

**Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**  
**- AVAP -**



Commune d'Oppède (84)

**RÈGLEMENT DE L'AVAP**

*Document N°8/11*

2017



*Chargé d'étude de l'AVAP:*  
*Parc naturel Régional du Luberon,*  
*Service Paysage, Urbanisme, Architecture & Patrimoine,*  
*Patrick COHEN, architecte du patrimoine*  
*Pierre PROUILLAC, assistant*  
*Marion EYSSETTE, assistante*





## **REGLEMENT DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE LA COMMUNE D'OPPEDE(84)**

### **I. DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1. Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la ville d'Oppède (département de Vaucluse, 84) contenu dans l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Les limites de ce secteur sont définies au plan annexé dénommé Plan de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

#### **ARTICLE 2. Objet et portée du règlement**

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement à l'intérieur de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables.

Le règlement est une servitude d'urbanisme.

Il est complété par des documents graphiques réglementaires (ci-dessous détaillé)

Dossier graphique réglementaire comprenant :

- Plan de zonage de l'AVAP - 1/10 000<sup>e</sup>
- Plan de zonage de l'AVAP - 1/5 000<sup>e</sup> – le vieux village –
- Plan de zonage de l'AVAP – 1/2 500<sup>e</sup> – le vieux village -
- Plan localisation des restitutions de parcelles bâties -VB -
- Dossier graphique de cadrage des restitutions de parcelles bâties -VB -
- Plan localisation des édifices à protéger dans l'AVAP – vieux village –
- Cadre de prescription pour les fermes remarquables.

Les documents graphiques localisent et fixent l'emprise des aménagements ou constructions alors que le règlement fixe les généralités et les conditions d'application des documents graphiques.

Zone VA, VB : Plan de zonage

Identification des emprises des parties pouvant être reconstruites selon des principes volumétriques indiqués

Zone VC : Plan de zonage

Zone AA : Plan de zonage

Localisation et identification des fermes remarquable (fiches)

Zone AB : Plan de zonage

Dans le périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, les autorisations liées à l'utilisation des sols sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La publicité est interdite de droit dans les AVAP par la **Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (1)**, actualisée par **Décret n° 2012-118 du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes**.

En cas de doute ou d'interprétation possible pour statuer sur ce règlement, il sera nécessaire de revenir au dossier de présentation afin de mieux appréhender la philosophie qui fonde ce règlement.

Ce règlement se fonde notamment sur les textes suivants concernant les AVAP:

#### **Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983**

Relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État.  
Chap. VI : De la sauvegarde du patrimoine et des sites

Articles 69 à 72

**Décret n° 84-304 du 25 avril 1984**

Relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAU).  
Articles 1 à 10

**Circulaire n° 85-45 du 1<sup>er</sup> juillet 1985**

Relative aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAU).

**Décret n° 86-514 du 14 mars 1986**

Relative aux ZPPAU et aux autorisations d'utilisation du sol.

Tableau synthétique

Art. 8.123-24, 8.123-32, 8.123-36, 8.313-14, 8.315-44-1, 8.315-45 et 46, 8.422-2 à 9,  
8.422-11 et 12, R. 441-2 à 7, R. 441-7-6, R. 441-9, R. 441-11, R. 442-4-1 à 4-17, R. 443-7-1.  
R. 444-3.

**Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993**

Relative à la protection et la mise en valeur du paysage. Articles 1, 3 et 3-1

**Loi n° 97-179 du 28 février 1997**

Relative à l'instruction des autorisations de travaux dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits et dans les secteurs sauvegardés. (Abrogation de l'article 69 et modification de l'article 71 de la loi du 7 janvier 1983)

**Décret n° 99-78 du 5 février 1999**

Relatif à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) et à l'instruction de certaines autorisations de travaux.

**Circulaire du 4 mai 1999**

Relative aux conditions d'application du décret du 5 février 1999 relatif à la CRPS et à l'instruction de certaines autorisations de travaux.

**Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003**

**Loi n° 2001-44 du 1<sup>er</sup> janvier 2001** modifiée par **la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003**.

**L'ordonnance n°2004-178 du 20 février** relative à la partie législative du **code du Patrimoine**.

**Livre 5, titre 2 et 3** de la partie législative du **code du Patrimoine**

**Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010**

Dite loi Grenelle II, portant engagement national pour l'environnement, qui a institué les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en remplacement des Zones de Protections du Patrimoine Architecture, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

**Décret d'application n° 2011-1903 du 19 décembre 2011**

Relatif au contenu des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine et à la procédure d'établissement d'une AVAP

**Circulaire du 2 mars 2012 du ministère de la Culture et de la Communication** Relative aux Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

**ARTICLE 3. Affectation et subdivision de l'AVAP**

Le plan de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine prévoit la division du secteur en cinq zones réglementaire limitées dans le document intitulé "Plan l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ».

Zone VA : la partie haute du vieux village, inhabitée

Zone VB :	la partie contenue par les remparts du XIII <sup>e</sup> siècle, sous la partie précédente.
Zone VC :	la partie correspondant à l'ancien faubourg
Zone AA :	les espaces agricoles et forestiers à fort caractère paysager
Zone AB :	les parties contenant les hameaux

#### **ARTICLE 4. Définitions**

##### *1. Construction*

Il est rappelé que les constructions sont définies par l'article L421-1 du Code de l'urbanisme.

En particulier, la liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de la Surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme.

De même, ne sont comptabilisées, en tant que places de stationnement réalisées dans un volume construit, que les places dont le système de construction crée de la Surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme.

Dans un bâtiment ou même dans une construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

##### *2. La restauration d'une construction*

La restauration d'une construction consiste à retrouver l'état d'origine de la construction. L'analyse des éléments architecturaux encore en place, la prise en compte des documents d'archives ou la comparaison avec des constructions équivalentes permettent à l'Architecte des Bâtiments de France de définir les prescriptions à respecter. Ces prescriptions s'imposent lors de travaux de réaménagement ou de transformation de la construction ou lors de travaux d'entretien, lorsque les éléments d'architecture en place ne peuvent pas être conservés en l'état.

##### *3. L'égoût de toiture (épannelage)*

L'égoût de toiture est la ligne supérieure du plan vertical de la façade (ligne de départ de la pente de la toiture, partie supérieure de l'acrotère).

La cote d'égoût de toiture est la cote de référence qui a été choisie pour définir les hauteurs des constructions: l'épannelage des constructions.

Le plan vertical de la façade doit s'arrêter physiquement à la cote d'épannelage obligatoire.

##### *4. Plan vertical de façade*

Le plan vertical de façade est dans le cas général celui qui s'appuie sur les parements:

- des structures,
- des murs rideaux,

à l'exclusion des éléments en saillie:

- balcons,
- corniches,
- appuis de fenêtre, etc....

Dans le cas de plusieurs plans possibles, c'est celui qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenu.

##### *5. Gabarit de toiture*

Ce gabarit de toiture est le profil maximal extérieur dans lequel doit s'inscrire la surface de toiture. Il existe deux types de gabarit, un premier qui s'applique aux toitures en ardoise ou lauze et un second pour les toitures en tuile.

La surface de toiture est l'enveloppe assurant la couverture du bâtiment.

- *Gabarit de toiture en tuile :*

Ce gabarit est dicté par la mise en oeuvre correcte de la tuile tige de botte. Le gabarit de toiture est défini par une pente comprise entre 25 et 30% à partir des corniches.

##### *6. Le cœur d'îlot*

L'îlot étant un espace limité par des places ou des rues, les constructions, devant répondre aux règles concernant le cœur d'îlot, sont les immeubles ou les parties d'immeubles n'ayant pas ou ne pouvant pas avoir de façade sur rue ou place.

*7. Emprise au sol*

L'emprise au sol est la projection verticale du volume hors oeuvre des bâtiments sur le sol à l'exclusion des saillies autorisées (balcons, corniches, etc.).

*8. Limite séparative latérale de l'unité foncière*

La limite séparative latérale est le segment de droite de séparation de parcelles qui a une extrémité contiguë à l'alignement de la voie, ou à la limite en tenant lieu.

*9. Les voies*

En général, les espaces réservés à la circulation des piétons, des cycles ou des véhicules de transports ne sont qualifiés de "voies" que lorsque leur largeur en tout point est supérieure à 2 m. Dans le vieux village d'Oppède et les hameaux, les voies peuvent être plus étroites.

*10. Mesure des distances*

Les distances décrites et réglementées dans ces règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire: aux façades ou pignons des constructions projetées, ou à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

*11. Espace boisé classé*

(Article L113-1 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

(Article L113-2 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

## II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

### ZONE VA – La partie haute du vieux village.

#### Caractère de la zone – rappel

La zone VA concerne la partie haute du vieux village Oppède. Elle est caractérisée par la présence de nombreuses ruines mêlées à des espaces naturels et les édifices majeurs du site :

Le château, la collégiale Notre-Dame d'Alydon et la chapelle de Pénitents. Sur ce site subsistent de nombreux vestiges des installations médiévales et le sol comme le sous-sol sont riches en vestiges archéologiques de la plus grande importance.

Cette zone, constituée par le sommet du piton, donne aussi la silhouette du vieux village. Une masse de roche et de végétation de laquelle émergent les ruines du château, l'église et plus discrètement la Chapelle des Pénitents. Cette silhouette est visible de très loin, depuis les confins nord de la commune et la route départementale 900 (ex RN 100). Elle se distingue et se détaille progressivement, au fur et à mesure que l'observateur se rapproche du Luberon.

Ce lieu constitue l'aboutissement de la visite du site. Il pose cependant des problèmes de sécurité pour les visiteurs et pour la conservation même des édifices et des vestiges. Si le dépliant guide, indique un parcours préférentiel, il n'en reste pas moins que de nombreuses parcelles privées non closes sont visitées et présentent un danger potentiel que la commune comme les propriétaires privés devront sécuriser.

#### Objectifs et enjeux

Le maintien du caractère romantique du site doit être l'objectif principal. Ce caractère est lié au savant mélange des ruines et de la végétation, ponctué des trois édifices majeurs.

Cet objectif doit être associé à celui de la conservation et de la mise en valeur du sommet du village. Il ne s'agit pas ici de rendre « habitable » cette partie du vieux village, mais de permettre sa sauvegarde et sa mise en valeur, tout en affirmant sa « non re-constructibilité ».

Les enjeux qui pèsent sur les ruines de ce secteur sont liés soit à la mise en sécurité du site, soit à la conservation des restes de maçonnerie en place, éléments de façade, restes de porte, revêtements de rue, dispositifs de défense, murs de clôture ou terrasses, ...

A ce titre la conservation des ruines et la mise en sécurité doivent être fortement liées : *par exemple, il ne faudrait pas remplacer un alignement de façade dont il ne reste qu'une faible hauteur (s'il en reste) par une nouvelle clôture en maçonnerie pour résoudre des problèmes d'accès ou de sécurité, mais restaurer, compléter et restituer les parties manquantes de façade pour s'en servir de clôture. Il faudrait aussi restituer ou évoquer un alignement de façade là où il aurait disparu plutôt que de construire une clôture.*

Les moyens à mettre en œuvre pour tenir ces objectifs sont d'ordre réglementaire ; ils découlent aussi du projet de mise en valeur que souhaiteront développer la commune et les propriétaires (parcours de découverte, guide, protection et mise en sécurité, ...).

La restauration et la mise en valeur des édifices majeurs (château, église et chapelle des pénitents) répondent aux mêmes objectifs.

#### Objectifs du règlement

Il s'agit ici de permettre la restauration complète des trois édifices majeurs, alors que seule la conservation des autres éléments d'architecture de l'ensemble des ruines en place sera permise.

L'étude de site préalable à l'AVAP lance des hypothèses de restitution, mais celle-ci peut dans certains cas se révéler insuffisamment précise. Aussi, pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction

régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

**RÈGLEMENT DE LA ZONE VA - La partie haute du vieux village -**  
*(Attention ce règlement doit s'entendre comme une servitude d'urbanisme et non comme un règlement de type PLU)*

Il faut rappeler ici que l'objectif de ce règlement est d'indiquer que dans cette zone, *seules les restaurations de maçonnerie et les reconstructions de certains éléments d'architecture sont possibles*. La vocation du règlement de cet espace est, avant tout, de figer et de conserver l'existant et ensuite de permettre éventuellement quelques restitutions et restaurations des seuls édifices suivants :

- église,
- château,
- chapelle des Pénitents

En dehors de ces trois édifices, sont admis :

- Les travaux d'entretien et de confortement des constructions existantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient inscrits dans des volumes reconstruits.

*La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est INTERDITE dans cette zone.*

**Article 1 - Accès et voiries**

**Article 1 - 1 - Accès**

Ils seront strictement pédestres, à l'exception de petits engins de chantier léger et à condition de protéger les anciens revêtements de calade.

Les accès devront se faire en respectant strictement les fonctionnements anciens du site et en reprenant les mêmes structures.

**Article 1 - 2 - Voirie**

Dans cette zone, en dehors des accès provisoires de chantier - prévoyant obligatoirement la protection des sols en place - les voiries reprendront les gabarits des voies existantes.

Les matériaux de revêtement seront uniquement des calades (pierres posées sur la tranche au mortier sec de sable et chaux) avec génératrices en pierre et des pas d'âne en pierre.

**Article 2 - Desserte par les réseaux**

**Article 2 - 1 - Eau potable et eaux usées**

Toute tranchée ou fouille devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service régional de l'archéologie et éventuellement être suivie d'une surveillance archéologique.

Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,...).

**Article 2 - 2 - Eaux pluviales**

Si les réseaux sont visibles, ils devront se faire en surface au moyen de caniveaux en pierre reprenant les modèles anciens en place.

**Article 2 - 3 - Autres réseaux**

Les branchements individuels par câble (électrique, téléphone, télévision, etc ...) à construire sur le domaine privé afin de se raccorder au réseau public existant ou projeté devront être réalisés en réseau souterrain. Dans les opérations d'aménagement, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du demandeur.

Les pénétrations ainsi que les points de comptage seront masqués ou installés à l'intérieur. Le cheminement à l'intérieur des maçonneries anciennes devra absolument respecter les éléments nobles de celles-ci : pierre de taille, bandeau, corniche, chaîne d'angle, parement, ... Ils ne devront en aucun cas détruire des vestiges archéologiques.

Les concessionnaires de réseaux (électrique, téléphone, télévision, câble, etc ...) devront prévoir que toute nouvelle ligne à construire sur le domaine privé ou public devra être réalisé impérativement en réseau souterrain. Dans ce cas, un relevé précis et une reconstitution des anciennes calades et pavements seront demandés, ainsi qu'une surveillance archéologique.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies en réseau enterré ou encastré dans la maçonnerie. Les réseaux sous câble courant sous les corniches de maison en maison sont interdits. Les compteurs seront de préférence installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,...).

### **Article 3 - Implantation des constructions**

Les constructions nouvelles (qui ne seront que des reconstructions) doivent être édifiées strictement sur les alignements donnés par les constructions anciennes attestées et confirmées par une étude paysagère visant la reconstitution ou l'évocation historique, architecturale et archéologique.

### **Article 4 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions doit strictement être inférieure ou égale à d'anciennes dispositions attestées et confirmées par une étude historique architecturale et archéologique.

### **Article 5 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des reconstructions doit être fixée :

- soit sous la limite supérieure des éléments bâtis en place (ruines)
- soit fixée par extrapolation au moyen d'une analyse paysagère permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

### **Article 6 - Aspect extérieur**

L'autorisation (le permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, ou autre) pourra être refusée si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural protégé ou non.

De plus tout projet devra s'appuyer sur une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

#### **Article 6 - 1 - Adaptation au terrain**

Les constructions et reconstructions doivent être conçues de façon à s'adapter au terrain et ne pas adapter le terrain aux (re)constructions. Aussi, le minimum de remblais/déblais doit être recherché.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, et des maçonneries anciennes en place, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire, permis d'aménager ou d'une déclaration préalable et ne pourront se faire qu'avec l'autorisation de la direction régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Celle-ci pourra imposer une surveillance archéologique des terrassements.

#### **Article 6 - 2 - Orientation**

Les constructions neuves (reconstruction) seront orientées de la même façon que les constructions anciennes. Elles devront reprendre les mêmes principes d'orientation.

#### **Article 6 - 3 - Aspect des constructions**

Il faut rappeler ici que l'objectif de ce règlement est d'indiquer que dans cette zone, *seules les restaurations de maçonnerie et les reconstructions de certains éléments d'architecture sont possibles*. La vocation de cet espace est avant tout de figer et de conserver l'existant et ensuite de permettre éventuellement quelques restitutions et restaurations des édifices suivants :

- église,
- château
- chapelle des Pénitents

Si certains aménagements, et notamment pour le château, nécessitent la reconstruction d'éléments d'architecture non documentés, une architecture d'accompagnement pourra être envisagée. Dans ce cas, les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les vestiges en place.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, remparts...).

Dans le cas où le projet de reconstruction s'orienterait vers un **principe d'évocation** d'un état passé sur une partie de l'édifice, une expression contemporaine pourra être utilisée. Cependant, l'intégration paysagère de ses nouveaux éléments devra se faire dans le plus grand respect du patrimoine et des perspectives

Pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Il revient aux conclusions de cette étude d'orienter le concepteur vers une restitution à l'identique ou vers une évocation d'un état ancien.

#### **Article 6 - 3 - 1 - Volumétrie, Couvertures, Percements, Traitement des façades, Menuiseries, Détails architecturaux**

Ils sont à définir par une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin. Celle-ci doit permettre d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

**Article 6 - 3 - 2 – Clôtures.**

Les clôtures devront être réalisées au moyen des éléments de maçonnerie en place, cependant une clôture grillagée (brun ou sombre, éviter les grillages en maille plastique vertes) peut être possible si celle-ci est accompagnée de plantations d'essences locales (voir art 7) adaptées au site.

Par ailleurs des garde-corps en fer forgé droit d'aspect rouillé pourront être utilisés.

Leur hauteur des clôtures par rapport au sol en place ne dépassera pas 2m et elles ne s'appuieront pas sur de nouvelles maçonneries.

Pour clôturer une parcelle, il faudra utiliser les restes de maçonnerie en place ou les portions de façades et ne pas les démolir pour reconstruire une clôture maçonnée.

**Article 7 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.**

Afin de conserver le caractère du lieu mais aussi de protéger l'ensemble des vestiges de maçonnerie faisant la qualité du site, la conservation des murs nécessite un entretien régulier aussi, le débroussaillage et la suppression du lierre envahissant les ruines doivent être réguliers. Aussi, il faudra prévoir que, dans la zone, autour des reconstructions :

- Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 m
- Le déboisement est obligatoire dans un rayon de 8 m
- La suppression du lierre est obligatoire sur les maçonneries
- Les plantations de résineux ou de chênes verts comme de tout feuillu susceptible de dépasser 4m de hauteur sont interdits aux abords des constructions, afin d'éviter toute dégradation en sous-sol par les racines ou de créer un écran visuel.

Il faut noter ici que vestiges de maçonnerie et végétation sont souvent extrêmement liés, aussi afin de protéger ces éléments tout en conservant le caractère du site, une demande d'autorisation (déclaration préalable) doit être parallèle à tout projet de débroussaillage.



## **ZONE VB – La partie basse du vieux village, contenue dans l'enceinte médiévale.**

### Caractère de la zone – rappel

Comme dans la première, le caractère romantique de cette zone est dominant. Il s'accompagne même d'un certain mystère lors de sa découverte, tant les ruines évoquent le passé et tant leur importance permet d'imaginer des reconstitutions de la vie médiévale. **Ce caractère doit être conservé puisqu'il fait toute la qualité du site.** Cependant, la quantité et l'importance des ruines en place posent non seulement la question d'inverser ou de contenir le processus de ruïnification et, dans une certaine mesure, de réintroduire une activité villageoise.

La réutilisation de certaines anciennes maisons dont l'élévation est significative et selon les règles d'occupation des sols, pourrait en être un des moyens.

Nous pouvons donc faire un triple constat :

En premier lieu, l'intérêt historique des éléments en place invite non seulement à leur conservation mais surtout à introduire l'idée que cette partie du village peut retrouver sa destination d'origine : *être habité*.

En second lieu, de nombreux vestiges de maisons posent de sérieux problèmes de sécurité pour les visiteurs, mais aussi de conservation de la mémoire qu'ils représentent.

Enfin, sécurité et habitations ne doivent pas rendre impossible la visite du site « pittoresque » ; une organisation doit être recherchée pour éviter les conflits d'usage.

### Objectifs et enjeux

Ici encore les objectifs et les enjeux de cette zone vont d'abord vers la conservation du caractère romantique du lieu : maintenir l'impression romantique actuelle de traverser le Vieil Oppède en parcourant l'histoire.

Il faut cependant préciser un second objectif que doit porter ce secteur :

- maintenir et améliorer les activités liées à la mise en valeur du site, et permettre la sauvegarde et la conservation des ruines en maîtrisant la restauration de certaines.

- cela passe par l'implantation d'habitations et d'activités pouvant être liées à l'hébergement et à la valorisation du site.

Le maintien du caractère du site, oblige à utiliser uniquement les anciens volumes et/ou à les restituer dans leur état d'origine.

De plus, ces objectifs devront conjuguer parfaitement la forte contrainte paysagère nécessaire à la conservation du caractère de la zone.

Au-delà de ces objectifs, il faut noter que la mise en sécurité du lieu fait partie de son devenir et pèse comme un enjeu de sauvegarde et de mise en valeur.

Cela passe, comme pour dans la zone précédente, par des moyens réglementaires mais aussi par des actions d'accompagnement dans les lieux privés, accessibles aux visiteurs imprudents ; la collectivité ayant d'abord à sécuriser l'espace public et le parcours de visite.

### Objectifs du règlement

Le règlement doit traduire les objectifs ci-dessus énoncés. Il s'appuie d'abord sur des documents graphiques qui désigneront précisément les parcelles pouvant être reconstruites et définiront l'emprise des volumes à reconstituer.

Pour cela, c'est la restitution ou l'évocation des anciens volumes sur des emprises attestées qui doit être recherchée.

### **La création de nouveaux volumes n'est pas possible là où il n'y en a jamais existés.**

Pour les parties qui ne seront pas rebâties, le règlement doit permettre le seul confortement des vestiges et des maçonneries. Il doit, en outre, permettre les interventions de première urgence. Celui-ci doit enfin indiquer l'obligation **d'entière réversibilité** des travaux d'évocation qui seront engagés.

L'étude de site préalable à l'AVAP lance des hypothèses de restitution, mais celle-ci peut dans certains cas se révéler insuffisamment précise. Aussi, pour les parties ayant été bâties, pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être

accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

## **RÈGLEMENT DE LA ZONE VB - La partie basse du vieux village, contenue dans l'enceinte médiévale**

**Un document graphique en plan\*, indique précisément l'emprise des parcelles pouvant être reconstruites.**

**\* « Dossier graphique de cadrage de restitutions des parcelles bâties » :**

- **Plan de localisation des restitutions de parcelles bâties**
- **Identification et description graphique des maçonneries**
- **Emprise des restitutions possibles de parcelles bâties et exemple de restitutions possibles des volumétries des reconstructions**

En vert sur le plan... : parcelles laissées sans construction ou reconstruction. Espaces ouverts (non bâti) à conserver par la stricte conservation des vestiges et l'entretien de la végétation.

En gris sur le plan... : parcelles déjà bâties et pouvant faire l'objet de réaménagement

En beige sur le plan... : Parcelles ayant fait l'objet d'une étude détaillée dans le cadre de l'AVAP et pour lesquelles la sauvegarde et la conservation des vestiges peut être envisagée par la maîtrise de la restauration de certaines ruines.

En noir sur le plan... : Parcelles ou monuments protégés au titre des Monuments Historiques (classés ou inscrits)

**Sont admis dans cette zone :**

- Les travaux d'entretien et de confortement des constructions existantes.
- La restauration des constructions existantes, uniquement dans les emprises existantes identifiées (voir plan du « Dossier graphique de cadrage de restitutions des parcelles bâties »).
- Les constructions à usage de service et d'équipement collectif, à condition qu'elles s'inscrivent dans des volumes existants ou à reconstruire (voir plan du « Dossier graphique de cadrage de restitutions des parcelles bâties »).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient inscrits dans des volumes reconstruits.
- Les constructions à usage d'habitat, de commerce, ou d'activités, à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient inscrits dans des volumes reconstruits.

***La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.***

**Article 1 - Accès et voiries****Article 1 - 1- Accès**

Ils seront strictement pédestres, à l'exception de petits engins de chantier léger et à condition de protéger les anciens revêtements de calade.

Les accès devront se faire en respectant strictement les fonctionnements anciens du site et en reprenant les mêmes structures.

**Article 1 - 2 - Voirie**

Dans cette zone, en dehors des accès provisoires de chantier - prévoyant obligatoirement la protection des sols en place - les voiries reprendront les gabarits des voies existantes.

Les matériaux de revêtement seront uniquement des calades (pierres posées sur la tranche au mortier sec de sable et chaux) avec génératrices en pierre et des pas d'âne en pierre.

**Article 2 - Desserte par les réseaux****Article 2 - 1 - Eau potable et eaux usées**

Toute tranchée ou fouille devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service régional de l'archéologie et éventuellement être suivie d'une surveillance archéologique.

Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,...).

**Article 2 - 2 - Eaux pluviales**

Si les réseaux sont visibles, ils devront se faire en surface au moyen de caniveaux en pierre reprenant les modèles anciens en place.

**Article 2 - 3 - Autres réseaux**

Les branchements individuels par câble (électrique, téléphone, télévision, etc ...) à construire sur le domaine privé afin de se raccorder au réseau public existant ou projeté devront être réalisés en réseau souterrain. Dans les opérations d'aménagement, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du demandeur.

Les pénétrations ainsi que les points de comptage seront masqués ou installés à l'intérieur. Le cheminement à l'intérieur des maçonneries anciennes devra absolument respecter les éléments nobles de celles-ci : pierre de taille, bandeau, corniche, chaîne d'angle, parement, ... Ils ne devront en aucun cas détruire des vestiges archéologiques.

Les concessionnaires de réseaux (électrique, téléphone, télévision, câble, etc ...) devront prévoir que toute nouvelle ligne à construire sur le domaine privé ou public devra être réalisée impérativement en réseau souterrain.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies en réseau enterré ou encastré dans la maçonnerie.

Les réseaux sous câble courant sous les corniches de maison en maison sont interdits.

Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,...).

**Article 3 - Implantation des constructions**

Les constructions nouvelles (qui ne seront que des reconstructions) doivent être édifiées strictement sur les alignements donnés par les constructions anciennes attestées et confirmées par une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

#### **Article 4 - Emprise au sol**

L'emprise maximale est donnée par un document graphique (« Dossier graphique de cadrage des restitutions des parcelles bâties »).

Des adaptations mineures pourront être étudiées si l'emprise au sol des constructions reste strictement inférieure ou égale à d'anciennes dispositions attestées et confirmées par une étude historique, architecturale et archéologique.

#### **Article 5 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée par les règles suivantes :

- si le volume existant est complet dans ses trois dimensions, la hauteur maximale est celle donnée par le relevé de l'état des lieux.
- Si le volume existant est incomplet, il faudra restituer ce volume et donc sa hauteur par une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet. Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).
- Si le volume existant est incomplet et que les connaissances archéologiques et historiques ne permettent pas sa restitution complète, alors, la hauteur maximale du volume à reconstruire doit être strictement inférieure à la plus proche volumétrie supposée (*à définir par une étude architecturale, historique et archéologique scientifique qui devra être confirmée par l'analyse de l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie)*) ou existantes des constructions les plus proches par ordre d'éloignement.
- Si l'édifice a déjà fait l'objet d'une étude de restitution, (« Dossier graphique de cadrage des restitutions des parcelles bâties ») à l'occasion de la mise au point du présent règlement, les documents graphiques de celui-ci indiquent les hauteurs limites appréciables au droit de la parcelle et dans la silhouette générale du village.

Dans tous les cas, les faitages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone VB et sans porter atteinte aux caractères de la zone VA précédemment réglementée. Des photos-montage, des relevés et des silhouettes sont exigés au niveau du dossier d'intégration paysagère pour un permis de construire comme une déclaration préalable.

Le projet doit respecter les indications formulées par le document graphique qui resitue la reconstruction dans la silhouette générale du village (coupe et élévation d'ensemble).

#### **Article 6 - Aspect extérieur**

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine architectural protégé ou non.

À ce titre, le permis de construire pourra être refusé si le projet ne présente pas un minimum de réversibilité.

Pour les parties ayant été bâties, pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Dans le cas où le projet de reconstruction s'orienterait vers un **principe d'évocation** d'un état passé sur une partie de l'édifice, une expression contemporaine pourra être utilisée. Cependant, l'intégration paysagère de ses nouveaux éléments devra se faire dans le plus grand respect du patrimoine, des perspectives et du paysage.

Dans tous les cas, les aménagements et les reconstructions doivent être suffisamment réversibles pour permettre, le cas échéant dans l'avenir, un retour à une situation antérieure.

#### **Article 6 - 1 - Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, et des maçonneries anciennes en place, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire ou d'une déclaration préalable et ne pourront se faire qu'avec l'autorisation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Celle-ci pourra imposer une surveillance archéologique des terrassements.

#### **Article 6 - 2 - Orientation**

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions anciennes encore en place.

Cependant, l'étude d'analyse paysagère permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien** devra confirmer cette orientation ou proposer une orientation différente valide.

Cette étude s'appuiera sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

#### **Article 6 - 3 - Aspect des constructions**

*Il faut rappeler ici que les objectifs sont de :*

*Maintenir l'impression romantique actuelle (ruines mêlées au végétal) de traverser le Vieil Oppède en parcourant l'histoire ;*

*Maintenir et améliorer les activités liées à la mise en valeur du site, en utilisant les anciens volumes et/ou en les restituant dans leur état d'origine.*

*Favoriser l'implantation d'habitations et d'activités pouvant être liées à l'hébergement et à la valorisation du site ;*

#### **La création de nouveau volume n'est pas possible là où il n'y en a jamais existé.**

Seul est autorisé la réutilisation des anciennes maisons, avec la reconstruction des anciens volumes sur des emprises identifiées (voir document graphique - Dossier graphique de cadrage des restitutions des parcelles bâties). Pour les restitutions, le pétitionnaire devra s'appuyer sur le rapport de présentation et l'étude de site préalable à l'AVAP si celle-ci concerne sa propriété.

L'étude de site préalable à l'AVAP lance des hypothèses de restitution, mais celle-ci peut dans certains cas se révéler insuffisamment précise. Aussi, pour les parties ayant été bâties et pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Pour **ces restitutions** deux orientations d'aspects sont possibles :

- si l'étude (ci-dessus désignée) permet de restituer l'aspect ancien de l'édifice, il sera alors possible de reconstruire à l'identique et donc suivre l'analyse architecturale et historique soutenue par un diagnostic archéologique, pour le projet de restitution
- si l'étude ne permet pas de restituer précisément l'aspect de l'ancien édifice, il conviendra alors d'utiliser une architecture d'accompagnement sobre. Les matériaux seront strictement des maçonneries de moellons rejointoyés. Les volumes simples parallélépipédiques seront couverts par des couvertures en tuile, à une ou deux pentes. Dans certains cas exceptionnels et justifiés notamment pour des adaptations de volumes, les croupes et toitures en pavillon pourront être utilisées.

Dans le cas où le projet de reconstruction s'orienterait vers un **principe d'évocation** d'un état passé sur une partie de l'édifice, une expression contemporaine pourra être utilisée.

Dans ce cas, des matériaux nouveaux pourront être utilisés en façade, structure métallique, verrière, bardage, ... à condition d'en maîtriser l'impact paysager depuis l'espace public des abords de la parcelle ou depuis les vues panoramiques du site (aire de battage, château ou église). Cependant, l'intégration paysagère de ses nouveaux éléments devra se faire dans le plus grand respect du patrimoine, des perspectives et du paysage.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...)

Les principes ci-après devront guider les concepteurs

- Conservation scrupuleuse des éléments subsistants,
- Restauration de toutes les parties dont les restes sont suffisamment significatifs pour l'entreprendre avec une sûreté totale,
- Proscription sans faille de tout apport apocryphe,
- Interdiction de l'importation d'éléments étrangers même de très grande qualité.

#### **Article 6 - 3 - 1 - Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes, et aux voies. Il faudra cependant que l'étude confirme cela au cas par cas.

#### **Article 6 - 3 - 2 - Couvertures**

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte vieillie ou de récupération. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les pans de toiture devront suivre les éléments en place et ne seront donc pas forcément parfaitement plans. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés : couverture en dalle de pierre.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment ou de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche, pierre, débord de chevron.

En réhabilitation, les **terrasses** en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes "Souleiadou" pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2.50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu ou pas visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

Les fenêtres de toit sont interdites.

**Article 6 - 3 - 3 - Percements**

Sur les façades, les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1.5 à 1.6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large.

D'autres types de baies plus larges, peuvent être prévues dans le cas d'architecture d'évocation et résolument contemporaine.

Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

**Article 6 - 3 - 4 - Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Ils seront donc généralement en maçonneries de moellons rejointoyés. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à proscrire.

Ici, les maçonneries sont généralement en pierre enduite pour les moellons grossiers, à pierre vue pour maçonneries de moellons bien équarris et à pierre apparente pour les maçonneries en pierre de taille ou très soignées (dans ce cas le jointoiment n'est jamais en creux).

- Traitement des façades en réhabilitation

Le décroûtage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierres taillées appareillées (le rejointoiment sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux sont interdits), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux bois sont à proscrire, ils devront être ré-enduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc ...) les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne. Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc...) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé sera à base de sables colorés, d'ocres naturelles, de teinte pierre ou terre, lavé ou frottassé et de tonalité sourde. L'utilisation d'agrégat permettant l'accroche de la lumière et s'harmonisant aux aspects rustiques des anciens enduits usés est à privilégier. Un échantillon d'enduit devra impérativement être réalisé sur la façade pour accord préalable.

- Traitement des façades neuves

- pierre appareillée,
- enduit frottassé de teinte soutenue et sourde (éviter les couleurs trop claires, ou trop vive, le blanc est à proscrire),

et sur certaines portions très réduites, lorsqu'il s'agit d'évoquer un bâtiment ancien :

- béton teinté,
- béton peint,
- bardage en bois
- bardage en métal oxydé verni
- enduit brossé (traitement visant à vieillir l'aspect de l'enduit,

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

**Article 6 - 3 - 5 - Menuiseries**

Elles seront en bois, reprenant des modèles historiques (proportions, aspect, format des carreaux). Elles seront chaulées (aspect bois grisé), peintes ou dans certains cas (menuiseries anciennes) laissées d'aspect brut.

La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Pour les volets on interdit les modèles à barres et écharpes ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennes.

Les huisseries en fer sont possibles (l'aluminium ne doit pas être visible), si elles sont peintes ou oxydées et vernies.

Les huisseries en PVC sont à proscrire.

Les restitutions ou réinterprétations de menuiseries très anciennes (vitraux, croisées, ...) sont possibles mais devront s'accompagner d'une justification issue de l'étude architecturale, historique et archéologique scientifique, confirmée par l'analyse de l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

#### **Article 6 - 3 - 6 - Détails architecturaux**

Les linteaux, plates bandes, arc etc... éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

L'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue est à proscrire.

Les souches de cheminées devront être situées près des faitages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles ou une simple tôle horizontale.

Les solins en produits aluminobitumeux apparents sont interdits.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

Les balustrades en pierre ou fausse pierre sont à proscrire quand elles ne viennent pas restituer un élément disparu ou incomplet.

Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Les « marquises » métalliques sont à proscrire. Cependant certains auvents menuisés et reprenant des sections de bois traditionnelles sont envisageables dans le cas de restitutions d'éléments en encorbellement anciens.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,50 mètres de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 40x40 cm.

Les vérandas ne sont pas permises.

#### **Article 6 - 3 - 7 - Clôtures**

Pour clôturer une parcelle, il faudra utiliser les restes de maçonnerie en place ou les portions de façades et ne pas les démolir pour reconstruire une clôture maçonnée.

Pour conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon la rue (hauteur d'œil 1,60 mètres).

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures devront être réalisées au moyen des éléments de maçonnerie en place, cependant une clôture grillagée peut être possible si celle-ci est accompagnée de plantations d'essences locales adaptées au site.

Leur hauteur par rapport au sol en place ne dépassera pas 2m et elles ne s'appuieront pas sur de nouvelles maçonneries.

#### **Article 7 - Stationnement des véhicules**

Il n'est pas imposé de réservation de stationnement en rapport avec l'activité

L'accès des véhicules n'étant pas prévu dans cette zone, ceux-ci doivent être stationnés dans les aires de stationnements communales prévues à cet effet ou dans des garages privatifs, couvert et clos.

Les véhicules ne stationnent pas sur l'espace public à l'intérieur de cette zone.

#### **Article 8 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.**

Afin de conserver le caractère du lieu mais aussi de protéger l'ensemble des vestiges de maçonnerie faisant la qualité du site, la conservation des murs nécessite un entretien régulier aussi, le débroussaillage et la suppression du lierre envahissant les ruines doivent être réguliers.

Aussi, il faudra prévoir que, dans la zone, autour des reconstructions :

- Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 m
- Le déboisement est obligatoire dans un rayon de 8 m
- La suppression du lierre est obligatoire sur les maçonneries
- Les plantations de résineux ou de chênes verts comme de tout feuillu susceptible de dépasser 4m de hauteur sont interdits aux abords des constructions, afin d'éviter toute dégradation en sous-sol par les racines ou de créer un écran visuel

Il faut noter ici que vestiges de maçonnerie et végétation sont souvent extrêmement liés aussi afin de protéger ces éléments tout en conservant le caractère du site, une demande d'autorisation (déclaration préalable) doit être parallèle à tout projet de débroussaillage.



## **ZONE VC – Le faubourg**

### Caractère de la zone - Rappel

Cette zone est constituée par le faubourg dont l'origine remonterait au XVI<sup>e</sup> siècle. Sa morphologie (R+2, orienté sur rue, parcelles bâties irrégulières) ne semble pas résulter d'une organisation réfléchie mais plutôt guidée par la présence de la place de la croix (lieu d'échange hors la ville) et le tracé vernaculaire des voies de communication. Les éléments d'architectures en place s'apparentent plutôt aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles avec de nombreuses transformations du XIX<sup>e</sup> siècle.

Ce secteur est en fait la partie la plus animée et habitée du vieux village. Différentes activités s'y développent : restauration, hôtellerie, habitat, commerce, artisanat et tourisme. Ces activités doivent être maintenues et avoir la possibilité d'évoluer.

### Objectifs et enjeux

Le premier objectif que doit porter cette zone est la conservation du caractère de ce faubourg du XVI<sup>e</sup> siècle dont la morphologie confuse et vernaculaire doit être maintenue.

De la même manière, la stratification architecturale (XVI<sup>e</sup>, XVII<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles) de l'architecture des constructions présentes dans ce faubourg doit non seulement être conservée mais elle peut aussi sous-tendre un projet de restauration ou de mise en valeur d'un édifice (rendre lisible les différentes époques de construction par exemple).

L'animation de cette partie du vieux village doit être aussi soutenue par un objectif permettant l'extension des volumes anciens et par la possibilité de création de nouvelles constructions.

### Objectifs du règlement

Le règlement de cette zone doit non seulement permettre la conservation du patrimoine architectural en place mais aussi **accompagner les nouvelles constructions** pour faciliter leur mariage avec les volumes anciens du faubourg.

Comme dans les zones VA et VB, l'objectif du règlement est d'affirmer le caractère de « restitution à l'identique des constructions existantes ». Cependant, ici dans la zone VC, les extensions et nouvelles constructions sont possibles.

Pour celles-ci, il convient d'affirmer le caractère d'une architecture d'accompagnement simple sobre et dans une famille de formes s'inspirant de la typologie existante.

Pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

## RÈGLEMENT DE LA ZONE VC – Le faubourg -

*La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.* Le permis de démolir doit donner les éléments d'appréciation ainsi que les motivations architecturales permettant de statuer sur l'autorisation.

### Article 1 - Desserte par les réseaux

#### Article 1 - 1 - Eau potable et eaux usées

Toute tranchée ou fouille devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service régional de l'archéologie et éventuellement être suivie d'une surveillance archéologique.

#### Article 1 - 2 - Eaux pluviales

Si les réseaux sont visibles, ils devront se faire en surface au moyen de caniveaux en pierre reprenant les modèles anciens en place.

#### Article 1 - 3 - Autres réseaux

Les branchements individuels par câble (électrique, téléphone, télévision, etc ...) à construire sur le domaine privé afin de se raccorder au réseau public existant ou projeté devront être réalisés en réseau souterrain. Dans les opérations d'aménagement, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du demandeur.

Les pénétrations ainsi que les points de comptage seront masqués ou installés à l'intérieur. Le cheminement à l'intérieur des maçonneries anciennes devra absolument respecter les éléments nobles de celles-ci : pierre de taille, bandeau, corniche, chaîne d'angle, parement, ... Ils ne devront en aucun cas détruire des vestiges archéologiques.

Les concessionnaires de réseaux (électrique, téléphone, télévision, câble, etc ...) devront prévoir que toute nouvelle ligne à construire sur le domaine privé ou public devra être réalisé impérativement en réseau souterrain.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies en réseau enterré ou encastré dans la maçonnerie.

Les réseaux sous câble courant sous les corniches de maison en maison sont interdits.

Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,...).

### Article 2 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée par les règles suivantes :

#### Pour les édifices à restaurer :

- Si le volume existant est complet dans ses trois dimensions, la hauteur maximale est celle donnée par le relevé de l'état des lieux.
- Si le volume existant est incomplet, il faudra restituer ce volume et donc sa hauteur par une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet. Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).
- Si le volume existant est incomplet et que les connaissances archéologiques et historiques ne permettent pas sa restitution complète, alors, la hauteur maximale du volume à reconstruire doit être strictement inférieure à la plus proche volumétrie supposée (à définir par une étude architecturale, historique et archéologique scientifique qui devra être confirmée par l'analyse de l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires

*Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie))* ou existantes des constructions les plus proches par ordre d'éloignement.

### **Pour les constructions neuves :**

#### **- Hauteur relative**

Pour les parties de construction ou les constructions **faisant alignement** sur rue, la hauteur à l'égout des toitures de toute nouvelle construction doit être sensiblement **égale** à la hauteur à l'égout des constructions voisines et contiguës.

Pour les parties de construction ou les constructions **ne faisant pas alignement** sur rue, la hauteur à l'égout des toitures de toute nouvelle construction doit être **inférieure** à la hauteur à l'égout des constructions voisines et contiguës.

#### **- Hauteur absolue**

Les faitages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone VC. Des photos-montage, des relevés et des silhouettes sont exigés au niveau du dossier paysager afin de le vérifier.

Dans tous les cas, les faitages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone et sans porter atteinte aux caractères des zones VA et VB précédemment réglementées. Des photos-montages seront exigés dans un dossier d'intégration paysagère pour un permis de construire comme une déclaration de travaux.

### **Article 3 - Aspect extérieur**

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine architectural protégé ou non.

#### **Pour les projets de restauration**

Pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Dans le cas où le projet de reconstruction s'orienterait vers un **principe d'évocation** d'un état passé sur une partie de l'édifice, une expression contemporaine pourra être utilisée.

Dans ce cas, des matériaux nouveaux pourront être visibles, structure métallique, verrière, bardage, ... Cependant, l'intégration paysagère de ses nouveaux éléments devra se faire dans le plus grand respect du patrimoine et des perspectives.

Les principes ci-après devront guider les concepteurs

- Conservation scrupuleuse des éléments subsistants,
- Restauration de toutes les parties dont les restes sont suffisamment significatifs pour l'entreprendre avec une sûreté totale,
- Proscription sans faille de tout apport apocryphe,
- Interdiction de l'importation d'éléments étrangers même de très grande qualité,

#### **Pour les constructions nouvelles**

Toutes les constructions devront être conformes aux dispositions énoncées ci-après. De plus, quel que soit le parti architectural retenu, elles devront faire l'objet d'une étude minutieuse pour leur implantation, la

composition des volumes, la nature des matériaux etc .... afin de composer avec leur environnement naturel un ensemble cohérent.

Le dossier « volet paysager », obligatoire, doit s'inspirer de ces objectifs et être clairement présenté, lisible et précis.

### **Expression architecturale**

L'expression architecturale ne doit pas être considérée comme strictement réduite à de la copie d'une architecture ancienne pittoresque. Une écriture architecturale contemporaine est tout à fait possible, surtout quand elle contient de nouveaux usages. Aussi nous pouvons facilement regrouper deux grandes orientations, l'évocation d'anciens volumes disparus ou transformés et/ou la construction nouvelle.

L'utilisation de matériaux nouveaux étranger à la région, de bardages (bois ou métal), de couverture en toit terrasse, de béton brut de décoffrage, de verrière, ... est possible mais doit être particulièrement mesurée et justifiée par un dossier de présentation largement étoffé. Il s'agit là d'évaluer dans le cadre du volet paysager l'impact des aménagements d'écriture contemporaine.

Dans tous les cas ces nouveaux volumes devront constituer une part réduite de l'ensemble architectural.

### **Article 3 - 1 - Adaptation au terrain**

Les constructions et reconstructions doivent être conçues de façon à s'adapter au terrain et ne pas adapter le terrain aux constructions. Aussi, le minimum de remblais/déblais doit être recherché.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, et des maçonneries anciennes en place, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire, permis d'aménager ou d'une déclaration préalable et ne pourront se faire qu'avec l'autorisation de la direction régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Celle-ci pourra imposer une surveillance archéologique des terrassements.

### **Article 3 - 2 - Orientation**

Non réglementé par l'AVAP

### **Article 3 - 3 - Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

#### **Article 3 - 3 - 1 - Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture du volume principal devra rester dominante.

Les toitures seront à deux pentes maximum par volume autonome. Les croupes et toiture en pavillon seront exceptionnelles et pour couvrir des volumes appropriés, et dont la surface justifie une charpente complexe.

#### **Article 3 - 3 - 2 - Couvertures**

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte vieillie ou de récupération. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Les pans de toiture devront suivre les éléments en place et ne seront donc pas forcément parfaitement plans. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité des ensembles architecturaux, par exemple :

- génoise, corniche, pierre, plâtre
- débord de chevrons.

Dans certains cas, les toitures terrasses, et les couvertures dans d'autres matériaux pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Celles-ci devront rester quantitativement minoritaires dans l'ensemble architectural.

### **Article 3 - 3 - 3 - Percements**

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1.5 à 1.6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large.

D'autres types de baies plus larges, peuvent être prévues. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposées mais leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les une par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### **Article 3 - 3 - 4 - Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierre ou d'autres matériaux seront à éviter.

#### -Traitement des façades en réhabilitation :

Le décroûtage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux en bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.

Dans le cas de maçonnerie mixte (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc...) les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc ...) seront conservés ou refaits, sauf cas particulier d'époque à privilégier (frise 1930 sur façade XVIIe).

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées : lait de chaux légèrement jaune type XVII<sup>e</sup> siècle) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays, sera frottassé ou lissé et de teinte soutenue et sourde.

L'utilisation d'agrégat permettant l'accroche de la lumière et s'harmonisant aux aspects rustiques des anciens enduits usés est à privilégier. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

Une palette de re-formulation des enduits anciens de la région est mise à disposition en mairie.

#### -Traitement des façades neuves

Enduit frottassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires ou trop vive, le blanc est à proscrire),

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

### **Article 3 - 3 - 5 - Menuiseries**

Elles seront en bois, reprenant des modèles historiques (proportions, aspect, format des carreaux). Elles seront chaulées (aspect bois grisé), peintes ou dans certains cas (menuiseries anciennes) laissées d'aspect brut.

La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Suivant l'époque de la construction et la forme de la fenêtre, on recherchera le retour à un modèle historique de menuiseries : dans le cas de restitution d'une croisée en pierre, menuiserie XVI<sup>e</sup> siècle ou

XVII<sup>e</sup> siècle en bois et vitraux ; pour une baie du XVIII<sup>e</sup> siècle : menuiserie à quart d'onglet et à petits carreaux ; menuiserie à 3 ou 4 grands carreaux par ouvrant pour les menuiseries postérieures.

Pour les volets les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional sont interdits ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

Les huisseries en fer sont possibles (l'aluminium ne doit pas être visible), si elles sont peintes ou oxydées et vernies.

Les huisseries en PVC sont à proscrire.

### **Article 3 - 3 - 6 - Détails architecturaux**

Les linteaux, plates bandes, arcs, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.

Les souches de cheminée devront être près des faitages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles ou une simple tôle horizontale.

Les solins en produits aluminobitumeux apparents sont interdits.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux des descentes d'eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

Les balustrades en pierre ou fausse pierre sont à proscrire quand elles ne viennent pas restituer un élément disparu ou incomplet.

Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1.50 mètres de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 40 x 40 cm.

### **Article 3 - 3 - 7 - Clôture**

Elle constitue un élément essentiel du paysage urbain, de la continuité architecturale et du bâti en général, sa conception participe pleinement à la qualité des perceptions de la rue et du tissu urbain.

Elle doit être simple, réalisée avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Elle peut être réalisée en maçonnerie, grille, grillage doublé d'une haie vive. Sa hauteur doit être mise en harmonie avec le bâtiment principal et la rue et doit permettre de s'isoler des vues et du vent. En aucun cas elle ne doit prendre des allures disproportionnées par rapport aux clôtures traditionnelles. Les clôtures réalisées en moellons de pierre peuvent être traitées à joint sec dans le cas d'un mur en pierre sèche ou enduit à pierre vue dans le cas de maçonnerie traditionnelle. Il sera alors surmonté par une couvertine (chaperon) de pierre taillée d'au moins 15cm d'épaisseur.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m. Des adaptations peuvent être envisagées dans le cas de prolongements de clôtures existantes et dont la valeur patrimoniale est reconnue par l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ZONE AA – L'espace agricole et forestier à fort caractère paysager**

### Caractère de la zone

La zone délimitée contient d'une part les **cônes de vue majeurs** vers le Luberon, les versants du Petit Luberon sur lesquels se détache la silhouette du vieux village ; d'autre part, **les hameaux** ; Petitions, Minguets, Souléyan, dont le caractère pittoresque est de première importance dans l'approche vers le vieux village ; et enfin, les espaces agricoles remarquables ponctués **de fermes isolées** caractéristiques de l'habitat rural du Luberon et représentatives de l'histoire de l'occupation des sols et des activités qui ont forgé l'identité du territoire.

Cet espace en plaine et en coteaux constitue une zone d'activité agricole et de valeur paysagère de première importance.

Les éléments qui structurent cet espace sont identifiés

- Les terrasses de pierre sèche

- Les cultures actives qui qualifient le paysage

- Les fermes et les hameaux isolés

- Les espaces boisés résultant de l'abandon des terres agricoles

- Les anciennes carrières de pierre

- Des espaces naturels et des paysages d'un grand intérêt du point de vue esthétique ou écologique.

### Objectifs et enjeux

L'objectif général de cet espace est **la conservation du caractère rural** par le maintien d'exploitations dans un secteur à vocation agricole.

Il s'agit pour cela de **protéger les fermes caractéristiques** du piedmont du Luberon (volumétrie, organisation, savoir-faire et matériaux) en liaison avec le terroir agricole et permettre une évolution respectueuse de ce patrimoine architectural et paysager.

Il est aussi de permettre le réinvestissement des fermes tout en veillant à ce que celui-ci ne puisse se faire au détriment du siège de l'exploitation.

Il s'agit aussi de permettre l'installation de nouvelles activités, tout en respectant le paysage. Il faudra à ce titre **éviter strictement le mitage**.

Il s'agit enfin, du strict point de vue paysager de **protéger les vues vers le vieux village et le Luberon**.

### Objectifs du règlement

Le règlement s'attache à répondre aux objectifs définis ci-dessus en interdisant toute construction isolée. Il définit aussi la qualité architecturale et l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

Les nouvelles constructions rendues possibles par la réglementation du droit des sols (POS en 2002 et PLU) devront impérativement être édifiées en **continuité** (voir définition dans le règlement) de bâtiments existants. Elles seront positionnées suivant les indications fournies par les éléments graphiques des « fiches fermes » pour les fermes identifiées comme remarquable (en fonction des zones de protection et des zones de perception indiquées dans les fiches) et positionnées selon les indications du règlement pour les abords des fermes non inventoriées.

Dans tous les cas et à défaut d'analyse déjà formulée par l'AVAP, le pétitionnaire devra justifier l'implantation et la volumétrie par une analyse paysagère fine étayée de plusieurs perspectives, photomontages et coupes. Il devra démontrer graphiquement que le projet s'inscrit dans la logique historique de l'évolution des fermes du Luberon.

Dans tous les cas, chaque projet devra être accompagné d'une analyse paysagère montrant que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.

## **RÈGLEMENT DE LA ZONE AA – Les espaces agricoles et forestiers à fort caractère paysager -**

*Dans cette zone, la démolition de tout ou partie des fermes remarquables est interdite sauf indication formulée sur les fiches documentaires graphiques jointes au présent règlement.*

*La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. Le permis de démolir doit donner les éléments d'appréciation ainsi que les motivations architecturales permettant de statuer sur l'autorisation.*

### **Article 1 - Accès**

Les accès devront reprendre et utiliser les anciens chemins ruraux, si cela est physiquement possible. Pour les nouveaux accès, le principe général à retenir est d'avoir essentiellement un chemin d'accès par unité bâtie (ferme) et d'éviter les accès multiples qui par leur structure et leur dimensionnement constitueront des éléments étrangers au paysage.

### **Article 2 - Desserte par les réseaux**

#### **Article 2 - 1 - Eau**

Non réglementé par l'AVAP

#### **Article 2 - 2 - Assainissement**

Non réglementé par l'AVAP

#### **Article 2 - 3 - Électricité**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits. Les branchements individuels par câble (électrique, téléphone, télévision, etc ...) à construire sur le domaine privé devront être réalisés impérativement en réseau souterrain.

Les concessionnaires de réseaux (électrique, téléphone, télévision, câble, etc ...) devront prévoir que toute nouvelle ligne à construire sur le domaine privé ou public devra être réalisé impérativement en réseau souterrain.

### **Article 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le cas de construction existante, l'implantation devra s'effectuer dans la logique formelle d'évolution architecturale de ces constructions traditionnelles. Il faudra alors suivre les indications fournies dans les documents graphiques : « Localisation et identification des fermes remarquables - fiches fermes ». Dans ce cas, cet article s'impose au règlement d'urbanisme (POS, PLU, ...).

### **Article 4 - Implantation des constructions**

Les nouvelles constructions rendues possibles par la réglementation du droit des sols (POS en 2002 et PLU suivants) devront impérativement être édifiées en **continuité\*** des bâtiments existants.

Elles seront positionnées suivant les indications fournies par les éléments graphiques : « Localisation et identification des fermes remarquable - fiches fermes» quand il y en a.

Pour toute autre implantation, qui ne serait pas en continuité\* stricte et à défaut d'analyse déjà formulée par l'AVAP, le pétitionnaire devra justifier l'implantation et la volumétrie par une analyse paysagère fine étayée de plusieurs perspectives, photomontages et coupes. Il devra démontrer graphiquement que le projet s'inscrit dans la logique historique de l'évolution des fermes du Luberon.

Il ne sera en aucun cas possible d'envisager de nouvelles constructions isolées, dans les secteurs balayés par les cônes de vue majeurs et zones de perceptions identifiés dans l'analyse.

*\* Continuité*

*La notion de continuité doit s'entendre selon plusieurs sens :*

*Il s'agit d'abord de rechercher la notion « d'ensemble cohérent » en s'appuyant sur les caractéristiques formelles des édifices.*

*Cela s'entend sans changer l'harmonie et la hiérarchie générale des volumes de l'existant.*

*Du point de vue de la forme, il faudra utiliser des volumes issus de la même famille de formes que les volumes existants à proximité.*

*La plus courte distance entre une construction existante et une nouvelle sera comprise entre 0 (adossé) et 5 mètres.*

Dans certains cas, notamment pour des hangars agricoles ou des volumes imposants liés à l'activité, il sera plus judicieux d'envisager une implantation plus éloignée. Il faudra justifier l'implantation par des éléments naturels ou bâtis construisant le paysage. Dans ce cas, le pétitionnaire devra justifier l'implantation et la volumétrie par une analyse paysagère fine étayée de plusieurs perspectives, photomontages et coupes.

Par exemple, on préférera l'implantation d'un hangar contre un élément naturel du paysage, une terrasse, une haie, un replis de terrain, adossé à un talus, le long d'un chemin bordé d'une haie vive, plutôt que construit à proximité immédiate d'un corps de ferme qui garde ainsi son harmonie.

#### **Article 5 - Emprise au sol**

Non réglementé par l'AVAP.

#### **Article 6 - Hauteur maximum des constructions**

Dans tous les cas, il faudra impérativement respecter la hiérarchie des volumes, du corps principal dominant aux volumes annexes plus bas. Par conséquent, la volumétrie du bâtiment à construire sera définie par son implantation, compte tenu de l'harmonie et de la hiérarchie de hauteur qui doit régner entre existant et projet.

#### **Article 7 - Aspect extérieur**

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la conservation du patrimoine architectural non protégé.

Toute construction devra être conforme aux dispositions énoncées ci-après. De plus, quel que soit le parti architectural retenu, elles devront faire l'objet d'une étude minutieuse pour leur implantation, la composition des volumes, la nature des matériaux etc ... afin de composer avec leur environnement naturel un ensemble cohérent.

Le dossier « volet paysager », obligatoire, doit s'inspirer de ces objectifs et être clairement présenté, lisible et précis.

#### **Expression architecturale**

L'expression architecturale ne doit pas être considérée comme strictement réduite à de la copie d'une architecture ancienne pittoresque. Une écriture architecturale contemporaine est tout à fait possible, surtout quand elle contient de nouveaux usages. Aussi, nous pouvons facilement regrouper deux grandes orientations, **l'évocation d'anciens volumes** disparus ou transformés et/ou la **construction nouvelle**.

L'utilisation de matériaux nouveaux étrangers à la région, de bardages (bois ou métal), de couverture en toit terrasse, de béton brut de décoffrage, de verrière, ... est possible mais doit être particulièrement mesuré et justifiée par un dossier de présentation largement étoffé. Il s'agit là d'évaluer dans le cadre du volet paysager l'impact des aménagements d'écriture contemporaine.

Dans tous les cas ces nouveaux volumes devront constituer une part réduite de l'ensemble architectural.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

## **Article 7 - 1 - Constructions neuves**

### **Article 7 - 1 - 1 - Adaptation au terrain**

Les constructions doivent être conçues de façon à s'adapter au terrain et ne pas adapter le terrain aux constructions. Aussi, le minimum de remblais/déblais doit être recherché.

### **Article 7 - 1 - 2 - Orientation**

Elles seront positionnées suivant les indications fournies par les éléments graphiques « Localisation et identification des fermes remarquables - fiches fermes ».

Pour toute autre orientation à défaut d'analyse déjà formulée par l'AVAP, le pétitionnaire devra justifier par une analyse paysagère fine étayée de plusieurs perspectives, photomontages et coupes, une orientation différente. Il devra démontrer graphiquement que le projet s'inscrit dans la logique historique de l'évolution des fermes du Luberon.

### **Article 7 - 1 - 3 - Autres dispositions**

#### **• Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture du volume principal devra rester dominante.

Les toitures seront à deux pentes maximum (sauf cas particulier justifié) par volume autonome.

#### **• Couvertures**

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Les pans de toiture devront suivre les éléments en place et ne seront donc pas forcément parfaitement plans. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité des ensembles architecturaux, par exemple :

- génoise, corniche, pierre, plâtre
- débord de chevrons.

Dans certains cas, les toitures terrasses, et les couvertures dans d'autres matériaux pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Celles-ci devront rester quantitativement minoritaires dans l'ensemble architectural.

#### **• Percements**

Les pleins prédominent sur les vides. Les façades nord et les pignons sont peu percés.

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines mineures. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

**• Traitement des façades**

Les placages de pierre ou d'autres matériaux seront à éviter sauf exception justifiée par l'architecture. Les façades recevront un enduit frottassé de teinte soutenue et sourde (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire).

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

**• Menuiseries**

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies, ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries ne seront pas à petits carreaux.

Pour les volets, les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional sont à proscrire ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennes.

Les huisseries en PVC sont à proscrire.

**• Détails architecturaux**

Les linteaux, plate bandes, arcs, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les souches de cheminées devront être situées près des faitages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles ou une simple tôle horizontale.

Les solins en produits aluminobitumeux ne seront pas apparents.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

Les balustrades en pierre ou fausse pierre sont à proscrire quand elles ne viennent pas restituer un élément disparu ou incomplet.

Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront interdits car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée.

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 40 x 40 cm.

**• Clôtures**

Sauf cas particulier de prolongement de clôture remarquable et sous contrôle de l'ABF, seules les clôtures végétales doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement.

Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés de la même façon, en pierres sèches.

Dans le cas de plusieurs bâtiments formant une cour, des murs de liaisons traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés, enduits à pierre vue ou finition frottassé.

Le choix et les dimensions de l'entrée comme du portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

Pour les clôtures à usage agricole, leur aspect et leur hauteur doivent être compatibles avec la protection de l'environnement.

Ces éléments devront s'inscrire dans une logique et à l'échelle de constructions agricoles. Leur forme et leur implantation devront s'adapter strictement à la topographie du lieu.

Elles devront être composées avec les autres éléments existants ou à construire dans une logique agricole *et non de type résidentiel pavillonnaire*.

**Article 7 - 2 - Constructions en réhabilitation**

Les éléments d'architecture en réhabilitation doivent s'apparenter aux éléments en place et repérés à l'état des lieux. L'ensemble des points évoqués pour les constructions neuves (article 7 – 1) peuvent s'appliquer ici en adaptant les percements et le traitement des façades comme suit :

#### • **Percements**

Une attention particulière sera apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1x1, 5 à 1,6 et dépassant que rarement 1 mètre de large. Les portes-fenêtres ne dépasseront pas 1,20mètres de largeur, les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

#### • **Traitement des façades**

Le décroûtage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux en bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.

Dans le cas de maçonnerie mixte (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc...) les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc ...) seront conservés ou refaits, sauf cas particulier d'époque à privilégier (frise 1930 sur façade XVII<sup>e</sup> siècle).

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées : lait de chaux légèrement jaune type XVII<sup>e</sup> siècle) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays, sera frottassé ou lissé et de teinte soutenue et sourde.

L'utilisation d'agrégat permettant l'accroche de la lumière et s'harmonisant aux aspects rustiques des anciens enduits usés est à privilégier.

Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

Une palette de re-formulation des enduits anciens de la région est mise à disposition en mairie.

#### **Article 7 - 3 - Bâtiments agricoles neufs**

La plus grande attention doit être portée aux nouveaux bâtiments agricoles, en effet ceux-ci présentent des volumes importants et ont un impact paysager particulièrement marqué.

Conformément aux règles ci-dessus, tout bâtiment sera édifié en continuité du bâti existant. Aussi, afin d'harmoniser et hiérarchiser les volumes, le nouveau bâtiment agricole devra être à la même échelle de volume que l'existant. Les dimensions devront être sensiblement proches de celles des volumes existants à proximité.

La plus grande attention sera portée aux matériaux de façade. Les hangars de type *industriel* (dont seules les notions d'économie guident le choix) à bardage métallique ou tout autre élément préfabriqué de grande dimension, sont interdits.

Dans le cadre d'une expression architecturale traditionnelle, la couverture devra être en tuiles rondes canal teinte vieillie ou de récupération, les murs seront en maçonnerie enduite de teinte soutenue et sourde, finition frottassé.

L'expression architecturale ne doit pas être considérée comme strictement réduite à de la copie d'une architecture ancienne pittoresque. Une écriture architecturale contemporaine est tout à fait possible, surtout quand elle contient de nouveaux usages.

L'utilisation de matériaux nouveaux étrangers à la région, de bardages en bois notamment ou de béton brut de décoffrage sont possibles mais leur impact doit être particulièrement mesuré et justifié par un dossier de présentation (volet paysager) largement étoffé.

#### • **adaptation au terrain**

Les constructions doivent être conçues de façon à s'adapter au terrain et ne pas adapter le terrain aux constructions. Aussi, le minimum de remblais déblais doit être recherché.

#### • **Ouvertures**

Les rapports pleins/vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas essentiellement le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels.

• **Végétation**

Des arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour accompagner et éventuellement masquer le bâtiment.

**Article 7 - 4 - Bassins et piscines**

Ces éléments devront s'inscrire dans une logique et à l'échelle des constructions agricoles. Leur forme et leur implantation devront s'adapter strictement à la topographie du lieu. Ils seront de géométrie simple, rectangulaire.

Ils devront être conçus dans un programme composé, le plus souvent au plus près des constructions existantes et dans un espace fermé en continuité ou dans l'existant (cour de ferme, haie de protection, ...)

Les matériaux, textures et couleurs utilisés doivent suivre la même logique de simplicité agricole : pierre locale ou enduit frottassé fin, ton beige ou gris ; liner de ton gris à gris sombre.

Ils devront être composés avec les autres éléments existants ou à construire dans une logique agricole *et non de type résidentiel pavillonnaire.*



## **ZONE AB – Les hameaux**

### Caractéristiques

Ce secteur contient les hameaux : « *le Souleyan, les Petitons et les Minguets* »  
Leur architecture et leur insertion paysagère résultent de la même problématique que les fermes remarquables contenues dans la zone AA. Cependant, il faut l'entendre à une échelle et dans des proportions bien différentes.

Les hameaux ont des origines diverses. Ils sont pour certains issus d'implantations très anciennes, pour d'autres le résultat de l'évolution poussée d'une grande ferme et /ou enfin liés au croisement de chemins et à l'installation de point d'échange et de commerce.

Leurs caractéristiques communes sont d'être :

- implantés le long des voies de communication entre la plaine et le vieux village ;
- constitués de bâtiments dont l'architecture s'apparente plutôt au XVIII<sup>e</sup> siècle (même si on peut soupçonner des éléments plus anciens) ;
- issus d'une urbanisation et d'une densification vernaculaire.

### Objectifs et enjeux

Le premier objectif que doit porter la zone contenant les hameaux est la conservation du caractère de chaque hameau. La morphologie quelquefois confuse et vernaculaire doit être maintenue.

De la même manière, la stratification architecturale (des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles) de l'architecture des constructions présentes dans ces hameaux doit, non seulement être conservée, mais elle peut aussi sous-tendre un projet de restauration ou de mise en valeur d'un édifice. Elle doit aussi guider un projet d'extension.

Le développement de la commune passe aussi par le développement des hameaux. Il doit être soutenu par un objectif permettant l'extension des volumes anciens et la création de nouvelles constructions.

### Objectifs du règlement

Le règlement de cette zone doit non seulement permettre la conservation du patrimoine architectural en place mais aussi accompagner les nouvelles constructions pour faciliter leur mariage avec les volumes anciens des hameaux. L'objectif du règlement est d'affirmer le caractère de « conservation des constructions existantes ».

Les extensions et nouvelles constructions sont possibles.

Pour celles-ci, il convient d'affirmer le caractère d'une architecture d'accompagnement simple, sobre et dans une famille de formes s'inspirant de la typologie existante.

Dans tous les cas, chaque projet devra être accompagné d'une analyse paysagère montrant que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.

## **RÈGLEMENT DE LA ZONE AB - Les hameaux -**

***La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.*** Le permis de démolir doit donner les éléments d'appréciation ainsi que les motivations architecturales permettant de statuer sur l'autorisation.

## **Article 1 - Desserte par les réseaux**

### **Article 1 - 1 - Eau potable et eaux usées**

Toute tranchée ou fouille devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service régional de l'archéologie et éventuellement être suivie d'une surveillance archéologique.

Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,...).

### **Article 1 - 2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain concerné par l'opération envisagée doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Ils sont à la charge exclusive du demandeur. Ils pourront se faire en surface au moyen de caniveau en pierre reprenant les modèles anciens en place.

### **Article 1 - 3 - Autres réseaux**

Les branchements individuels par câble (électrique, téléphone, télévision, etc ...) à construire sur le domaine privé afin de se raccorder au réseau public existant ou projeté devront être réalisés en réseau souterrain. Dans les opérations d'aménagement, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du demandeur.

Les pénétrations ainsi que les points de comptage seront masqués ou installés à l'intérieur. Le cheminement à l'intérieur des maçonneries anciennes devra absolument respecter les éléments nobles de celles-ci : pierre de taille, bandeau, corniche, chaîne d'angle, parement, ... Ils ne devront en aucun cas détruire des vestiges archéologiques.

Les concessionnaires de réseaux (électrique, téléphone, télévision, câble, etc ...) devront prévoir que toute nouvelle ligne à construire sur le domaine privé ou public devra être réalisé impérativement en réseau souterrain.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies en réseau enterré ou encastré dans la maçonnerie.

Les réseaux sous câble courant sous les corniches de maison en maison sont interdits.

Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,...).

## **Article 2 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée par les règles suivantes :

### **Article 2 - 1 - Pour les édifices à restaurer :**

- Si le volume existant est complet dans ses trois dimensions, la hauteur maximale est celle donnée par le relevé de l'état des lieux.
- Si le volume existant est incomplet, il faudra restituer ce volume et donc sa hauteur par une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet. Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).
- Si le volume existant est incomplet et que les connaissances archéologiques et historiques ne permettent pas sa restitution complète, alors, la hauteur maximale du volume à reconstruire doit

être strictement inférieure à la plus proche volumétrie supposée (à définir par une étude architecturale, historique et archéologique scientifique qui devra être confirmée par l'analyse de l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie)) ou existantes des constructions les plus proches par ordre d'éloignement.

#### Article 2 - 2 - Pour les constructions neuves :

##### - Hauteur relative

Pour les parties de construction ou les constructions **faisant alignement** sur rue, la hauteur à l'égout des toitures de toute nouvelle construction doit être sensiblement **égale** à la hauteur à l'égout des constructions voisines et contiguës.

Pour les parties de construction ou les constructions **ne faisant pas alignement** sur rue, la hauteur à l'égout des toitures de toute nouvelle construction doit être **inférieure** à la hauteur à l'égout des constructions voisines et contiguës.

##### - Hauteur absolue

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures du hameau. Des photos-montage, des relevés et des silhouettes sont exigés au niveau du dossier paysager afin de le vérifier.

Dans tous les cas, les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures du hameau et sans porter atteinte aux caractères de la zone AA précédemment réglementée. Des photos-montages seront exigés dans un dossier d'intégration paysagère pour un permis de construire comme une déclaration de travaux.

#### Article 3 - Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine architectural protégé ou non.

#### Pour les projets de restauration

Pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Dans le cas où le projet de reconstruction s'orienterait vers un **principe d'évocation** d'un état passé sur une partie de l'édifice, une architecture contemporaine pourra être utilisée.

Dans ce cas, des matériaux nouveaux pourront être visibles, structure métallique, verrière, bardage, ... Cependant, l'intégration paysagère de ses nouveaux éléments devra se faire dans le plus grand respect du patrimoine et des perspectives.

Les principes ci-après devront guider les concepteurs

- Conservation scrupuleuse des éléments subsistants,
- Restauration de toutes les parties dont les restes sont suffisamment significatifs pour l'entreprendre avec une sûreté totale,
- Proscription sans faille de tout apport apocryphe,
- Interdiction de l'importation d'éléments étrangers même de très grande qualité,

### **Pour les constructions nouvelles**

Toute construction devra être conforme aux dispositions énoncées ci-après. De plus, quel que soit le parti architectural retenu, elles devront faire l'objet d'une étude minutieuse pour leur implantation, la composition des volumes, la nature des matériaux etc .... afin de composer avec leur environnement naturel un ensemble cohérent.

Le dossier « volet paysager », obligatoire, doit s'inspirer de ces objectifs et être clairement présenté, lisible et précis.

#### **Expression architecturale**

L'expression architecturale ne doit pas être considérée comme strictement réduite à de la copie d'une architecture ancienne pittoresque. Une écriture architecturale contemporaine est tout à fait possible, surtout quand elle contient de nouveaux usages. Aussi, nous pouvons facilement regrouper deux grandes orientations, l'évocation d'anciens volumes disparus ou transformés et/ou la construction nouvelle

L'utilisation de matériaux nouveaux étranger à la région, de bardages (bois ou métal), de couverture en toit terrasse, de béton brut de décoffrage, de verrière, ... est possible mais doit être particulièrement mesuré et justifiée par un dossier de présentation largement étoffé. Il s'agit là d'évaluer dans le cadre du volet paysager l'impact des aménagements d'écriture contemporaine.

Dans tous les cas ces nouveaux volumes devront constituer une part réduite de l'ensemble architectural.

#### **Article 3 - 1 - Adaptation au terrain**

Les constructions et reconstructions doivent être conçues de façon à s'adapter au terrain et ne pas adapter le terrain aux constructions. Aussi, le minimum de remblais/déblais doit être recherché.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, et des maçonneries anciennes en place, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire, permis d'aménager ou d'une déclaration préalable et ne pourront se faire qu'avec l'autorisation de la direction régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Celle-ci pourra imposer une surveillance archéologique des terrassements.

#### **Article 3 - 2 - Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

##### **Article 3 - 2 - 1 - Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. Cette notion doit être évaluée au regard de l'ensemble du hameau comme de l'ensemble bâti cohérent.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture du volume principal devra rester dominante.

Les toitures seront à deux pentes maximum (sauf cas particulier justifié) par volume autonome.

Dans tous les cas, il faudra impérativement respecter la hiérarchie des volumes, du corps principal dominant aux volumes annexes plus bas. Par conséquent, la volumétrie du bâtiment à construire sera définie par son implantation, compte tenu de l'harmonie et de la hiérarchie de hauteur qui doit régner entre existant et projet.

**Article 3 - 2 - 2 - Couvertures**

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte vieillie ou de récupération. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité des ensembles architecturaux, par exemple :

- génoise, corniche, pierre, plâtre
- débord de chevrons.

Dans certains cas, les toitures terrasses, et les couvertures dans d'autres matériaux pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Celles-ci devront rester quantitativement minoritaires dans l'ensemble architectural.

**Article 3 - 2 - 3 - Percements**

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1.5 à 1.6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large.

D'autres types de baies plus larges, peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposées mais leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les une par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

**Article 3 - 2 - 4 - Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierre ou d'autres matériaux seront à éviter.

**-Traitement des façades en réhabilitation**

Le décroûtage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux en bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.

Dans le cas de maçonnerie mixte (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc...) les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc ...) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres ou d'oxydes métalliques sera lave, gratté ou frottassé et de teinte soutenue et sourde. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

Une palette de re-formulation des enduits anciens de la région est mise à disposition en mairie.

**-Traitement des façades neuves**

Enduit frottassé de teinte soutenue, brossé ou lavé (aspect enduit ancien (éviter les couleurs trop claires ou trop vives, le blanc est à proscrire), Dans certain cas de remises agricoles les finitions pourront être « fouetté à la branche ».

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

### **Article 3 - 2 - 5 - Menuiseries**

Elles seront en bois, reprenant des modèles historiques (proportions, aspect, format des carreaux). Elles seront chaulées (aspect bois grisé), peintes ou dans certains cas (menuiseries anciennes) laissées d'aspect brut.

La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Pour les volets on interdit les modèles à barres et écharpes ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennes.

Les huisseries en fer sont possibles (l'aluminium ne doit pas être visible), si elles sont peintes ou oxydées et vernies.

Les huisseries en PVC sont à proscrire.

Les restitutions ou réinterprétations de menuiseries très anciennes (vitraux, croisées, ...) sont possibles mais devront s'accompagner d'une justification issue de l'étude architecturale, historique et archéologique scientifique, confirmée par l'analyse de l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

### **Article 3 - 2 - 6 - Détails architecturaux**

Les linteaux, plates bandes, arc etc... éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

L'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue est à proscrire.

Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles ou une simple tôle horizontale.

Les solins en produits aluminobitumeux apparents sont interdits.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

Les balustrades en pierre ou fausse pierre sont à proscrire quand elles ne viennent pas restituer un élément disparu ou incomplet.

Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Les « marquises » métalliques sont à proscrire. Cependant certain auvent menuisés et reprenant des sections de bois traditionnelles sont envisageables dans le cas de restitutions d'éléments en encorbellement anciens.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,50 mètres de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 40x40 cm.

Les vérandas ne sont pas permises.

### **Article 3 - 2 - 7 - Clôture**

Elle constitue un élément essentiel du paysage urbain, de la continuité architecturale et du bâti en général, sa conception participe pleinement à la qualité des perceptions de la rue et du tissu urbain.

Elle doit être simple, réalisée avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Elle peut être réalisée en maçonnerie, grille, grillage doublé d'une haie vive. Sa hauteur doit être mise en harmonie avec le bâtiment principal et la rue et doit permettre de s'isoler des vues et du vent. En aucun cas elle ne doit prendre des allures disproportionnées par rapport aux clôtures traditionnelles. Les clôtures réalisées en moellons de pierre peuvent être traitées à joint sec dans le cas d'un mur en pierre sèche ou enduit à pierre vue dans le cas de maçonnerie traditionnelle. Elle sera alors couverte d'une couverture (chaperon de pierre) d'une épaisseur d'au moins 15 cm.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m. Des adaptations peuvent être envisagées dans le cas de prolongements de clôtures existantes et dont la valeur patrimoniale est reconnue par l'Architecte des Bâtiments de France.

**Article 3 - 2 - 8 - Bassins et piscines**

Ces éléments devront s'inscrire dans une logique et à l'échelle des constructions agricoles. Leur forme et leur implantation devront s'adapter strictement à la topographie du lieu. Ils seront de géométrie simple, rectangulaire.

Les matériaux, textures et couleurs utilisés doivent suivre la même logique de simplicité agricole : pierre locale ou enduit frottassé fin, ton beige ou gris.

Ils devront être composés avec les autres éléments existants ou à construire dans une logique agricole *et non de type résidentiel pavillonnaire*.

