situé dans la hauteur du premier étage sans dépasser la hauteur de 6,50m.

- Les matériaux sont identiques à ceux décrits en 3.11.38.

#### **3.11.41. Entretien des enseignes**

Toute enseigne en mauvais état (y compris les supports) doit être restaurées ou enlevée (annonceur ou propriétaire immeuble).

Toute enseigne devenue sans objet doit être enlevée (y compris les supports) et les lieux remis en état (annonceur ou propriétaire immeuble).

#### **3.11.42. Pré-enseignes**

Elles sont interdites.

### **Zone Z2/ SECTEUR Z2D**

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, un certain nombre d'équipements publics ou privés ont été construits sur des terrains faisant l'objet d'un secteur spécifique. La réglementation de ce secteur a pour objet d'encadrer les modifications éventuelles du programme ou de détail (extensions, reconstructions, ravalements, menuiseries extérieures...).

#### **Article Z2D 1 – Occupations et utilisations du sol admises**

Seules les constructions à usage d'équipements collectifs publics ou privés sont autorisées.

#### **Article Z2D 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Z2D 1 sont interdites.

#### **Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**

**Article Z2D 3. 4. 5.** : Sans objet

#### **Article Z2D 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Dans le cas d'une modification du programme, le prospect à respecter sur les voies publiques restera le même que le prospect existant pour les extensions possibles.

#### **Article Z2D 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Dans le cas d'une modification du programme, le prospect à respecter sera H/2 dans tous les cas de figure.

**Article Z2D 8. 9.** : Sans objet

#### **Article Z2D 10. Hauteur maximum des constructions**

Les extensions en hauteur sont interdites.

#### **Article Z2D 11. Aspect extérieur**

Les modifications apportées à l'aspect extérieur des constructions existantes devront s'effectuer dans le style d'origine.

Dans le cas d'un changement profond du caractère de l'opération, les prestations architecturales devront être d'aspect contemporain suivant les dispositions de l'article Z2A 2.11.00 et suivants.

## **Zone Z2/ SECTEUR Z2E**

Ce secteur est réservé pour une opération publique.

Le stationnement public est concerné prioritairement dans l'utilisation qui pourra être faite du terrain, soit en surface seulement, soit sous forme de volume construit.

### **Article Z2E 1. Occupations et utilisations du sol admises**

La construction d'un ouvrage destiné au stationnement des voitures seul ou en accompagnement d'un équipement public.

### **Article Z2E 2. Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Z2E 1 sont interdites.

**Article Z2E 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. :** Sans objet

### **Article Z2E 10. Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres compris acrotères.

### **Article Z2E 11. Aspect extérieur**

Le parement extérieur de la construction devra comporter des éléments destinés à être plantés de manière à constituer une animation particulière pour ce genre de service public.

## **Zone Z2/ SECTEUR Z2F**

Ce secteur constitue l'espace boisé classé du quartier des arènes – Zone particulièrement sensible.

### **Article Z2F 1. Occupations et utilisations du sol admises**

- Ne sont admises que les occupations du sol ci-après :
- L'extension ou la construction d'annexes des constructions existantes dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de SHON, ou bien d'un tiers de la SHON initiale.
- L'aménagement des constructions existantes.

### **Article Z2F 2. Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Z2F 1 sont interdites.

**Article Z2F 3. 4. 5. 6 .7. 8. 9. 10. :** Sans objet

### **Article Z2F 11. Aspect des constructions**

Les constructions admises devront être exécutées dans les mêmes matériaux et la même couleur que les constructions existantes.

La réhabilitation des habitations existantes sera fait à l'identique.

**Article Z2F 12.** Sans objet.

**Article Z2F 13.** Espaces libres et plantations.

50% au moins de la superficie du terrain devra être maintenue ou aménagée en espace planté à raison d'un arbre de haute tige par 250 m2.

Le déboisement est interdit.

## **Zone Z2/ SECTEUR Z2G**

Ce secteur ne concerne que le haras, monument historique, qui possède sa propre réglementation.

## **Zone Z2/ SECTEUR Z2H**

Il s'agit de certains hameaux de la Commune dont l'architecture mérite d'être reconnue et sauvegardée au titre du patrimoine vernaculaire. La conservation et la mise en valeur de ce type de construction nécessitent aussi que le développement de ce type d'habitat soit guidé et encouragé.

Certains immeubles du fait de leur qualité architecturale ont été répertoriés en annexe.

**Article Z2H 1. Occupation et utilisations du sol admises.**

Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

1 – les constructions à usage d'habitation individuelle ?

2 – Les constructions à usage d'artisanat, de commerce ou de service et agricole ;

3 – Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect du plan d'exposition aux risques naturels joint en annexe au POS ; notamment le niveau du premier plancher aménagé des constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activité doit être édifié au minimum à la cote de référence de la crue de 1982 prescrite par le P.E.R.

4 – Les affouillements liés aux recherches archéologiques.

**Article Z2H 2. Occupations et utilisations du sol interdites.**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Z2A 1 sont interdites

**Article Z2H 3. 4. 5. :** Sans objet.

**Article Z2H 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

1 – Les constructions seront implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

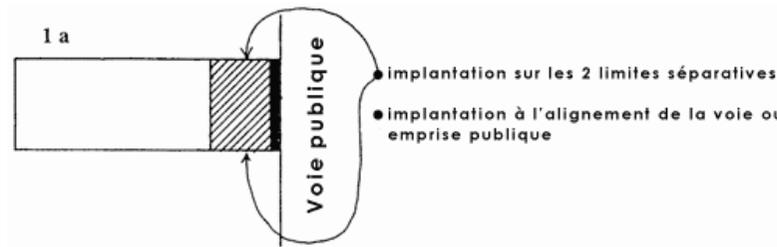
2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles :

Lorsque le bâtiment prolonge une construction existante en bon état en retrait de l'alignement.

**Article Z2H 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

1 – Les constructions doivent s’implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

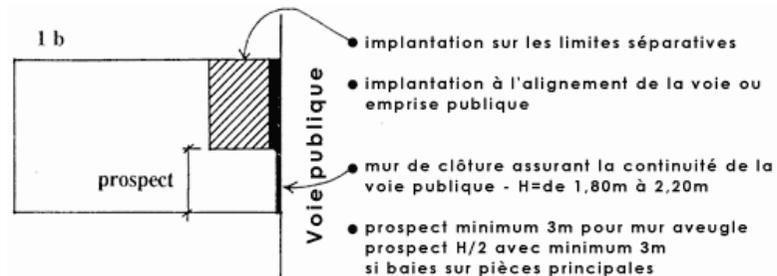
a - Les constructions sont implantées sur les deux limites séparatives.



b – Lorsque la largeur de la parcelle est supérieure à la longueur de la construction, celle-ci sera implantée sur des limites séparatives et complétée par un mur de clôture assurant la continuité de la voie publique. La hauteur de ce mur sera comprise entre 1,80 et 2,20 mètres (voir article Z2H1.11.26.).

La construction devra dans ce cas respecter les prospects suivants :

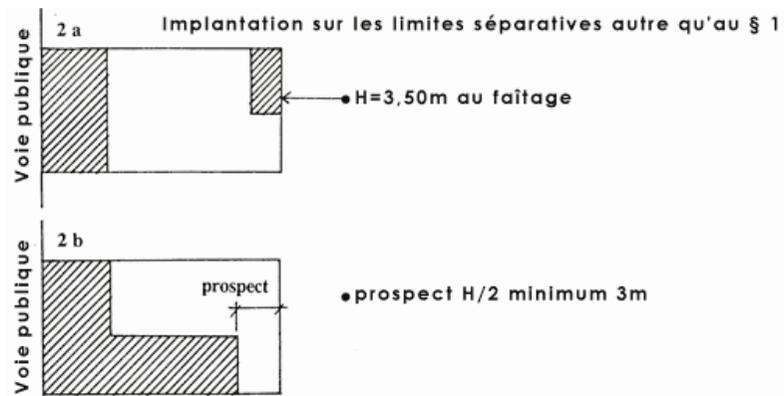
Prospect minimum de 3,00 mètres dans le cas de murs aveugles, ou H/2 avec minimum 3,00 mètres si la façade comporte des baies sur pièces principales (séjour, cuisine, chambre).



2 – Sur les limites séparatives autres que celles du paragraphe 1 :

a – les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives si elles n’excèdent pas la hauteur de 3,50 mètres au faitage.

b – les constructions doivent respecter un prospect de H/2, minimum 3 mètres.

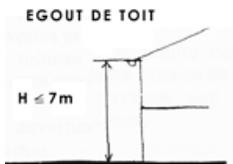


Article Z2H 8. 9. : Sans objet.

a – la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, et dans le cas de sol en pente, au milieu de la façade.

L'égout du toit est la corniche qui soutient la toiture.

b – Dans la zone inondable, la hauteur est calculée par rapport à la cote de référence de la crue de 1982, prescrite par le P.E.R.



La moyenne es constructions ne dépasse pas 1 niveau sur rez-de-chaussée avec plus ou moins un niveau suivant l'environnement immédiat.

La construction ou la reconstruction en bâti devra respecter la silhouette du hameau en ne dépassant pas de plus de un niveau l'immeuble adjacent le plus haut (dont la construction sera antérieure à 1947) dans la limite de 7 mètres plafond absolu.

Le règlement concerne trois catégories d'ouvrages :

1 – Les constructions, reconstructions, adjonctions et aménagements en style traditionnel.

2 - Les constructions de style contemporain.

3 – Les activités.

## CONSTRUCTION DE STYLE TRADITIONNEL

**1.11.11.** La tuile creuse en terre cuite teinte naturelle est le matériau retenu pour tous les volumes construits recouverts par un toit (tuiles dites tiges de botte, tuiles rondes ou canal). En pignon, les rives seront à la saintongeaise, en tuile creuse de pays –et non en tuile à rabat ou bardelis). En cas de réfection, les tuiles neuves seront posées en couvrant, les tuiles anciennes de réemploi étant naturellement posées en chapeau. Les ouvrages de raccordement tels que arêtiers et faitages seront en tuile et les souches de cheminées devront respecter l'usage du hameau (souches enduites à l'image de la façade, souches de pierre ou de brique nue). Elles ne comporteront ni aspirateur statique, ni dalle de béton, mais des mitrons en terre cuite ( ou tuiles creuses accolées).

Certaines constructions peuvent être couvertes en ardoise ; leur réfection pourra se faire à l'identique si la pente de la charpente correspond bien au matériau. Cette condition sera nécessaire dans le cas de changement de matériau.

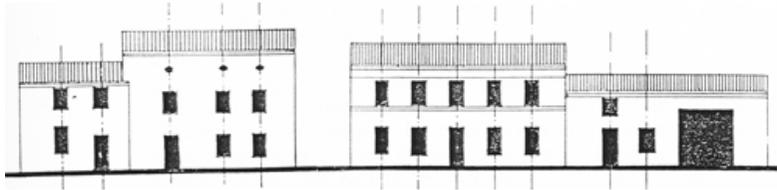
**1.11.12.** Les réfections de toiture seront faites à l'identique quand elles seront en tuile ou en ardoise. Dans le cas d'un autre matériau (tôle, fibrociment, PVC...), la tuile ou l'ardoise sera employée avec changement de pente de la charpente correspondante :

- Les constructions nouvelles seront couvertes en tuiles (cf. article 1.11.10.).
- Les toitures terrasses sont autorisées pour des raccordements de volumes principaux.

**1.11.13.** Les lucarnes sont de proportions modestes et alignées dans l'axe des percements intérieurs la plupart du temps pour les constructions à usage d'habitation. Les granges ou annexes peuvent être équipées de lucarnes rampantes dans le plan ou non des façades ; leur modification ou leur remplacement se fera conformément aux modèles de lucarnes existant sur les habitations.

- Les ouvertures nouvelles en toiture seront autorisées sous forme de lucarnes. Leur implantation sera fonction des percements de façade.

En dehors des façades d'accès et sur rue, les châssis de toit sont autorisés ; leur dimension ne sera pas supérieure à 78 X 98 et leur nombre sera fonction des percements de façade.



**1.11.14.** Les toitures devront obligatoirement comporter des gouttières et des descentes d'eaux pluviales raccordées au système en vigueur dans le hameau. Gouttières et descentes apparentes en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit.

Les descentes EP seront disposées de telle sorte qu'elles restent sur les côtés des façades (aux angles ou en limite du mitoyen).

**1.11.15.** Les paraboles et antennes TV ainsi que les capteurs solaires sont interdits en toiture

**1.11.21.** Les constructions traditionnelles sont en pierre, matériau local de provenance variée, qui se présente sous 2 aspects :

Pierre de taille avec souvent chaînes d'angle, bandeaux, encadrements de baies.

Pierre enduite (avec ou sans modénature de pierre de taille).

**1.11.22.** Dans tous les cas de réhabilitation ou de modification touchant les bâtiments existants, tous les éléments d'architecture anciens seront remis en valeur. Les encadrements d'anciennes portes ou fenêtres seront dégagés et le remplissage sera bâti en retrait de 5 cm minimum du nu du mur (parement de pierre de taille en maçonnerie enduite au mortier de chaux et sable de rivière de couleur appropriée).

**1.11.23.** Les travaux d'entretien ou de réhabilitation seront obligatoirement réalisés dans les conditions suivantes :

- Pierre de taille appareillée – lavage sous pression (sablage et grattage sont interdits sauf prescriptions spéciales).

- L'utilisation de pierre en placage est interdite - Les pierres de remplacement devront présenter une épaisseur minimum de 20 cm. Les joints seront dégradés sans ouverture des lèvres, remplis à la pompe et arasés au nu du mur. Le liant employé sera de même couleur que la pierre des murs, en mortier de chaux grasse et sable de rivière.

- maçonnerie enduite – L'enduit sera piqué, évacué, la maçonnerie mise à nue sera nettoyée, confortée avec la même nature de matériau.

- les murs seront réenduits. Le crépi sera exécuté dans un mélange de chaux grasse et de sable échantillonné pour rester dans le ton de la pierre locale (sans exclure les variations de ton). La finition sera talochée ou grattée à la truelle en totalité. L'enduit arrivera au nu de la pierre ou en surépaisseur par rapport à celle-ci suivant la période de construction de l'immeuble existant.

- maçonnerie de moellons apparents – les joints seront nettoyés, dégagés et repris au mortier de chaux – joints bien remplis – cas des clôtures et de certains murs après examen.

**1.11.24.** Toutes les constructions comportant des soubassements en ciment recouvrant la pierre d'origine feront l'objet d'une restitution à l'identique des pierres de soubassement. Les remplacements nécessités par l'état du matériau seront effectués en pierre de même origine en pleine épaisseur ou au minimum en 20 cm d'épaisseur.

Le traitement de l'humidité sera effectué après analyse de l'origine par assèchement (montée de l'humidité par capillarité depuis les fondations) ou par badigeons hydrofuges incolores (humidité par ruissellement ou rejaillissement).

- Dans la zone inondable, le niveau haut du rez-de-chaussée est fixé par rapport à la cote de référence de la crue de 1982. Dans le cas de construction ou de reconstruction, la hauteur de maçonnerie nécessaire pour établir un sous-sol sera apparente et traitée en façades vues . Les emmarchements nécessaires pour accéder du niveau de la rue ou du terrain naturel seront traités en escalier avec garde-corps selon la hauteur à franchir.

En aucun cas, les immeubles ne comporteront de pilotis ou de plots maçonnés pour soutenir le plancher du rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel inondable.

**1.11.25.** Les travaux de peinture sur pierre de taille sont interdits.

- Les travaux d'enduits sur pierre de taille préalablement piquée sont prohibés.

- Les enduits tyroliens sont interdits.

- Les enduits plastiques sont interdits.

**1.11.26.** Constructions annexes :

les annexes de l'habitation (garage, abris clos ou non) seront conçues dans les mêmes matériaux que la construction principale.

- Les bâtiments annexes seront de préférence accolés aux constructions principales.

- Les clôtures sur rue seront implantées à l'alignement, en maçonnerie de pierre apparente ou enduite, d'une hauteur variant de 1,80 m à 2,20 mètres. Sur cette hauteur, la maçonnerie pourra ne représenter que le 1/3 ou les 2/3, le restant étant constitué d'une grille de fer ou d'un barreaudage à claire-voie, d'un dessin simple, dans le plan de l'alignement et ne comportant pas de forme courbe.

- Elles seront doublées éventuellement d'une haie vive.

- Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

- Les boisseaux de B.A. finition pierre en bossage sont interdits.

- Les éléments en PVC sont interdits.

- Le chaperon des murs de clôture ne pourra en aucun cas être en B.A. ou en ciment. Le couronnement se fera dans les mêmes matériaux que le mur (dans le cas de murs enduits, ils seront couronnés de tuiles creuses).

- Les vérandas sont interdites.

**1.11.31.** Les menuiseries sont en bois à peindre, de section fine.

- Les baies menuisées comportent 2, 3 ou 4 carreaux de proportion verticale, par battant, suivant leurs proportions et l'époque de construction.

- D'autres compositions peuvent être présentées selon la style de la construction.

**1.11.32.** Les portes d'entrée sont en bois à peindre :

- Soit pleines avec imposte vitrée et grille de défense.

- Soit vitrée avec grille de défense d'un dessin très simple.

**1.11.33.** Les volets sont, soit en bois plein constitués de planches de 0,15 mètre de largeur minimum, soit en bois persienné sur tout ou partie de la hauteur.

Ces ouvrages sont destinés à être peints (pas de lazures).

Le bois verni et le faux bois sont interdits.

**1.11.34.** Les volets roulants sont interdits dans la réhabilitation.

**1.11.35.** Les portes de garage sont pleines, sans oculus, en revêtement à peindre

**1.11.41.** Pour les immeubles d'intérêt architectural répertoriés en annexe, les serrureries et ferronneries des fenêtres, portes-fenêtres, balcons... seront conservées, nettoyées, réparées, repeintes ou reconstituées à l'identique.

## **CONSTRUCTION DE STYLE CONTEMPORAIN**

**2.11.00.** Dispositions particulières :

Les volumes et les couleurs sont les éléments qui permettront au patrimoine d'aujourd'hui de s'intégrer ou non dans les hameaux ou d'en faciliter l'extension en respectant les principes ci-après :

**2.11.01.** La construction s'intégrera dans son environnement en fonction de son volume et du rythme qui lui sera donné.

La modénature ne sera pas traitée suivant une continuité horizontale.

**2.11.02.** Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les 2 types de structure suivants :

- Constructions à structure pleine porteuse (pierre, brique, parpaing).

- Constructions à structure ponctuelle porteuse avec remplissage (bois, métal, B.A.).

**2.11.03.** Tous les parements de façade sont autorisés à l'exception :

- Des enduits ciment.

- Des enduits plastiques.

- Des imitations pastiches.

**2.11.04.** Les toitures seront obligatoirement à deux versants, de couleur terre cuite.

Les surfaces vitrées dans le plan de la toiture sont autorisées (verrières, châssis de toit).

**2.11.05.** Les menuiseries extérieures pourront être en bois ou en métal.

## ACTIVITÉS

**3.11.00.** Toute activité exercée dans un hameau ne doit en aucune façon s'exprimer dans les bâtiments utilisés à travers des volumes ou des couleurs étrangères à l'existant.

La protection du hameau et son aspect attractif ne doivent pas pâtir des activités exercées. A contrario, celles-ci doivent pouvoir s'installer en respectant quelques règles élémentaires.

**3.11.11.** Les constructions à usage de commerce, d'artisanat..., doivent obligatoirement comporter une toiture dont la pente et la couleur seront celles de la tuile creuse en terre cuite.

**3.11.12.** Mes ouvertures en toiture sont autorisées sous forme de verrières ou de châssis de toit.

**3.11.21.** Les constructions à usage de commerce, d'artisanat... doivent répondre aux règles du paragraphe 1.11.20. pour les constructions d'aspect contemporain.

**3.11.22.** Dans le cas de transformation d'une maison d'habitation ou d'une construction à usage agricole en bâtiment d'activité de commerce ou de bureaux, l'essentiel du caractère de la construction d'origine sera respecté.

- Les percements pourront être agrandis jusqu'à des proportions voisines des portails de garage, sans dépasser le format carré. La juxtaposition des percements de grande dimensions pourra se faire à condition que des éléments de maçonnerie les séparant soient au minimum de  $L = 1$  pour  $H = 2$  – En tout état de cause, la surface de maçonnerie d'une façade devra toujours rester supérieure ou au moins égale à la surface cumulée des percements.

- Les remplissages, dans le cas de grange partiellement sur poteaux, pourront s'effectuer en matériau verriers transparents à partir d'une structure secondaire en bois ou en métal. Les parties pleines pourront être conformes aux paragraphes 2.11.02 et 2.11.03.

**3.11.31. Les menuiseries extérieures pourront être en bois ou en métal peints**

**3.11.41.** Définitions

d° - article Z2A 3.11.31.

**3.11.42.** Caractéristiques

- Les enseignes doivent être simples et leurs indications brèves

Les éléments suivants sont seuls autorisés :

. La raison sociale ou l'indication de l'activité, ou le nom de la ou des personnes exerçant l'activité.

. Une marque commerciale, si les produits de cette marque sont les seuls à être vendus.

#### **3.11.43. Emplacement**

L'enseigne peut être apposée sur une façade ou perpendiculaire à une façade (en drapeau).

Elle ne peut pas masquer une perspective, gêner l'éclairage public et la signalisation, faire obstacle à la circulation, ni constituer un danger pour la sécurité publique.

Il ne peut être apposé d'enseigne sur un balcon ajouré ou devant des éléments architecturaux de caractère.

Il est interdit d'apposer des enseignes sur les toitures et devant les fenêtres ou les baies.

#### **3.11.44. Enseignes apposées sur une façade.**

Ces enseignes peuvent être constituées de lettres séparées planes pour être éclairées par des spots, ou creuses et opaques pour être éclairantes sur la façade. Ces lettres seront posées sur les maçonneries en avant du nu de façade, sur tiges ou sur plots.

#### **3.11.45. Enseignes perpendiculaires à une façade**

Ne sont autorisées que :

Les enseignes *décoratives* (fer forgé, objet stylisé, logo)

Les panneaux des offices ministériels, les croix de pharmacie, les carottes de bureaux de tabac

Les enseignes pour les commerces ouverts la nuit : hôtels – restaurants – salles de spectacle.

#### **3.11.46. Dimensions**

Lettres	Hauteur maximum	0,30 m
Sigles	Hauteur maximum	0,40 m
Plaques au droit des portes	Hauteur maximum	0,40 m hors tout
Enseignes drapeau	Surface maximum	0,40 m <sup>2</sup>

#### **3.11.47. Matériaux**

- Sont autorisés : acier, aluminium, bronze, cuivre, fer, laiton, zinc, bois, pierre, verre, altuglas.

- Sont interdits : les caissons plastiques

#### **3.11.48. Enseignes lumineuses**

Les caissons lumineux sont interdits

Les enseignes doivent être éclairées par spots ou éclairantes.

L'éclairage doit être fixe et non clignotant.

#### **3.11.49. Pré-enseignes**

Elles sont interdites.

### **Zone Z2/ SECTEUR Z2I**

Ce sont les terrains appartenant principalement à la S.N.C.F. à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

#### **Article Z2I 1. Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

- 1 – Les constructions en relation avec les activités ferroviaires,
- 2 – Les constructions à usage d'habitation,
- 3 – Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau ou de service.

#### **Article Z2I 2. Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Z2I 1 sont interdites.

**Article Z2I 3. 4. 5.** : Sans objet

#### **Article Z2I 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

- 1 – Les travaux d'extension des bâtiments existants seront implantés dans l'alignement de ceux-ci.
- 2 – Les constructions n'ayant plus de relation avec les activités ferroviaires feront l'objet d'une étude de plan masse définissant un nouveau réseau de voirie sur lequel sera défini l'alignement.

#### **Article Z2I 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ne pourront pas s'implanter sur les limites séparatives.

Le prospect minimum sera de  $H = L$ .

**Article Z2I 8. 9.** : Sans objet

#### **Article Z2I 10. Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, et dans le cas de sol en pente, au milieu de la façade.

L'égout du toit est la corniche qui soutient la toiture. Dans la zone inondable, la hauteur est calculée par rapport à la cote de référence de la crue de 1982 prescrite par le P.E.R.

1 – Pour les constructions en relation avec les activités ferroviaires, la hauteur maximum ne pourra dépasser celle de la construction existante la plus élevée.

2 – Pour les constructions prévues à un autre usage à l'article Z2I 1, la hauteur ne pourra excéder 3 niveaux sur rez-de-chaussée, plafond absolu = 12 mètres.

#### **Article Z12 11. Aspect extérieur**

Le règlement concerne 2 catégories d'ouvrages :

1 – Les constructions, reconstructions, adjonctions et aménagements en relation avec les activités ferroviaires.

2 – Les constructions prévues à un autre usage suivant l'article Z2I 1.

**1.00.** Toute construction, reconstruction, adjonction ou aménagement en relation avec les activités ferroviaires devra faire l'objet d'une analyse de l'existant et d'un projet tenant compte de l'époque de la construction considérée. Les volumes, les modénatures, les percements seront respectés et confortés par le projet.

**1.01.** Les matériaux pourront être de nature contemporaine.

Les parements de façade ne pourront pas être en ciment apparent ou en plastique.

**1.02.** Les menuiseries seront traitées dans l'esprit de celles existantes

**2.00.** Les constructions prévues à un usage suivant l'article Z2I 1 seront d'aspect contemporain.

**2.01.** d°Art. Z2A 2.11.00 à 2.1105.