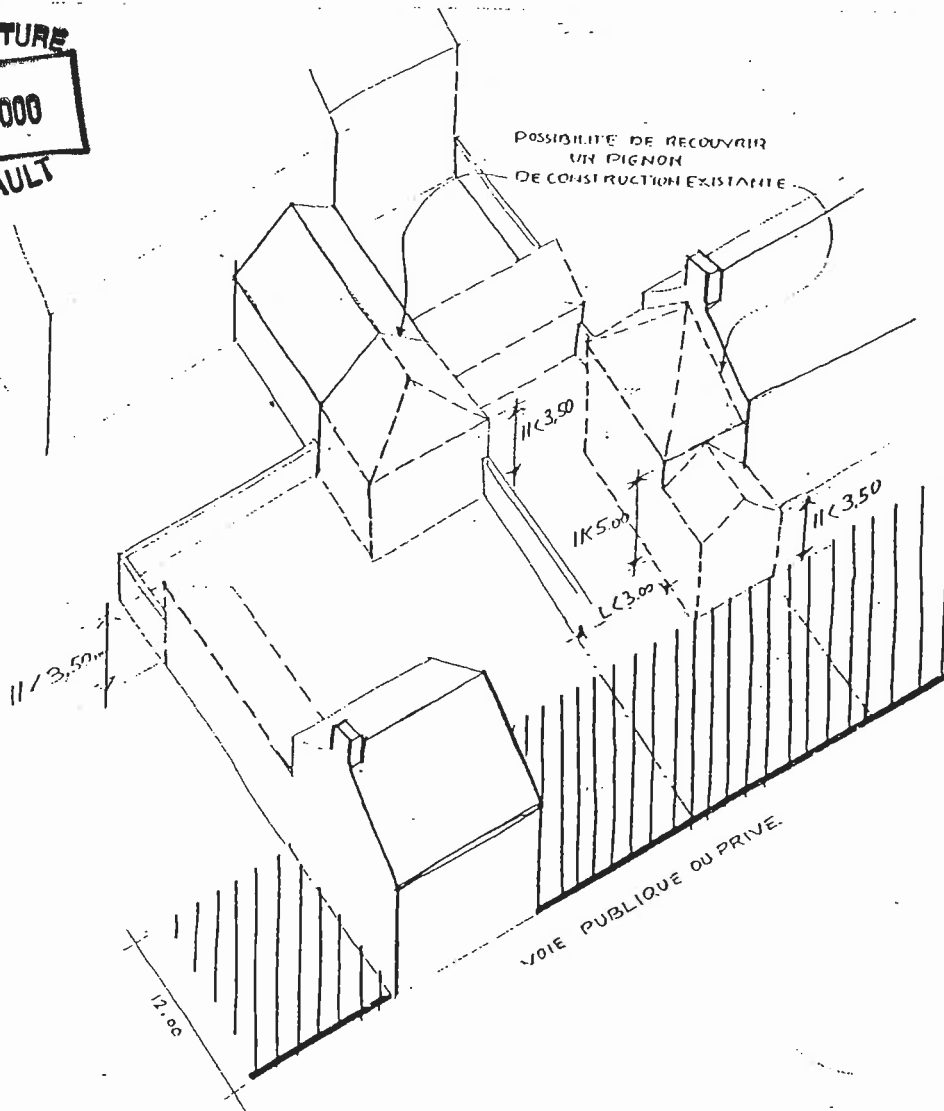


E L E M E N T D E L A V I E N N E

Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain

Commune de Loudun

SAINT-PREPECTURE
12 DEC. 2000
L. TELLERAULT



PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

juillet 1993

STEFF Yves & LEMOINE Jean Architectes Urbanistes
GEFFARD Stéphane Assistant

3 rue de carcouët 44000 NANTES
Tél: 40 20 15 47 Telecopie: 40 35 16 02

Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain Commune de Loudun - Vienne

COMPOSITION DU DOSSIER

- Rapport de présentation
- Prescriptions réglementaires
- 2 Plans des prescriptions réglementaires

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

SOMMAIRE

pages 3 à 9

Dispositions générales

pages 11 à 28

Prescriptions règlementaires concernant les Parties de Zone ZA

pages 29 à 31

Prescriptions règlementaires concernant les Parties de Zone ZB

Commune de Loudun

Service Départemental de l'Architecture de la Vienne

Chargés de l'étude: Jean Lemoine, Yves Steff architectes urbanistes,

Assistant Stéphane Geffard

DISPOSITIONS GENERALES

1 - LEGISLATION

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans le cadre de la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément à :

- la loi du 31 décembre 1913 (art.13 bis et 13 ter)

- la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, qui a créé dans ses articles 69 à 72 la procédure des Z.P.P.A.U., précisée par les décrets n°84.304 et 84.305 du 25 Avril 1984 et la circulaire n°85.45 du 1er juillet 1985.

"La Z.P.P.A.U. est l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine, négociée entre la commune et l'Etat. Elle porte sur un périmètre précisément délimité, appelé principalement à se substituer aux abords des monuments historiques".

- la loi validée du 27 septembre 1941, la loi du 15 juillet 1980 et le décret 86.192 du 5 février 1986 concernant plus particulièrement l'archéologie. L'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur situation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le règlement de voirie reste applicable sauf pour les dispositions contraires portées au présent règlement.

2 - CONTROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Les prescriptions contenues dans la Z.P.P.A.U. définissent un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et après lui de l'Autorité compétente pour délivrer un permis de construire.

" Une fois la zone de protection créée, les prescriptions qu'elle contient s'imposent en effet aussi bien à l'Architecte des Bâtiments de France et après lui à l'Autorité compétente pour délivrer les autorisations.

L'Architecte des bâtiments de France conserve donc un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce désormais en référence aux règles du jeu connues de tous qui lui permettent de justifier son avis conforme". (circulaire n° 85.45 du 1 Juillet 1985)

L'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France concerne tous les travaux, sur la totalité des surfaces incluses dans le périmètre de la Z.P.P.A.U., quelque soit la dimension de l'immeuble considéré. (Article 71, loi 83-8 du 7/01/83)

3 - PERMIS DE DEMOLIR ET PROTECTION DES ELEMENTS CONSTRUITS

Le permis de démolir, conformément à l'article L. 430.1 du Code de l'urbanisme est exigé dans les zones de protection. Comme le permis de construire, le permis de démolir est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrages (bâtiments, aménagements d'espaces publics, porches, murs de clôture, etc...) contenus dans la zone de protection.

- Dans la partie de zone ZA, l'instruction du permis de démolir, du permis de construire et des déclarations de travaux devra prendre en compte les résultats de l'inventaire du patrimoine architectural dessinés sur les deux "plans de prescriptions réglementaires" et expliqués dans le "rapport de présentation". L'interprétation de ceux-ci sera faite par le Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France

- Dans la partie de zone ZB qui ne comporte pas d'inventaire du patrimoine et qui comprend peu de constructions, l'instruction du permis de démolir sera faite après une enquête sur place ; l'accord sera donné par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La légende des documents graphiques (plan des prescriptions) servira de référence pour la délivrance du permis de démolir et du permis de construire :

Construction protégée :

Il s'agit de constructions repérées selon une des légendes suivantes:



- Construction à caractère gothique ou renaissance



- Divers types de constructions à caractère du XVII° et XVIII° siècle.



- Construction du XIX° siècle de type régulier



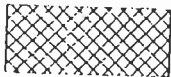
- Diverses constructions fin XIX° et XX° siècle

Elles constituent la qualité du paysage urbain dont il convient d'assurer la pérennité; elles ne peuvent donc pas être démolies. Elles peuvent, cependant, recevoir des modifications mineures sous réserve que celle-ci n'altèrent pas l'homogénéité architecturale de la construction (tout particulièrement en ce qui concerne la démolition d'ajouts) et permettre au contraire de retrouver les dispositions d'origine; Ces modifications doivent obtenir l'accord du Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Si ces constructions sont trop dégradées pour être restaurées, il devra être envisagé une reconstruction reprenant la volumétrie générale du bâtiment d'origine et réintégrant, si possible, les fragments d'architecture intéressants de celui-ci.



Construction remarquable

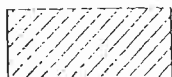
Parmi les constructions précédentes certaines portent une légende de "construction remarquable"; ce sont des édifices qui par leur qualité ou leur histoire demandent une restauration particulièrement soignée et la plus fidèle possible aux dispositions d'origines. Si le bâtiment est en très mauvais état, une reconstruction à l'identique de l'état ancien présumé des parties endommagées pourra être autorisée par le Maire et L'Architecte des Bâtiments de France; en cas d'absence de certitude sur cet état ancien, la reconstruction devra témoigner d'une cohérence conforme aux exemples des planches analytiques présentées dans le rapport de présentation.



Constructions d'accompagnement

Ces constructions constituent le cadre architectural et urbain des constructions protégées; ce sont souvent des constructions qui auraient pu être protégées mais dont l'aspect a été dénaturé à l'occasion de travaux antérieurs, ou qui constituent des continuités urbaines.

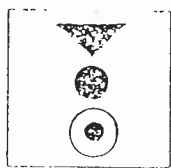
Ces constructions doivent se prolonger dans le temps. Le permis de démolir peut suivant les cas être accepté si la démolition ne perturbe pas la logique urbaine, ou n'être accordé que s'il est suivi d'une reconstruction ou être refusé en cas de découverte d'éléments architecturaux intérieurs particulièrement intéressants, par le Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France et dans les zones qui le concerne, après avis du Service Régional des Antiquités.



Bâtiment récent ou sans intérêt :

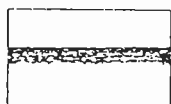
Bâtiment inclus dans le périmètre de la Z.P.P.A.U. mais ne présentant pas de qualités observables de l'extérieur au

moment de l'inventaire (Janvier - Février 1993). L'autorisation de démolir pourra être accordée, sous réserve d'un complément d'information portant en particulier sur l'intérieur et sur les façades arrières.



Élément remarquable (porche, porte, tour-escalier, élément isolé):

Un certain nombre de détails architecturaux remarquables ont été identifiés, il s'agit de vieilles portes, de porches, de tours escaliers, de fontaine ou de détails de façade. Ils devront être maintenus en place ou exceptionnellement démontés et réemployés dans une future construction.



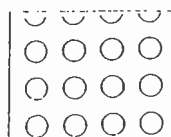
Mur de clôture ou grille :

L'inventaire a permis d'identifier les murs de clôture ou les grilles existants qui contribuent à la qualité de la continuité urbaine. L'objectif est de les conserver; cependant, s'ils sont en mauvais état ou peu esthétiques, ils peuvent être reconstruits ou remplacés par une construction sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire. En aucun cas, ils ne peuvent laisser la place à un vide, qui constituerait une interruption de la continuité urbaine.

4 - PRESENTATION DES DOSSIERS DE PERMIS DE DEMOLIR, DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES DECLARATIONS DE TRAVAUX .

En plus des pièces imposées par le formulaire habituel, le pétitionnaire devra fournir les photos ou relevés des bâtiments mitoyens de la construction projetée ou modifiée. Il devra aussi indiquer clairement les murs de clôtures et les boisements existants sur la parcelle ou à sa périphérie. Il doit aussi remettre les plans, et les photos des constructions qui font l'objet d'une demande de permis de démolir, de manière à ce qu'il soit conservé des traces de ces constructions.

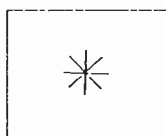
Au cours de l'instruction du permis de démolir, le demandeur ne pourra pas s'opposer à une visite du bâtiment concerné de la part de l'Architecte des Bâtiments de France ou du Maire.



5 - ESPACES PLANTE ou de DEGAGEMENT VISUEL

Cette légende concerne des espaces considérés importants, par la qualité de la végétation existante, pour le maintien de vues particulières ou pour l'aération du tissu urbain. Les surfaces ainsi désignées doivent rester libres de constructions et recevoir un traitement minéral ou végétal; les nouveaux bâtiments devront donc s'implanter en dehors de celles-ci, à l'exception de petits volumes d'une surface hors oeuvre nette inférieure à 9 m², à condition que leur architecture et leur implantation soient compatibles avec le caractère de l'espace environnant.

Il s'agit en général de cours ou de jardins situés en avant d'une façade protégée ou intéressante.



6 - ESPACE PUBLIC A AMENAGER

Cette légende s'applique aux espaces de dégagement et de respiration de la ville qui ne présentent pas un traitement urbain satisfaisant; ce sont des espaces publics identifiables, repérés sur les "plans de prescriptions réglementaires". Toute modification de ces espaces concernant les espaces boisés, le nivellement et le traitement des sols, le mobilier urbain et les éventuels équipements publics, doit s'intégrer dans un projet d'aménagement global de l'espace considéré, ayant l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

7 - PUBLICITES - ENSEIGNES

La loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes interdit dans son article 7 toute publicité dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans le champs de visibilité d'un Monument Historique (selon un périmètre de 100 mètres de rayon) et à l'intérieur des périmètres de la Z.P.P.A.U.

Dans la Z.P.P.A.U., les enseignes sont soumises à autorisation du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (décret du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes).

8 - DECLARATION DES DECOUVERTES DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Loi du 27 septembre 1941, Titre III : des découvertes fortuites, Article 14 :

" Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministère des Affaires culturelles ou son représentant".

Cette loi s'applique non seulement aux Z.P.P.A.U. mais aussi à tout le territoire.

9 - Z.P.P.A.U. et P.O.S.

Les dispositions de la Z.P.P.A.U. sont en vertu de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, annexées au P.O.S. selon les conditions prévues à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

10 - CHAMP D'APPLICATION

Les limites de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain sont définies aux deux plans annexés, dénommé PLAN DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES et dessiné aux échelles du 1/10000° et du 1/5000°

Les prescriptions qui suivent s'appliquent aux différentes parties de zones qui, ensemble, constituent le périmètre de la Z.P.P.A.U. :

édifices appartenant à des propriétaires privés:

- Ancien Cloître des Carmes -linteau du XVI^e siècle sculpté aux armes des Gouffier (ISMH 8 septembre 1928)
- Château du Bois-Rogue à Rossay :
 - galerie (classée 21 octobre 1970)
 - ancienne chapelle (ISMH 21 octobre 1970)
- Tour du Bois-Gourmond à Véniers (ISMH 6 février 1929).
- 18, rue de la porte St Nicolas : portail (ISMH 1 juin 1973)
- rue de la porte saint Nicolas : fenêtre du XV^e siècle (ISMH 27 janvier 1928)

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES CONCERNANT LA PARTIE DE ZONE ZA

ZA - 1 Caractère et localisation de la partie de zone

Cette partie de zone se développe sur deux sites et regroupe la plus grande partie de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain; elle couvre en particulier l'ensemble des tissus urbains, caractérisés par des constructions édifiées à l'alignement de la rue suivant un ordre continu et rassemble le patrimoine architectural le plus intéressant. Il s'agit:

- de la ville ancienne construite au sein de ses remparts qui, aujourd'hui, ont laissé place à un boulevard, pour une grande partie.
- du village de Véniers dont les constructions (souvent d'anciens sièges d'exploitation agricoles) se répartissent dans un tissu plus éclaté.

La Partie de Zone ZA se caractérise donc surtout par des principes de continuité de façades, de volumes et d'architecture.

Il s'agit donc à travers les prescriptions qui suivent de se donner les moyens d'assurer la continuité de ce tissu urbain en s'appuyant sur la sauvegarde d'un patrimoine architectural nombreux et de grande qualité.

ZA - 2 Occupations ou utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions spéciales.

Le Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France pourra interdire toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect s'avère incompatible avec la présentation ou la mise en valeur du site ou des monuments concernés, afin de garantir le principe de continuité urbaine qui est exprimé ci-dessus.

C'est ainsi qu'un soin tout particulier sera mis en oeuvre pour maintenir les constructions les plus intéressantes. Un inventaire détaillé des bâtiments existants a permis d'identifier ceux qu'il convenait de conserver. Les conditions d'attribution du permis de démolir ont été décrites en ce sens dans les dispositions générales du présent règlement; le permis concerne non seulement les constructions, mais aussi les éléments de murs ou les constructions annexes qui les prolongent. L'objectif poursuivi n'est pas de figer la ville, mais d'en définir ici le squelette de l'architecture intéressante, afin d'inspirer l'architecture des futures réalisations.

Il n'est pas possible de modifier le nivellement général des espaces publics et privés, sans un projet général d'aménagement qui ait l'accord du Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il n'est pas possible de modifier les végétaux existant sur le domaine public sans un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace considéré et faisant l'objet d'un même accord.

Le stationnement des caravanes et camping-cars, les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles et de déchets sont interdits. Les parcs de stationnement de surface devront faire l'objet d'un accord du Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Enfin le développement des activités économiques, en particulier la création de restaurants ne doit pas générer de nuisances phonique, olfactive ou esthétique (conduit de fumée apparent en particulier), risquant de perturber les conditions de vie des habitants.

ZA - 3 Accès et voiries

Le tissu urbain compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U. a acquis un équilibre; pour cette raison, il n'est pas question a priori de créer de nouvelles voies ou d'élargir celles qui existent; cependant dans des cas exceptionnels (en particulier dans les espaces constructibles à restructurer ou dans les vastes espaces non construits) il peut être envisagé de créer une voie nouvelle, sous réserve de l'accord du Maire, après avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.

Il convient non seulement de conserver mais d'affirmer le caractère des places, des boulevards, des rues, des voies étroites et traverses, par des aménagements appropriés. Ceci ne concerne pas seulement l'emprise de la voie, mais aussi son profil en travers, y compris les façades et les murs qui la bordent; il convient de maintenir ou de recréer une limite construite entre la rue et les parcelles privées. Dans certains cas, le plan des prescriptions repère des murs ou des constructions à réaliser pour reconstituer cette limite.

Les espaces publics appellent souvent des améliorations : plantations d'arbres d'alignement, d'arbuste ou de massifs, traitements de chaussée, etc.. La mise en valeur doit accompagner celle des monuments et des sites.

ZA - 4 Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, de manière à assurer une continuité avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Des dispositions différentes pourront, exceptionnellement, être acceptées, par le Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France :

- dans le cas des "espaces constructibles à restructurer",
- dans le cas où une construction mitoyenne est déjà en retrait,
- dans le cas de projets présentant une grande largeur de façade (plus de 15 mètres de linéaire sur rue), sous réserve de prévoir un traitement architectural des murs mitoyens dégagés et d'édifier un mur ou une grille de clôture à l'alignement de la rue.

Les constructions peuvent faire des saillies au dessus du domaine public. Ces saillies sont limitées à :

- 0,16 mètres jusqu'à 3,50 mètres au dessus du trottoir,
- 0,50 mètres au delà de cette hauteur ; les encorbellements nécessaires au soutien de la saillie peuvent être acceptés jusqu'à une hauteur de 2,80 mètres.

Cependant ces saillies ne sont pas autorisées sur toute la longueur de la façade (en effet, l'habitat traditionnel ne comporte pas de balcon ou très peu). Ainsi la longueur des balcons ou des bow-windows est limitée au 1/3 de celle de la façade.

Une saillie de 0,80 mètre des débords de toiture pourra être acceptée si la conception architecturale le justifie.

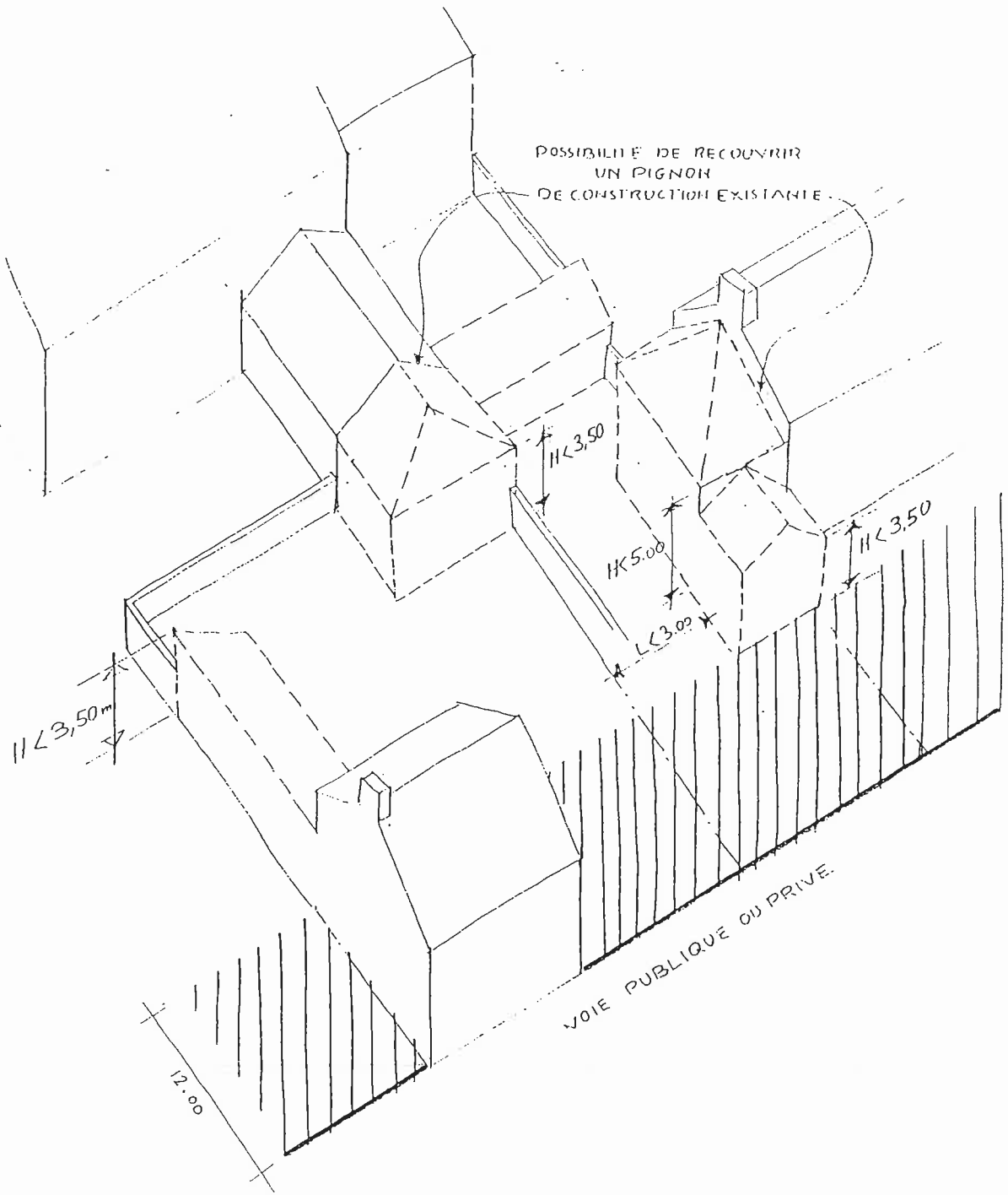
Ces saillies peuvent être interdites par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les rues où les constructions existantes ne comportent aucune saillie.

ZA - 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le maître mot de la partie de zone ZA est le mot "continuité". L'application de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain doit conduire à assurer l'insertion harmonieuse. C'est ainsi que :

- Sur une profondeur de 12 mètres, qui constitue la zone d'implantation du corps principal (avec possibilité d'étage), les façades avant des constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Cette profondeur est comptée à partir de l'alignement de la rue ou de recul lorsque celui-ci est autorisé à titre exceptionnel. Lorsque la nouvelle construction s'appuie sur un bâtiment de valeur* de plus grande profondeur, celle-ci peut recouvrir la totalité du mur mitoyen, sous réserve de répondre aux règles de retrait par rapport aux autres limites; lorsqu'elle s'appuie sur un bâtiment de moindre épaisseur, un soin tout particulier sera pris pour assurer un contact harmonieux des masses bâties; l'extension ou la réduction d'épaisseur ou le traitement du raccord avec le mitoyen en attente doivent être définis en accord avec le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Implantation des constructions



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Dans le cas où une construction n'occupe pas toute la largeur (sur rue) de la parcelle, la façade en retour doit être traitée en harmonie avec la façade sur rue, le vide laissé doit être clos par un portail un mur ou une grille.

- **Au-delà de cette profondeur de 12 mètres**, de façon à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives:

. si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,50 mètres.

. si le projet jouxte une construction existante, de valeur*, d'une hauteur au moins égale à celle de la construction future.

. si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Les coeurs d'îlots du centre ancien de Loudun (en particulier dans le secteur compris entre l'église St Pierre et le marché Ste Croix) sont particulièrement denses, et il convient de limiter cette densité; mais en même temps, à l'occasion d'une opération nouvelle, il convient d'éviter de laisser dégagé en coeur d'îlots les murs mitoyens des constructions édifiées sur les parcelles voisines, lorsque celles-ci représentent un volume important. A l'inverse, dans les quartiers périphériques, il convient de laisser le coeur de l'îlot libre de construction (à l'exception de modestes constructions annexes); dans ces quartier, il peut être demandé par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France de réduire la largeur de la bande constructible sur rue à 10 mètres pour ne pas perturber le bâti environnant.

Dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne et échapper aux règles de distance minimale précédentes, avec l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France; celui-ci peut même imposer une telle solution, pour maintenir la cohérence du tissu urbain existant.

** Constructions de valeur: ce terme désigne les constructions repérées au plan par une légende de protection (noire ou hachurée), il pourra être étendu à d'autres bâtiments après information complémentaire et avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.*

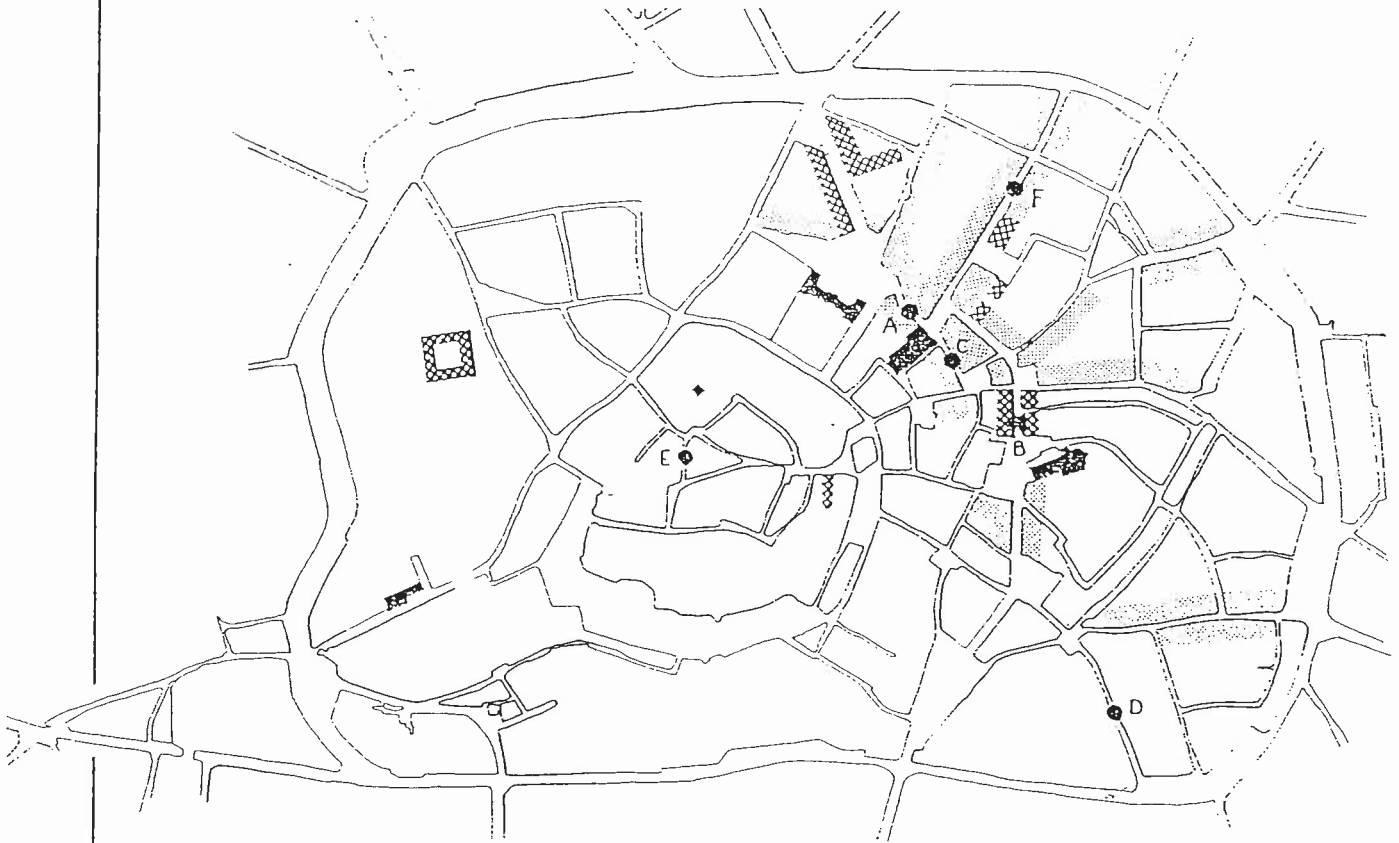
ZA - 6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée par deux dispositions : la hauteur à la corniche et le gabarit; pour les parcelles d'angle, ces dispositions s'appliquent sur une largeur maximale de 12 mètres le long des rues secondaires.





a- Hauteur de corniche

L'essentiel des constructions de la partie de zone ZA a une hauteur limitée à deux niveaux, soient 7 mètres à la corniche dans le secteur du centre ville et 6 mètres dans le secteur de Véniers. Les nouvelles constructions sont donc limi-

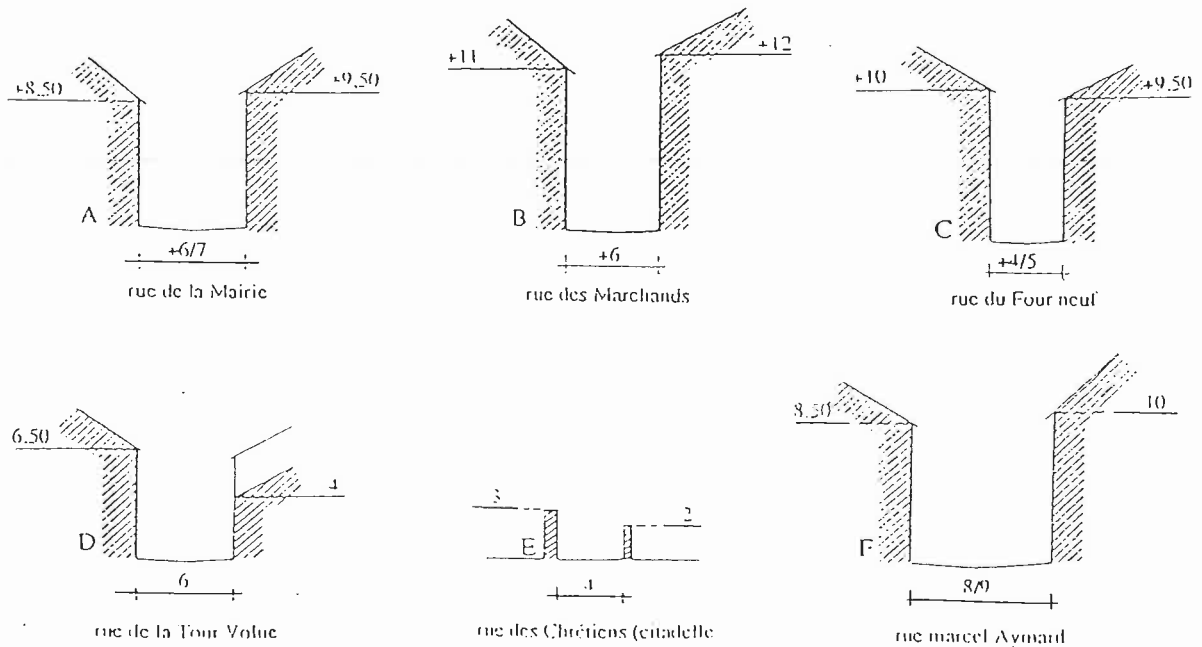
hauteurs des constructions par rue



Hauteur moyenne des principales constructions

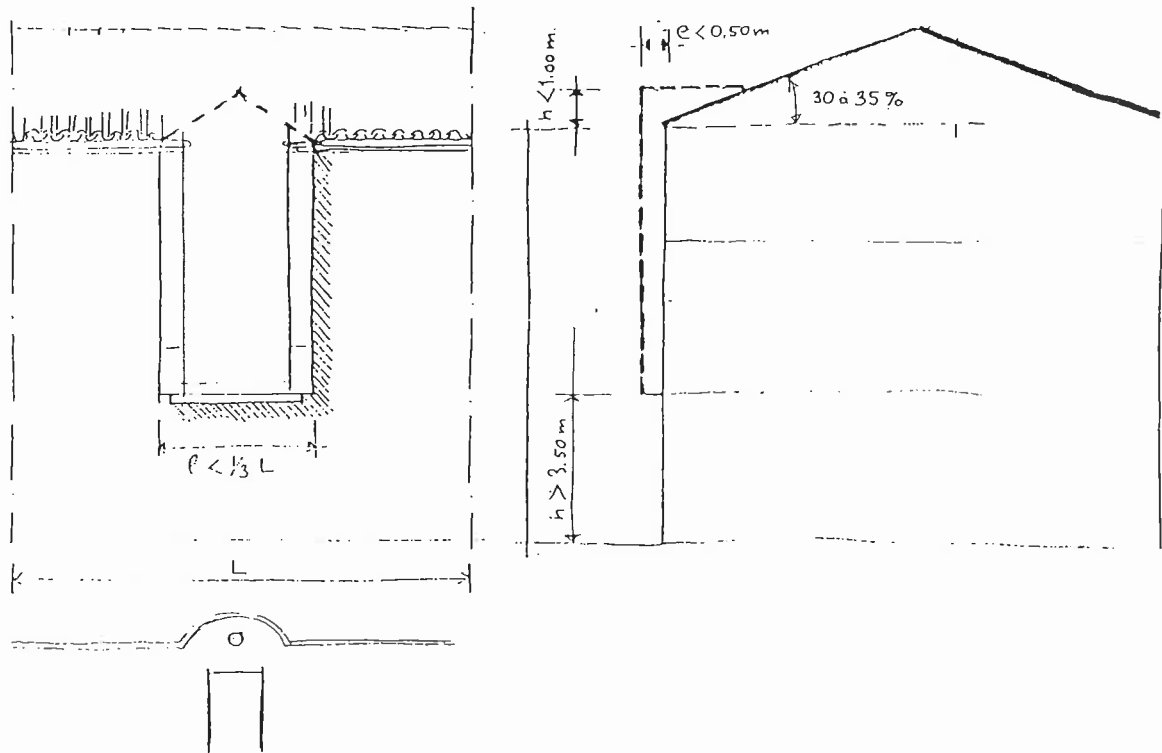
-  bâtiment remarquable
-  maison à plus de 3 niveaux
-  maison à 3 niveaux
-  maison à 2 niveaux

La Hauteur a été retenue en fonction des plus hauts bâtiments de la rue. Celle-ci ne prend pas en compte les constructions plus basses

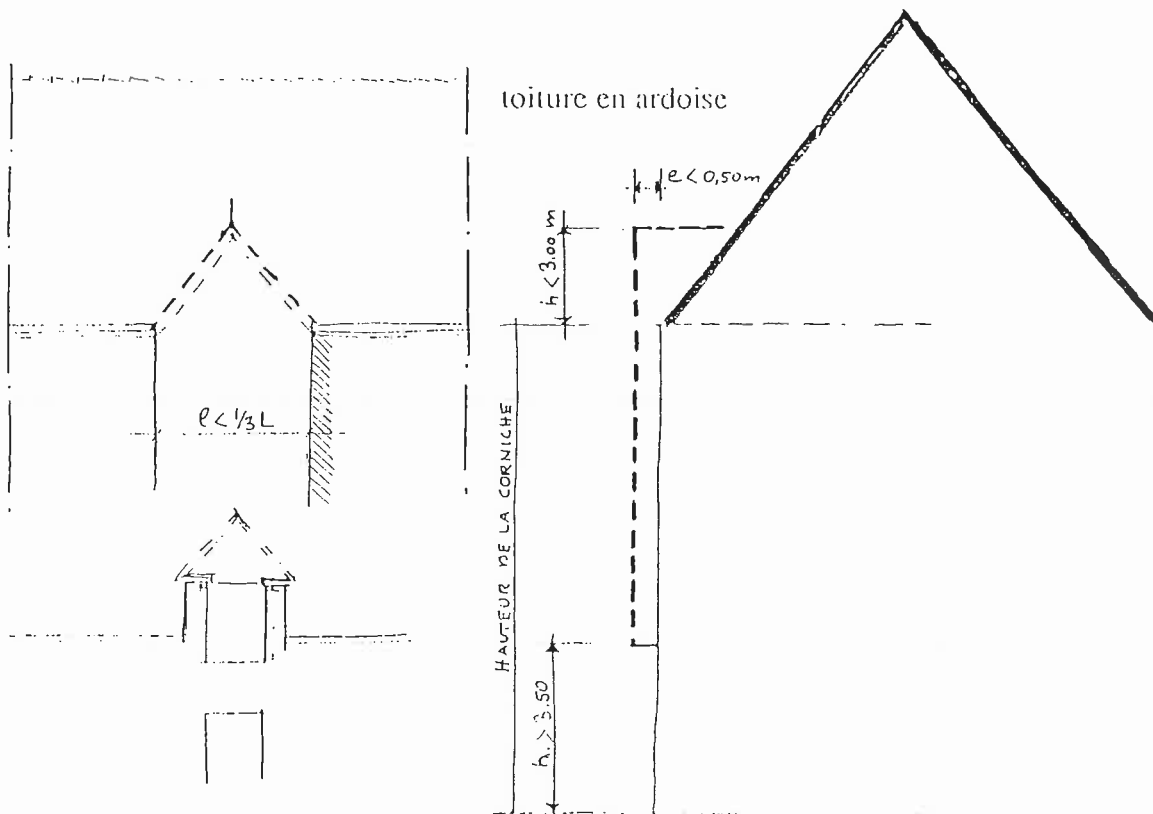


gabarit général

toiture en tuile



toiture en ardoise



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

tées à cette hauteur. Cependant le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer une cote légèrement différente pour assurer un raccord harmonieux avec des constructions mitoyennes intéressantes; c'est ainsi qu'il peut interdire des volumes trop élevés afin d'éviter des effets d'escaliers.

Il existe cependant quelques rues, dans le secteur nord-est de la ville, comprenant des constructions de 3 niveaux et plus. Le Maire après avis conforme de l'Architecte de Bâtiments de France peut accepter de nouvelles constructions de hauteur analogue, pour assurer la continuité bâtie. Les rues ou portion de rues concernées par les possibilités de surélévation sont repérées sur le plan ci-après.

En cœur d'îlot la hauteur de corniche des constructions est limitée à 3,5 mètres. En cas d'extension de construction d'une hauteur plus élevée située en cœur d'îlot, le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France peut autoriser la poursuite de cette hauteur pour une nouvelle construction. Dans les îlots très denses du centre le plus actif, il peut autoriser la même hauteur que le volume sur rue pour accueillir des programmes de commerces et de tertiaire important.

Sur le plan des prescriptions, sont figurés des "ouvertures visuelles à conserver". Cela signifie qu'en avant des ces ouvertures, aucun volume d'une nouvelle construction ne doit émerger d'une ligne reliant les faîtages des constructions existantes afin de ne pas perturber les visions lointaine vers la partie haute de la ville.

Par corniche il faut entendre la ligne de raccord entre le plan vertical de la façade et le plan oblique ou horizontal de la toiture. Le règlement de voirie utilise le mot d'entablement. La hauteur de la façade est mesurée du niveau de l'axe de la voie à l'égout du toit ou corniche. Dans les rues en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut dépasser 15 mètres de longueur, la hauteur moyenne d'une section se mesurant dans l'axe de la section.

b- Gabarit

La règle générale consiste à prévoir au dessus de la corniche un volume de toit. Les toitures terrasses ne sont acceptées à titre exceptionnel que si elle sont limitées et accessibles. Il existe deux systèmes de gabarit :

Le toit est constitué d'une manière générale par une couverture de tuiles canal, d'une pente comprise entre 30% et 35% .

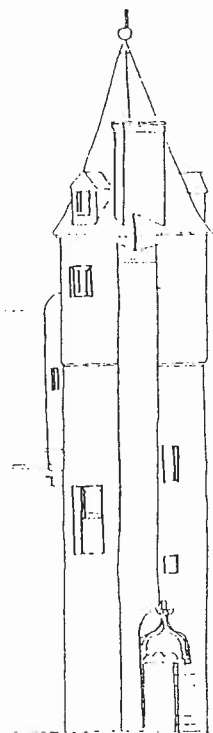
Les couvertures en ardoises peuvent être acceptées par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, sur les constructions anciennes lorsqu'il s'agit de rétablir la couverture d'origine, sur les constructions neuves pour assurer une continuité avec les bâtiments voisins couverts avec ce matériau ou lorsque la nature du programme (bâtiment public ou assimilables) et la composition architecturale le justifient..

Le gabarit doit se retourner aux angles de rue et lorsque la construction existante sur la parcelle voisine est plus basse.

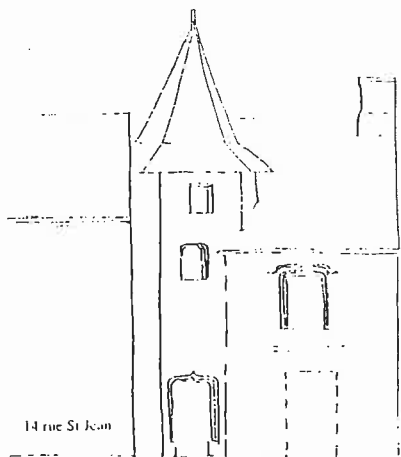
Les toits peuvent accepter des volumes d'animations, tels que lucarnes engagées ou en saillies, frontons etc ... La hauteur de ces éléments ne peut dépasser d'un mètre au dessus de la ligne de corniche pour les toitures en tuiles et de trois mètres pour les toitures en ardoises. Il en est de même pour les saillies sur l'alignement.

Le gabarit peut être adapté à celui du bâtiment voisin pour des raisons architecturales après avis du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâti-

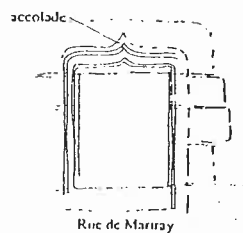
DERNIERES INFLUENCES GOTHIQUES XV^e début XVI^e siècle



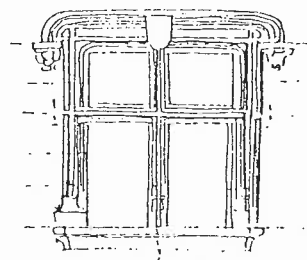
Echevinage 11 rue du Relandais



14 rue St Jean

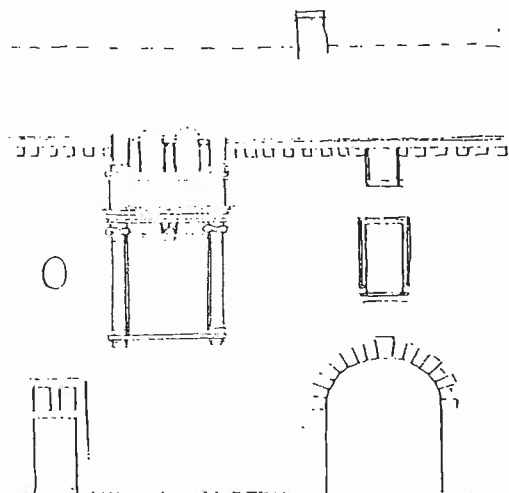


Rue de Marray

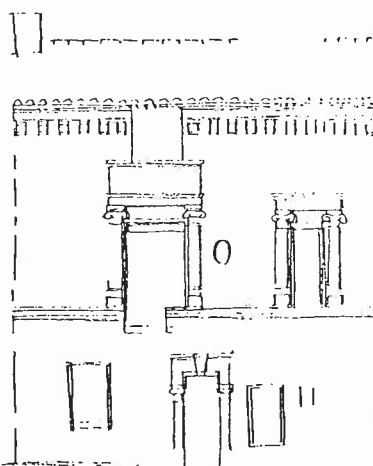


42 rue St Nicolas

CONSTRUCTION "RENAISSANCE" XVI^e siècle

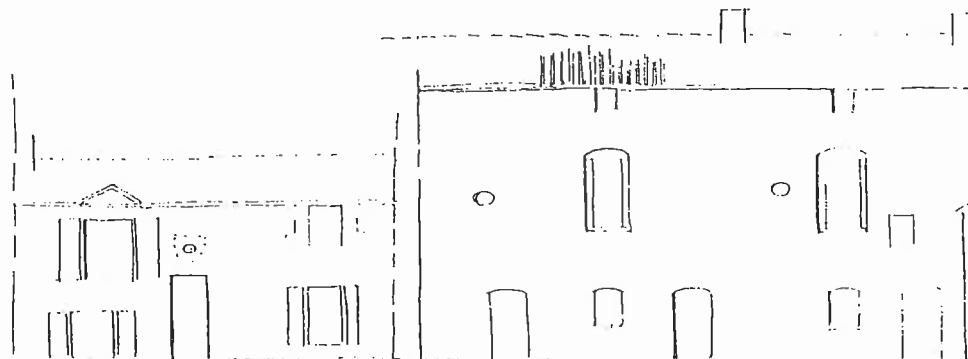


11 rue de l'Abreuvoir



rue St Nicolas

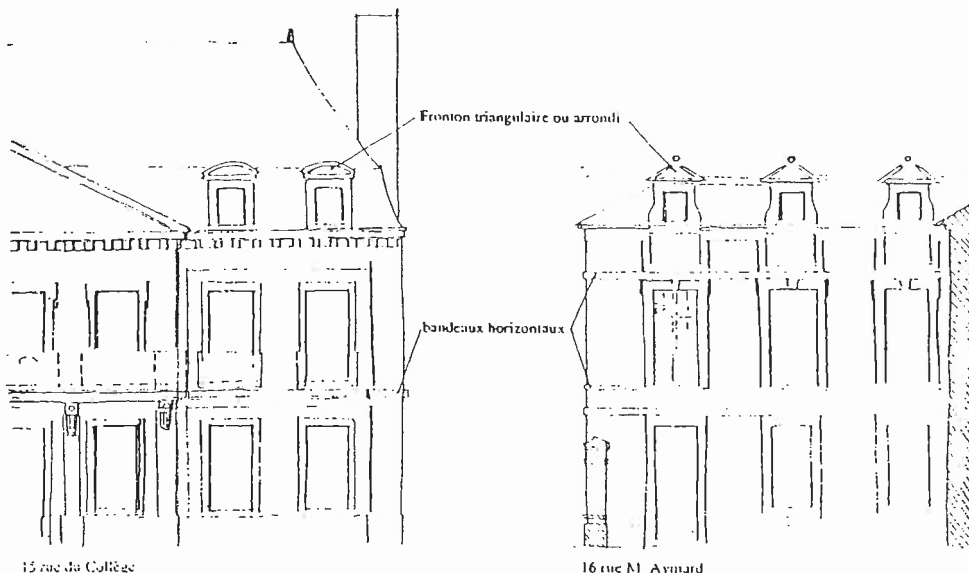
REINTERPRETATION DU CLASSICISME DANS LA MAISON REGIONALE XVIII^e début XIX^e siècle



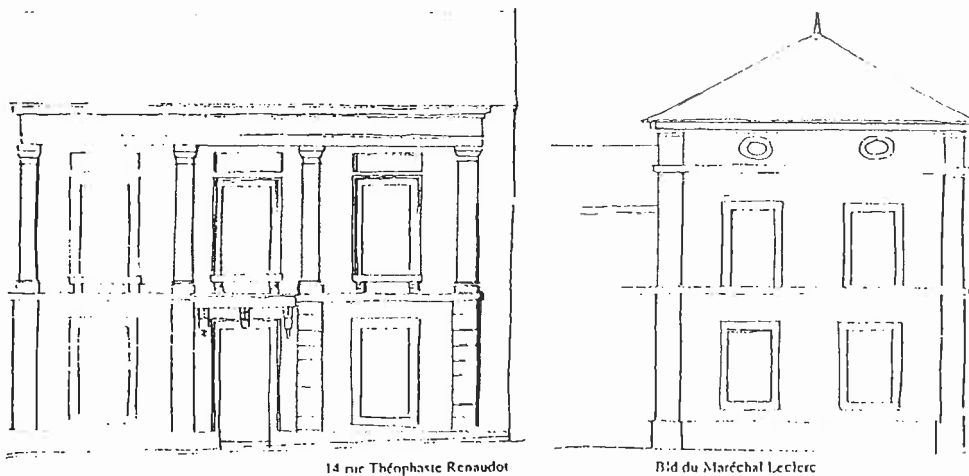
avenue du Poinon

Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

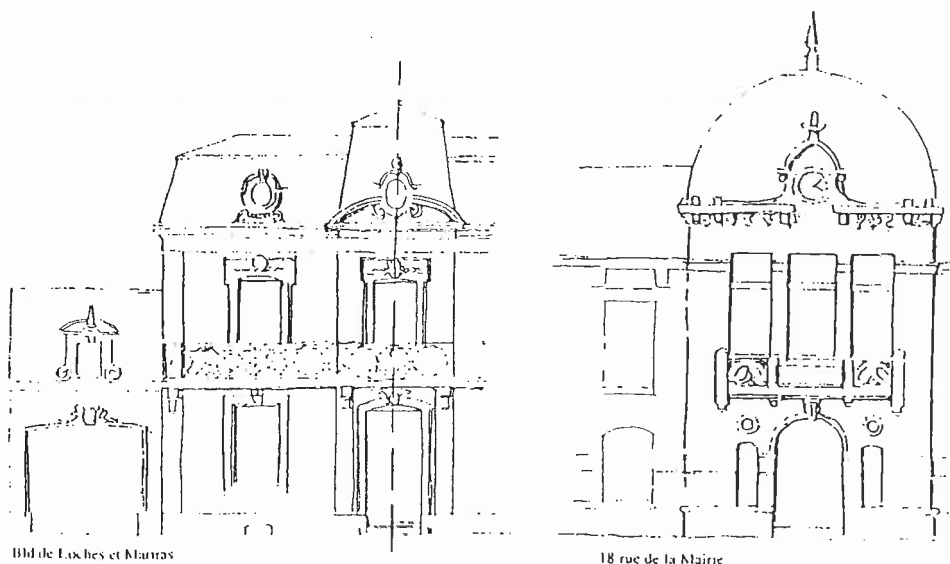
PREMIERES DE L'ORDRE CLASSIQUE



DIFFUSION DE L'ORDRE CLASSIQUE



ECLECTISME ET PREMIERE DE L'ARCHITECTURE MODERNE fin XIX^e et début XX^e siècle



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

leur reconstruction à l'aide de matériaux reconstitués (plasto-pierre ou mortier de chaux talochée) à titre exceptionnel.

Les enduits doivent être réalisés à la chaux naturelle grasse mêlée de sable à granulométrie variable (selon les compositions traditionnelles). La finition des enduits peut être talochée, brossée, lavée à l'éponge, ou grattée suivant les effets esthétiques recherchés.

Sur les constructions les plus récentes, les enduits sont souvent réalisés à base de ciment. Cette technique peut-être réemployée sauf en cas de contradiction technique. Dans tous les cas la couleur finale devra se rapprocher le plus possible de celle des enduits traditionnels à la chaux.

Les menuiseries

Les menuiseries des baies et fermetures seront restaurées ou remplacées par des ouvrages à l'identique. Les couleurs des menuiseries sont claires (blanc cassé ou gris clair).

Si les menuiseries doivent être refaites, elles le sont en bois; les techniques de métal ou de PVC sont proscrites sur les immeubles protégés et ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel sur l'architecture d'accompagnement par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France si elles ne dénaturent pas l'aspect architectural des immeubles.

Les dispositifs de protection phonique (survitrage ou double fenêtre) doivent être situés à l'intérieur des logements. Les doubles fenêtres extérieures sont interdites.

Les ferronneries

Les ferronneries d'origine seront restaurées; dans le cas où elles ont disparu, elles seront reconstituées en accord avec le caractère de la façade. Il en est de même pour les autres types de balustrades.

Les ferronneries sont en fonte ou en acier. La technique pour les restaurer, si elles sont endommagées, consiste à les sabler, à les schooper, à prévoir une peinture anti-rouille et deux couches de finition. Si elles ne sont pas attaquées par la rouille, seule une peinture est nécessaire. Les couleurs demandées doivent être plutôt foncées pour accentuer le caractère graphique, sans être du noir pur; elles devront être soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les surélévations

Dans le cas où une surélévation est autorisée, elle devra se faire en accord avec l'architecture de la façade existante; elle devra en particulier respecter les axes de percement des niveaux inférieurs et poursuivre les principaux matériaux.

Les ajouts

D'une manière générale, à l'occasion des restaurations, les façades et les toitures doivent être débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans (évacuations diverses, enseignes, constructions parasites, conduits de fumée, câbles, potences, etc...).

- Toiture

Pour les édifices entièrement protégés, la toiture devra être maintenue ou rétablie dans sa forme et son matériau d'origine, les détails de charpente et de zinguerie seront soigneusement conservés.

La zinguerie

Il convient de prévoir une protection pour tous les points de façades dans lesquels l'eau peut s'infiltrer: les pierres saillantes (corniche, cordon, fronton, appui de fenêtre et de balcon etc ...). Cette protection peut être assurée par du plomb ou du zinc. Un soin tout particulier sera pris pour réaliser un grand nombre de joints de dilatation et pour réaliser les solins au contact des maçonneries. Les trous de buée des fenêtres doivent être raccordés à l'extérieur.

Les éléments de zinc décoratifs doivent être restaurés à l'identique, tout particulièrement sur les maisons bourgeoises du XIX^e siècle.

Les zincs peuvent être pré-patiné de couleur ardoise, plomb ou cuivre selon l'environnement.

Le volume de toiture

Le matériau de couverture de Loudun est la tuile canal traditionnelle (les matériaux de substitution sont proscrits)

L'ardoise n'est acceptée que pour les constructions couvertes à l'origine avec ce matériau. D'une manière générale les matériaux et les dispositions d'origine peuvent être conservés ou restitués sur les constructions protégées, sous réserve de l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

C'est le matériau qui guide le volume de toiture, conformément aux gabarits décrits dans l'article ZA6.

Les châssis de toit

Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les toitures en ardoise (et dont la pente est suffisante). Ils doivent être de taille modeste (maximum 78x98 cm de haut), de proportions plus hautes que larges et être généralement axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs ; ils doivent être encastés dans la couverture pour ne former aucune saillie. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par rampant de toiture, et celui-ci doit se situer en partie basse de la pente (les châssis de toit proches du faîtage sont interdits).

Dans des cas exceptionnels, de petits châssis de toit peuvent être acceptés sur des couvertures en tuiles canal ; les costières seront alors de couleur assortie à celle de la tuile.

L'aménagement des combles

D'une manière générale, la création de logement ou de bureaux ou de locaux d'activités dans les combles n'est autorisée que si le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut desservir le local sur les réseaux d'eaux usées intérieurs au bâtiment (il est interdit de réaliser des réseaux d'eaux usées en façade avant et arrière) et s'il peut s'éclairer naturellement.

Les souches de cheminée

Les souches de cheminées doivent être refaites suivant leurs techniques d'origine, en pierre de tuffeau ou en briques posées à l'aide d'un mortier de chaux grasse; si la souche est en maçonnerie, elle peut être enduite. Elles peuvent être surmontées de mitrons de terre cuite ou tuiles "affrontées".

Si les mécanismes d'extraction de fumée ou de ventilation doivent être prévus en couverture, ils doivent être insonorisés et intégrés dans les souches, ou dans les volumes de châssis persiennés de la couleur des tuiles, ou de l'ardoise, suivant les couvertures.

b- Restauration d'immeuble non protégé

Il s'agit essentiellement des immeubles, dont l'architecture a été modifiée au cours des ans, ou qui présentent un moindre intérêt architectural et de ceux construits dans la période 1950-1990, qui devront être entretenus ou restaurés à plus ou moins long terme; ce pourra être l'occasion d'en améliorer l'aspect en même temps que le confort.

Cette architecture, quoique souvent modeste, nécessite un entretien particulier, voire dans certains cas une restauration. Il est souhaitable de recourir aux règles de l'art pour mener ces travaux, règles décrites plus haut pour les immeubles protégés. Si les projets de modification consistent en une simplification de la façade, ceux-ci devront avoir l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

c- Construction d'immeuble neuf

Les constructions neuves devront témoigner du savoir faire des architectes et des bâtisseurs de l'époque, comme les maisons à caractère gothique ou renaissance, ou XVII^e et XVIII^e siècle ou plus récentes, dont les oeuvres sont présentées dans le rapport de présentation. Il paraît donc hors de propos de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire, leur qualité sera donc appréciée au coup par coup au vu des propositions des architectes. Cette architecture devra évidemment tenir compte de la dominante régionale ou bourgeoise de l'architecture des constructions voisines.

Cependant il est possible de définir quelques principes qui ressortent de l'analyse de l'ensemble urbain de la partie de zone :

- **fragmentation des façades selon le parcellaire**, les façades sont actuellement rythmées par un parcellaire de largeur assez faible (5 à 15 mètres), ce rythme aléatoire doit être maintenu même en cas de regroupement de parcelles de façon à éviter un effet de "barre".

- **autonomie de chaque bâtiment**, ce principe est un corollaire du précédent, chaque bâtiment doit présenter une composition équilibrée tant en façade qu'en toiture, ceci n'interdisant pas de réaliser des séquences d'architecture homogène comme cela a été fait avec bonheur dans le passé, en particulier pour l'architecture régionale.

- **un choix clair entre la tuile et l'ardoise**, les deux matériaux sont utilisés à Loudun : la tuile reste le matériau de base sur les constructions courantes,

L'ardoise s'impose d'abord sur les bâtiments publics et les grandes constructions privées, puis, au XIX^{ème} siècle, son emploi se diffuse largement. Selon leur époque de construction et leur rôle dans la ville, les rues ou les quartiers sont marqués par l'un ou l'autre matériau. La place Sainte-Croix et la rue des Marchands sont par exemple entièrement couvertes en ardoise, alors que la rue du Martray et celle du Sanitat sont principalement couvertes en tuile.

Le choix entre la tuile canal et l'ardoise se fera donc en fonction de l'environnement et de la nature du programme.

Les toitures terrasses ont été introduites récemment sur des immeubles de la périphérie; elles ne doivent pas se développer. Des terrasses partielles peuvent cependant être acceptées si elles sont accessibles régulièrement.

- homogénéité des matériaux de façade

Les matériaux de base sont la pierre de tuffeau et les enduits à la chaux.

Des matériaux différents pourront être acceptés par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, à condition qu'ils respectent les couleurs générales de ces matériaux de base et leur texture.

Pour les toitures, seules les tuiles de terre cuite et les ardoises naturelles sont autorisées, le zinc, le plomb ou le cuivre peuvent cependant être utilisés sur de petites surfaces, sous réserve de l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les menuiseries seront de couleur claires (blanc cassé ou gris clair). Les bois vernis ou lazurés sont interdits.

- **traitement des façades en retour;** dans tous les cas où une construction est plus haute que ses voisines, la partie de la façade en retour restant dégagée, devra recevoir un traitement architectural cohérent avec celui de la façade sur rue; le gabarit de toiture devra alors être retourné perpendiculairement à la façade conformément à l'article 6.

- **recourir à un "vocabulaire" de percements cohérents avec les percements traditionnels.** L'architecture traditionnelle, aux façades plates, faisait dominer les ouvertures plus hautes que larges, permettant à la lumière de pénétrer profondément dans les pièces (donc très peu de balcons ou volumes en saillie); Les nouvelles constructions, s'inspirant de leur contexte, affirmeront des travées d'ouvertures verticales, tout en prolongeant les horizontales des corniches et des bandeaux.

d - L'architecture commerciale

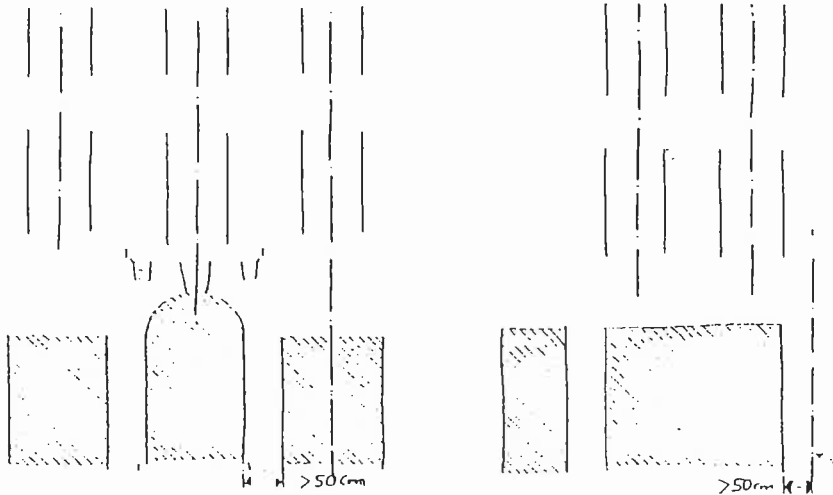
Vitrines et enseignes

Dans le cas où l'activité commerciale est autorisée par la réglementation en vigueur, les vitrines devront être harmonieusement intégrées dans la composition de façade.

En cas de réaménagement d'une construction protégée ou d'une construction appartenant à l'architecture d'accompagnement, repérée sur le plan de prescriptions, les vitrines devront respecter l'architecture de la façade existante (en particulier les baies d'origine), et dans certains cas permettre de la reconstituer.

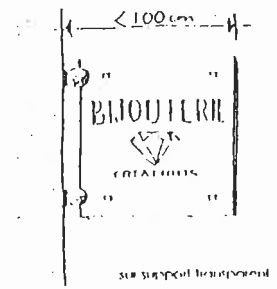
Pour l'ensemble des constructions de la partie de zone, les percements du rez de chaussée devront obligatoirement se composer avec les axes de percement

architecture commerciale

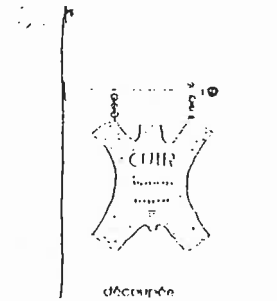


DEVAINTURE EN 'TABLEAU' DANS LES BAIS DU REZ DE CHAUSSEE
COMPOSÉE AVEC LES OUVERTURES DES ÉTAGES

niveau de propriété

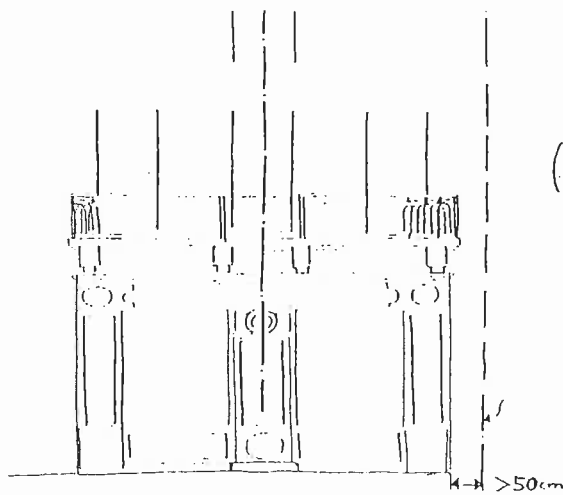


sur support horizontal



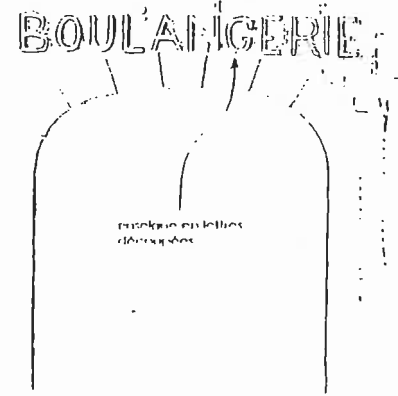
décorative

ENSEIGNES DRAPEAUX
< 1/3 m²
(< 1/4 m² SUR FRONT DE MER)

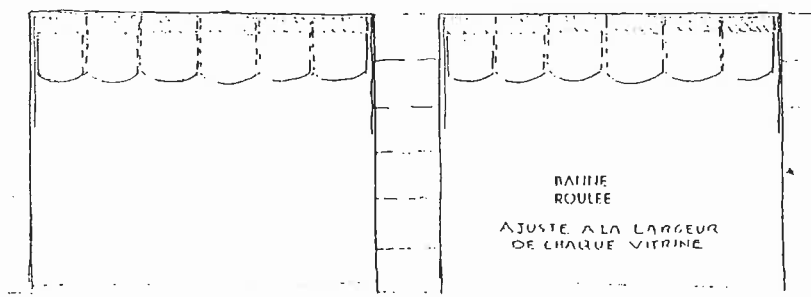


DEVAINTURE EN APPLIQUE
TYPE XIX^{ème}

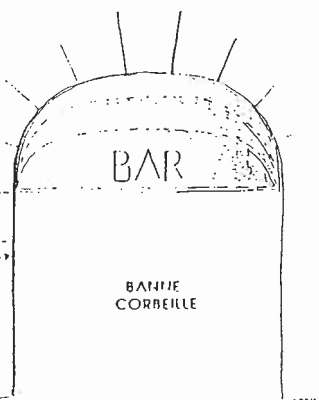
<60cm
(<100cm
SUR FRONT
DE MER)



ENSEIGNES BANDEAUX



tableaux



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

de la façade. Beaucoup de constructions sont du XIX^e siècle, voire plus récentes, les devantures étaient traditionnellement dans ce cas en applique, il convient donc de les concevoir comme des cadres moulurés rapportés sur la façade, et de recourir si possible à une composition générale s'appuyant sur une corniche, un bandeau horizontal et des jambages habillés de panneaux. Un soin tout particulier devra être pris pour apporter de la qualité aux matériaux retenus.

Dans tous les cas, le nu du mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum, de part et d'autre des vitrines à moins de devantures recouvrant dès l'origine la totalité du rdc. Si la construction est large, il conviendra de prévoir des séquences de vitrines séparées par des piles de maçonneries. Le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France pourront imposer la conservation des devantures particulièrement intéressantes

Terrasses couvertes

Les terrasses couvertes sont interdites.

Les enseignes

Les enseignes doivent être situées entre le rez de chaussée et le premier étage. Elles sont interdites dans le reste des étages et sur les balcons. Elles devront de plus respecter le règlement de voirie et les prescriptions suivantes :

Les enseignes appliquées parallèlement à la façade auront une hauteur inférieure à 0,60 mètres. Elles seront soit intégrées dans la surface de la vitrine, soit dans le cas contraire, réalisées en petits éléments se détachant directement sur la maçonnerie de la façade (les caissons lumineux posés sur la façade sont interdits). Elles doivent être posées sur le bandeau des vitrines en applique.

Les enseignes de marque sont interdites, sauf s'il s'agit de la raison sociale du magasin.

Les enseignes "drapeaux", perpendiculaires à la façade, seront autorisées si elles sont de dimensions modestes (surface inférieure à 1/3 m²) ou constituées d'éléments découpés, éventuellement fixés sur un support transparent, dans la limite d'un mètre de saillie. Elles pourront être éclairées indirectement par de petits projecteurs. Les caissons lumineux en drapeau sont interdits.

Les enseignes verticales sont interdites.

Les bannes et stores

Ils doivent être ajustés à la largeur de chaque vitrine. Les bannes doivent être à projection. Les bannes capotes ne sont autorisées que dans les cas exceptionnels où les baies dans lesquelles elles s'insèrent ont des formes courbes.

Publicité et pré-enseignes

La publicité et les pré-enseignes sont interdites dans le périmètre de la Z.P.P.A.U..

e- réseaux divers et équipements urbains

La suppression des lignes aériennes est exigée lors des extensions de réseaux. Les nouvelles installations doivent être exclusivement réalisées en souterrain. L'aspect et l'emplacement du réseau, des coffrets de branchement ou de coupure et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les

rendre les plus discrets possible en accord avec le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Les coffrets de façade doivent être dissimulés derrière une porte en bois ou recouverte de pierre ou autre solution à définir. Si le caractère des immeubles le permet, ceux-ci peuvent autoriser la pose de câbles torsadés sur façade à titre exceptionnel.

Si des transformateurs EDF-GDF moyenne tension/basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les règles architecturales de la partie de zone.

ZA - 8 Stationnement des véhicules

Les stationnements privés devront satisfaire aux règles en vigueur, ils seront obligatoirement séparés de la voie et hors de la vue des passants.

D'une manière générale, il est difficile de réaliser des places de stationnement pour les constructions neuves dans la partie la plus ancienne de la ville, compte-tenu de l'exiguïté du parcellaire et de l'étroitesse des rues; il conviendra de rechercher des solutions de parcs de stationnement communs en coeur d'îlot ou en souterrain, ne serait-ce que pour garder un caractère convivial aux rues.

Dans le cas où par suite d'une impossibilité technique ou esthétique toutes les places ou une partie d'entre elles ne pourraient être trouvées sur la parcelle (voie d'accès trop étroite ou piétonne, nature du sous-sol, présence d'arbres protégés, etc...), le nombre manquant peut être réalisé sur un autre terrain facilement accessible, ou dans le cadre d'opérations publiques.

Dans certains cas (exiguïté, difficultés d'accès, plantations, traitement de façade...), le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pourront interdire la réalisation de tout ou d'une partie des stationnements sur la parcelle.

La création de portes de garage est a priori interdite dans les façades des constructions protégées, repérées sur les plans des prescriptions et dans les façades des constructions aspectant des rues d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres. Des dispositions particulières pourront être envisagées en fonction des caractéristiques de l'environnement.

ZA- 9 Espaces libres et plantations

Chaque parcelle doit garder une zone libre de construction et stationnement au moins égale à 20% de sa surface; cette surface pourra éventuellement être trouvée sur une toiture terrasse couvrant le rez de chaussée.

Il est cependant des cas où cet espace libre peut être réduit par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, en particulier dans le cas du maintien de la continuité urbaine du parcellaire dense des îlots centraux par exemple, et plus précisément pour les terrains d'une surface inférieure à 200 mètres carrés.

D'une manière générale, les constructions, situées en arrière de la parcelle, en dehors de la bande constructible des 12 mètres, doivent laisser libres des courtes, des cours ou des jardins, semblables à ceux qui existent sur les autres parcelles de l'îlot ou du quartier considéré.

Les distances entre les constructions situées sur une même parcelle doivent être conçues de manière à assurer l'intimité des différentes pièces d'habitations principales des différents logements, et à préserver l'intimité et l'éclaircissement des pièces.

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES CONCERNANT LA PARTIE DE ZONE ZB

ZB1 Caractère de la partie de zone ZB

La partie de zone ZB se développe sur plusieurs sites:

- le vaste cône de vue (à partir de l'ouest) sur la ville ancienne où n'existe des constructions qu'en ligne de crête.

- Les abords des monuments historiques:

du Bois Rogues

de la tour du Bois Gourmond

- Les bâtiments isolés:

de la Cocharderie

de Bel-Air

Elle regroupe donc de vastes espaces naturels aux paysages très ouverts complétés des deux bois les plus importants de la commune et des ensembles architecturaux isolés particulièrement intéressants.

Cette partie de zone comporte peu de règles sachant qu'elles doivent conserver leur caractère vert et que peu de constructions peuvent s'y développer. La gestion conjointe du Maire et l'Architecte des Bâtiments de France doit permettre d'en sauvegarder l'essentiel.

ZB2 Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions spéciales

Le Maire après avis conforme l'Architecte des Bâtiments de France pourra interdire toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect s'avère incompatible avec la mise en valeur du site ou des monuments concernés.

C'est ainsi qu'un soin tout particulier sera mis en oeuvre pour conserver la qualité du paysage végétal et construit (murs, bâtiments existants) ou pour les

Si le volume à construire est important, un traitement paysager doit pouvoir le faire disparaître visuellement.

ZB7 - Aspect extérieur

Il n'est pas fixé de prescriptions architecturales détaillées, compte tenu du fait que la partie de zone ZB comporte actuellement peu de constructions. Cependant les quelques constructions protégées doivent être restaurées très fidèlement en recourant aux techniques mises en oeuvre lors de leur construction (dont certaines sont décrites dans les prescriptions de la partie de zone ZA). Ces constructions peuvent cependant être adaptées, sous réserve de l'accord du Maire et l'Architecte des Bâtiments de France.

S'il est prévu des extensions aux constructions existantes, celles-ci doivent respecter les principes d'organisation des plans masse déjà existants et recourir à une architecture intégrant les volumétries, les rythmes de composition et l'aspect général des matériaux des constructions d'origine.

S'il s'agit d'un programme global de construction, l'architecture du nouveau bâtiment, tout en reflétant les activités qui s'y développent, devra tenir compte des colorations et traditions de constructions du site considéré.

ZB8 - Stationnement des véhicules

Un soin tout particulier sera pris pour dissimuler les aires de stationnement des véhicules, à partir des voies ou des espaces de jardins actuellement aménagés.

ZB9 - espaces libres

La partie de zone tire sa signification de la complémentarité entre les constructions à l'architecture forte et des vastes espaces libres, tels que les champs, les bois, les cours, les jardins, les plantations.. Ce sont de tels espaces qui permettent de mettre en valeur les façades les plus significatives des bâtiments.

D'une manière générale, ces vastes espaces doivent rester libres et conserver une cohérence paysagère. Toute construction ou modification des plantations doit être conçue dans un souci d'harmonie d'ensemble.

Lorsqu'il existe des possibilité d'urbanisation nouvelle, le projet d'aménagement doit être soumis à l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

restaurer. Les extensions ou constructions neuves devront être réalisées dans un souci de discrétion et de respect vis à vis de la situation actuelle. Il n'est pas possible de modifier le nivellement général des espaces publics et privés, sans un projet général d'aménagement qui ait l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France.

Il n'est pas possible de modifier les boisements existants sans un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace considéré et faisant l'objet d'un même accord.

Le stationnement des caravanes et camping-cars, les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles et de déchets sont interdits.

ZB3 - Accès et voiries

Les différents sites de la partie de zone ZB sont actuellement desservis et ne nécessitent pas de création de voie publique.

Néanmoins, dans le cadre d'un projet global d'aménagement ayant l'accord du Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, le système de desserte interne pourra être adapté ou restructuré.

ZB4 - Implantation des constructions par rapport aux voies.

Les constructions existantes et futures ne fondent pas leur implantation sur le principe d'un rapport avec la voirie. Il n'y a donc pas de prescription particulière en la matière. Les constructions doivent s'implanter de préférence à proximité de celles qui existent sans mettre en cause la qualité de la perception du monument historique ou des bâtiments protégés.

ZB5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des précautions doivent être prises pour que l'évolution ou l'extension des constructions ne génèrent pas de contraintes de voisinage pour les usagers de celles édifiées sur les parcelles mitoyennes.

Cependant s'il existe en limite de parcelle, un mitoyen en attente d'une construction protégée, le nouveau bâtiment peut venir recouvrir fidèlement ce mitoyen, le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France peuvent imposer une telle disposition.

ZB6 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les futures constructions. Il s'agit en effet de constructions agricoles dont la hauteur est fonction des usages. En principe, la nouvelle construction, devant s'intégrer avec discrétion à un ensemble bâti, ne devra pas émerger par rapport aux constructions existantes et être d'une hauteur inférieure voire équivalente.