ZPPAUP

REGLEMENT



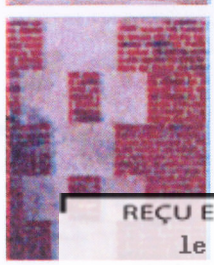












Jean-CHarles de Sèze Architecte desa.Architecte du Patrimoine.Urbaniste diup
108, rue Caponière 14 000 Caen Tel: 02 31 86 18 08 Fax 02 31 86 94 94
jcdeseze@aol.com

Janvier 2007

2

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 4

A REGLES S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES 17

I DEMOLITION 17

II RESTAURATION, MODIFICATION ET SURELEVATION 19

1/ GENERALITES 19

2/ STRUCTURE DE FACADE (y compris les pignons visibles) 20

3/ FACADE 21
- a/ Epiderme 21
- b/ Essentage des façades 23
- c/ Ouverture de baie dans les façades existantes 23
- d/ Menuiseries extérieures 24
- e/ Balcons, rambardes, garde-corps et balustrades 25
- f/ Volets et fermetures 25
- g/ Stores extérieurs 26
- h/ Marquises, auvents, logettes vitrées, vérandas et verrières 27
- i/ Escaliers extérieurs et perrons 27
- j/ Coffrets de raccordement, autres branchements et évacuations 28
- k/ Clôtures et portails 28

4/ TOITURE 29
- a/ Couronnement des constructions, charpente 29
- b/ Couverture 29
- c/ Accessoires de couverture 31
- d/ Superstructures maçonnées 31
- e/ Lucarnes 32
- f/ Châssis de toit en pente 33

5/ ADDITION D'ELEMENTS MINEURS 34
- a/ Antennes TV et télécommunications, paraboles et panneaux solaires 34
- b/ Eléments d'accessibilité 35

6/ LES DEVANTURES COMMERCIALES 36
- a/ Règles de compositions 36
- b/ Modèles de compositions 38
- c/ Enseignes 40
- d/ Terrasses couvertes 41

B REGLES S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS NEUVES 42

1/ IMPLANTATION 42
- a/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dans une bande de constructibilité de 20 mètres 43
- b/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 44

2/ EMPRISE AU SOL ET PROFONDEUR DES BATIMENTS 47

3/ HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS 48

4/ FACADES 50
- a/ Composition des façades 50
- b/ Epiderme 51
- c/ Ouverture de baies 51
- d/ Menuiseries extérieures 52
- e/ Balcons, rambardes, garde-corps et balustrades 53
- f/ Volets et fermetures 53
- g/ Stores extérieurs 54
- h/ Coffrets de raccordement, autres branchements et évacuations 54
- i/ Clôtures et portails 54

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

5/ TOITURE 56
a/ Couronnement des constructions, charpente 56
b/ Couverture 57
c/ Accessoires de couverture 57
d/ Superstructures maçonnées 58
e/ Lucarnes 59
f/ Châssis de toit en pente et verrières 60
g/ antennes TV, paraboles et panneaux solaires 61
6/ CONSTRUCTIONS ANNEXES DE JARDIN 61
7/ LES EXTENSIONS 62
8/ DEVANTURES COMMERCIALES 63
a/ Devantures 63
b/ Vitrines 63
c/ Matériaux utilisés 64
d/ Fermetures 64
e/ Enseignes 65
9/ TERRASSES COUVERTES 66

C REGLES S'APPLIQUANT AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 67

1/ REGLES GENERALES CONCERNANT TOUS LES TYPES D'ESPACES LIBRES, DANS TOUS LES SECTEURS 68
a/ Abattage d'arbres 68
b/ Dépôt à l'air libre 68
2/ REGLES PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS NATURELS STRUCTURANT L'ESPACE URBAIN 69
a/ Les plans d'eau et les berges 69
b/ Les rues, places et chemins 70
c/ Les espaces de points de vue 70
d/ Les abords de la voix ferrée 71
e/ Les haies taillées 71
f/ Les terrains attenants aux bâtiments existants 72
3/ REGLES PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS NATURELS DE L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER 73
a/ Les espaces boisés existants 73
b/ Les espaces à dominante végétale 73
c/ Les espaces à dominante végétale caractéristiques des milieux aquatiques 75
d/ Les espaces de cultures existants 76
4/ PETITS EDIFICES ET MOBILIER URBAIN 76

D ANNEXES 77

1/ NUANCIERS : EXEMPLE DU DISPOSITIF DISPONIBLE EN MAIRIE 77

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

1/ Champ d'application

- La présente ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) a pour objet la protection et la mise en valeur du patrimoine du centre ville de Pont-L'Evêque en application de la loi de décentralisation de l'urbanisme du 7 janvier 1983. Elle constitue une servitude d'utilité publique qui s'applique sur le périmètre délimité tenant compte des particularités de la ville et des thématiques à aborder. La protection à l'intérieur de cette nouvelle délimitation suspend les servitudes déjà existantes des sites inscrits et des rayons d'abords des monuments historiques (règle des 500m autour des bâtiments classés), sans pour autant suspendre la protection des Monuments Historiques eux-mêmes et celle des sites classés.

extrait de la circulaire 85-45 du 01/07/1985 :

« Les effets sur les autres servitudes de protection

Les monuments historiques.

La création d'une zone de protection est sans incidence sur les immeubles inscrits ou classés parmi les monuments historiques dont le régime propre n'est pas affecté par la création de la zone.

Les règles de protection édictées par la loi du 31 décembre 1913 et ses textes d'application continuent de s'appliquer, de même que les modalités particulières concernant les travaux sur ces immeubles.

S'il y a lieu d'éviter l'insertion d'un programme de restauration des monuments historiques, qui pourrait lier indûment le ministre de la culture, que ce soit dans les prescriptions ou dans le rapport de présentation, par contre la nouvelle politique d'études préalables aux travaux conduite par les conservations régionales des monuments historiques est susceptible de fournir des indications sur les actions à entreprendre sur les édifices protégés qui pourraient être rappelées dans le rapport de présentation. Il va de soi que le ministre de la culture peut, à tout moment, décider une protection au titre des monuments historiques d'immeubles ou de vestiges archéologiques, et entreprendre les travaux ou les fouilles nécessaires.

Les abords des monuments historiques

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Les monuments historiques compris dans le périmètre de la zone n'engendrent plus de protections autonomes de leurs abords (article 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913), que le périmètre des cinq cents mètres soit totalement inclus dans la zone ou qu'il en soit partiellement exclu, que ce périmètre affecte la seule commune concernée par la ZPPAUP ou la commune voisine.

De même les rayons d'abords de monuments eux-mêmes situés en dehors de la ZPPAUP cessent, à l'intérieur de cette dernière, de produire leurs effets.

L'absence de servitude d'abords s'applique de la même façon aux monuments venant à être inscrits ou classés après la création de la zone de protection.

Dans tous les cas, il s'agit non pas d'une suppression mais d'une suspension de la servitude : la suppression d'une ZPPAUP a pour effet de restituer autour des monuments historiques la protection de leurs abords selon le régime de droit commun des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 ; il en est de même si la révision du périmètre d'une zone de protection fait sortir un monument historique qui s'y trouvait précédemment et que son rayon de protection n'interfère plus avec la nouvelle zone. S'il y a interférence, la partie du rayon incluse dans la zone est régie par les dispositions de celle-ci, comme il est précisé plus haut.

Les sites

Les effets du site inscrit en application de l'article 4 de la loi du 2 mai 1930 sont suspendus dans la zone de protection dont le périmètre englobe celui du site, mais perdurent dans les zones non couvertes par la ZPPAUP. L'existence d'une ZPPAUP ne fait pas obstacle à l'inscription de nouveaux sites correspondant à des unités paysagères englobant l'ensemble architectural géré par la zone : c'est notamment le cas de villages situés également dans un site inscrit étendu. Il va de soi que l'inscription de tout ou partie d'un site de petite étendue dans une commune où est étudiée une ZPPAUP est à éviter : l'ensemble architectural doit être étudié avec son paysage, si besoin en est, et une seule règle de protection édictée et applicable.

Les sites classés qui se trouvent situés à l'intérieur d'une ZPPAUP ne sont modifiés ni dans leur périmètre ni dans leur régime d'autorisation propre, délivrée au niveau du ministre.

Les prescriptions de la zone peuvent, le cas échéant, préciser les conditions d'entretien - notamment pour les parcs, jardins et espaces verts - ainsi que leur évolution ou mise en valeur souhaitables : le ministre chargé des sites délivre alors son autorisation en prenant en compte ces éléments de réflexion.

De même, sur le plan juridique, le ministre chargé des sites peut estimer indispensable une protection par classement d'un élément paysager ou patrimonial,

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

même si cette situation doit demeurer exceptionnelle dans le cadre d'une ZPPAUP bien étudiée. »

- La ZPPAUP étend à l'ensemble de son périmètre l'interdiction de publicité, avec possibilité d'instituer des zones de publicité restreintes dans certaines conditions.

extrait de la circulaire 85-45 du 01/07/1985 :

« Effets sur le régime de la publicité extérieure et des enseignes

L'article 7 de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes a interdit toute publicité dans les sites classés, inscrits, et dans les abords des monuments historiques. La loi relative à la définition et à la mise en oeuvre des principes d'aménagement a étendu cette interdiction aux ZPPAUP.

Toutefois, les conditions de réinsertion de la publicité dans le secteur couvert par une zone de protection peuvent faire l'objet d'une approche dans le cadre de l'étude préliminaire à la création de cette zone. Cela pourra conduire à l'institution du groupe de travail prévu pour élaborer une réglementation spéciale en matière de publicité conformément aux articles 7, 9, 10, 11 et 13 de la loi de 1979.

Les enseignes sont, dans la ZPPAUP, soumises à l'autorisation du maire après avis de l'architecte des Bâtiments de France conformément à l'article 17 de la loi de 1979 et aux articles 8, 9, 10, 11, 12 et 13 du décret n° 82-211 du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes.

Si le règlement de la ZPPAUP ne peut donc établir de prescriptions ayant valeur normative pour les enseignes, son étude peut par contre être l'occasion d'établir des recommandations qui serviront de cadre à l'appréciation de l'architecte des Bâtiments de France et pourront en outre guider les créateurs d'enseignes. »

2/ Modalités d'application, portée de la servitude et d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols :

- Les dispositions prises par la ZPPAUP visent à réglementer toutes nouvelles interventions à l'intérieur de ce périmètre.

  Tous travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantation, de transformation des immeubles bâtis et non bâtis situés dans le territoire de la ZPPAUP sont soumis à autorisation spéciale selon les dispositions du Code de l'Urbanisme (permis de construire, permis de démolir, déclaration de travaux et

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

autorisation de travaux divers), accordée par l'autorité compétente, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

extrait de la circulaire 85-45 du 01/07/1985 :

« Les effets sur le régime d'autorisation

L'article 71 de la loi du 7 janvier 1983 indique que les travaux situés dans le périmètre de la zone de protection sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.
L'instruction de la demande consiste à vérifier la conformité des travaux projetés aux dispositions de la zone de protection.

Travaux soumis à autorisation dans le cadre du code de l'urbanisme.

Dans la plupart des cas, ces travaux sont également soumis à autorisation dans le cadre du contrôle des divers modes d'occupation du sol. Dans cette hypothèse, il appartient à l'autorité qui délivre cette dernière autorisation de vérifier la conformité du projet avec les dispositions de la zone de protection et de consulter, à cet effet, l'architecte des Bâtiments de France.
Chacune des procédures d'autorisation d'occupation du sol concernées règle les modalités de dépôt, de transmission et d'instruction des demandes que l'autorité compétente pour statuer doit respecter. Le tableau annexé à la présente circulaire en expose les principaux aspects.
A l'occasion de sa consultation, il appartient à l'architecte des Bâtiments de France de préciser, dès qu'il en est besoin, les conditions de réalisation du projet qui lui est présenté.
Ces conditions complémentaires se doivent d'être conformes à l'esprit des règles générales dont elles précisent l'application, et se fonder avec attention sur le rapport de présentation.
En tant que parties intégrantes de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, elles s'imposent à l'autorité qui délivre l'autorisation.

Travaux non soumis à autorisation dans le cadre du code de l'urbanisme.

Toutefois, certains travaux soumis à l'autorisation spéciale prévue à l'article 71 de la loi du 7 janvier 1983 peuvent ne pas être soumis, par ailleurs, à un autre régime d'autorisation d'occupation du sol ; il peut s'agir de travaux exemptés de permis de construire, de démolir non soumises au permis de démolir en application de l'article L.430-3 du code de l'urbanisme, de déboisements non soumis à l'autorisation de

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

coupe ou d'abattage d'arbres, de transformations ou de modifications de l'aspect des immeubles non bâtis.

Pour ces travaux, la demande d'autorisation spéciale, accompagnée des pièces permettant d'apprécier la nature et l'importance des travaux projetés, est déposée ou adressée à la mairie de la commune ou les travaux sont envisagés. Ce dépôt ne répond à aucune formalité particulière ; il peut être simplement conseillé d'établir la demande en double exemplaire afin de faciliter son instruction, et notamment la consultation obligatoire de l'architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas où l'autorité compétente pour statuer est le président d'un établissement public de coopération intercommunale ou le commissaire de la République, le maire lui transmet la demande d'autorisation dès sa réception.

Autorité compétente pour délivrer l'autorisation

La décision est prise par l'autorité compétente en matière de permis de construire, à savoir :

- dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, soit par le maire au nom de la commune, soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au nom de cet établissement, lorsque cette compétence lui a été déléguée par la commune ;

- dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé ainsi que dans les cas mentionnés au dernier alinéa de l'article L.421-2-1 du code de l'urbanisme, par le commissaire de la République au nom de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article R. 421-36 (11°) de ce code.

En ce qui concerne le régime particulier de compétence dans les agglomérations nouvelles, il convient de se référer aux dispositions de la circulaire du 6 juin 1984 (chapitre 2.4.1.2) relative au transfert de compétences en matière de permis de construire.

La décision doit être notifiée au demandeur dans le délai de droit commun, à savoir de quatre mois à compter de la réception de la demande, faute de quoi celle-ci est réputée rejetée. Il convient donc que l'accord de l'architecte des Bâtiments de France ait été donné et reçu par l'autorité compétente pour statuer dans ce délai.

Lorsque la décision est prise au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétente, elle doit être transmise, en même temps que sa notification au demandeur, au commissaire adjoint de la République ou, dans l'arrondissement chef-lieu, au commissaire de la République, en vue de l'exercice du contrôle de légalité. »

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

- Cette nouvelle réglementation n'annule néanmoins pas celle des documents d'urbanisme déjà existants (POS, PLU, ZAC, etc...). S'il arrive que, pour une même intervention, ces documents soient divergents. Alors, la contrainte de la servitude (ZPPAUP) sera celle prise en compte.

extrait de la circulaire 85-45 du 01/07/1985 :

« Les effets de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain sur les plans d'occupation des sols

La création d'une ZPPAUP n'est pas sans effet sur les POS, qu'ils soient en cours d'élaboration ou approuvés.

Les POS doivent tout d'abord, conformément au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, respecter les dispositions des servitudes d'utilité publique et donc celles des ZPPAUP. »

3/ Division de la ZPPAUP en secteurs et classification des immeubles :

a/ Cinq secteurs à règles spécifiques et enjeux urbains de la ZPPAUP selon ces secteurs

La zone de protection de la ZPPAUP de PONT-L'EVEQUE couvre la partie la plus significative du territoire Communal : le centre ancien, le quartier St Mélaine, la zone de reconstruction et les abords immédiats de la vallée de la Touques (voir périmètre de la ZPPAUP sur photo aérienne – page 9 bis).

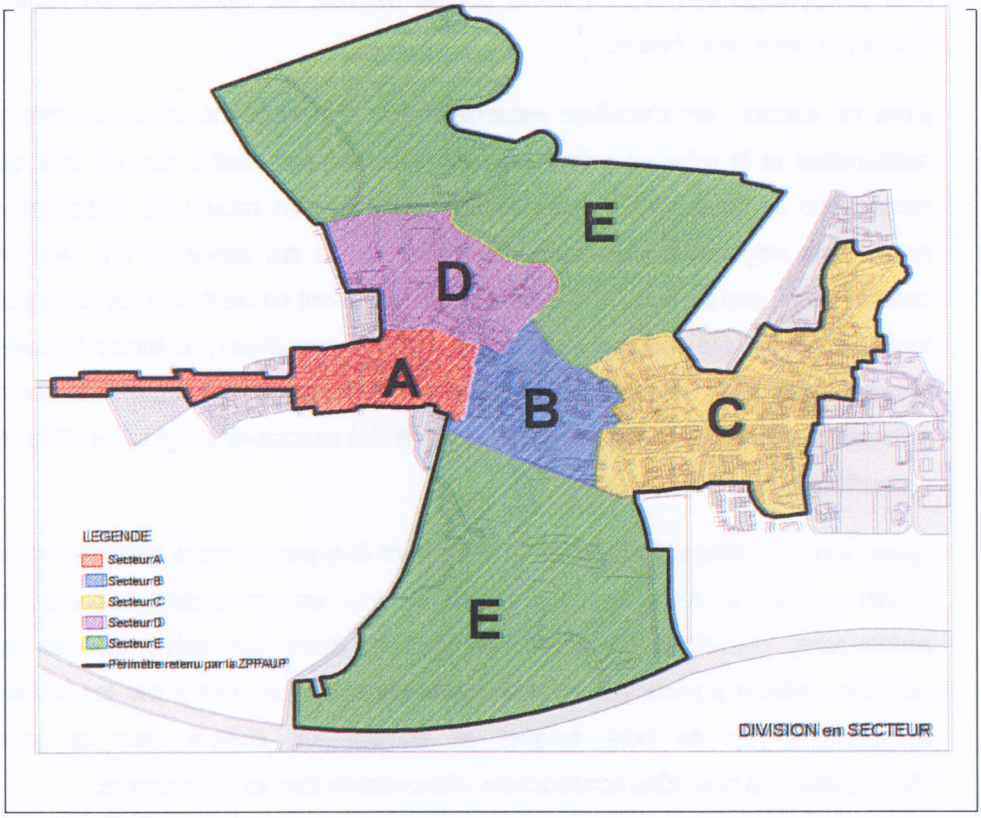
Dans ce Périmètre, une protection, allant au-delà des autres documents d'urbanisme couvrant l'ensemble du territoire communal, est d'autant plus nécessaire qu'elle tient compte :

1. de la proximité de nombreux Monuments Historiques inscrits ou classés qui en émergent.
2. de l'existence d'un site inscrit, couvrant le quartier le plus ancien et comportant de nombreuses constructions en pan de bois réparties le long d'un urbanisme linéaire très particulier, ouvert sur des placettes bordées de monuments publics de grandes qualités.
3. de la reconstruction d'un quartier sinistré lors de la guerre 39/45 et reconstruit dans les années 50 d'une manière homogène et cohérente, sur des canons esthétiques caractéristiques de cette époque.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

4. d'un environnement herbagé du fond de la vallée de la Touques enserrant l'urbanisme linéaire du paysage urbain de la ville.

C'est pourquoi, à l'intérieur de ce périmètre, il a semblé judicieux de définir différents secteurs correspondants à des règles plus spécifiques suivant le type d'urbanisation qui y domine :



Secteur A :

- secteur du site inscrit et de son prolongement vers l'Ouest, le long de la RN (d'où se dégage un point de vue très intéressant sur l'entrée de la ville).
  Ce secteur a déjà fait l'objet de nombreuses études.

Il s'agit du plus ancien quartier de la ville, qui a subsisté aux deux guerres mondiales. Il est essentiellement composé de maisons en pan de bois, construites en alignement le long de la rue principale et comportant, en arrière cour, de nombreuses annexes ainsi que des jardins clos et arborés. On y trouve également, plus en retrait de la route, d'autres constructions, généralement plus récentes, construites dans le même esprit ((façades en pan de bois)), ainsi que des bâtiments administratifs ou des hôtels plus architecturés de conception plus classique et de grande qualité : en briques et

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

pierre, moellon et silex ou dont les parements sont enduits à la chaux (la Mairie, la Prévosté d'Auge, le Palais de Justice, l'Ancienne maison d'arrêt, une partie des bâtiments de l'hôpital, etc...).

C'est un secteur de constructions continues le long de la rue principale, dont le caractère linéaire est ponctué, d'une part, d'une échappée transversale sur le petit cours d'eau de l'Yvie et, d'autre part, d'ouvertures latérales sur des espaces publics plus aérés, organisés, structurés et parfois plantés, tel l'esplanade du Palais de Justice, la place de la Mairie....

Dans ce secteur, on s'attellera essentiellement à promouvoir la conservation, la restauration et la mise en valeur du patrimoine existant tant à pan de bois qu'en maçonnerie ancienne. On y favorisera toutes mises en œuvre de restitution des dispositions originelles, plus particulièrement en ce qui concerne les habitations construites en pan de bois, et, les constructions qui ont souvent subi les outrages du temps et qui ont été enduites ou doublées d'essentages divers, de contre façades en briques, (etc...) sur lesquels les encorbellements primitifs ont disparu et dont les rythmes des ouvertures des baies ont souvent été contrariés au gré des différentes restructurations.

Quant aux nouvelles constructions, elles devront être parfaitement intégrées au tissu urbain existant et respecter le caractère de leur environnement immédiat. Leur architecture, essentiellement d'accompagnement, devra être sobre, discrète et, si possible, réalisée à partir des mêmes matériaux que ceux utilisés par les bâtiments avoisinants : pan de bois, briques et enduits. On évitera dans ce secteur l'implantation de nouvelles constructions d'expression trop contemporaine.

Secteur B :

- secteur des principaux îlots de reconstruction du quartier sinistré.

Ce secteur, formé des îlots de la reconstruction du centre ville et situé aux abords de l'église ST MICHEL, présente un caractère tout à fait remarquable : unité de lieu, unité de temps, unité d'action. Il a été construit en un lieu restreint et dans un temps limité, pour des besoins homogènes d'habitat et de commerce.
C'est un secteur bien équilibré qui reste à l'échelle des secteurs anciens. Reconstruit à partir d'une esthétique à la charnière des méthodes de constructions traditionnelles et modernes, son architecture témoigne d'une rigueur, tant au niveau de ses volumes ou proportions que dans l'usage particulier de ses matériaux. En effet, cette reconstruction, respectueuse des canons esthétiques préexistants, s'en affranchit

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

néanmoins par une multitude de détails en phase avec les goûts des années 1950. Ceci transparaît, tant par le traitement des matériaux (bandes horizontales alternées de briques par exemple) que par les largeurs de ses porches, les moulurations de ses encadrements de baies, les proportions de ses ouvertures, le traitement de ses menuiseries, etc....

La protection de ce quartier est d'autant plus évidente aujourd'hui qu'il tend, à travers des modifications, certes encore généralement ponctuelles mais sans cesse renouvelées, à se banaliser et à perdre l'esprit de sa conception originelle : peintures de ravalement sans rapport avec les intentions conceptuelles de l'époque et sans harmonie avec celles des propriétés riveraines, modifications de lucarnes, suppressions des petits bois des fenêtres et portes-fenêtres, fermetures de passages couverts témoignant des intentions urbanistiques d'origine, etc...

Il est urgent aujourd'hui de pérenniser un exemple aussi réussi d'intégration urbaine dans un tissu ancien et préexistant.

L'objet du règlement devra donc permettre la conservation de ce patrimoine en donnant des directives précises sur ce qu'il y a lieu de protéger ou promouvoir, tout en laissant aux concepteurs actuels la possibilité d'une création contemporaine.

Secteur C :

- secteur des anciens quartiers Est et, plus particulièrement, celui des abords de l'église St Mélaine.

Ce secteur englobe des quartiers anciens dont les constructions, le plus souvent de bonne qualité, ont créé un cadre d'urbanisme plus hétérogène, moins dense et spontané. Il comprend une mixité de réalisations importantes, tant au niveau des époques de constructions que des finalités d'usage (commerces, artisans, maisons d'habitation, propriétés bourgeoises, etc...). Ceci se traduit par des proportions, des volumes et des matériaux fort variés.

L'objet de la réglementation sera donc, tout en permettant de protéger la cohérence de l'urbanisation ancienne et la qualité du patrimoine aux abords de l'église Saint Melaine, de favoriser sa mise en valeur et d'ouvrir la conception des constructions neuves sur une architecture créative et contemporaine respectueuse du contexte du bâti urbain dans lequel elles viendront s'insérer.

Secteur D :

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

- secteur récemment gagné sur la vallée de la Touques, comptant surtout des bâtiments administratifs ou publics, situé en co-visibilité de l'église St Michel (classée Monument Historique), au Nord du secteur inscrit..

Les constructions à entreprendre dans ce secteur devront être d'échelle compatible avec la silhouette existante de la ville de manière à ne pas entraver, de près comme de loin, la perception urbaine de Pont-l'Evêque (perception depuis les espaces publics de la ville, notamment avec la proximité de l'église ST MICHEL et perception plus lointaine depuis les entrées de ville).

Secteur E :

- secteur de la Vallée de la Touques qui enserre, tant par le Nord que par le Sud, l'urbanisation linéaire de la ville de Pont L'Evêque, dans un écrin de verdure essentiellement herbagé.

Secteur verdoyant de la Vallée de la Touques, ce secteur se différencie très clairement par son absence forte de plantations : ni talus, ni arbres, ... mis à part le long des rivières et cours d'eau, et d'autres petits secteurs plus ponctuels. Très peu de constructions y existent. Cependant, le manoir St Jean se détache de ce paysage herbagé présentant des spécificités architecturales.

Dans ce secteur, seules les constructions indispensables à la protection du milieu naturel devront être autorisées. Pour autant, elles ne devront pas modifier par leur impact, leur masse, ou leur volume, la perception dénudée, paysagère et herbagée de cette zone.

N'y seront autorisées, en outre, que les extensions mesurées des constructions existantes, sous réserve de leur possible intégration dans le milieu naturel environnemental.

Dans cette zone, une étude paysagère devra être envisagée définissant les zones éventuelles de plantation d'arbres de haut jet, et de bosquets, mais il sera surtout important d'y conserver l'image extérieure du site si caractéristique de Pont -L'Evêque : ville pont et îlot émergeant au milieu d'un espace naturel de prairies plates dénudées et herbagées.

b/ Différents bâtis à qualité et règlement spécifiques

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Le document graphique de la ZPPAUP exprime l'intérêt du bâti et des espace urbains, servant de référence aux règles applicables sur la gestion des constructions existantes et des espaces libres à conserver.

Sont figurés en **violet** sur le document graphique, *les bâtiments classés ou inscrits* protégés au titre de la législation sur les monuments historiques dont la restauration et l'entretien relèvent de la compétence du ministre chargé des monuments historiques conformément aux articles 2 et 9 de la loi du 31 Décembre 1913.

Sont figurés en **Bleu** sur le document graphique *les bâtiments remarqués* protégés par la ZPPAUP. Leur démolition ou altération sont interdites ; ils seront maintenus et, si besoin est, restaurés ou améliorés. Leur conservation, leur restauration et leur entretien sont régis par les articles du chapitre A/II, du présent règlement.

Sont figurés en **Jaune** sur le document graphique *les bâtiments intéressants ou d'accompagnements*, non protégés qui peuvent être conservés et sont alors régis par le chapitre A/II du présent règlement ; ou bien être remplacés par des constructions respectant les règles édictées au chapitre B du présent règlement sur les constructions neuves.
Cependant, la construction neuve devra reprendre l'implantation, le volume et/ou un élément qui a prévalu à sa classification.

Sont figurés en **Rose** sur le document graphique *les bâtiments ou parties de bâtiments sans intérêt architectural ou urbain particulier* qui peuvent être remplacés par des constructions respectant les règles édictées au chapitre B du présent règlement sur les constructions neuves.

Sont figurés en **Vert** sur le document graphique *les bâtiments ou parties de bâtiments en rupture avec le tissu urbain* dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'une opération d'aménagement publique ou privée pour des raisons de mise en valeur.
Néanmoins, si l'autorité compétente ne juge pas nécessaire, possible ou opportun de prescrire certaines démolitions lors d'une première opération, la disposition de la ZPPAUP ne devient pas pour autant caduque et peut, de nouveau, être imposée lors de travaux ou aménagements ultérieurs.

Sont figurés en **Vert d'eau** sur le document graphique *les espaces libres de qualité*, qu'ils soient traités en espaces verts ou en espaces minéralisé, qui ont un intérêt à être maintenus en espaces libres. Toutes constructions, autre qu'un projet paysagé

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

pour les espaces verts ou qu'un projet d'aménagement urbain pour les espaces minéralisés, sont interdites.

c/ Utilisation du règlement

Le règlement de la ZPPAUP est divisé en trois grands chapitres :

A - Les règles s'appliquant aux constructions existantes

B - Les règles s'appliquant aux constructions neuves

C – Les règles s'appliquant aux espaces libres et plantations

Toutes les opérations de démolitions, de restaurations, de modifications et de surélévations, intervenant sur des constructions déjà existantes se référeront au chapitre A, et toutes les opérations de construction neuve et extension en volume (autre que la surélévation) se référeront au chapitre B. Le traitement des espaces libres et plantations sera réglementé par le chapitre C.

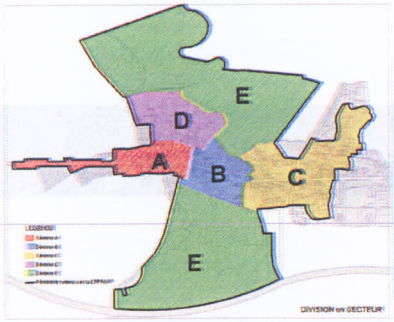
Au sein de ces différents chapitres, il sera clairement différencié par l'utilisation d'écriture de couleur, ce qui est réglementé ou imposé, de ce qui traduit les grandes orientations architecturales, urbaines et paysagères à suivre.

Ainsi apparaitront :

- en rouge, les obligations et impositions des règles s'appliquant sur le secteur de la ZPPAUP.
- en vert, les directions, orientations et conseils à suivre permettant d'élaborer des projets préservant la typologie et les qualités urbaines et paysagères de Pont- l'Evêque sur le secteur de la ZPPAUP.

Secteurs : A-B-C-D-E

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU



Dispositions applicables à la ZPPAUP de Pont-l'Evêque

A REGLES S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

I DEMOLITION

- Dans les secteurs A, B, C et E :

Dans l'intérêt de sauvegarder la cohérence et la richesse urbanistique et architecturale des différents secteurs de la ZPPAUP, toute démolition totale ou partielle des constructions existantes antérieures au 1er Janvier 1962 (date de la fin de la reconstruction d'après-guerre) sont interdites.

Cette interdiction vise à pérenniser la richesse et la diversité du patrimoine architectural et urbain de cette zone, tant au niveau historique qu'au niveau de la créativité et du savoir-faire des différentes périodes concernées.

Ce patrimoine individuel et collectif s'inscrit aujourd'hui dans les perspectives urbaines et paysagers de la ville. Il doit donc être conservé, tant au niveau des volumes, des échelles, des gabarits qu'au niveau des détails architecturaux, des matériaux et des couleurs (même dans la plus humble de ses constructions).



Néanmoins, certaines démolitions pourront être exceptionnellement autorisées :

1. lorsque cette démolition a pour objet la mise en valeur d'un patrimoine architectural ou urbain de plus grand intérêt.
2. lorsque cet immeuble est reconnu sans intérêt architectural et en rupture vis à vis de la zone (voir document graphique – intérêt du bâti-).
3. Lorsque cet immeuble est construit en matériaux précaires tels que la brique plâtrière, l'aggloméré de 10 ou de 15 cm d'épaisseur, le bois tendre (type cabane de jardin) , les ossatures métalliques et les charpentes sommaires ou les couvertures en tôle et fibrociment, (etc...) généralement utilisés pour des hangars, garages, annexes ou dépendances diverses.
4. lorsque le bâtiment fait l'objet d'un arrêté de péril.

- Dans le secteur D :

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Secteur des perspectives paysagères dont la majeure partie du bâti est récent et ne présente pas de réel intérêt architectural ou urbain, les démolitions seront autorisées selon l'intérêt du bâti (voir dispositions prises sur le document graphique – Intérêt du bâti-).

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

II RESTAURATION, MODIFICATION ET SURELEVATION

1/ GENERALITES

a/ Dans le cas des restaurations :

Les restaurations de tout ou partie des constructions existantes doivent respecter les dispositions architecturales d'origine des bâtiments concernés.

Un entretien général et régulier des constructions est impératif afin d'en éviter leur dégradation et, par voie de conséquence, leur mise en péril, voire leur disparition.

b/ Dans le cas des modifications :

Pourront être modifiées les immeubles ou parties d'immeubles permettant de rétablir les dispositions antérieures d'architecture ou de mieux s'harmoniser avec les parties architecturales dominantes de l'édifice. Mais, en tout état de cause, les parties de constructions authentiques (antérieures au XXème Siècle) ou en ossature à pan de bois devront être conservées, restaurées ou rétablies, qu'elles soient ou non, actuellement apparentes : ceci afin de tenir compte du patrimoine architectural exceptionnel, notamment des maisons à ossature bois existant encore à PONT -L'EVEQUE, malgré les destructions de la seconde guerre mondiale.

En cas d'extension en volume, autre qu'une surélévation, se référer au chapitre des constructions neuves.

c/ Dans le cas des surélévations :

Pour les constructions remarquées (de couleur bleu sur le document graphique joint), les surélévations d'immeubles existants seront limitées à R+2+combles et ne seront autorisées que si elles sont justifiées, par des dispositions antérieures disparues, dont la certitude ou la probabilité d'existence est attestée par des documents d'archives ou des traces dégagées de l'analyse de l'immeuble lui-même.

Exemple :

- trace d'un mur de refend, trace de fondation en sol ou d'accrochage en élévation (pierre « panneresse», mortaise ou tenon d'assemblage, trace de solins sur des sorties de souches, etc...).

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Pour les constructions intéressantes ou d'accompagnement (de couleur jaune sur le document graphique joint), les surélévations d'immeubles existants seront en outre également autorisées, si elles sont en adossement à des façades borgnes.
La hauteur finie du bâtiment surélévé ne dépassera pas la hauteur la plus élevée des bâtiments riverains existants.

Exemple :

- espace construit dans une moindre hauteur entre deux immeubles riverains plus élevés (appelé communément « dent creuse ») permettant, vis à vis de ceux-ci, une surélévation en alignement de la corniche sous toiture en façade sur rue.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur finie du bâtiment surélévé sera limités à la hauteur la plus élevée des constructions voisines autre que celles en rupture (de couleur verte sur le document graphique joint).
Le cas échéant, la hauteur pourra être similaire aux hauteurs des constructions majoritairement présentes dans le secteur.

2/ STRUCTURE DE FACADE (y compris les pignons visibles)

- Les structures porteuses visibles des constructions remarquées (de couleur bleu sur le document graphique joint) doivent être maintenues. Elles ne pourront être modifiées.

  Dans le cas d'extension en hauteur, la surélévation des structures porteuses visibles devra être réalisée de préférence selon les mêmes techniques de construction que les structures sur lesquelles elles reposent.
  Elles pourront néanmoins être réalisées en structure plus légère de manière à ne pas affaiblir la solidité générale du bâtiment (afin de prévenir tout éventuel risque d'écroulement) dans un souci de préservation du patrimoine. Elles devront alors être en parfaite harmonie avec le bâtiment qu'elles surplombent.

- Les constructions à ossature bois, colombage et encorbellement doivent être maintenues suivant leurs dispositions d'origine et, au besoin, être dégagées des modifications dûes aux outrages du temps :

  Telles que :

  - Façades enduites ou doublées de brique ou pierre
  - Ossatures sectionnées...

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

- Les constructions en brique, brique et pierre, pierre et enduit, doivent être maintenues en réutilisant dans l'épaisseur des façades apparentes jusqu'en fond de tableaux de fenêtres, des matériaux identiques à ceux utilisés pour le reste des façades du bâtiment : même épiderme, même teinte et, si possible, même provenance de matériaux.

3/ FACADE

- Dans tous les secteurs :

Les restaurations ou modifications de façade des constructions remarquées et intéressantes (de couleur bleu et jaune sur le document graphique) devront tendre au rétablissement des dispositions d'origine, en regard de l'époque de référence de la construction la plus ancienne ou, à défaut, elles devront être en harmonie avec la construction principale tout en sauvegardant les parties authentiques des constructions plus anciennes.

Les surélévations (qui entraînent la création d'éléments de façade) devront être en harmonie avec la construction principale restante.

a épiderme

Les restaurations, modifications et surélévations de façades devront tenir compte des matériaux pré-existant et, plus précisément :

- de leur nature,
- de leur appareillage,
- de leur dimension,
- de leur teinte,
- de leur parement.

Pour les constructions remarquées et intéressantes (de couleur bleu et jaune sur le document graphique joint) :

Chaque fois que l'état des façades le permettra, on devra rétablir les épidermes des matériaux d'origine (lorsqu'ils étaient destinés à rester eux-mêmes apparents), tels que :

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

- les jeux de briques pleines, de teintes différentes,



- les parements en pierre de taille,
- les structures en colombage en bois et entre colombage en enduit ou tuileaux
- les parements en damier de pierre calcaire et de silex,
- etc,...



En cas d'impossibilité, ces matériaux devront au maximum être remplacés par des matériaux identiques de même origine, de même couleur et de même texture.

Pour toutes les constructions :

Les traitements extérieurs des façades devront être d'aspect non brillant et légèrement brossé pour les peintures. A défaut, l'usage de bardage ou d'essentage pourra être utilisé.

Les parties de façades destinées, dès leur conception d'origine, à être enduites devront être enduites au mortier de chaux grasse. Les enduits seront de finition « gratté fin ».

Les éléments de décoration de façades seront mis en valeur (sculptures en plate bande ou en rond-de-bosse, cartouches, frises sculptées ou peintes, fresques mosaïques, céramiques ou peintes, encorbellements de bois, etc...).
Les différences de matériaux et de composition architectonique d'origine devront être exprimées (bandeaux, piles, encadrements de baies, corniches, etc...).

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Une polychromie des façades sera recherchée et devra faire l'objet d'une proposition chromatique, (lors du dépôt de la déclaration de travaux ou du permis de construire) comportant au maximum trois teintes dominantes de couleur.

b essentage des façades

Les essentages des façades devront être supprimés lorsque leur suppression permet la mise en valeur du patrimoine sous-jacent (mur type de façade à pan de bois ou en briques anciennes).

Les essentages sont uniquement autorisés en :

- tuiles plates (d'environ 17x27) ou carreaux de terre cuite de même dimension
- ardoises (d'environ 22x32) au crocher inox teinté ou au clou,
- ou en bardeaux de bois de petite dimension (d'environ 18x32 maximum).

Néanmoins, lors d'une reprise partielle, les matériaux déjà employés sur l'existant seront autorisés.

C ouverture de baie dans les façades existantes

Pour les constructions remarquées et intéressantes (de couleur bleu et jaune sur le document graphique joint), les percements de nouvelles baies dans des façades existantes sont interdites, sauf dans le cas de rétablissement de fenêtres condamnées au fil du temps, lorsqu'elles participent au rétablissement des dispositions plus anciennes du bâtiment concerné; et sauf lorsqu'elles sont liées à la nécessité supérieure et fonctionnelle d'affectation des locaux relevant de dispositions règlementaires contraignantes (type réglementation des ERP : Etablissements Recevant du Public).

Exemple :

- élargissement d'une porte, axé sur la baie qui lui est superposée, pour respecter les normes de sécurité (après reprise des linteaux et des pieds-droits à l'identique des existants),
- transformation d'une fenêtre en porte pour accéder à une terrasse,
- ouverture ou réouverture d'une fausse fenêtre,
- modification de percement ou de soubassement pour l'installation d'une rampe handicapé, d'un escalier de secours ou d'une grille de désenfumage.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Pour les autres constructions, les nouvelles baies devront impérativement s'harmoniser avec les percements existants (ordonnancement vertical, proportion des baies, etc...)

La création de nouvelles ouvertures pourra être refusée si celles-ci portent atteinte à l'équilibre architectural d'ensemble des édifices concernés.

- Dans les secteurs A, B et C :

Les ouvertures de grandes baies de dimension supérieure à 1.20 m de large pour les fenêtres et à 1.40 m pour les portes fenêtres seront interdites.

d menuiseries extérieures

D'une manière générale, pour **les constructions remarquées ou intéressantes** (de couleur bleu et jaune sur le document graphique joint), les nouvelles menuiseries devront être recopiées sur les modèles d'origine, les compositions initiales ; les traverses et petits bois, lorsqu'ils sont d'origine, devront être conservés (même dessin, même finesse) quelle que soit la dimension des baies ; les dimensions des vitres devront toujours être plus hautes que larges, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles datant de la période de la reconstruction dont les petits bois des vitrages sont alignés sur les immeubles riverains et généralement plus larges que hauts. Dans ce cas, les alignements d'origine devront être impérativement conservés ou rétablis.

De plus, il sera recommandé de maintenir les portes anciennes en place et de conserver :

- leur modénature,
- leur bossage,
- leur panneautage,
- ainsi que, leurs éléments décoratifs.

Les nouvelles portes devront être réalisées dans l'esprit du modèle des portes qu'elles remplacent ou copiées sur le modèle des portes de l'époque de construction de l'immeuble concerné.

Lorsqu'il s'agit d'une surélevation, des menuiseries de dimensions plus contemporaines pourront être acceptées si elles sont particulièrement en harmonie avec le bâtiment.

Dans tous les cas,

- Dans le secteur A :

Les menuiseries extérieures seront en bois dur peint : porte, porte-fenêtre, fenêtre, châssis de toit, etc...

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

- Dans les secteurs C et E :

Les menuiseries extérieures seront en bois dur peint ou en acier laqué.

- Dans les secteurs B et D :

Les menuiseries extérieures seront en bois dur peint, en acier peint ou laqué, en aluminium laqué, ou pourront être en PVC si les dimensions de leurs parties pleines, vis-à-vis des vides, sont comparables à celles des menuiseries en bois majoritairement employées dans le secteur.

e balcons, rambarde, garde-corps et balustrades...

Les balcons, balustrades et garde-corps (etc...) existants des baies extérieures devront être conservés suivant les matériaux et les modénatures d'origine de l'immeuble (consoles, jambes de force,...), qu'ils soient en bois, en pierre, en fer forgé ou en fonte ; sauf s'ils ne présentent pas un caractère architectural ; ou que leur création (ou modification) tend à rétablir des dispositions plus anciennes, plus esthétiques et plus architecturales.

Lorsque la création ou la modification des balcons, rambardes, garde-corps et balustrades est justifiée par des dispositions de sécurité ; ceux-ci devront être réalisés avec les matériaux et les modénatures d'origine de l'immeuble existant ou de bâtiments d'époque similaire. A défaut, ils devront être particulièrement en harmonie avec l'existant.

Lors d'une surélévation, les balcons pourront être traités en galeries ou loggias, intégrés à l'architecture générale des corps de bâtiment en fonction des éléments traditionnels propres au type de bâtiment dont ils s'inspirent.

- Dans tous les secteurs,

  Les rambardes, garde-corps et balustrades devront s'inspirer de l'architecture générale du bâtiment existant s'il présente un intérêt architectural ou de bâtiments d'époque similaire et devront être en bois, en fonte, en acier ou en alu laqué. Les éléments en PVC sont interdits.
- Dans le secteur A,

  toute création de balcon est interdite.

f volets et fermetures

En l'absence de volets intérieurs, les protections existantes des baies, par panneaux ou volets battants en bois extérieurs devront être maintenus.

Néanmoins, la pose de volets intérieurs est vivement recommandée, elle pourra être rendue obligatoire en cas de restauration ou de modification importante.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

La pose de nouveaux volets battants, persiennes ou volets à jour (etc...) devra être parfaitement étudiée de manière à ne jamais contrarier la logique constructive des façades existantes. Leur couleur devra être en harmonie avec celle des façades et des menuiseries.

Dans tous les cas,

- Dans le secteur A :

Les fermetures seront réalisées en bois dur ou en chêne peint (volets intérieurs, volets battants, portes d'entrée, de garage, etc...).

- Dans les secteurs B, C, D et E :

Les fermetures seront réalisées en bois ou métal peint.

- Dans tous les secteurs :

La suppression des volets roulants des fenêtres dont les coffres sont apparents en façade est vivement conseillée et la pose de nouveaux du même type, interdite.
Toutefois, la pose de nouveaux volets roulants avec coffre d'enroulement non apparent pourra être acceptée si ceux-ci sont prévus à l'intérieur des constructions et ne sont pas visibles de l'extérieur (Exemple :pose en arrière linteau).

- Dans le secteur D :

Les volets roulants en PVC sont autorisés.

g stores extérieurs

La pose de stores extérieurs en toile n'est autorisée, en Rez de Chaussée, que si ceux-ci sont identiques à ceux existants lorsqu'il s'agit d'une restauration à l'identique. Dans les autres cas, ils ne seront autorisés que s'ils ne comportent pas de coffre d'enroulement apparent et qu'ils ne portent pas préjudice à la qualité architecturale de l'ensemble. Leur mise en oeuvre technique devra s'intégrer dans la composition d'ensemble, en particulier au niveau des sous-linteaux des baies ou des solins de verrières.

- Dans tous les secteurs :

Les stores fixes sont interdits.
Les stores extérieurs sont interdits en étage.

h marquises, auvents, logettes vitrées, vérandas et verrières

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Les marquises existantes en acier et verre, devront être conservées, restaurées ou remplacées par des éléments identiques. De plus, leurs anciennes ferrures forgées devront être restaurées ou reconstituées à l'identique.
Néanmoins, elles pourront être supprimées lorqu'elles ne participent pas au pittoresque de l'ensemble. Dans le cas contraire leur remplacement autre qu'à l'identique, ne pourrait être justifié que par des dispositions plus anciennes.

Les auvents anciens, lorsqu'ils ne nuisent pas à la qualité originelle de l'immeuble, devront être restaurés et les charpentes maintenues, à condition de reprendre leur modénature, leurs détails d'assemblage, leurs proportions et leurs décorations (corbeaux, moulures...).
Ils pourront être supprimés lorqu'ils ne participent pas à la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas contraire, leur remplacement autre qu'à l'identique, ne pourrait être justifié que par des dispositions plus anciennes.

Les logettes vitrées en saillie, anciennes, lorsqu'elles participent au pittoresque de l'ensemble, sont à conserver, à restaurer ou à remplacer par des éléments identiques ou par des éléments qui seraient justifiés par des dispositions plus anciennes (avec ou sans terrasson , allège maçonnée ou en brique, encorbellement de façade en bois, en brique ou maçonnée).

Les vérandas et les verrières existantes, seront restaurées à l'identique seulement s'il s'agit de vérandas anciennes de qualité en acier. Leur remplacement par des vérandas aluminium ou PVC est strictement interdit.
Dans les autres cas, la modification de vérandas ne sera accordée que dans la perspective de retrouver des caractéristiques et des volumes d'origine ou de s'harmoniser avec l'environnement existant (constructions, jardin, cour, etc...).

i escaliers extérieurs et perrons

Les escaliers extérieurs et perrons de qualité des constructions existantes devront être conservés et restaurés.
Dans le cas contraire ou s'ils ne sont pas justifiés par des dispositions d'origine, ils pourront être supprimés ou remplacés par des éléments identiques.

Exemple :
- limon débillardé et mouluré,
- nez de marche mouluré,
- balustrade ouvragée,
- palier d'arrivée encloisonné ou ajouré.

j coffrets de raccordement, autres branchements et évacuations

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Les coffrets de gaz, d'électricité et de raccordement divers au service du domaine public, lors de leur remplacement ou de leur modification, seront positionnés de manière à être le plus discret possible ou encastrés dans les murs (limites de propriété ou murs de soubassement de façade) lorsque la construction existante le permet. Les réseaux lorsqu'ils ne pourront être encastrés, enterrés ou rendus invisibles seront placés de manière à être le plus discret possible.
Aucune altération des sculptures, des moulures (etc...) ne sera provoquée par l'apposition de coffrets, transformateurs ou parcours de câbles (etc...).

L'évacuation des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières ou des chéneaux. Les descentes seront en zinc ou cuivre et les dauphins seront en fonte.
Le parcours des descentes et évacuations des eaux pluviales suivra les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sur rue sont interdits sauf pour contourner les décors de la façade.

k clôtures et portails

Les clôtures anciennes et portails anciens seront maintenus, restaurés voire complétés avec des matériaux identiques à l'existant. Leur restitution peut être imposée.
Les clôtures et les portails pourront être supprimés ou modifiés lorsqu'ils ne s'harmonisent pas avec le paysage environnant ou qu'ils ne sont pas justifiés par des dispositions anciennes. Leurs modifications ou leurs remplacements ne devra en rien altèrer la composition architecturale de l'existant. D'une manière générale, toutes les parties authentiques devront être sauvegardées et les matériaux utilisés pour les modifications, identiques à ceux existants ou d'époque similaire.

- Dans tous les secteurs :

Les portails, lorsque leur remplacement est autorisé, devront être remplacés par des portails en bois ou en acier peint.
Leur hauteur ne devra jamais dépasser 2 mètres.
Dans les secteurs A, B et C, les couleurs vives et le blanc sont interdits.

4/ TOITURE

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

a couronnement des constructions, charpente

Les pentes de toiture des charpentes traditionnelles, supérieures ou égales à 45°, ainsi que celles des charpentes à la mansard (comportant brisis et terrassons) seront maintenues. Elles seront restituées dans le cas d'une surélévation.

Néanmoins, elles pourront être modifiées dans le but de rétablir des pentes plus importantes justifiées par des dispositions plus anciennes et, de préférence, justifiées par le type et l'époque même des constructions concernées, relevées sur le bâtiment lui même.

- Dans tous les secteurs :

Dans le cas où la modification de pentes est autorisée, ces dernières devront être comprises entre :

- 45° et 60° pour les toitures principales (généralement symétriques à deux pentes ou à quatre pentes).
- 70° et 80° pour les brisis et supérieure à 15° pour les terrassons dans le cas de combles brisés à la Mansard.
- 30° dans le cas d'appentis ou de constructions primaires à une seule pente.

- Dans le secteur D :

Les toitures terrasses et à faibles pentes seront tolérées.

b couverture

Les couvertures anciennes de qualité, lorsqu'elles ne sont pas altérées par le temps devront être maintenues, notamment pour les constructions remarquées et intéressantes (de couleur bleu et jaune sur le document graphique joint).

Dans les autres cas, les types de tuile et d 'ardoise à utiliser, lors d'une réfection de couverture doivent rester dans l'esprit des constructions anciennes, c'est-à-dire en respecter la nature, les formats et les teintes. Les nuances de couleurs devront être en harmonie avec les couvertures environnantes.

Compte tenu de la qualité architecturale de ces quartiers, la réfection des toitures sera uniquement autorisée :

- en ardoises naturelles (environ 22 x 32),
- en tuiles plates petit moule de terre cuite (environ 17x27), soit 65/m² environ,
- ou, plus exceptionnellement, pour des cas particuliers, en bardeau de bois.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU





Néanmoins, d'autres matériaux seront tolérés lorsque, techniquement, les pentes de toits ne permettent pas la réalisation des couvertures imposées par le règlement.
Ces toitures, pourront, alors, être couvertes en feuilles de zinc pré-patinées, de cuivre ou de plomb, à l'exclusion de tout autre matériau (type bac acier), sauf exceptionnellement lorsqu'il s'agit de bâtiments hors gabarits vis à vis des immeubles et de leurs annexes (exemple : salle de sport...).

Des verrières situées dans le nu des rampants peuvent également être autorisées si elles sont peu visibles des espaces publics. Elles ne doivent pas occuper plus d'un 10ème de la surface couverte par versant.

Dans le cas des couvertures translucides ondulées (qu'elles soient en verre armé ou en matériau de synthèse), telles que les couvertures de serre, de véranda, ou de jardin d'hiver; si l'usage de verre plat est vivement recommandé, l'usage de plaques transparentes ou translucides peut être envisagé, à condition d'être en rez-de-chaussée et non visibles des espaces publics ou riverains.

Les toitures terrasses (de pente inférieure à 5%) pourront recevoir une étanchéité asphaltée, à condition de ne pas avoir d'épidermes brillants (type papier aluminium, par exemple) et que leurs accessoires (acrotères, costières, etc...) soient de teinte neutre, de couleur sobre ou pré-patiné.

Tout autre type de couverture est formellement interdit, mis à part le cas d'une reprise partielle de couverture existante. Dans un but d'harmonisation, les matériaux utilisés pour la reprise partielle seront alors, identiques à ceux déjà utilisés sur le bâtiment existant.

C accessoires de couverture

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Dans le but de ne pas appauvrir la qualité architecturale décorative des constructions concernées, lors des réfections de toitures, on veillera à conserver ou restituer les ouvrages et accessoires anecdotiques des superstructures situés au niveau des combles :



- clochetons, lucarnes, tourelles, pigeonniers, etc....
- faîtières, épis de toitures, fleurons, girouettes, chatières, mitrons, etc....

Ils pourront être supprimés s'ils ne s'harmonisent pas avec le paysage ou s'ils ne sont pas justifiés par des dispositions anciennes et être remplacés par des ouvrages plus conforme à la tradition.

d superstructures maçonnées

Les superstructures maçonnées émergeantes des toitures, tels que surmont de pierre des pignons, pas-de-chats et frontons (etc...), devront être conservées, ou déplacées lors d'une surélévation, dans leur état d'origine.
Leur rétablissement pourra être exigé en cas de recouverture.
Elles pourront être supprimées ou modifiées lorsque leur qualité architecturale ne représente pas d'intérêt particulier. Dans ce dernier cas, elles devront être recopiées à partir de modèles-type plus anciens.



Les souches de cheminées existantes devront également être, autant que possible, conservées et, surélevées lors de travaux d'élévation. Lorsque leurs conduits sont maintenus, elles doivent être restituées dans leur largeur et volume d'origine avec des couronnements correspondants au type de matériau utilisé : brique ou pierre, rangs de briques saillants, couronnement mouluré en pierre dure, etc...

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Il est demandé de veiller à conserver les saillies et modénatures de couronnements traditionnels existants.

Les souches de cheminées pourront être supprimées ou modifiées si leur qualité architecturale ne représente pas d'intérêt particulier. Dans ce dernier cas, elles devront être recopiées sur des modèles anciens plus typiques.

Les saillies et modénatures de couronnements des souches de cheminées seront rétablies sur le modèle des cheminées traditionnelles de la région (voir pages 85, 98, 101 et 102 du rapport de présentation) et seront réalisées en briques pleines de parement (22 x 11 x 5.5 cm).



Dans le cas de nouvelles émergences en toiture (sorties d'éléments techniques indispensables), elles devront être les plus discrètes possibles et disparaître dans des éléments traditionnels de couvertures (type chatières, mitrons en terre cuite, ventilation par grille latérale de cheminée...) ou habillées d'essentage d'ardoises ou de tuiles plates.

En cas d'élément plus importants faisant souches, celles-ci devront être intégrées dans des souches traditionnelles en pierres ou en briques. Leur longueur suivra le sens de la pente de toiture et leurs dimensions seront au minimum de 0.50m de large et de 0.80 m de long. Elles seront forcément couronnées de chaperons traditionnels et devront être situées dans le tiers le plus élevé de la couverture.

e lucarnes

Les lucarnes devront être restaurées si elles sont anciennes ou d'origine, suivant leurs dimensions et modénatures, détails et proportions d'origine, qu'elles soient en bois, zinc, brique ou pierre. Lorsqu'elles ne pourront être conservées, elles devront être remplacées à l'identique. S'il s'avère impossible d'en reproduire d'identiques (exemple : zinc embouti mouluré d'époque) elles devront être rétablies suivant des dispositions les plus approchantes du modèle original.

Création de nouvelles lucarnes

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

- tous secteurs :

Les créations de nouvelles lucarnes ne seront admises que si elles sont compatibles avec la logique rythmique de la composition générale de l'immeuble, en s'inscrivant d'une manière naturelle et discrète dans l'harmonie générale des façades qu'elles surplombent.

Leur position devra tenir compte du rythme existant entre panneaux pleins verticaux et travées des percements des façades sous-jacentes.

Les appuis de fenêtres devront être situés dans le quart le plus bas des longs pans de couverture, leurs baies devront être plus hautes que larges et ne pas comporter plus d'un châssis de 80 cm de large ou deux châssis géminés de même taille séparés entre eux par un meneau fixe d'environ 12 à 14cm de large.

La largeur totale des lucarnes ne pourra pas excéder 1.30m pour un châssis simple et 2.20m pour deux châssis géminés.

L'espace de couverture de la toiture principale séparant deux lucarnes devra être au moins égal à la largeur totale extérieure des lucarnes.

Les lucarnes situées dans les brisis des combles à la mansard pourront être disposées selon un rythme plus serré, à condition d'être situées dans l'axe des fenêtres d'étages sous-jacents.

- néanmoins, dans le secteur B:

la largeur totale des lucarnes peut être exceptionnellement élargie à 3.00m dans le cas de lucarnes à trois baies et uniquement si celles-ci sont justifiées par des dispositions plus anciennes.

f châssis de toit en pente

- dans le secteur A :

Les châssis de toit en pente (éléments d'architecture contemporaine) autre que le remplacement à dimension identique des tabatières existantes, sont interdits sur les versants de façades principales visibles des rues.

Ils seront tolérés et limités à deux maximum sur les autres versants, sous réserve d'être non visibles des espaces publics et, à condition que leur dimension n'excède pas 1m de hauteur et 80cm de largeur.

Ils seront obligatoirement posés encastrés et ne devront pas déborder du nu des toitures.

- dans les secteurs B, C, D, et E :

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Les châssis de toit en pente seront limités à 1 (si la longueur de toit < 6m), à 2 (si la longueur de toit est comprise entre 6 et 14m) et à 3 (si la longueur de toit > 14m) par versant, sous réserve d'être non visibles des espaces publics.
Leurs dimensions n'excèderont pas 1m de hauteur et 80 cm de largeur.
Ils seront obligatoirement posés encastrés et ne devront pas déborder du nu des toitures.

5/ ADDITION D'ELEMENTS MINEURS

L'addition de tout élément mineur venant se surajouter aux éléments existants doit rester en harmonie avec le bâtiment principal, que ce soit dans ses masses, ses formes, ses rythmes, ses matériaux, son épiderme ou ses teintes.

a antennes TV et télécommunications, paraboles et panneaux solaires

Antennes TV et télécommunications :

Celles-ci devront être placées en façade « cachée » d'immeuble et peu visibles des voies publiques et des ensembles urbains environnants.
Les antennes de télévision seront le plus souvent possible, collectives.
Les antennes TV seront autorisées au faîtage des toitures si et seulement si elles ne peuvent, pour des raisons de réceptivité, se trouver dans les combles ou au faîte d'une émergence non visible des abords.
Le réseau de télédiffusion et des télécommunications (raccordement, parcours des fils et tuyaux) sera encastré ou enterré.
Les antennes de radio-téléphonie peuvent être autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement architectural et paysager. Leur implantation sur tous bâtiments protégés ou remarqués (coloriés en violet et en bleu sur le document graphique joint) est proscrite.



Dans la limite du possible il est préférable que les combles puissent abriter toutes les antennes en saillie

Paraboles :

Les paraboles visibles à partir des monuments historiques sont interdites.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Les paraboles seront autorisées en partie basse des rez-de-chaussée des constructions si elles sont peu visibles des voies publiques et des ensembles urbains environnants. Leur implantation sera faite de préférence au sol.
Leur couleur sera choisie pour être discrète (couleur foncée ou transparente).

Panneaux solaires :

- Dans les secteurs A, B, C et E :

La pose de panneaux solaires est interdite tant en façade qu'en toiture donnant sur rue. Sur les autres façades ou pans de toitures, elles ne pourront être admises qu'à condition d'être non visibles des voies et des espaces publics.

- Dans le secteur D :

La pose de panneaux solaires n'est autorisée qu'à condition de s'intégrer dans la composition d'ensemble des immeubles existants.

b éléments d'accessibilité

Escaliers de service :

La création d'escaliers de service sera autorisée uniquement lorsqu'elle sera justifiée par obligation des règles de sécurité en vigueur.
Leur construction sera considérée dans une extension et leur réalisation conforme aux règles du présent règlement (se référer au chapitre des constructions neuves).
Dans le cas où, techniquement, l'extension s'avère impossible ; les escaliers de service pourront alors être réalisés en bois ou métal léger de manière à ne jamais alourdir la structure sur laquelle ils viennent s'appuyer, tant au niveau structurel qu'au niveau esthétique.
Ils seront obligatoirement peints pour être en harmonie avec les couleurs du bâtiment, afin de s'y intégrer au mieux.

Rampe d'accès handicapés :

La création de rampe d'accès handicapés devra être réalisée le plus en adéquation possible avec le bâtiment pour lequel elle sera établie.
Aussi, dans tous les cas, elle devra être réalisée dans des matériaux identiques à l'édifice existant. Lorsque l'utilisation de ces matériaux ne pourra être envisagée, l'utilisation de matériaux similaires à l'existant sera obligatoire.

6/ LES DEVANTURES COMMERCIALES

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Les devantures commerciales devront être restaurées à l'identique lorsqu'elles présentent un intérêt architectural et qu'elles respectent les perspectives urbaines s'intégrant harmonieusement dans les alignements des constructions des rues concernées.



Des anciennes boutiques, dont les devantures étaient réalisées en panneaux lambrissés sont aujourd'hui réhabilitées mais restent des exemples de composition de devantures authentiques.

Tandis que certaines devantures ne tiennent pas compte des proportions entre les vides et les pleins.



Toutes modifications des devantures commerciales devront s'intégrer harmonieusement dans les perspectives urbaines et dans les alignements des constructions des rues concernées. De plus, elles devront s'inspirer ou respecter les périodes de construction des différents secteurs:

- Période des constructions en colombage
- Période classique et XIXème
- Période de reconstruction, etc....

a règles de composition

Les locaux commerciaux devront respecter les gabarits ainsi que les rythmes verticaux et horizontaux des constructions riveraines et ne devront pas, au niveau de leur développement linéaire, supprimer les séquences architecturales du bâti ancien.



Exemple d'alignement et de composition



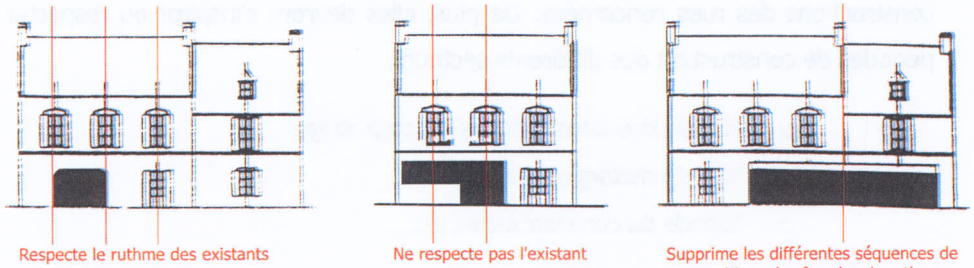
Elles devront également tenir compte de l'architecture et des rythmes des constructions dont elles dépendent. Lorsqu'elles se développent sur plusieurs

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

parcelles, leur composition architecturale marquera les différentes séquences des constructions correspondantes.



Les linteaux, pieds-droits et appuis devront être lisibles et les encadrements de baies devront exprimer, d'une façon judicieusement répartie, les fonctions porteuses des élévations situées en superstructure.

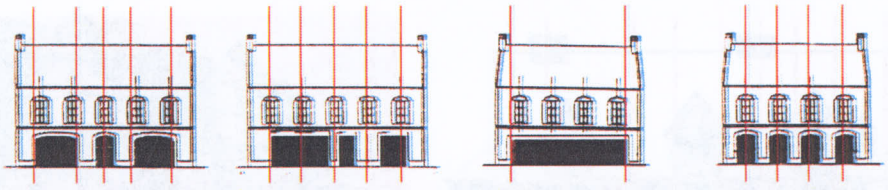


Respecte le ruthme des existants

Ne respecte pas l'existant

Supprime les différentes séquences de compositions des façades du rythme urbain

Situées en feuillure au nu des façades ou en fond de tableaux des baies, les devantures devront, dans leur expression, tenir compte des reports de charge des éléments les surplombant.



Encadrements respectant le rythme de composition des façades

Vitrine dont le rythme ne correspond pas à la composition de façades

Vitrine trop développée sans composition vis à vis des existants

Vitrine bien rthmée respectant les reports des charges des superstructures

b modèles de compositions

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Les devantures commerciales en panneaux lambrissés bois devront être maintenues et leurs éléments constitutifs sauvegardés (corniches, etc...).

- Dans le secteur A:

Lorsque les devantures ne s'inspireront pas des références des menuiseries en bois plus anciennes sur le modèle des échoppes des périodes antérieures, elles devront être réalisées en panneaux lambrissés.

- Dans le secteur B :

Tous les encadrements des devantures qui ne seront pas réalisés en matériaux d'origine datant de la reconstruction (enduit, bêton architectonique, etc...) pourront être refusés.

- Dans les secteurs A, B, C et D :

Les devantures minimalistes constituées uniquement de vitrines sur châssis périphérique bois, acier ou aluminium laqué, enchâssées dans les éléments structurels de l'immeuble pourront également être autorisées, sous réserve de se trouver en retrait du nu des façades et d'être limitées en hauteur sous linteaux du plancher bas d'étage.

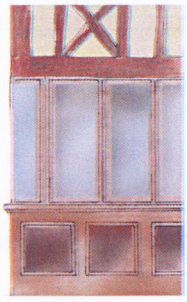
Autres encadrements : Il est vivement recommandé de réaliser les autres encadrements de devantures :

- soit en briques pleines de 5.5x11x22 de teinte ni trop foncée, ni trop claire, suivant nuancier (disponible en mairie ; voir ex. du dispositif en annexe),
- soit en ouvrages maçonnés en pierre calcaire assise (mur bahut, par exemple).

Matériaux de substitution : des matériaux de substitution reproduisant fidèlement l'épiderme et les couleurs des matériaux imités pourront être autorisés, dans le cas où il est impossible, pour des raisons techniques, de revenir à l'état d'origine:

- stuc,
- plâtre,
- pierre reconstituée,
- matériaux de résine ....,

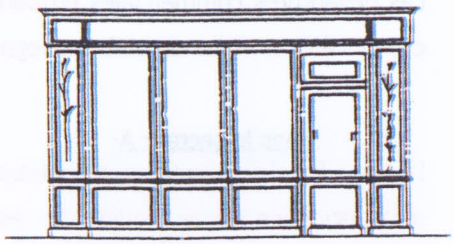
REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU



. Panneaux menuisés à cadre peints

. Vitres non-réfléchissantes

. Miroirs peints et sablés



Devantures lambrissées du XIXème siècle

Couleurs : les teintes des devantures et encadrements de baies devront être en harmonie avec la palette de couleurs des constructions environnantes de la zone :

- Les couleurs crues, réfléchissantes ou fluorescentes sont interdites.
- Les encadrements de baies sont obligatoirement en bois peint, en acier ou en aluminium laqué lorsqu'ils ne sont pas directement enchassés dans les structures brique ou pierre.
- L'usage du PVC blanc ou de couleur est interdit.

Motifs décoratifs : les éléments de décor des devantures, tels que : panneaux peints, bas reliefs ou autres matériaux de structures devront être de bon aloi, comparativement au secteur urbain où ils se trouvent.

- Dans tous les secteurs:

L'usage décoratif d'ordonnancements classiques sera autorisé tels que : pilastres, références aux ordres classiques, corniches à larmiers, etc....

Tout élément incongru de décoration (n'ayant pour objectif que le « tape-à-l'oeil » ou d'accrocher l'œil du chaland), hors d'échelle, ou en rupture avec le pittoresque des rues et les alignements de façades concernées, est interdit.

- Dans les secteurs B,C:

Les vitrines encadrées de panneaux en pierre ou d'éléments céramiques pourront être agrémentées de cartouches de motifs divers en léger bas relief.

Stores et fermetures : les stores des devantures devront s'intégrer dans la composition des façades.

Les stores seront :

- totalement escamotables; soit dans des coffres en bois (obligatoire en secteur A) ou soit derrière des cantonnières à feston ou des lambrequins de couronnement.
- en toile teintée, non laquée.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

En conséquence, les stores fixes et les stores en toile plastique ou en tôle laquée sont interdits.

Les fermetures seront :

- obligatoirement en bois pour les échoppes du secteur A ; et, pourront être refusées si elles ne sont pas en bois, dans les autres secteurs.
- interdites en PVC, dans tous les secteurs.
- obligatoirement peintes, si elles sont autorisées en métal, pour les secteurs autres que le secteur A. De plus, les rideaux métalliques devront pouvoir être totalement escamotés et invisibles vis-à-vis du nu général de la façade de la construction concernée.

C enseignes

Aucun élément informatif ne devra accrocher le regard de manière intempestive ou entraîner une surenchère visuelle (préjudiciable à la qualité urbaine de l'environnement).

Les panneaux publicitaires ne seront autorisés qu'en intérieur de vitrines.

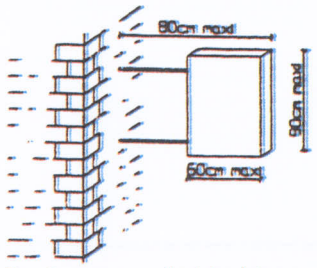
Les enseignes seront limitées à deux par fond de commerce :

- l'une, dite « drapeau », perpendiculaire à la rue, devra s'inscrire dans un rectangle maximum de 90cm de haut et de 60cm de large (hors suspentes forgées) et d'épaisseur la plus réduite possible sans être supérieure à 15 cm. De plus, elle devra, pour une épaisseur de 10 à 15 cm, être affinée sur ses extrémités(en forme de lentille).

  L'ensemble ne devra pas dépasser de plus de 80cm du nu des façades sur rue.

  Le haut de l'enseigne ne devra jamais dépasser le niveau de l'appui de fenêtre du 1er étage. Le bas de l'enseigne devra être au dessus de 3m de haut par rapport au sol.

Les enseignes en tôle à l'ancienne comportant des motifs propres à la corporation concernée sont vivement recommandées en secteur A.



Enseigne perpendiculaire à la rue

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

- Et l'autre, dite « bandeau », « parallèle » à la rue, ne devra pas être placée en surélévation par rapport aux devantures et devra faire partie de leur composition en rez de chaussée.
  Elle ne devra pas dépasser de plus de 3 cm les nus des façades sur lesquelles elle est fixée.

Il est conseillé d'éclairer les enseignes par des projecteurs intégrés aux suspentes.

Les lanternes posées sur consoles (ou suspentes forgées) avec des verres ou vitraux colorés informatifs sont autorisées si elles présentent une qualité esthétique reconnue.

- dans le secteur A :

Les enseignes lumineuses en éléments translucides éclairées de l'intérieur et perpendiculaires aux rues, sauf en ce qui concerne les enseignes informatives d'intérêt public (type enseigne de pharmacie, de centre de secours, etc...) sont interdites.
Les éclairages intermittents ainsi que les lettres et les panneaux défilants, les cordons lumineux extérieurs permanents et les néons sont interdits.

- dans le secteur B :

Les éclairages intermittents ainsi que les panneaux défilants sont interdits.
Les enseignes composées de lettres et tubes lumineux permanents seront autorisées si elles s'intègrent parfaitement aux perspectives urbaines.

- dans les secteurs C, D et E :

Les éclairages intermittents ainsi que les lettres et les panneaux défilants, les cordons lumineux extérieurs permanents et les néons sont interdits.

d terrasses couvertes

Les terrasses couvertes fermées (de restaurant ou de café) , situées en extérieur sur le domaine privé ou public, portant atteinte à l'architecture des bâtiments sur lesquels elles s'appuient, sont interdites.

B REGLES S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Les règles architecturales définies au présent chapitre sont applicables à l'ensemble des constructions nouvelles envisagées dans la zone :

- Maison individuelle, immeuble d'habitation, de services, de bureaux, immeubles commerciaux, annexes etc...

Ces règles ont pour but d'intégrer toutes nouvelles constructions dans l'urbanisme existant et d'en respecter l'esprit, tant au niveau des volumes, des matériaux, des teintes que des principes de compositions.

Ces règles sont applicables sauf en cas de reconstruction à l'identique des bâtiments classés, inscrits et remarqués (coloriés en violet et en bleu sur le document graphique joint), lorsque la qualité de l'élément concerné le justifie. Sont aussi exclus du règlement, les ouvrages d'intérêts techniques, général ou publics indispensables à l'aménagement de la zone, ainsi que lors de la modification ou la construction d'édifices publics et de programmes de construction spécifique (cinéma, théatre, etc...) ne pouvant objectivement répondre à la réglementation énoncée. Alors, des dispositions autres que celles prévues dans le présent règlement, pourront être autorisées avec l'accord conjoint de l'Architecte des Bâtiments de France et du maire ; toutefois, ces constructions devront s'harmoniser, respecter et compléter le tissu urbain existant. Une attention plus particulière sera apportée au secteur A, de manière à intégrer parfaitement ces constructions spécifiques au secteur (respect des proportions, des nuances, des règles de composition architecturale).

- Dans le secteur E :

Seules sont autorisées les extensions ou les annexes des bâtiments existants.

1/ IMPLANTATION

L'implantation des constructions est définie par le nu extérieur de la façade du bâtiment ; ne sont pas concernés les éléments en surplomb ou en débord tels que les débords de toits, les oriels (bow-window), les encorbellements, les appuis, etc...
Ces éléments ne pourront néanmoins pas dépasser de plus de 1.20m du nu des façades. De plus, si les façades sont alignées sur la rue ou sur l'emprise publique, aucun élément saillant ne pourra être réalisé sous la hauteur de 3.50m par rapport au sol, à l'exception des constructions à ossatures en pan de bois qui pourront

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

comporter des encorbellements à la hauteur du plancher haut du Rez de Chaussée (voir le sous-chapitre 4/a : composition des façades).

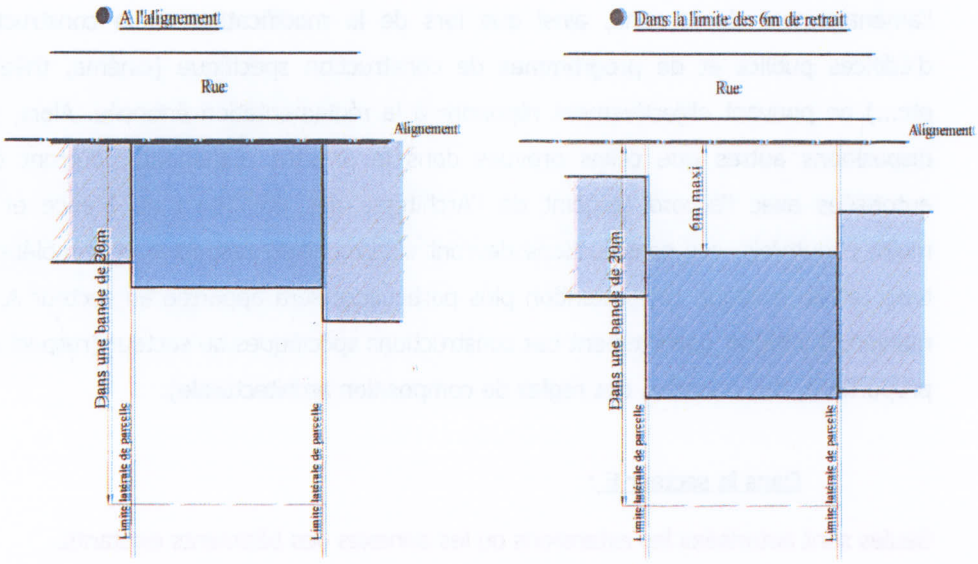
a implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dans une bande de constructibilité de 20 mètres

- Dans les secteurs A, B et C :

Afin de conserver l'unité urbaine du secteur, toute nouvelle construction doit être :

- implantée à l'alignement pour les secteurs imposés à l'alignement (voir document graphique joint).
- soit, implantée dans une bande de 6m maximum par rapport à l'alignement.

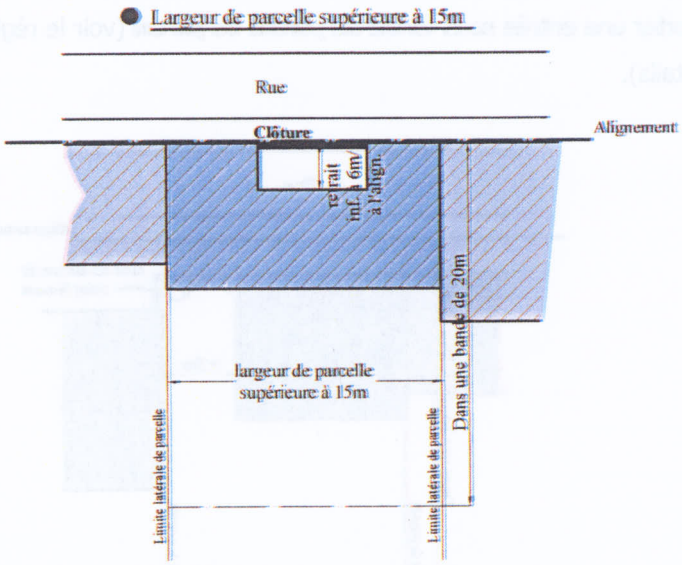
Néanmoins, dans tous les cas, lorsqu'au moins une des deux constructions (autres que celles légendées en rupture ou sans intérêt sur le document graphique joint) mitoyennes au projet est à l'alignement, la nouvelle construction sera à l'alignement.



Des décrochés en creux partiels et mineurs peuvent être autorisés pour permettre de rythmer la composition architectural d'ensemble de la façade.

De plus, lorsque la parcelle est de grande largeur (supérieure à 15m), des décrochements en creux pourront être tolérés dans la limite des 6m en retrait par rapport à l'alignement. La continuité bâtie sera alors assurée au moyen d'un élément architectural significatif ou d'une clôture (voir schéma ci aprés).

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU



- Dans les secteurs D et E :

Les terrains de ces secteurs ne sont soumis à aucune prescription.

- Dans tous les secteurs :

A l'intersection des voies, des pans coupés dégageant la visibilité doivent être aménagés.

Ne sont pas soumis aux règles du présent chapitre :

- La construction de bâtiments dont l'implantation peut être imposée pour des raisons d'architecture (type élément d'architecture à conserver sur le pignon des constructions mitoyennes), d'urbanisme, de paysage ou de fouilles archéologiques.

b implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Dans une bande de constructibilité de 20 mètres

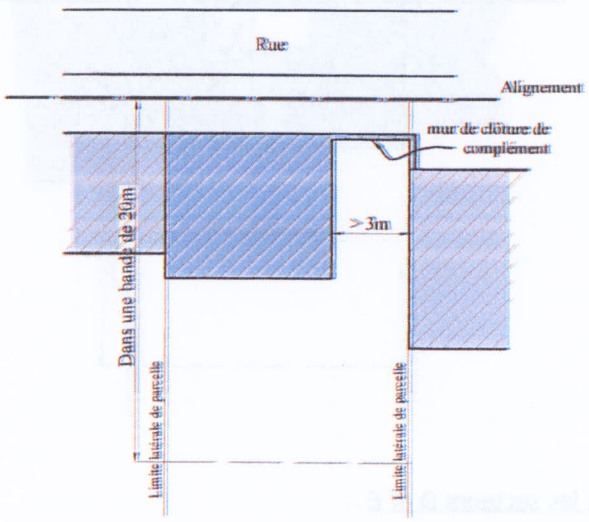
- Dans les secteurs A, B, et C :

Toute nouvelle construction située dans une bande de constructibilité de 20 mètres, vis-à-vis de l'alignement sera édifiée d'une limite séparative latérale à l'autre.

Pour les constructions n'occupant pas la totalité du linéaire, un mur de clôture complètera l'implantation de la construction pour la partie restante et la distance comptée horizontalement du mur de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à 3,00 m. Ce mur pourra

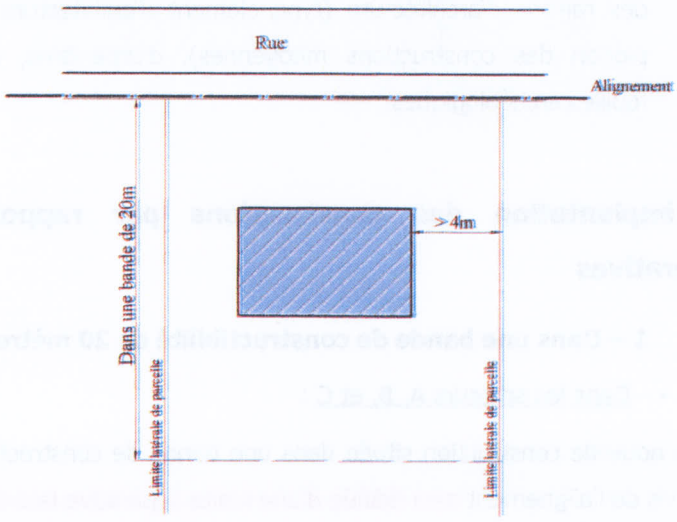
REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

comporter une entrée sous forme de porche ou portail (voir le règlement des clôtures et portails).



- Dans les secteurs D et E :

Toute nouvelle construction située dans cette bande de constructibilité de 20 mètres, devra être écartée des limites séparatives latérales d'une distance supérieure ou égale à 4.00m.



Ne sont pas soumis à la règle du présent chapitre :

- La construction de bâtiments dont l'implantation peut être imposée pour des raisons d'architecture (type élément d'architecture à conserver sur le

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

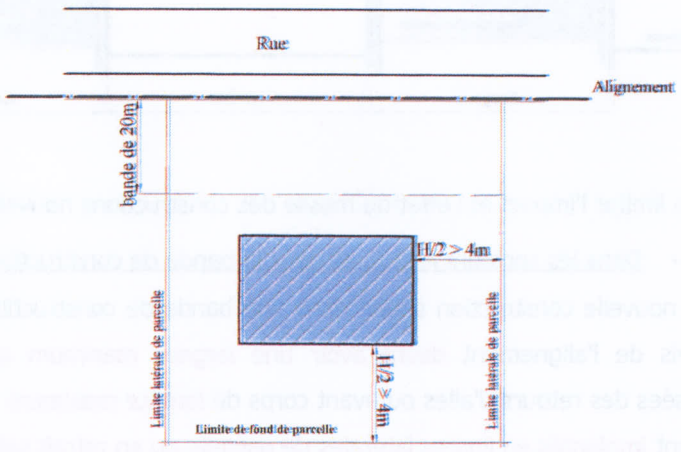
pignon des constructions mitoyennes), d'urbanisme, de paysage ou de fouilles archéologiques.

- La construction de bâtiments s'appuyant sur des bâtiments existants déjà construits sur les limites latérales.
- Les rez de chaussées des constructions comportant des passages non clôturés
- La construction de bâtiments destinés à compléter des constructions principales : type annexe *(se référer aux constructions autorisées au delà d'une bande de constructibilité de 20 mètres).*

2 – Au delà d'une bande de constructibilité de 20 mètres

- Dans tous les secteurs :

Toute nouvelle construction située en dehors d'une bande de constructibilité de 20 mètres par rapport à l'alignement devra être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 4.00m.



Sont toutefois autorisées sur les limites séparatives les constructions d'une largeur maximum de 4 mètres et répondant aux critères suivant :

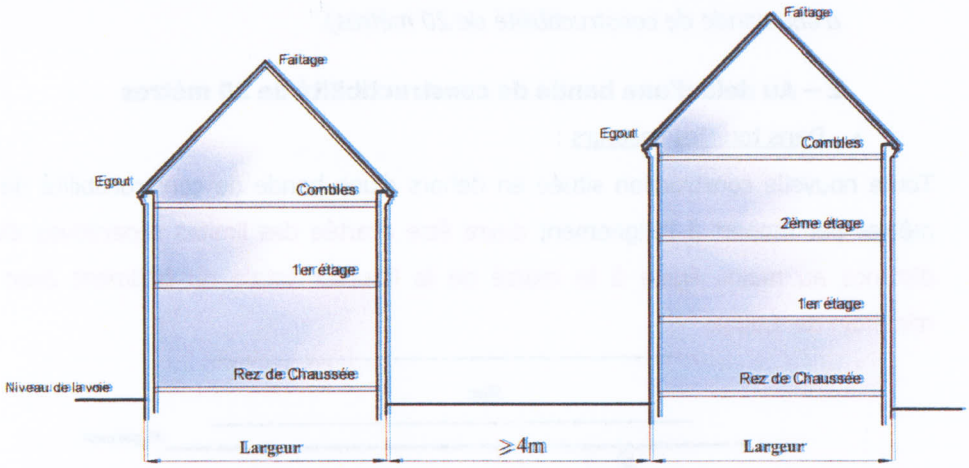
- Soit d'une hauteur totale inférieure à 3m
- Soit à toiture à double pente égale, avec un faîtage à 6m de haut maximum et, un égout à 3m de haut maximum
- Soit en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en mitoyenneté dans la limite de leur hauteur
- Soit à toiture à une seule pente avec un faîtage à 5m de haut maximum et, un égout à 3m de haut maximum

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

2/ EMPRISE AU SOL ET PROFONDEUR DES BATIMENTS

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance supérieure ou égale à 4 mètres.

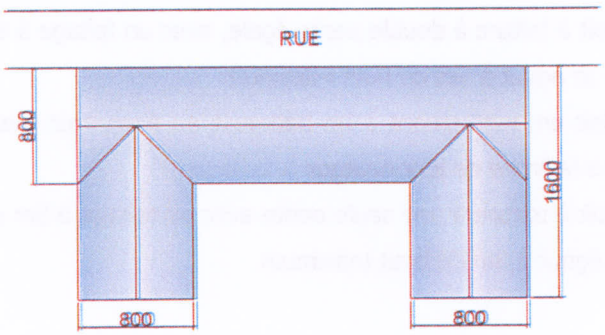
Cette distance peut être réduite de moitié lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine étant considérées comme des baies principales)



Afin de limiter l'impact et l'effet de masse des constructions nouvelles :

- Dans les secteurs A et C, et dans la bande de constructibilité :

Toute nouvelle construction située dans une bande de constructibilité de 20 mètres, vis-à-vis de l'alignement devra avoir une largeur maximum de 8 mètres. Sont autorisées des retours d'ailes ou avant corps de largeur maximum de 8 mètres. Ceux-ci seront implantés en limites latérales de parcelle ou en retrait selon les prescriptions du chapitre précédent.



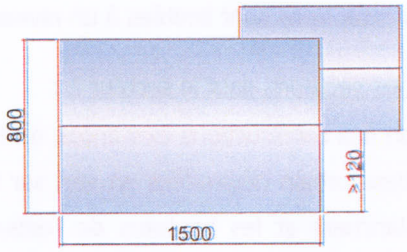
- Dans le secteur B, et dans la bande de constructibilité :

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Toute nouvelle construction située dans une bande de constructibilité de 20 mètres, vis-à-vis de l'alignement devra avoir une largeur maximum de 12 mètres. Sont autorisées des retours d'ailes ou avant corps de largeur maximum de 8 mètres. Ceux-ci seront implantés en limites latérales de parcelle ou en retrait selon les prescriptions du chapitre précédent.

- Dans les secteurs D et E, et dans tous les secteurs en dehors de la bande de constructibilité :

Toute nouvelle construction située sur l'ensemble du terrain pour les secteurs D et C, et, en dehors de cette bande de constructibilité de 20 m pour tous les autres secteurs devra s'inscrire dans un jeu d'un ou plusieurs rectangles enchâssés les uns dans les autres de dimensions maximums de 8 m sur 15 m de longueur et accusant entre eux des décrochements significatifs d'au moins 1.20 m de profondeur.



Ne sont pas soumis à la règle du présent chapitre :

- La construction de bâtiments dont l'implantation peut être imposée pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de paysage ou de fouilles archéologiques.
- Les équipements de grande envergure (salle de sport, salle de théâtre, piscines, etc...)

3/ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des nouvelles constructions doivent être comparables à celles des constructions urbaines existantes environnantes.

Le plancher bas du rez de chaussée sera au maximum surélevé de 0.45 m au-dessus du niveau de la voie.

Les hauteurs des nouvelles constructions sont limitées :

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

- Dans les secteurs A et B :

- A deux niveaux + combles (rez de chaussée + un étage droit + combles y compris en cas de combles mansardés) sans excéder 7.00 m de hauteur à l'égout de toiture.
- Et exceptionnellement, à trois niveaux + combles (rez de chaussée + deux étages droits + combles compris combles mansardés) sans excéder 9.00m de hauteur à l'égout de toiture, dans l'unique cas de constructions enchâssées entre deux immeubles de hauteur similaire.

- Dans les secteurs C et D :

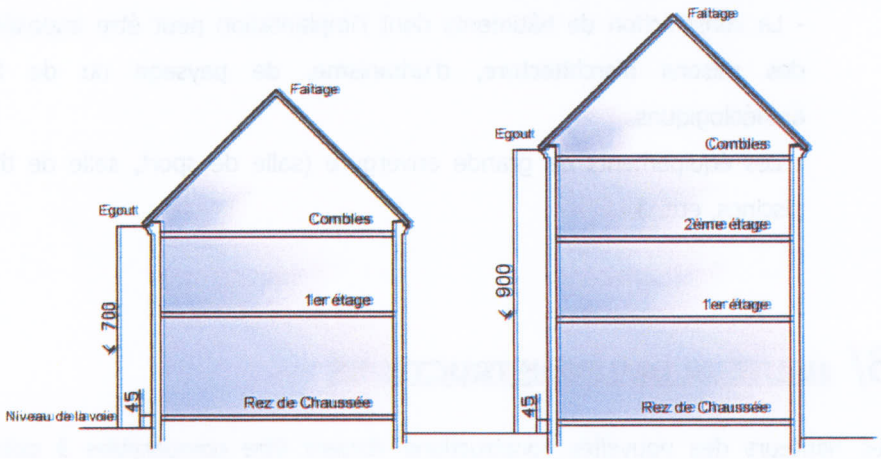
Les hauteurs des constructions neuves sont limitées à trois niveaux + combles sans excéder 9.00 m de hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère, dans le secteur D, pour un toit terrasse.

- Dans le secteur E :

Les hauteurs des extensions sont limitées à un niveau + combles.

- Dans tous les secteurs, sauf le secteur E :

En cas d'extension des constructions existantes, à l'exception des constructions en rupture avec le tissu urbain (légendées en vert sur le document graphique joint), le nombre de planchers et les hauteurs de l'extension pourront être portés à l'identique de la construction principale existante.



4/ FACADE

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

a composition des façades

Cas général :

Les façades des constructions neuves devront être composées en travées rythmées ; leurs séquences verticales devront être pondérées horizontalement par un jeu de bandeaux devant marquer les différents niveaux.

Les travées verticales feront alterner les parties maçonnées et les ouvertures de baies, les surfaces maçonnées devront représenter plus de 70 % des surfaces totales.

Exemple de bâti existant :

Bâti existant	Surface maçonnée	Percements
	représentant 75% de la surface totale de façade	représentant 25% de la surface totale de façade
		

Elles devront également comporter des éléments horizontaux de composition, tels que :

- des bandeaux marquant les différents niveaux de plancher,
- des encadrements d'entourages de baies,
- des chaînages,
- des assises,
- ou des changements de matériaux.

Les rez-de-chaussée devront participer à la composition générale de la construction en y intégrant les entrées, les garages, les devantures commerciales, des baies vitrées, et tout autre élément sans rupture avec l'architecture d'ensemble.

Cas particulier des constructions à ossature bois :

Les constructions à structure de pan de bois devront être réalisées en bois massif (plus de 8 cm d'épaisseur en profondeur) et reprendront les techniques et rythmes de l'architecture traditionnelle correspondante. Les encorbellements sont autorisés à condition de ne pas faire saillie de plus de 40 cm.

b épiderme

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

La polychromie des façades devra faire l'objet d'une proposition chromatique (lors du dépôt du permis de construire) comportant trois teintes de couleur dominante (hors couverture, menuiseries et ferronneries).

Exemple : pierre et brique ; brique et enduit ; brique et céramique ; enduit et pierre ; etc...

Les façades pourront être composées de jeux de matériaux différents tel que le mariage de la brique ou de la pierre avec des surfaces enduites ou des parties traitées en colombage.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc...) ne sera employé à nu.

Les bardages et placages plastiques et métalliques, ainsi que les placages de faux matériaux en tous genres sont interdits.

Les enduits seront réalisés en référence à des enduits grattés fins, de chaux et de sable ocré. Les ravalements uniformes blanc crème ou beige clair et monochromes sont interdits.
Une palette d'échantillons représentative, disponible en mairie, peut être consultée (voir exemple du dispositif en annexe).

Les peintures extérieures devront être non brillantes et conformes aux teintes utilisées dans le tissu urbain existant.
Les faux colombages seront interdits.

C ouverture de baies

Rappel :

les ouvertures de baies devront :

- respecter un équilibre architectural entre les vides et les pleins,
- répondre à la directive : « les surfaces maçonnées devront représenter plus de 70% de la surfaces totales des façades ».

- Dans les secteurs A, B et C :

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Les baies des fenêtres et les portes-fenêtres seront plus hautes que larges et de largeur maximum de 1.20m pour les fenêtres et de 1.40m pour les portes fenêtres.

- Dans les secteurs D et E:

Les baies des fenêtres et les portes-fenêtres seront :

- plus hautes que larges et de largeur maximum de 1.20m pour les fenêtres et de 1.40m pour les portes fenêtres, dans le cas d'extension de bâtiments anciens et devront être en harmonie avec ceux-ci.
- sans prescription particulière pour les constructions neuves, sous réserve d'une bonne intégration vis à vis des covisibilités urbaines.

d menuiseries extérieures

Les menuiseries seront obligatoirement peintes dans les teintes en harmonie avec celles des constructions environnantes et dans l'esprit de la période urbaine de référence.

Les menuiseries de composition classique avec vitrage à petits bois, à petits carreaux ou à grand jour, devront respecter les proportions classiques des différentes périodes de construction selon les secteurs.

- Dans le secteur A :

Les menuiseries extérieures seront réalisées en bois dur peint.

- Dans les secteurs C et E :

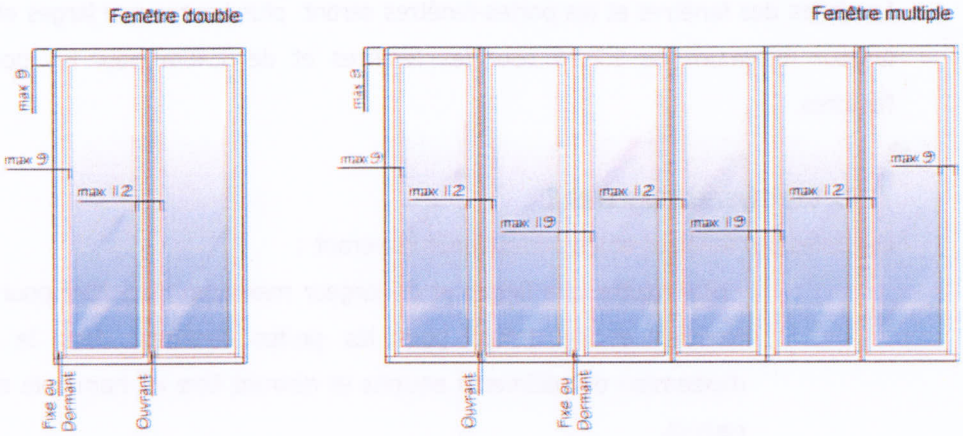
Les menuiseries extérieures seront réalisées en bois dur peint ou en acier laqué.

- Dans les secteurs B et D :

Les menuiseries extérieures seront réalisées en bois dur peint, en acier peint ou laqué, ou en aluminium laqué.

Elles pourront être autorisées en PVC si leurs parties pleines n'excèdent pas 9 cm de largeur sur les pleins situés en encadrement, et 12 cm de large sur les pleins situés en partie centrale des ouvrants pour une fenêtre double. Dans le cas de fenêtres multiples, les pleins situés en parties centrales mais ne joignant pas les deux ouvrants ne devront pas excéder 19 cm (voir schéma ci après).

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU



e balcons, rambardes, garde-corps et balustrades...

Les rambardes, garde-corps et balustrades des fenêtres et balcons devront être en bois, en fonte, en acier ou en alu laqué.

Les éléments en PVC sont interdits.

- Dans le secteur A :

Toute création de balcon est interdite.

- Dans les secteurs B, C, D et E :

Les balcons seront autorisés mais ne devront pas déborder de plus de 1.20m vis-à-vis du nu des façades concernées.

f volets et fermetures

Les volets battants, les persiennes et les volets à jour (etc...) seront, selon les secteurs, de préférence, en bois et, pour tous les secteurs, obligatoirement peints dans une couleur en harmonie avec les couleurs des façades et des menuiseries.

Les volets roulants avec coffre d'enroulement pourront être acceptés si ces derniers sont placés à l'intérieur de la construction (au niveau de l'arrière linteau) et non visibles de l'extérieur. Ils devront être peints sur les faces externes.

- Dans le secteur A :

Les fermetures devront être réalisées en bois.

- Dans les secteurs B et E :

Les fermetures devront être réalisées en bois ou en métal.

- Dans les secteurs C et D :

Les fermetures devront être réalisées en bois ou en métal.

Le PVC est uniquement autorisé pour les volets roulants.

g stores extérieurs

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Les stores extérieurs devront être intégrés à la composition des façades.
Les stores extérieurs des baies, des terrasses, des protections de vérandas, etc... seront autorisés en toile, en rez de chaussée. Ils seront interdits en étage.

Leur mise en œuvre technique devra s'intégrer dans la composition d'ensemble en particulier au niveau des sous linteaux des baies ou des solins de vérandas et aucun coffre ne devra être apparent.

Les stores fixes sont interdits.

h coffrets de raccordement, autres branchements et évacuations

Les coffrets de gaz, d'électricité et de raccordement divers au service du domaine public seront positionnés de manière à être le plus discret possible et de préférence encastrés dans les murs (limites de propriété ou murs de soubassement de façade) lorsque la construction le permet.

Les raccordements seront enterrés.

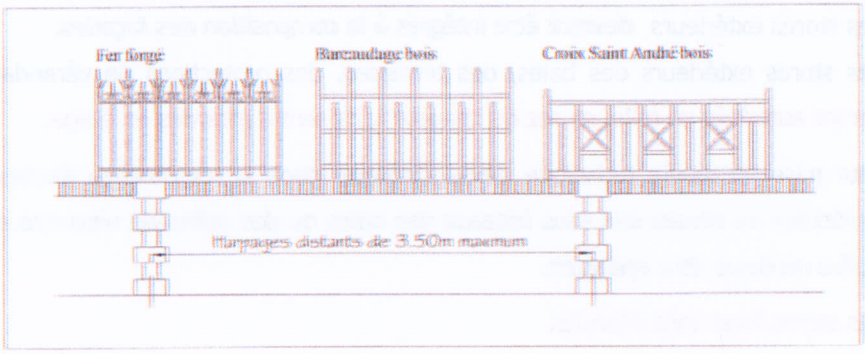
L'évacuation des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières ou des chéneaux. Les descentes seront en zinc ou cuivre et les dauphins seront en fonte.
Le parcours des descentes et évacuations des eaux pluviales suivra les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sur rue sont interdits sauf pour contourner les décors de la façade.

i clôtures et portails

- Dans les secteurs A, B et C en limite de voies ou emprises publiques :

En limite de voies et emprises publiques les clôtures seront formées d'un mur d'une hauteur maximum de 2.00m ou d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage en bois ou en fer forgé, le tout ne devant pas excéder 2.00 m de haut. Ces murs seront en maçonnerie de pierre appareillée ou bien de brique, ou enduite à condition d'être accompagnée de harpage en pierre (distance entre les harpages : voir schéma ci après).

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU



- Dans les secteurs A, B, et C en limites séparatives et dans le secteur D :

Les clôtures pourront être composées comme décrit ci-dessus ou seront composées d'une haie d'essences locales doublée d'un grillage métallique souple simple placé coté intérieur d'une hauteur maximum de 1.50m.
De par leur manque d'esthétisme, les canisses et grillages opaques blancs ou de couleurs sont interdits.

- Dans le secteur E :

Les clôtures pourront être composées comme les points précédents du chapitre ou bien seront composées d'un grillage simple souple en acier galvanisé, maintenu par des poteaux en bois ou en métal d'une hauteur maximum de 1m.

- Dans tous les secteurs :

Pour tous les secteurs, les vantaux des portails des clôtures seront en bois ou en métal pleins, entièrement ajourés ou avec des tables pleines en partie basse. Ils seront obligatoirement peints. Les couleurs vives et le blanc sont interdits.
Les portails seront encadrés de piles : de pierre ou de brique, de section 0.45 m X 0.45 m minimum ou bien encadrés par des poteaux de même nature que le portail lui-même.
Leurs hauteurs s'harmoniseront avec la hauteur des clôtures des zones concernées.
Les portails seront de formes géométriques simples (rectangulaires, etc...). Toutes formes de portails fantaisistes (chapeau de gendarme, etc...) seront proscrites.

Pour la végétalisation des clôtures (haies, arbustes ornementaux), se référer au chapitre des espaces libres et plantations.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

5/ TOITURE

a couronnement des constructions, charpente

Toute nouvelle construction devra être couronnée de toitures à fortes pentes :

1° soit de toitures principales symétriques de pentes comprises entre 45° et 60°

2° soit de combles brisés à la Mansard, dont les pentes de brisis seront comprises entre 70° et 80° et celles des terrassons supérieures à 15°.

3° des adaptations de pentes légèrement différentes pourront être admises, et même exigées, pour tenir compte de celles des immeubles adjacents ou situés en co-visibilité de perspective urbaine

Néanmoins :

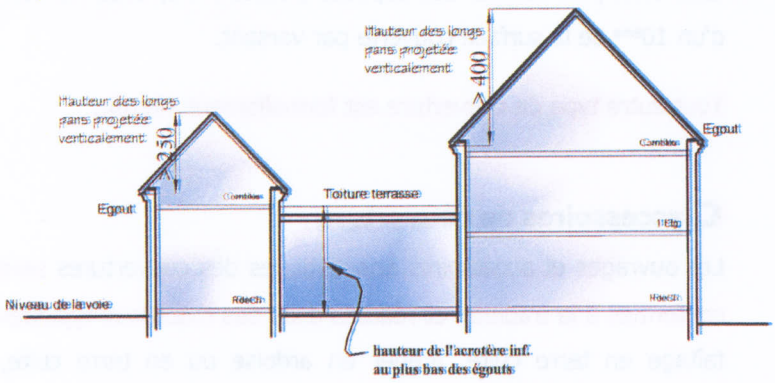
4° - Les toitures terrasses seront tolérées :

- dans le secteur D
- dans les secteurs A, B, C et E, ainsi que les pentes inférieures à 10°, uniquement pour relier des bâtiments couverts de toiture à forte pente répondant aux critères suivants :

  - soit : une pente dont la hauteur des longs pans projetée verticalement sera supérieure à 2.50m pour un bâtiment de plein pied (rez de chaussée + combles)
  - soit : une pente dont la hauteur des longs pans projetée verticalement sera supérieure à 4m pour un bâtiment à R+1 et plus.

De plus, la hauteur de la toiture terrasse (niveau haut de l'acrotère) devra être inférieure à la hauteur de l'égout du plus bas des bâtiments à relier.

Dans tous les cas, la terrasse ne devra pas être visible à partir des espaces extérieurs.



REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

- dans tous les secteurs pour couvrir :

  les vérandas, les serres ou jardins d'hiver couverts d'un seul niveau (rez de chaussée) si elles sont accompagnées d'éléments de finitions tels des stèles en acrotère, des balustres, des corniches, etc...

b couverture

Les matériaux de couverture autorisés pour les toitures sont :

- l'ardoise naturelle de 18 à 25 cm de largeur fixée au clou cuivre ou inox ou au crochet inox pré patiné ; à l'exclusion de toutes poses à clairie ou losangée.
- la tuile plate de terre cuite petit format (environ 17 x 27 cm, soit 65/m² environ)
- et, plus exceptionnellement, le bandeau de bois de châtaignier ainsi que le cuivre, le zinc pré patiné, ou le plomb pour les couvertures à faible pente.

Le choix des couleurs et des teintes devra être établi depuis le nuancier disponible en mairie (voir exemple du dispositif en annexe).

- Les toitures-terrasses pourront recevoir une étanchéité asphaltée, à condition de ne pas avoir d'épidermes brillants (type feuille aluminium, par exemple). Leurs accessoires (acrotères, costières, etc..) seront de teinte neutre, de couleur sobre ou pré-patiné.
- Les toitures translucides seront principalement en verre. Elles pourront néanmoins être en plaques transparentes ou translucides incolores (exclusion de toutes les teintes laiteuses etc...) si elles ne sont pas visibles des espaces publics ou riverains.

Des verrières situées dans le nu des rampants peuvent également être autorisées, si elles sont peu visibles des espaces publics mais, elles ne doivent pas occuper plus d'un 10ème de la surface couverte par versant.

Tout autre type de couverture est formellement interdit.

C accessoires de couverture

Les ouvrages et accessoires anecdotiques des couvertures seront autorisés s'ils sont conformes à la tradition et réalisés dans des matériaux typiques du pays d'auge (ex : faîtage en terre cuite, arêtier en ardoise ou en terre cuite, lanterne, calotte et poinçon en terre cuite, etc...)

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

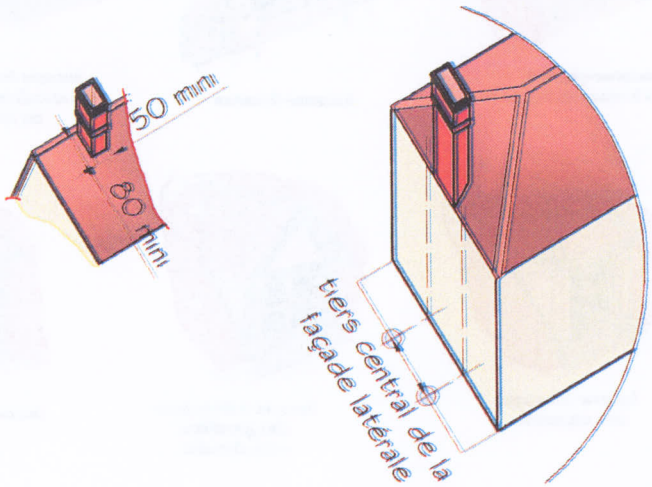
d superstructure maçonnée

Les saillies en toiture (sorties d'éléments techniques indispensables) devront être les plus discrètes possibles et émergées dans des éléments traditionnels de couverture.
En cas d'éléments plus importants faisant souches, celles-ci devront être intégrées dans des souches traditionnelles.

Les souches de cheminées (voir cheminées traditionnelles page 85, 98, 101 et 102 du rapport de présentation) seront :

- maçonnées, de section 0.50m x 0.80m minimum,
- proches du faîtage et devront impérativement être implantées dans le tiers le plus élevé de la hauteur totale de la toiture,
- implantées de façon à ce que leurs longueurs suivent le sens de la pente de toiture,
- enduites ou doublées d'un parement en briques ou en pierres,
- et, ouvragées et couronnées de rangs de briques saillantes ou de chaperons de pierres moulurées.

Dans le cas de toitures à quatre pans ou de toitures dites à la Mansard et exceptionnellement dans le cas de toitures à deux pans, les souches de cheminées faisant saillie au droit des façades devront se situer dans le tiers central de la façade latérale (celle qui est perpendiculaire à la façade sur rue).
Elles ne devront pas dépasser du nu de la façade extérieure.



e lucarnes

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

La création de lucarnes ne sera admise que si celles-ci sont compatibles avec la logique rythmique de la composition générale, en s'inscrivant d'une manière naturelle et discrète dans l'harmonie générale des façades qu'elles surplombent.

Les matériaux autorisés sont :

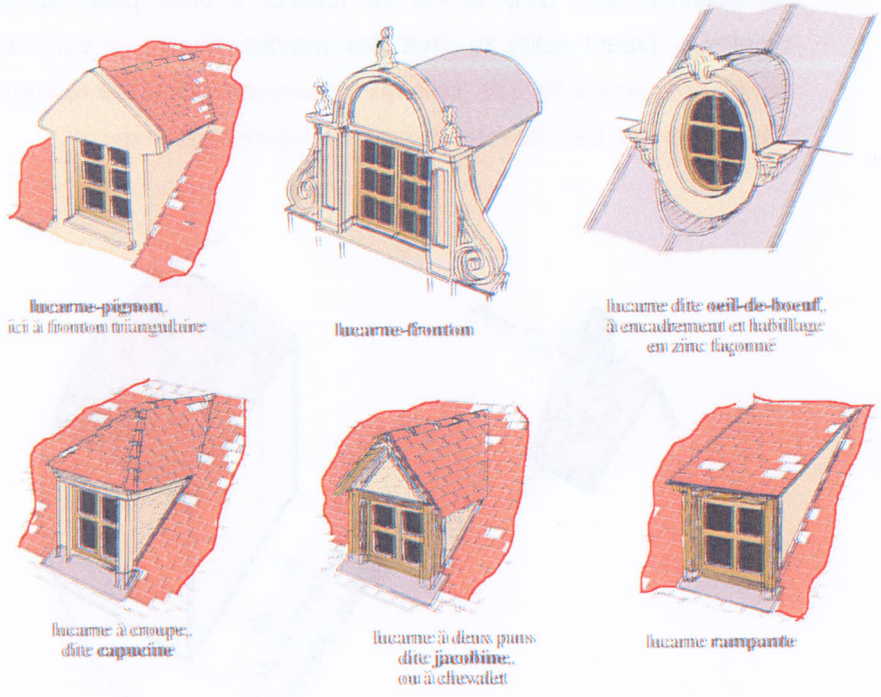
- le bois
- le zinc pré-patiné
- la pierre naturelle ou reconstituée

Leurs jouées seront habillées d'essentage :

- de tuiles,
- de bardeaux bois,
- d'ardoises

Leurs modèles devront se rapprocher de celles les plus significatives des constructions existantes de la zone environnante.

Exemple : lucarne-pignon, lucarne-fronton, lucarne dite œil de bœuf, lucarne à toit saillant, lucarne à croupe ou capucine, lucarne à deux pans ou jacobine, lucarne rampante de forte pente de couverture, etc,...



- Dans les secteurs A, B et C :

Les appuis de fenêtres des lucarnes devront être situés dans le quart le plus bas des longs pans de la couverture. Leurs baies devront être plus hautes que larges

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

et ne pas comporter plus d'un châssis de 80cm de large ou deux châssis géminés de même taille séparés entre eux par un meneau d'environ 12 à 14cm de large.
La largeur totale des lucarnes ne pourra pas excéder 1.30m pour un châssis simple et 2.20m pour deux châssis géminés.
Leur implantation sera limitée :

- soit à une lucarne par travée de façade,
- soit à plusieurs, sachant que l'espace de toiture entre deux lucarnes devra être de 1.20m minimum.

- Dans les secteurs D et E :

Les appuis de fenêtres des lucarnes devront être situés dans le quart le plus bas des longs pans de couverture, et l'espace de couverture séparant deux châssis devra être au moins égal à la largeur totale extérieure des lucarnes.

Les baies des fenêtres des lucarnes seront :

- plus hautes que larges et ne comporteront pas plus d'un châssis de 80cm de large ou deux châssis géminés de même taille séparés entre eux par un meneau d'environ 12 à 14cm de large, dans le cas d'extension de bâtiment anciens existants.
La largeur totale des lucarnes ne pourra pas excéder 1.30m pour un châssis simple et 2.20m pour deux châssis géminés.
- sans prescription particulière pour les constructions neuves. Néanmoins, elles ne devront pas nuire à l'environnement si elles sont en co-visibilité de bâtiments existants.

f châssis de toit en pente et verrières

Les châssis de toit seront limités à 1 si la longueur de toit est inférieure à 6m, à 2 si la longueur de toit est comprise entre 6 et 14m et à 3 si la longueur de toit est supérieure à 14m.
Ils seront distants, les uns des autres, d'au moins 3 m, s'ils ne sont pas dans l'alignement des ouvertures des façades qu'ils surplombent.
Leurs dimensions n'excéderont pas 1m de hauteur et 80 cm de largeur.
Ils seront obligatoirement posés encastrés et ne devront pas déborder du nu des toitures.

- dans le secteur A :

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Les châssis de toit sont interdits sur les versants des façades principales visibles de la rue et tolérés, mais limités à deux, sur les autres versants sous réserve d'être peu visibles des espaces publics.

g antennes TV, paraboles et panneaux solaires

Les antennes seront implantées le plus discrètement possible et, à défaut, au faîtage des toitures lorsqu'elles ne pourront pas être placées dans les combles des nouvelles constructions.

Les antennes seront le plus souvent possible collectives.

Les paraboles sont autorisées, sauf si elles sont visibles des monuments historiques.

Leur installation sera faite de préférence au sol.

Elles devront être peu visibles des espaces publics.

Leur couleur sera choisie pour être discrète.

Les panneaux solaires sont interdits dans les secteurs A, B, C et E aussi bien en façade qu'en toiture donnant sur rue. Sur les autres façades ou pans de toiture, ils seront tolérés à condition de ne pas être visibles des voies et des espaces publics.

Ils seront autorisés en secteur D à condition de s'intégrer dans la composition d'ensemble des immeubles existants.

6/ CONSTRUCTIONS ANNEXES DE JARDIN

Les constructions isolées, annexes d'agrément, rentrant dans la composition des jardins tels que : kiosque, gloriette, tonnelle, cage à oiseaux, sont autorisées dans les espaces verts des jardins privatifs, leur emprise au sol ne devra pas dépasser 12 m² par élément.

Elles pourront être couvertes de toitures à l'impériale ou de toitures à pentes symétriques de plus de 45 % en zinc, cuivre, ardoise ou tuile plate, pierres ou bandeaux....

Les autres constructions annexes (garage et dépendance) doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments principaux et être construites dans les mêmes matériaux, avec le même traitement épidermique et les mêmes jeux de couleurs.

Dans tous les cas, les règles de construction du chapitre des constructions neuves devront être suivies.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

7/ LES EXTENSIONS

La réalisation d'extensions de bâtiments existants devra répondre aux règles de construction du chapitre des constructions neuves, sous réserve des prescriptions édictées ci dessous.

- Dans les secteurs A et B :

Les extensions ne seront qu'exceptionnellement autorisées dans les «dents creuses» situées entre deux immeubles, sur cour ou sur rue :

- en adossement de façades secondaires d'immeubles borgnes ou peu percés, de moindre intérêt architectural, tels que : les pignons borgnes ou les façades arrières ne comportant pas de baies principales.
- en retour, en aile de façade sur cour ou jardin prenant partiellement appui sur une façade de qualité, tout en laissant apparaître une portion suffisamment significative de celle-ci, et n'ayant pas pour conséquence d'en dénaturer l'ordonnancement, l'esprit et l'équilibre.

Ces extensions devront être construites en colombage (particulièrement dans le secteur A) ou dans les mêmes matériaux et dans le même esprit que celui des bâtiments conservés : même expression et même grammaire architecturale, mêmes matériaux et mêmes nuances.

- Dans les secteurs C, D et E :

les extensions sont autorisées à condition qu'elles n'occultent pas ou n'altèrent pas l'architecture principale des immeubles existants.

Elles ne doivent pas avoir pour conséquence de modifier sensiblement le caractère historique, architectural et urbain des lieux, que ce soit par leurs volumes, leurs emplacements, leurs couleurs ou leurs matériaux.

- Dans tous les secteurs :

les extensions seront autorisées en rez-de-chaussée (création de vérandas, de serres ou de jardins d'hiver) dans les mêmes conditions de lisibilité des constructions préexistantes, sous réserve de ne pas modifier sensiblement le caractère architectural et urbain des lieux et de ne pas s'appuyer sur les façades d'étages au-dessus des hauteurs d'allèges, diminuées de 20 cm, des fenêtres et baies qui les surplombent.

8/ DEVANTURES COMMERCIALES

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Dans les secteurs denses et anciens, la composition des devantures commerciales s'inspirera des règles et des prescriptions décrites dans le chapitre II du présent règlement (II, 6/les devantures commerciales) de manière à s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

a devantures

Les devantures de magasins ou de bureaux des constructions neuves devront s'intégrer harmonieusement aux perspectives urbaines et respecter les alignements bâtis et paysagés des rues concernées.

Elles ne devront pas excéder la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles concernés.

Assez ouvertes sur les espaces publics, elles devront être rythmées verticalement par des structures porteuses (en rapport avec le jeu des vides et des pleins des étages superposés venant interrompre la monotonie des vitres).

Aucun élément de ces magasins ne devra être saillant de plus de 16 cm par rapport au nu des façades.

b vitrines

Les commerces devront être obligatoirement fermés par une vitrine et leurs parties ouvrantes seront limitées à 50 % de la surface vitrée.

Les retraits de vitrine vis à vis des façades ne devront pas dépasser 1.m10 par rapport aux alignements sur rue et ne devront en aucun cas faire avant corps vis à vis de ceux-ci.

Les devantures de magasins devront respecter les gabarits et rythmes tant verticaux qu'horizontaux des constructions riveraines.

Leurs linteaux, pieds droits et appuis devront être lisibles.

Les baies devront être recoupées verticalement tous les 3m20 maximum et rythmées d'éléments verticaux.

Ces éléments d'encadrements devront exprimer, d'une façon judicieuse, les séquences des fonctions porteuses des élévations situées en superstructure.

C matériaux utilisés

Les matériaux utilisés (en dehors des vitrages des baies) seront :

- la brique de terre cuite format 5.5 x 11 x 22cm,
- la pierre calcaire traitée en plaque marbrière ou en pierre de taille assise

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

- le bois sous forme de panneaux lambrissés.

Les éventuels matériaux de substitution reproduisant des matériaux naturels devront reproduire fidèlement les textures et coloris des matériaux imités.

Sont également autorisés sous réserve d'une recherche d'intégration au caractère de la zone :

- les stucs
- les plâtres
- la pierre reconstituée
- les enduits
- les matériaux à base de résine
- les panneaux et armatures de métal anodisé ou laqué (non réfléchissant)

Les couleurs utilisées devront être en harmonie avec la palette des couleurs des constructions environnantes lorsque celles ci sont elles même dans l'harmonie des teintes de la zone.

- sont interdits :

- tous les matériaux réfléchissants
- les couleurs crues, réfléchissantes ou fluorescentes,
- l'usage du PVC blanc ou de couleur,
- et, tout élément décoratif hors d'échelle (trop grand ou trop saillant ou incongru dans la zone considérée)

d fermetures

Stores et fermetures : les stores des devantures devront s'intégrer dans la composition des façades.

Les stores seront :

- totalement escamotables; soit dans des coffres en bois (obligatoire en secteur A) ou soit derrière des cantonnières à feston ou des lambrequins de couronnement.
- en toile teintée, non laquée.

  En conséquence, les stores fixes et les stores en toile plastique ou en tôle laquée sont interdits.

Les fermetures seront :

- obligatoirement en bois pour les échoppes du secteur A ; et, pourront être refusées si elles ne sont pas en bois, dans les autres secteurs.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

- Interdites en PVC, dans tous les secteurs.
- obligatoirement peintes, si elles sont autorisées en métal, pour les secteurs autres que le secteur A. De plus, les rideaux métalliques devront pouvoir être totalement escamotés vis-à-vis du nu général de la façade de la construction concernée.

enseignes

Les enseignes devront être intégrées dans l'espace du rez-de-chaussée. Elles ne devront pas dépasser de plus de 60 cm la hauteur du sol du premier étage et, devront se trouver à plus de 30cm des dessous d'appuis des fenêtres correspondantes.

Aucun élément informatif, ne devra accrocher le regard de manière intempestive ou entraîner une surenchère visuelle (préjudiciable à la qualité urbaine de l'environnement).

Les panneaux publicitaires ne seront autorisés qu'en intérieur de vitrines.

Les enseignes seront limitées à deux par fond de commerce.

- l'une, dite « drapeau », perpendiculaire à la rue, devra s'inscrire dans un rectangle maximum de 90cm de haut et de 60cm de large (hors suspentes forgées) et d'épaisseur la plus réduite possible sans être supérieure à 15 cm. De plus, elle devra, pour une épaisseur de 10 à 15 cm, être affinée sur ses extrémités (en forme de lentille).

  L'ensemble ne devra pas dépasser de plus de 80cm du nu des façades sur rue (voir page 43).Le bas de l'enseigne devra être au-dessus de 3m de haut par rapport au sol.

  Les enseignes en tôle à l'ancienne comportant des motifs propre à la corporation concernée sont vivement recommandées en secteur A.

- et l'autre, dite « bandeau », « parallèle » à la rue, ne devra pas être placée en surélévation par rapport aux devantures et devra faire partie de leur composition en rez de chaussée.

  Elle ne devra pas dépasser de plus de 3 cm les nus des façades sur lesquelles elle est fixée.

Il est conseillé d'éclairer les enseignes par des projecteurs intégrés aux suspentes.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Les lanternes posées sur consoles (ou suspentes forgées) avec des verres ou vitraux colorés informatifs sont autorisées si elles présentent une qualité esthétique reconnue.

- Dans le secteur A :

Les enseignes lumineuses en éléments translucides éclairées de l'intérieur et perpendiculaires aux rues, sauf en ce qui concerne les enseignes informatives d'intérêt public (type enseigne de pharmacie, de centre de secours, etc...) sont interdites.

Les éclairages intermittents ainsi que les lettres et les panneaux défilants ; les cordons lumineux extérieurs et permanents et les néons sont interdits.

- Dans le secteur B :

Les éclairages intermittents ainsi que les panneaux défilants sont interdits.

Les enseignes composées de lettres et tubes lumineux permanents seront autorisées si elles s'intègrent parfaitement aux perspectives urbaines.

- Dans les secteurs C, D et E :

Les éclairages intermittents ainsi que les lettres et les panneaux défilants ; les cordons lumineux extérieurs permanents et les néons sont interdits.

9/ TERRASSES COUVERTES

Les terrasses couvertes (restaurants, cafés....) en extérieur sur le domaine privé seront autorisées en rez-de-chaussée, sous réserve que leur volume ne soit pas de nature à porter atteinte à l'architecture des bâtiments contre lesquels elles prennent appui.

Leurs élévations devront conserver un esprit de verrière légère.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

C REGLES S'APPLIQUANT AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Paysage typique du pays d'auge, Pont l'Evêque est caractérisé par trois grands éléments fédérateurs qui composent l'espace : l'eau (Pont l'Evêque est batie au confluent de trois rivières : la Touques , l'Yvie et la Calonne); la ville architecturée et la campagne ou les coteaux bocagers de fonds de vallée.

Ces trois traits de caractère qui constituent la particularité de Pont l'Evêque sont à développer sans toutefois en galvauder le sens ou en ternir l'image.

Ainsi, les canaux qui traversent la ville devront garder leur atmosphère bucolique et pittoresque ; les percées visuelles depuis l'espace urbain sur les fonds de vallée devront être maintenues et la campagne devra préserver son caractère rural et bocager.

Les différents types d'espaces libres sont donc classifiés selon deux orientations :

- les éléments naturels structurants l'espace urbain, dont le développement doit être orienté lors d'une démarche concertée, tels que :
  - Les plans d'eau, les berges et canaux de l'enceinte urbaine
  - Les rues, places et chemins ...
  - Les espaces de points de vue (belvédères, couloirs de vue, entrées de ville...)
  - Les abords de la voie ferrée
  - Les haies et les clôtures
  - Les terrains attenants aux bâtiments existants (jardins, parc, cour, cour intérieure, etc...)

- les éléments naturels de l'environnement paysager, dont le développement doit être maitrisé, tels que :
  - Les espaces boisés existants
  - Les espaces à dominante végétale
  - Les espaces à dominante végétale caractéristique des milieux aquatiques
  - Les espaces de cultures existants

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

1/ REGLES GENERALES CONCERNANT TOUS LES TYPES D'ESPACES LIBRES, DANS TOUS LES SECTEURS

a abattage d'arbres

S'agissant de protéger le patrimoine architectural, urbain ***et paysager***, tous abattages ou coupes d'arbres sont fortement réglementés, visant ainsi à préserver l'environnement paysager et à garder en même temps toute sa diversité (voir repérage des espaces verts et alignements d'arbres significatifs dans le rapport de présentation page 33).

L'abattage d'arbres ne sera autorisé que si l'arbre ne participe pas à la qualité générale de l'ensemble.

D'une manière générale, les arbres de plus de trente ans seront conservés.

Lorsque l'abattage ou l'arrachage d'essences existantes est nécessaire, une demande d'autorisation devra être déposée en Mairie.

Pour les arbres de plus de trente ans, cette demande sera composée de :

- Une notice invoquant les raisons de cet abattage
- Un état phytosanitaire de l'élément concerné par l'abattage
- Un programme de mesures compensatoires envisagées débouchant sur un projet détaillé de replantation avec plan de localisation et descriptif des essences replantées
- Des documents graphiques montrant le paysage avant abattage, après abattage et à long terme après replantation (photos de l'existant, dessin du projet projeté, perpespectives, etc...)

Pour les autres arbres, cette demande sera composée de :

- Une notice invoquant les raisons de cet abattage
- Un projet de qualité détaillé de replantation avec plan de localisation et descriptif des essences replantées

Cas particulier des tempêtes : des mesures spécifiques et ponctuelles peuvent s'appliquer dans le cas de coupes indispensables visant à assurer la sécurité des habitants.

b dépôt à l'air libre

Le dépôt ou l'exposition de matériaux et produits à l'air libre sur l'ensemble des espaces libres de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager est interdit .

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

2/ REGLES PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS NATURELS STRUCTURANT L'ESPACE URBAIN (voir repérage page 67 bis « schéma de localisation des différents types d'espaces libres »)

a les plans d'eau et les berges

Il s'agit des espaces naturels aménagés ou non le long des cours d'eau dans l'enceinte bâtie.

Ces espaces des plans d'eau et des berges sont à préserver.

Aucune construction, autre que la reconstruction à l'identique de celle déjà existante ou que celle dépendant elle-même de l'existant déjà attenant aux plans d'eau et aux berges (type passerelles, lavoirs, quais d'embarquement, ...) ne peut être envisagée sur les abords des cours d'eau.

La végétation (tels que les vignes vierges, lierres tombants et autres plantes rampantes) des cours d'eau en ruelle devra être mise en valeur et devra être amplifiée, notamment dans les secteurs A, B et C pour affirmer la présence de l'eau dans le tissu urbain.

Les canaux plus larges devront être bordés d'une végétation importante de manière à stabiliser les rives lorsqu'elles ne sont pas accessibles.

L'aménagement des berges et les cheminements le long des rives lorsqu'elles sont rendues accessibles, ainsi que le traitement des canaux en centre urbain devront faire l'objet **d'un projet urbain global affirmant l'omniprésence de l'eau à Pont l'Evêque** et traité en continuité dans les secteurs A, B et C. Cet aménagement devra respecter l'esprit typique déjà existant le long des cours d'eau. Un aménagement plus végétal, moins ordonnancé, sera réservé aux secteurs D et E (voir rapport de présentation page 37 à 41).



Sols :

Les sols perméables : gravillons, stabilisé, etc...

Végétaux :

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Les arbres de grand développement (saules, frêne, platane, etc...) et les arbustes propres aux berges et sols humides (sureaux, etc...). Les conifères sont proscrits.

Chemins :

Ils seront en terre stabilisée ou en gravillon. Les enrobés sont exceptionnellement autorisés. Tous les éléments de sécurité et d'éclairage seront de conception sobre de manière à s'intégrer au mieux dans le milieu naturel. Le mobilier urbain autre qu'en bois teinté naturel pourra être refusé.

b les rues, places et chemins...

Tous les éléments anciens constitutifs d'une voie, d'une place ou d'un cheminement (etc...) caractéristiques d'une époque ou d'un aménagement ancien sont à préserver et **à intégrer dans un aménagement global.** Plus particulièrement, l'ensemble du traitement des rues, places, accès et chemins (etc...) devra faire l'objet d'une réflexion et d'un plan général fouillé accompagnant l'organisation et l'architecture des différents secteurs en définissant les accès, les contournements, les stationnements, la polychromie, les plantations et le mobilier urbain, etc...

Matériaux :

Les pavés, les dalles de pierres, le béton à granulats de pierre concassée, le bitume, l'asphalte, la terre stabilisée, les gravillons sont autorisés. Les enrobés sont exceptionnellement autorisés.

Végétaux :

La plantation des rues sera constituée d'arbres d'essences locales plantés en alignement en pleine terre.

C les espaces de points de vue

Les espaces répertoriés (dans le rapport de présentation « points forts », page 48 et en page 67 bis « schéma de localisation des différents types d'espaces libres »), devront être aménagés (exemple : pelouses dans l'axe du point de vue bordées par des plantations ou éventuellement cadrées par des plantations judicieusement réparties) de telle sorte à orienter et à canaliser les vues sur le site, sans jamais ne les masquer. L'essentiel sera de toujours laisser les percées et point de vue dégagés. Une attention toute particulière sera apportée au traitement paysager des entrées de ville de manière à conserver la mise en scène des différentes « portes d'entrée » ou « pont-porte » de Pont L'Evêque (voir pages 23 à 28 du rapport de présentation). Elles pourront être aménagées avec des points denses de végétation pour dissimuler

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

des urbanisations peu intéressantes et des esplanades beaucoup plus aérées afin de dégager des percées visuelles et de percevoir la silhouette de la ville.

d les abords de la voix ferrée

Il s'agit de la barrière végétale, espace boisé existant, encadrant la voie ferrée.
Celle ci doit être maintenue, l'arrachage de végétation est strictement interdit sauf en cas de danger (arrêté de péril).
La densité de cette séparation doit être conservée au maximum de manière à toujours réaliser une barrière de sécurité face aux nuisances de toutes sortes causées par la voie de chemin de fer.

e les haies taillées

Il s'agit des haies taillées, élément végétal vertical, de l'espace urbain. Elles participent au paysage par les hauteurs et les silhouettes qu'elles dressent ainsi que par les limites spatiales et les cloisonnement qu'elles dessinent.

Ces haies, éléments indispensables du dispositif paysager, devront être d'essences locales à dominante persistante ou semi-persistante et leur couleur devra être en harmonie avec le type même des clôtures (voir règle sur les clôtures et les portails page 54).
Elles devront être correctement taillées et entretenues. Leurs dimensions (hauteur, épaisseur, ...) seront proportionnées en relation avec la taille des clôtures (voir règle sur les clôtures et les portails page 54) et les secteurs urbains dans lesquelles elles s'inscrivent afin d'affirmer les perspectives urbaines. Le cas échéant, elles pourront être agrémentées, par l'arrière, d'une double végétation ponctuelle plus haute constituée d'arbustes ornementaux ou de jeunes arbres.

Type de haies :

Troène du japon, Laurier du Portugal, Fusain d'Europe, Laurier cerise, Rhododendrons, Camélia du Japon, Berbéris, Osmanthe à feuille de houx, Jasmin d'hiver, Buis épais...

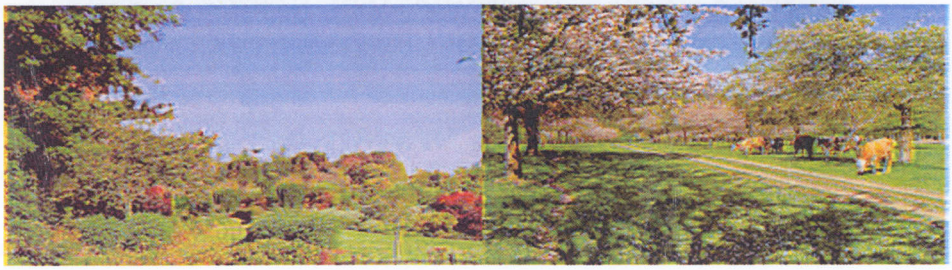
Les clôtures pourront être valorisées par des plantes grimpantes de préférence fleuries et parfumées (type Rosiers, Glycine, Chèvrefeuille, Clématites, Bignone, Jasmin d'hiver, Vigne vierge, Lierre d'Italie), dès l'instant que ces plantes sont taillées, nettoyées, et guidées de façon harmonieuse. La plante pourra cascader ou grimper du moment qu'elle ne présente pas de caractère d'envahissement ni d'abandon. Son palissage pourra se poursuivre sur les façades des constructions dessinant, ainsi, un paysage végétal vertical.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

f les terrains attenants aux bâtiments existants

Il s'agit des jardins, cours et cours intérieures privés ou publics attenants aux bâtiments déjà existants de tous les secteurs.

Ces espaces devront, de par leur qualité et leur composition fouillée, participer à la mise en valeur du site urbain environnant.



Sols et chemins :

Les sols existants typiques et d'époques différentes de construction seront conservés.

Pour les sols nouveaux, sont admis la terre stabilisée ou le gravillonnage, le béton coulé, les pavés et dalles à calepinage rectangulaire simple ou carré, monocolores, à teinte proche des matériaux naturels. Les pavés de pierre sont fortement recommandés.

Les dalles posées en opus incertum ne seront acceptées que sur les pelouses.

Végétaux :

La surface traitée en espaces verts (pelouses, massifs, rocailles, etc...) devra représenter au moins 40% de la surface non bâtie et être agrémentée d'un arbre de haut jet pour 100 m2.

Les arbres d'ornement de haute tige à grand développement en ceinture (type Chêne pédonculé, peupliers, Frêne, Saule Blanc, etc...), les arbustes touffus et les essences locales seront préférés.

3/ REGLES PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS NATURELS DE L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER (voir repérage page 67 bis « schéma de localisation des différents types d'espaces libres »)

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

a les espaces boisés existants (limites parcellaires, haies arbusives entre les espaces de cultures en dehors des secteurs bâtis)

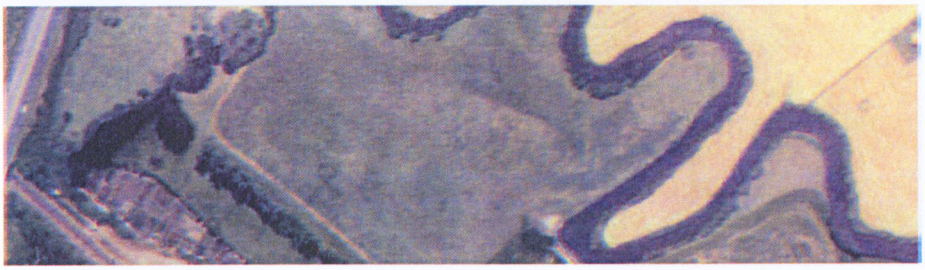
Il s'agit des espaces naturels boisés, non bâtis ou partiellement bâtis du secteur E (voir pages 74 et 75, la typologie des haies et les essences principales)



Ces espaces seront préservés. Ils ne recevront aucune construction ou aménagement de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'autres boisements d'essences locales. Toutefois la plantation d'arbres d'essences locales en masse ou boisement est interdite.

b les espaces à dominante végétale (pelouse, prairie, jardin, étendues vertes)

Il s'agit des espaces naturels non boisés ou très peu boisés, non bâtis ou partiellement bâtis du secteur E.



L'extension de la ville en forme « d'altère », plutôt que radioconcentrique a permis de conserver, proche du centre ville ancien, des étendues vertes caractéristiques. Cette particularité devra être impérativement conservée.

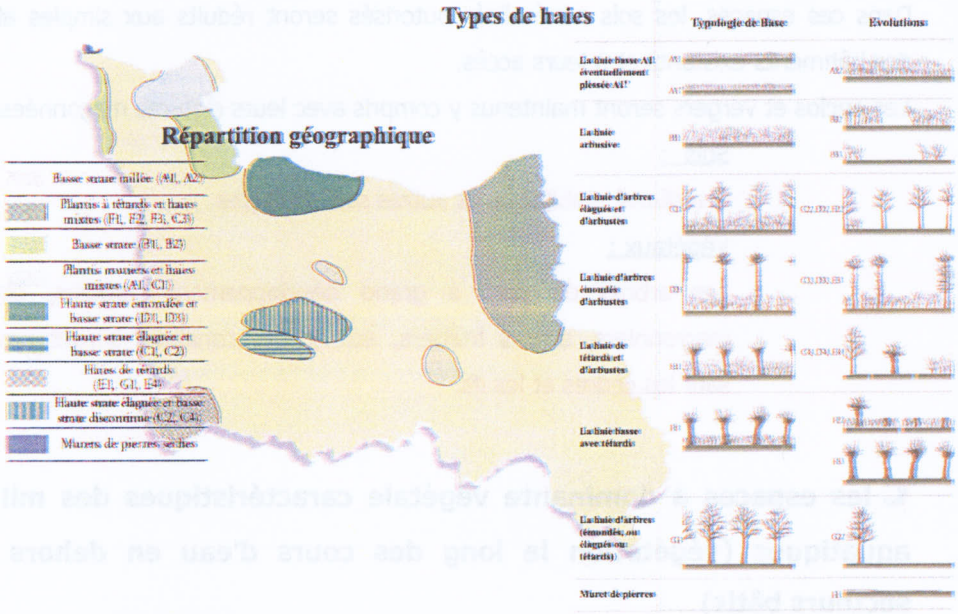
Ces espaces seront préservés et ne recevront aucun aménagement de nature à

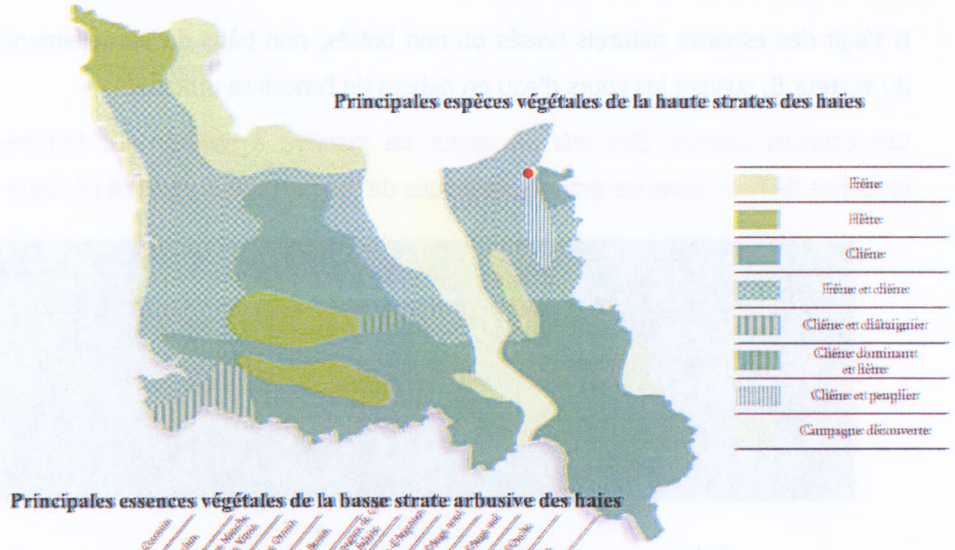
(suite page 75)

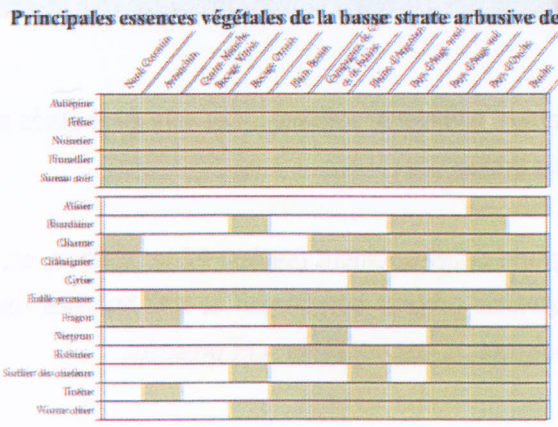
Répartition géographique, typologie et essences végétales principales

tiré de « Inventaire régional des paysage de Basse-Normandie »

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU







compromettre l'image des grandes étendus de fond de vallée de Pont-l'Evêque.

Toutes plantations en boisement ou en masse fermant les perspectives sur ces espaces sont interdites ; par exemple : toute peupleraie est interdite.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Dans ces espaces, les sols minéralisés autorisés seront réduits aux simples abords des bâtiments existants et à leurs accès.

Les enclos et vergers seront maintenus y compris avec leurs clôtures maçonnées.

Sols :

Gravillons, stabilisé,... et autres sols similaires

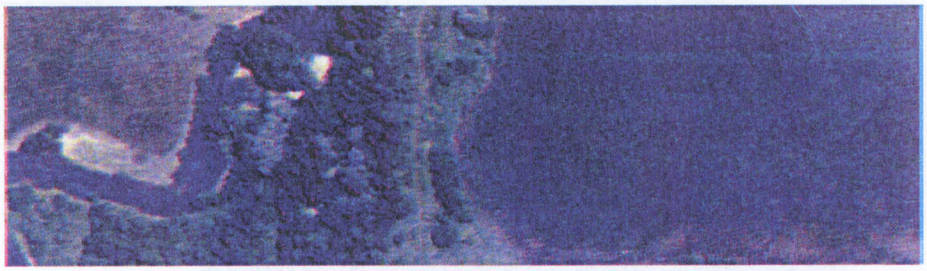
Végétaux :

Les arbres de parc à grand développement (érables, chênes, marronniers, arbres fruitiers, etc...). Les conifères seront proscrits sauf les cèdres et les ifs.

C les espaces à dominante végétale caractéristiques des milieux aquatiques (végétation le long des cours d'eau en dehors des secteurs bâtis)

Il s'agit des espaces naturels boisés ou non boisés, non bâtis ou partiellement bâtis du secteur E, suivant les cours d'eau en dehors de l'enceinte urbaine.

Ces espaces devront être mis en valeur de manière à révéler plus fortement la présence de l'eau dans les grandes étendues de fond de vallée de Pont l'Evêque.



Sols :

Les sols perméables, gravillons, stabilisé... Les sols minéralisés seront proscrits pour les accès.

Végétaux :

Les arbres de grand développement (saules, frêne, platane, etc...) et les arbres et arbustes propres aux berges et sols humides (aulnes, charmes, sureaux, etc...). Les conifères sont proscrits.

Chemins :

Ils seront en terre stabilisée ou en gravillon. Les enrobés seront proscrits. Tous les éléments de sécurité et éclairage seront de

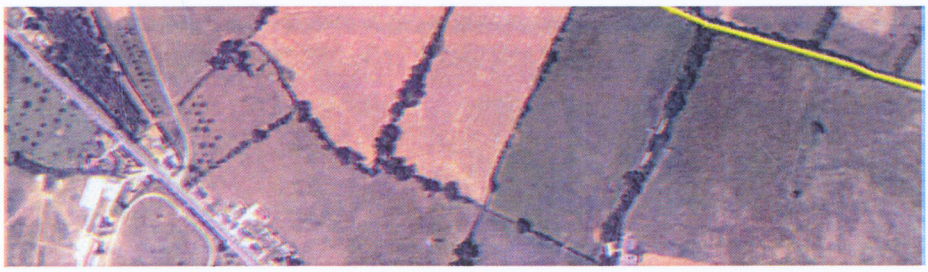
REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

conception sobre de manière à s'intégrer au mieux dans le milieu naturel. Le mobilier urbain sera de préférence en bois teinté naturel.

d les espaces de cultures existants

Il s'agit des espaces naturels boisés ou non boisés, non bâtis ou partiellement bâtis du secteur E, liés à la culture.

Ces espaces seront maintenus.



Végétaux :

Toutes autres plantations que celles des cultures déjà existantes, des cultures maraîchères ou des arbres fruitiers seront interdites.

Mobiliers :

Tous les équipements liés à la culture (type serres, etc..) seront implantés dans la logique des espaces dans lesquels ils s'intègreront (respect des hauteurs, homogénéité des volumes, logique d'implantation par rapport aux cours d'eau ou par rapport aux voies).

4/ PETITS EDIFICES ET MOBILIER URBAIN

Les petits édifices (calvaires, fontaines, monuments commémoratifs, etc...) doivent être mis en valeur, restitués ou évoqués.

L'implantation d'autres petits édifices, de candélabres, des panneaux de signalisation routière, ou de tous autres accessoires de technique ou de sécurité, ainsi que tout le mobilier urbain (abri-bus, poubelles, bancs, etc...) fera l'objet d'une réflexion poussée, liée au traitement des voiries existantes de manière à s'y intégrer harmonieusement, et à respecter le bâti environnant.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

D ANNEXES

REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

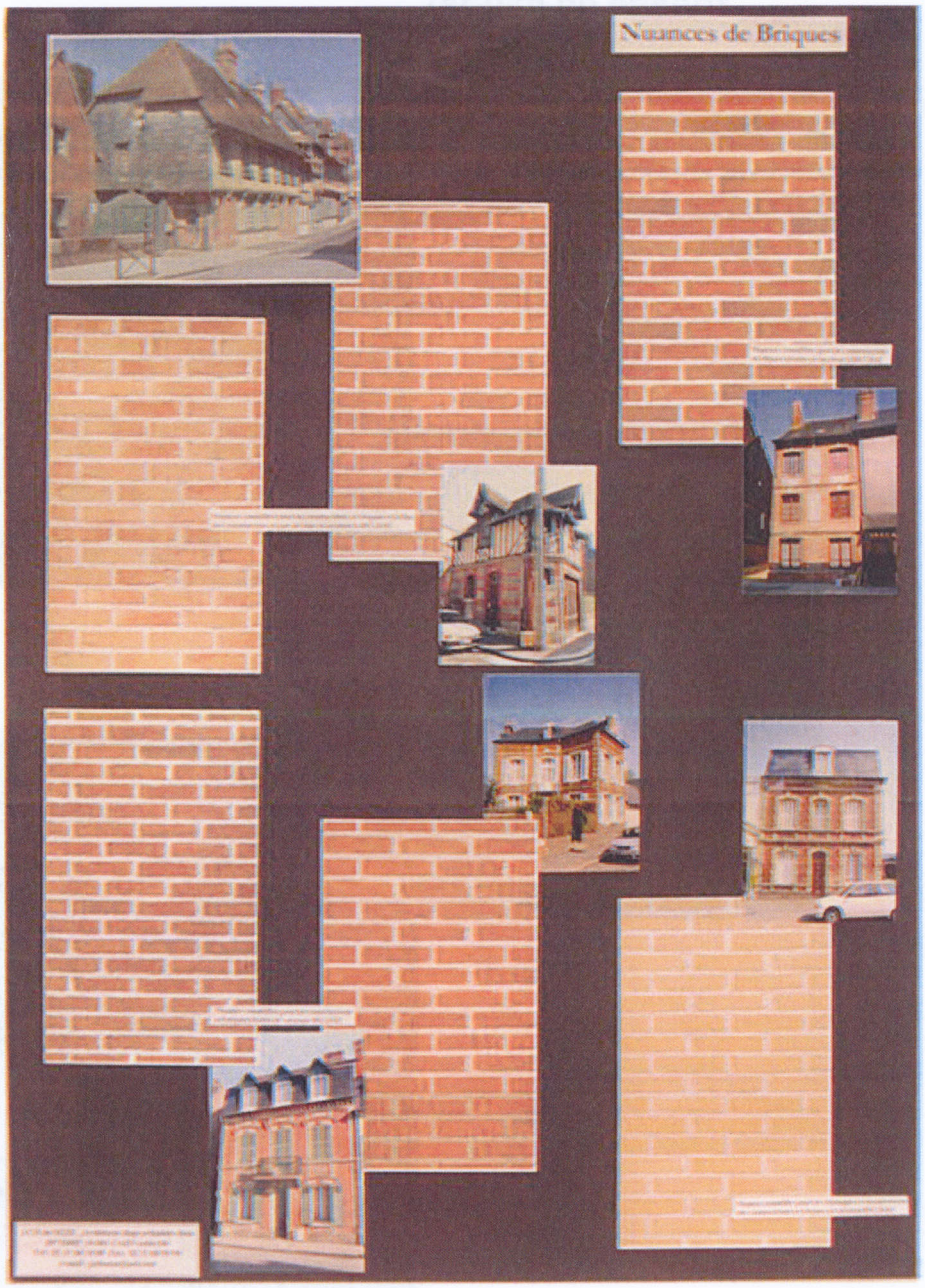
1/ NUANCIERS : EXEMPLE DU DISPOSITIF DISPONIBLE EN MAIRIE

Nuances des Enduits (voir teintes réelles et zonage en mairie)



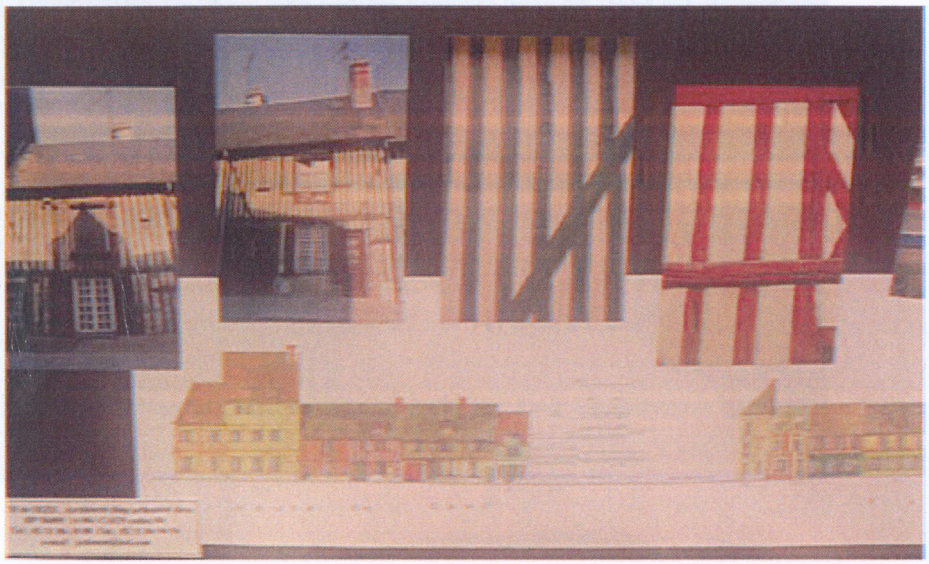
REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Nuances des Briques (voir teintes réelles et zonage en mairie)



REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU

Gammes Chromatiques des colombages (voir teintes réelles et zonage en mairie)





REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU



REÇU EN PREFECTURE
le 10/03/2020
Application agréée E-legalite.com
99_AU-014-241400878-20200305-ZPPAUP-AU