



COMMUNE DE THOUARS. DEUX-SEVRES

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

ZPPAUP

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Octobre 2008



ANTAK, Atelier JP LECONTE,
Architecte du Patrimoine
15 rue des États. 44000 NANTES
tél. : 02.40.89.01.95 fax :02.40.12.48.61
e-mail : jp.leconte.architecte@wanadoo.fr

1 DONNEES GENERALES

1.1 CADRE LEGISLATIF

1.1.1 DEFINITION :

Démarche partenariale de reconnaissance culturelle entre l'Etat et la Commune, document contractuel d'aide à la décision pour les élus et mode de gestion consensuel du territoire, la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager est une servitude d'urbanisme en accompagnement du Plan Local d'Urbanisme.

Elle comprend :

- Un rapport de présentation qui expose les motifs et les objectifs relatifs à la création de la ZPPAUP et les particularités historiques, patrimoniales, architecturales, urbaines et paysagères du territoire retenu.
- Un règlement avec des prescriptions et recommandations à prendre en compte pour l'établissement des projets afin d'assurer une bonne gestion et mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.
- Un périmètre correspondant à la délimitation de la zone protégée incluant les éléments identifiés du patrimoine à préserver dans une perspective architecturale urbaine et paysagère.

1.1.2 RAPPEL DES TEXTES

La ZPPAUP de Thouars est établie en application des articles n°70 et n°71 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, et de l'article n°6 de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993.

Le document est établi suivant les modalités et orientations fournies par le décret n°84-304 du 25 avril 1984, et la circulaire n°85-45 du 1^{er} juillet 1985.

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983

Chapitre VI : de la sauvegarde du patrimoine et des sites

Article 70 : sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées, des zones de protection du patrimoine urbain peuvent être instituées autour des monuments historiques et dans les quartiers et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Des prescriptions particulières en matière d'architecture ou de paysages sont instituées à l'intérieur de ces zones pour les travaux mentionnés à l'article 71.

Les dispositions de la zone de protection sont annexées au plan local d'urbanisme (PLU).

Article 71 : les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la zone de protection institué en vertu de l'article précédent sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du droit du sol prévues par le code de l'urbanisme en tiennent lieu sous réserve de cet avis conforme, s'ils sont revêtus du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.2 CONTENU DU DOSSIER

La ZPPAUP s'applique sur une partie du territoire communal délimitée sur les documents graphiques sous l'appellation « périmètre de la ZPPAUP ». Le dossier comprend :

- Le rapport de présentation qui expose les spécificités et particularités du site urbain et du site naturel , justifie les mesures de protection adoptées
- Le plan de délimitation ou périmètre de la ZPPAUP
- Les plans graphiques des différents secteurs du périmètre retenu et les différentes catégories de protection.
- Le présent règlement.

1.3 PORTEE JURIDIQUE

Le règlement de la ZPPAUP se substitue à la protection des abords des monuments historiques (articles n°13 bis et n°13 ter de la loi du 31 décembre 1913) situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP. Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP (transformation, construction nouvelle, démolition, etc....) ni aucune intervention ayant pour effet la modification sensible des données du paysage végétal (déboisement, coupe ou élagage important d'arbres de haute tige, suppression de haies bocagères, etc....) ou la transformation de l'aspect des espaces publics (aménagement urbain au sens large : aspect des sols, mobiliers urbains, dispositifs d'éclairage, etc....) ne peuvent être effectuées sans information préalable et obtention de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, qui vérifie la conformité du projet avec les dispositions de la ZPPAUP. Cette information et ces demandes d'autorisation se font dans les formes réglementaires habituelles pour les ouvrages soumis à de telles contraintes (permis de construire et autorisation de travaux) ou par voie de demande écrite adressée au maire et accompagnée des pièces permettant de juger de la pertinence du projet pour les autres mesures ci dessus évoquées

Les prescriptions de la ZPPAUP constituent une servitude d'utilité publique, elles s'ajoutent aux dispositions du PLU, et dans le cas de dispositions différentes, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Les prescriptions données dans la partie réglementaire se limitent parfois à de simples recommandations, ayant valeur juridique de « directives » c'est à dire d'orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France, et après lui, de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

En cas de désaccord sur une demande d'autorisation entre l'Architecte des Bâtiments de France et le Maire ou l'autorité compétente en matière d'urbanisme, il peut être fait appel à l'arbitrage du Préfet de Région qui émet, après consultation de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites, un avis qui se substitue à celui de l'Architecte des Bâtiments de France.

2 ZONAGE DES PROTECTIONS

Z.P.P.A.U.P. de la commune de THOUARS

Le périmètre de la zone de protection retenu pour le site urbain de la commune de THOUARS, résulte de l'analyse effectuée des spécificités de l'espace urbain constitué. Ce périmètre est subdivisé en plusieurs entités imbriquées et complémentaires. Le découpage retenu tient compte des caractéristiques des entités analysées, il reprend et complète sur ce point les subdivisions réglementaires formulées dans le cadre du P.L.U.

Le périmètre général de protection recouvre la globalité du site de l'ancienne ville située sur un éperon surmontant la vallée du Thouet. Il comprend la zone urbanisée de la ville ancienne mais aussi les jardins et prairies du fond de la vallée. Du fait du contexte particulier du site et pour maintenir une protection des abords du château au-delà du périmètre territorial de la ville de Thouars, l'édifice lui même a été sorti du périmètre et reste donc protégé par la réglementation au titre des abords.

Le périmètre s'étend au-delà de l'ancienne ville fortifiée sur le coteau nord et intègre les secteurs d'extension de la ville correspondant à la période d'extension liée au développement industriel et ferroviaire, mais aussi les coteaux résidentiels surplombant à l'ouest la vallée du Thouet. Enfin et hors périmètre général, la cité jardin du Cottage, ensemble patrimonial intéressant et très lié à l'histoire spécifique de la ville fait l'objet d'un périmètre de protection spécifique.

L'ensemble ainsi défini est subdivisé en un certain nombre d'entités prenant en compte les spécificités et particularismes des ensembles à protéger.

2.1 Zone ZUa 1 : L'intra muros

La ville ancienne insérée dans ses remparts, avec ses édifices majeurs, son enceinte fortifiée et aussi l'intéressant patrimoine urbain constitué qui la caractérise fait l'objet d'une protection majeure. Le bâti a été attentivement recensé et les règles de gestion de cet ensemble sont particulièrement approfondies. Ici la gestion du paysage urbain couvre la totalité du territoire et s'applique de façon fine et détaillée à chaque parcelle.

Une attention toute particulière est accordée à la sauvegarde, reconquête et valorisation de l'enceinte fortifiée.

2.2 Zone ZUa2 : La place Lavault

La place Lavault, grande place urbaine constituée sur l'ancien glacis nord de l'enceinte s'est peu à peu transformée dans la période récente en champ de foire, puis en place centrale de la ville recomposée, à la jonction des deux quartiers principaux de la ville, l'intra muros, d'une part, siège de la ville ancienne et de son développement, et les grands quartiers résidentiels, d'autre part, qui au dix-neuvième siècle se sont créés et se

sont développés en direction de la zone du chemin de fer et des quartiers industriels qui lui sont liés.

Cette place est aujourd'hui l'espace urbain majeur de la cité. Sur sa périphérie se sont construits de grands édifices correspondant à ces nouvelles fonctions urbaines, la culture avec le théâtre, l'hygiène avec l'ancien établissement de bain douche et le commerce avec les nouvelles halles. Vers le Thouet existe aussi les restes d'un square, surplombant la vallée du Thouet.

Cette place avec ses caractéristiques est un espace majeur de la ville. C'est autour d'elle que se concentre l'activité commerciale traditionnelle y compris pour celle encore active sur la limite nord de la ville intra muros. C'est aussi autour d'elle que se joue l'équilibre entre zone urbaine traditionnelle de services, et nouvelles grandes zones commerciales périphériques.

Pour autant l'analyse attentive du paysage urbain montre qu'à l'exception de quelques édifices majeurs protégés et recensés, et de quelques bâtiments résidentiels qui par leur localisation et la qualité de leur architecture signent des entrées de rue, le paysage bâti est plutôt quelconque, très en retrait par rapport à la préservation d'une place centrale dans un ensemble urbain de cette importance.

Le règlement considère que cet espace urbain est en cours de constitution, qu'à l'exception des quelques édifices majeurs repérés et protégés cette place peut et doit faire l'objet de projets d'architecture urbaine, contemporaine et soignée. Le regard sur l'évolution de cet ensemble est un regard de coordination et de vérification de la qualité architecturale des ensembles à définir/créer, et de la prise en compte des éléments intéressants de l'existant.

L'approche est similaire pour la structure et la composition de l'espace central avec une recomposition progressive et une valorisation en fonction des critères ci-dessus exprimés.

2.3 Zone ZUb : Les quartiers du XIX^{ème} siècle

Ces secteurs présentent une architecture de type traditionnel avec maisons de ville construites en alignement au bord des voies principales et grandes villas, d'architecture particulièrement soignée, implantées en retrait, au cœur de parcelles assez importantes et généralement soigneusement arborées. Les plus soignées correspondent souvent à des parcelles d'angle qui ponctuent ainsi fortement le paysage et les limites des îlots. Ce sont aussi également, souvent, des repères visuels en fond de perspectives urbaines. La plupart de ces bâtiments constituent aussi un patrimoine architectural remarquable de qualité et en assez bon état de conservation générale. La protection des éléments majeurs de ce patrimoine a donc été retenue. Le PLU donne les règles principales d'encadrement de l'évolution normale de ces quartiers. Le classement en ZPPAUP permet cependant la sauvegarde des éléments repérés et un suivi des ensembles nouveaux.

Dans ces ensembles une attention toute particulière est portée au maintien et à la protection des jardins et des grands arbres qui les caractérisent.

Plus au nord et à proximité immédiate des installations du chemin de fer, des ensembles industriels, très particuliers et encore souvent très constitués, représentent une partie importante de l'image de la ville et de sa construction. Proches des voies d'accès les plus faciles, ces ensembles ainsi que les grandes installations propres à l'histoire du chemin de fer sont retenus dans la ZPPAUP. Leur évolution et leur transformation fera l'objet d'un suivi attentif adapté à la spécificité de ces quartiers.

2.4 Zone ZUc 1 : Les coteaux du Thouet.

A l'entrée ouest de la ville et au dessus de la vallée du Thouet, sur les coteaux compris entre la ligne de chemin de fer et l'entrée de la ville ancienne, s'est constitué un ensemble de villas, de dimensions modestes, mais présentant des silhouettes et des architectures d'une écriture générale soignée. Accompagné de jardins qui surplombent la vallée, cet ensemble constitue le fond de tableau des visions de la ville ancienne et de son enceinte à partir des autres coteaux faisant face. Il a donc paru important de l'inclure dans une zone de protection permettant le contrôle et l'encadrement du respect de ses qualités spécifiques le contrôle de la qualité du paysage du coteau.

2.5 Zone ZUc 2 : Les cités cheminottes

Au nord de la zone agglomérée, à proximité des installations de chemin de fer, deux petites cités jardins : la cité cheminotte et le Cottage, caractérisent l'histoire du logement social comme de la vie associative et ouvrière très riche à ces époques. Liés à l'histoire très spécifique et importante du chemin de fer dans la cité ces deux ensembles constituent des lieux de mémoire qu'il a paru important de protéger. La qualité urbanistique des compositions fait privilégier la protection et la conservation des ensembles : tracé parcellaire, composition générale et gabarit. L'intérêt des éléments architecturaux encore conservés a amené à protéger un certain nombre de bâtiments encore bien conservés.

2.6 Zone ZN : Les abords du Thouet

Ces terrains, en fond de vallée et au bord du Thouet constituent un ensemble paysager remarquable dont la valorisation et la protection sont similaires à celles de l'enceinte fortifiée. Prairies inondables, anciens glacis devenus jardins familiaux, leur protection et le contrôle de leur évolution est indispensable pour la valorisation de l'enceinte fortifiée qui est un des éléments forts du projet de mise en valeur de la ville.

Ce secteur inclut également les jardins du faubourg ouest en contrebas de l'enceinte ainsi que la grande zone de glacis conservé à l'est de la muraille.

Côté est et nord-est il s'étend au-delà de l'ancien moulin jusqu'au pied des coteaux d'entrée de la ville.

Dans ces ensembles, les jardins familiaux, sont une des composantes de la ville et de son paysage. Un sous-zonage permet d'affiner les réglementations applicables à chaque ensemble paysager.

2.6.1. Zone ZN 1 : Les contre-bas du coteau du Thouet

Ils sont un prolongement des jardins des villas à l'entrée ouest de la ville. Situés à flanc de coteau, peu ou plus jardinés, les vestiges de ces anciens vergers sont intéressants et mettent en scène le coteau depuis le Thouet. Ils sont à ce titre à protéger, voire à mettre en valeur.

2.6.2. Zone ZN 2 : Les pieds de remparts

Ces secteurs peu accessibles, abrupts, occupés d'une végétation spontanée très dense ont été identifiés dans un souci de valorisation des remparts et des abords du château.

2.6.3. Zone ZN 3 : Les jardins familiaux

Les jardins familiaux, par leur fantaisie très ordonnée, concourent à l'expression d'une culture ouvrière qui est aussi une des composantes de la ville et de son paysage. Trois secteurs ont été recensés : à l'ouest à proximité de la base nautique, au sud dans la boucle du Thouet, à l'est dans le vallon transversal au Thouet en rejoignant le cimetière. De leur diversité vient leur charme. La réglementation a veillé néanmoins à préserver les perceptions visuelles sur la rivière.

2.6.4. Zone ZN 4 : Les berges et le fond de vallée humide

C'est l'idée de "promenade" qui fait l'identité de cette catégorie, située entre la base nautique et les jardins familiaux sud. La nécessité d'offrir un jardin public en lien avec la rivière doit être encadrée pour allier la protection des berges et de leur végétation spécifique et le caractère inondable de la prairie. La volonté de préserver une ouverture visuelle sur les remparts et inversement sur le Thouet ont guidé la définition des règles applicables à cette zone.

2.6.5. Zone ZN 5 : Le fond de vallée Est

Ce glacis urbanisé associant villas et jardins inondables est remarquable par sa position au pied des remparts Est et participe fortement à la mise en scène de l'entrée de la ville ancienne. Inversement, la composition du fond de vallée depuis les remparts tient sa qualité du glacis Est. Les règles de perceptions, de cônes de vue, ont été particulièrement analysées dans ce secteur.

2.6.6. Zone ZN 6 : les parcs du XIX^{ème} siècle.

Le parc Imbert est concerné par ce zonage. Il s'agit d'une composition du XIX^{ème} siècle bien constitué, qui offre aux regards un coteau pittoresque de qualité, et présente des cônes de vue intéressants sur la vallée. La structure et les arbres remarquables du parc sont protégés au titre de la ZPPAUP.

Un second parc, à reconstituer, est inclus dans ce zonage. Situé à l'Est de la ville ancienne, dans le vallon transversal au Thouet, où des arbres remarquables du XIX^{ème} siècle sont encore présents.

2.6.7. Zone ZN 7 : le jardin de la cité cheminotte

Il s'agit d'un jardin se présentant sous forme d'un petit parc lié à la cité cheminotte. Le terrain est également occupé par un bâtiment à usage collectif, sportif et associatif. Un certain nombre d'éléments remarquables comme le mail et quelques éléments végétaux ponctuels méritent d'être protégés. Sous réserve d'une bonne prise en compte des caractéristiques du site, une constructibilité ponctuelle à vocation d'usage collectif y est envisageable.

3 CADRE REGLEMENTAIRE :

3.1 PHILOSOPHIE GENERALE DE LA PROTECTION

Le périmètre retenu étend la protection et la précise par rapport aux dispositions antérieures résultant du périmètre lié aux bâtiments protégés au titre de la loi sur les monuments historiques.

A l'intérieur de ce périmètre général qui englobe aussi la périphérie de la ville ancienne, et donc des quartiers pavillonnaires nouveaux, les prescriptions retenues sont simples et volontairement limitées. Elles ont pour but de permettre un contrôle de la perception lointaine de la ville et de garantir par le respect de l'unité des silhouettes, matériaux et couleurs qui, au travers des siècles, ont assuré l'unité paysagère de ce site essentiellement construit, la sauvegarde de sa spécificité et de son identité, en écartant l'introduction de formes, couleurs ou matériaux inappropriés.

La réglementation du P.L.U. complétée par les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P., assure un contrôle et une sauvegarde du paysage général.

A l'intérieur de ce périmètre général considéré comme un ensemble urbain présentant un environnement de qualité dont l'état d'équilibre doit être préservé et amélioré, les zones centrales font l'objet d'une réglementation très précise destinée à permettre la sauvegarde, la mise en valeur et la reconquête de l'exceptionnel patrimoine architectural et urbain constitué au fil des siècles sur la commune de Thouars.

Dans la zone centrale de la cité, correspondant à l'intra muros, les prescriptions centrées sur la notion de restauration, intègrent le rappel des règles de constitution de l'espace urbain, règles qui, au-delà de l'unité des matériaux, couleurs et silhouettes déjà évoquée, ont assuré l'unité de la ville.

Ces règles sont à prendre en compte lors de modifications et restructurations considérées comme, souhaitables, ou obligatoires.

Au-delà de ces règles simples de composition et du respect de l'unité des teintes, silhouettes et matériaux, le détail du traitement de l'écriture architecturale doit être défini en relation avec l'Architecte des Bâtiments de France, chargé du suivi de la ZPPAUP.

Si la réutilisation ou l'interprétation des langages architecturaux traditionnels est souvent une prudence comme une facilité, le recours à des formes contemporaines n'est pas exclu et peut même être encouragé, sous réserve du respect des règles constitutives de l'espace urbain : alignement, gabarit, prospect, nature et couleur des matériaux.

La règle de fond étant que sur un site aussi fort et construit en continuité sur une longue période, toute intervention doit privilégier l'harmonie de l'ensemble, la poursuite de la démarche et la revalorisation des éléments de qualité, aujourd'hui dégradés. Toute intervention doit se faire dans le sens de l'insertion dans un ensemble dont la qualité,

établie par le recensement effectué dans le cours de la présente étude, est reconnue comme devant être respectée et développée. Mais cet ensemble est aussi le résultat de l'accumulation, au cours des siècles, d'interventions créatrices talentueuses, et souvent modestes .

Les documents complémentaires au règlement et le règlement lui même sont aussi une invitation à retrouver le sens de cette pratique, du respect de la ville, de son histoire, et de son ouverture à un travail ancré dans le présent, comme cela s'est fait à chaque époque.

3.2 HIERARCHISATION DES PROTECTIONS :

A l'intérieur de ce cadre général de référence, l'analyse du bâti actuel de la commune de Thouars a permis de reconnaître et de distinguer plusieurs types de catégories de constructions:

3.2.1 Un bâti ancien de qualité:

Ce bâti est lié à des phases de développement urbain correspondant à l'importance et à la richesse de la ville, longuement constituée dans la période de l'ancien régime, quand Thouars était le siège d'une seigneurie de première importance. Par leur homogénéité et la qualité du tissu urbain encore en place, ces quartiers constituent un cadre de vie et un héritage culturel qui méritent d'être respectés, protégés et valorisés. Leur évolution et leur réutilisation doivent donc être encadrées. Ce classement concerne essentiellement la partie ancienne de l'agglomération incluse dans le périmètre de l'ancienne enceinte fortifiée, ensemble urbain exceptionnel dont les caractéristiques urbaines et la qualité architecturale doivent être conservées et protégées.

Une partie de ce bâti urbain est relativement bien conservée et suffisamment documentée pour permettre la conservation, la restauration et la réhabilitation. Cette approche pour les édifices les plus intéressants constitue la base des prescriptions réglementaires.

Une part notable de ces bâtiments bien que dans un bon état général de conservation présente une qualité architecturale moins aboutie. Ce sont aussi des bâtiments d'une volumétrie plus modeste : leur évolution est jugée possible, dans le respect des caractéristiques architecturales de leur environnement. Les règles concernant le choix des matériaux sont aussi plus souples.

Une partie importante du bâti ancien a par ailleurs subi des modifications très importantes de ses dispositions d'origine : crépissage total par des enduits ciment très épais, modification des percements, modification des toitures, suppression ou altération majeures des modénatures.

Ces altérations rendent complexe et coûteux le recours à des règles de restitution. Leur mise en œuvre systématique supposerait un réinvestissement collectif lourd et massif sur le centre ville. Pour ces immeubles la même distinction a été effectuée entre des édifices majeurs et pour lesquels la règle est celle d'un retour progressif à un état plus conforme

aux dispositions d'origine. Ces bâtiments ont donc été regroupés avec les bâtiments particulièrement intéressants.

Pour les autres, plus modestes, des règles spécifiques ont été définies visant à encadrer leur évolution, à permettre et à encourager un effort de mise en valeur, voire de recomposition. Ces mesures tendent à la conservation de ce bâti qui, par ses volumétries, typologie, vocabulaire et implantation, concoure à l'unité et la spécificité des paysages urbains. Elles ne s'opposent pas à une évolution de la ville sur elle même.

3.2.2 Un bâti plus récent de qualité :

Ce bâti, édifié selon des modes constructifs et avec des matériaux en partie différents de celui du bâti ancien plus traditionnel, constitue une part très importante du paysage urbain de la cité. Il correspond à la phase de développement liée à la mise en place du monde industriel, soit par insertion dans le parcellaire de l'intra muros, soit par création de nouveaux quartiers hors les murs en direction de la gare, ou encore sur les coteaux bordant la vallée du Thouet. Il correspond à une phase importante de l'évolution de la ville et de la constitution de son identité.

C'est aussi une période de construction importante d'édifices nouveaux : bâtiments publics répondant à de nouvelles fonctions économiques, culturelles et civiques (théâtre, marché, écoles, bains douches mais aussi églises...). Les modes constructifs et les modèles architecturaux sont nouveaux, même si les références urbaines sont conservées, facilitant l'insertion dans les tissus anciens de ces nouvelles architectures, ou la création de nouveaux quartiers en continuité progressive des tissus anciens plus constitués. Des prescriptions spécifiques sont données permettant d'encadrer la sauvegarde et la mise en valeur de ces édifices, de qualité et dans un état de conservation et d'entretien généralement très satisfaisants.

3.2.3 Des architectures contemporaines :

La production architecturale qui suit les années de la reconstruction et qui est souvent en rupture avec les modes et pensées constructives et urbaines des périodes antérieures, a aussi sur Thouars été l'occasion de construction d'ensembles urbains importants, grands quartiers sociaux, groupe scolaire important, ou bâtiments publics isolés. Quelques éléments ponctuels de qualité ont été repérés et protégés. Il s'agit essentiellement d'édifices collectifs : écoles ou église.

Ils montrent que la création de la ville et sa constitution sont toujours en évolution. Des édifices aujourd'hui non répertoriés, par manque de recul, ou parce que les jugements n'ont pas encore eu le temps de se formaliser, pourront demain venir enrichir la liste des immeubles à protéger.

3.2.4 Des bâtiments problématiques :

Correspondant souvent à la période récente, des bâtiments isolés, généralement construits en rupture avec les règles urbaines et architecturales environnantes, ont été repérés. Ils constituent des verrues.

Au-delà de leur entretien, une recomposition à terme de ces éléments est donc jugée souhaitable.

3.2.5 Des ensembles inachevés :

Enfin sur certains secteurs de la ville et en particulier aux limites nord de l'intra muros, des ensembles de parcelles présentent un état actuellement peu satisfaisant, susceptible d'évoluer. Ils représentent des potentialités de densification de la ville sur elle même. Leur évolution est définie par des règles spécifiques.

Cela concerne aussi les secteurs d'extension du XIXème siècle qui au-delà des règles d'urbanisme et des éléments architecturaux majeurs repérés constituent des ensembles en cours d'évolution et dont la transformation encadrée doit permettre de répondre à une logique de développement urbain cohérent.

4 APPROCHE REGLEMENTAIRE

L'ensemble des remarques précédemment émises a amené à édicter un règlement qui s'applique sur l'ensemble du territoire de la ZPPAUP. Le degré de rigueur dans l'application de ces mesures est à pondérer en fonction des éléments signalés préalablement dans le chapitre sectorisation des territoires.

4.1 Les remparts

Du fait de leur importance dans le paysage et l'identité de la cité, les remparts font l'objet d'une protection particulière.

Toute démolition et altération sont interdites.

Toute campagne de travaux, sur des parties existantes ou sur des parties supposées ou sur des espaces dont le tracé indique la possible présence de vestiges devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la direction régionale de l'archéologie.

Aucune intervention ne pourra avoir lieu sans avis préalable et aval du service de l'archéologie.

Pour les parties dont les élévations sont encore visibles et en bon état de conservation, les prescriptions sont les mêmes que pour la catégorie « immeubles remarquables ».

Pour les parties très altérées ou partiellement disparues le projet sera défini avec les services de l'archéologie et avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

En cas de projet de travaux de reconstruction, il pourra être exigé une restitution à l'identique des remparts riverains conservés.

4.2 Immeubles remarquables, conservation absolue avec restauration à l'identique

Le patrimoine architectural le plus remarquable a été recensé : il compte tous les immeubles qui, en sus des édifices déjà protégés au titre de la législation des monuments historiques, représentent les édifices majeurs ou caractéristiques de l'histoire de la ville et de la richesse de son paysage bâti (maisons médiévales, maisons de ville, immeubles urbains, hôtels particuliers, villas, bâtiments publics, bâtiments culturels et conventuels, etc.).

Ces édifices sont considérés comme constitutifs de l'image de la ville et à ce titre ils doivent faire l'objet d'une conservation et d'une restitution progressive.

Il s'agit d'immeubles pour lesquels les éléments de modénature et de composition architecturale sont suffisamment conservés et suffisamment intéressants pour permettre soit une conservation, soit une éventuelle restitution architecturale. Dans la plupart des cas des documents photographiques anciens existent permettant d'avoir une bonne appréciation de l'état d'origine.

Pour ces immeubles il est demandé soit une conservation en l'état si celui-ci est satisfaisant, soit un retour progressif à l'état d'origine avec restitution du décor architectural pour les immeubles plus altérés.

Ce retour peut se faire par phase en accompagnement d'une gestion réaliste de mesures transitoires, sous réserve que celles-ci n'obèrent pas les possibilités de restitutions ou ne pérennisent des mesures dénaturant le bâtiment. Mais la volonté claire pour les immeubles ainsi repérés est d'assurer leur préservation en l'état au niveau de la composition et de la volumétrie, en encourageant un effort de revalorisation par restitution progressive de leurs caractéristiques architecturales initiales. Les techniques traditionnelles seront mises en œuvre pour ces restaurations.

Quand des mesures transitoires sont autorisées elles sont aussi situées dans le registre de techniques spécifiques qui sont précisées en complément des mesures traditionnelles

Dans tous les cas, il s'agit de mettre en œuvre un projet architectural supposant l'établissement préalable d'un relevé soigné de l'état des lieux, avec repérage et représentation des éléments architecturaux conservés : modénatures de pierre, cheminées, ferronneries, menuiseries, etc.... Ce projet devra aussi comporter un descriptif de l'état préexistant du bâtiment et de la proposition des travaux d'aménagement.

Le tout s'inscrit dans un programme conforme aux exigences du présent règlement.

Ce projet et les documents qui l'accompagnent seront présentés pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France qui pourra au cours de son instruction solliciter les éléments jugés par lui nécessaires à la bonne compréhension du dossier.

En cas de doute sur la nature des éléments constitutifs (maçonnerie, pans de bois, charpentes) masqués par des altérations successives, l'autorisation pourra aussi être conditionnée à la réalisation préalable de sondages.

Les prescriptions à suivre donnent les règles principales à respecter pour la restauration des immeubles remarquables.

Sont en particulier interdits :

- La démolition des constructions ou parties de construction remarquables. La démolition des éléments parasites et adjonctions pourra être demandée lors d'opération d'ensemble sur les édifices conservés.
- La modification des façades et/ou toitures, sauf restitution d'un état initial connu ou documenté
- La suppression ou la modification des modénatures, des accessoires liés à la composition des immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, souches de cheminées, lucarnes, épis, sculptures, etc...)
- La surélévation des immeubles ou la transformation des combles, sauf restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou d'une époque reconnue propre à l'édifice, ou pour une amélioration flagrante d'aspect.
- L'agrandissement des baies aux étages, sauf restitution d'un état antérieur reconnu propre à la composition de la construction.

La règle générale concernant ces bâtiments est la conservation, voire la restitution des éléments altérés ou modifiés. Toutefois et à titre exceptionnel, et sur avis de l'architecte

des Bâtiments de France, si des édifices portés « à conserver » ne peuvent l'être en totalité en raison d'un état de délabrement dûment expertisé, une conservation partielle pourra être envisagée si les parties conservées s'intègrent dans un projet qui respecte la composition architecturale des façades protégées et adopte des dispositions architecturales susceptibles de les mettre en valeur.

4.3 Immeubles intéressants, à conserver

Il s'agit de bâtiments qui par leur volume et leur aspect architectural participent à la qualité du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent. Leur qualité de réalisation (pan de bois, parement de pierres et modénatures, proportions, volumes, détails, etc ...) contribue à la qualité des ensembles urbains ainsi constitués.

Leur maintien est nécessaire et leur modification ou amélioration envisageable, mais sous conditions.

Les modifications et les restaurations des façades des bâtiments concernés respecteront :

- La volumétrie existante de l'environnement architectural
- L'aspect général du parement et des modénatures (*cordons, corniches, encadrements de baie, pilastre...*)
- L'ordonnancement
- Les caractéristiques architecturales telles que menuiseries, balcons, portes, volets, etc....

Sont interdits :

- La démolition de ces édifices
- La modification des façades et/ou toitures qui seraient incompatibles avec la nature et le type des édifices caractéristiques de ces espaces constitués.

A l'intérieur de cet ensemble sont compris des édifices intéressants, mais très dégradés, dont la stricte restauration et ou restitution sont particulièrement difficiles et qui constituent aujourd'hui par leur importance une part significative de ce bâti protégé.

Il s'agit d'immeubles anciens très altérés sur lesquels des interventions diverses et des transformations plus ou moins malheureuses ont amené à une altération des caractéristiques architecturales rendant difficile voire parfois illusoire tout effort de restitution, mais dont la volumétrie générale et la localisation justifient la conservation et la mise en valeur.

4.4 Immeubles pouvant être améliorés ou remplacés

Il s'agit d'immeubles dont les qualités architecturales générales, souvent médiocres ou altérées, ne justifient pas d'une protection, mais qui du fait de leur position, dans des ensembles urbains ou secteur paysager important, méritent une attention particulière. Leur évolution est souhaitable, pouvant aller dans certains cas jusqu'à un possible remplacement ou reconstruction.

Les règles qui s'appliquent à cette évolution du bâti sont celles du règlement général d'urbanisme édité sur la commune assorties ici de prescriptions plus particulières de respect des alignements et des épannelages existants.

Sur l'architecture elle-même, le respect du paysage urbain environnant, la qualité de l'écriture architecturale et de son insertion sont ici une exigence renforcée du fait de l'intérêt reconnu du paysage urbain environnant.

Cette exigence de qualité doit trouver sa transcription dans la présentation des projets de transformation comme dans le soin apporté à leur mise en œuvre, et n'exclut pas le recours aux matériaux et formes d'écriture plus contemporaines pour autant que dans leur aspect et leur tonalité ces matériaux et écritures respectent l'esprit général des architectures environnantes et s'y insèrent harmonieusement. Le contrôle de cette bonne insertion est vérifié par l'architecte des Bâtiments de France.

Dans certains cas où les bâtiments considérés sont en totale rupture avec le tissu urbain environnant, la reconstruction ou la restructuration de la parcelle peut être imposée à tout projet de modification importante ou de surélévation. Dans ces cas il devra être tenu compte de l'obligation de respecter les règles d'implantation rappelées dans le cadre du PLU, comme les indications d'alignements obligatoires indiqués sur les cartographies réglementaires.

4.5 Petit patrimoine architectural et éléments architecturaux particuliers

Indépendamment des ensembles immobiliers complets dont les mesures de protection sont ci dessus détaillées, le paysage urbain étudié comprend aussi un certain nombre d'édicules ponctuels : puits, croix, porches ou autres qui contribuent fortement à la qualité générale du paysage. Au même titre que les immeubles plus importants ils ont fait l'objet d'un repérage spécifique et justifient de mesures de protections.

Sont interdits :

- La démolition de ces éléments
- Leur modification
- Leur déplacement sauf cas exceptionnel d'inscription dans une nouvelle composition justifiée par un impératif technique ou urbanistique, et sous réserve que leur intégration permette d'en conserver l'identité.

4.6 Murs de clôture

Le paysage urbain de Thouars est fortement caractérisé par les murs de clôture qui contribuent à garantir la continuité du front bâti là où les immeubles sont établis en retrait de l'alignement. Edifiés de façon soignée, généralement agrémentés de dispositifs architecturaux ouvragés : porches, piliers, grilles, portails, ces murs sont des éléments forts du paysages dont l'entretien et la conservation sont d'une grande importance pour le maintien de la qualité du paysage de la ville. Leur protection est nécessaire.

Deux types de situation sont de faits repérées :

Murs à conserver et restaurer : ces murs et clôtures font partie du patrimoine exceptionnel de la ville. Ils sont constitués soit de murs pleins, soit de murs bahuts surmontés de grilles le plus souvent très ouvragés. Les éléments

d'accompagnements font partie de ces clôtures (portails, piliers, grilles d'entrée, etc...). Ils doivent être restaurés à l'identique pour les parties anciennes. En cas de modification le traitement de l'accès (portails, etc...) sera traité en harmonie avec le mur ou la clôture existante (dimensions, formes, proportions, choix et coloration des matériaux, détails, etc...).

Sont interdits :

- La démolition des clôtures Elles pourront être toutefois remplacées en tout ou partie par une construction à l'alignement ou par le maintien partiel résultant de la nécessité de créer un accès complémentaire. Dans ce cas, la modification projetée respectera les caractéristiques de l'existant (dimensions, proportions, choix et coloration des matériaux, détails, etc...)
- La suppression des portails, portillons et piliers d'origine repérés au titre de la ZPPAUP.

Murs pouvant faire l'objet de modifications partielles : les murs de qualité plus modeste peuvent être modifiés pour créer un accès, pour une surélévation ou un écrêtement. Leur traitement sera réalisé en harmonie, avec la clôture ou le mur existant (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, détails, etc ...)

Sont interdits :

- La démolition des clôtures portées à conserver sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement, ou la création d'accès complémentaires et des surélévations et écrêtements qui seraient nécessaires : ces modifications doivent être réalisées en harmonie avec l'existant (dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, détails, etc ...)
- Les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents tels que pierre ou brique, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales, etc...).
- La suppression des portails, portillons, piliers, grilles, etc ... qui sont repérés au titre de la ZPPAUP.

4.7 Végétation et arbre planté contribuant au paysage urbain

La végétation est définie comme remarquable dans les cas suivants :

- position dans le jardin ou dans l'espace public : positionnement spécifique en rapport avec la valeur historique du lieu, composition particulière selon l'époque où le jardin a été constitué ou le thème abordé (jardin XIXème, jardin anglais, jardin à la française), environnement proche de l'arbre
- qualité propre du sujet : rareté de l'essence dans la région (valeur botanique) ou grand âge, qualité sanitaire, spécificité de la taille effectuée, rappel des traditions de taille dans la région.
- intérêt paysager : rôle de repère dans le paysage lointain ou dans le paysage de proximité, mise en valeur d'un point de vue, mise en valeur de l'architecture ...

Les éléments à prendre en compte dans la gestion des arbres remarquables sont de deux types : le diagnostic arboricole et l'élagage.

- **Le diagnostic arboricole** est nécessaire pour établir si l'arbre remarquable présente un état sanitaire correct, sans risque de danger pour les personnes. Il peut permettre d'envisager des mesures de "sauvegarde" et de "soins", ou, le cas échéant, d'abattage. Dans ce dernier cas, le diagnostic pourra établir l'essence à planter en remplacement.
Le diagnostic peut également traduire les améliorations dont peut bénéficier l'arbre, pour une meilleure santé ou un meilleur aspect.

Les professionnels du diagnostic arboricole sont en général des experts arboricoles, ou des paysagistes en entreprise ou en bureaux d'études techniques spécialisés. Ils peuvent être également compétents pour la prestation d'élagage.

- **L'élagage** qui suit le diagnostic doit être pratiqué par des professionnels qualifiés, compte tenu de la dangerosité d'intervention sur de grands sujets et de la technicité à employer. Ainsi, des professionnels élagueurs, spécialistes des arbres remarquables et aguerris à des interventions subtiles et fines (la taille douce ou taille raisonnée) sauront redonner à l'arbre remarquable une silhouette conforme à sa fonction.
Quant à une prestation d'abattage, elle peut être réalisée par toute entreprise possédant des références ou une qualification en élagage.

Sont interdits :

- L'abattage de la végétation remarquable. Celui-ci est soumis à l'autorisation de l'architecte des Bâtiments de France. La demande doit être accompagnée d'un diagnostic sanitaire établi par un expert arboricole. Le diagnostic sanitaire doit démontrer l'état de dépérissement de l'arbre et prévoir la replantation systématique. Le choix de l'essence à replanter doit d'abord tenir compte de la silhouette de l'arbre à abattre.
- Il peut être fait état de désir du propriétaire de ne pas replanter. Ce souhait doit être dûment justifié, la décision finale restant celle de l'architecte des Bâtiments de France. La non replantation de l'arbre peut être acceptée dans les cas suivants :
 - proximité d'autres arbres de grande taille qui empêcherait toute croissance d'un nouveau végétal
 - non respect des articles 671 et 672 du Code Civil et impossibilité de planter le nouveau végétal à proximité de l'ancien
 - justification par photo et/ou croquis de la préservation de l'ambiance générale du parc ou de l'espace public, dans son contexte, sans présence de l'arbre remarquable (perception dans le parc, et perception depuis l'extérieur du parc).

Rappel du Code Civil

- **Articles 671 (Loi du 20 août 1881) du Code Civil :** " Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et à défaut de règlements et usages, qu'à la

distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

- Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront pas dépasser la crête du mur.
- Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.
- **Articles 672 (Loi du 20 août 1881) du Code Civil** : "Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait un titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire. Si les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales. "

4.8 Cône de vue paysager à préserver

Toute construction nouvelle projetée dans un cône de vue aboutissant à la vision sur le château, sur un édifice exceptionnel ou sur un ensemble bâti, ou sur la vallée du Thouet et au-delà ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée au plan. De plus, sa composition volumétrique devra être en harmonie avec le point de vue répertorié.

De même, les nouvelles plantations (haies ou boisements) ne doivent pas, par leur nature ou leurs emprises remettre en cause la qualité des points de vue et des panoramas indiqués sur le plan de gestion. De plus, leur nature devra respecter la palette de végétation locale ou typique de l'époque des bâtiments les plus proches.

Des plantations d'arbres remarquables peuvent être utilisées pour mettre en valeur des points de vue (création d'un point d'appel).

Sont interdits :

- La plantation de boisements ou de haies en rideaux.
- La plantation de peupliers blancs et de peupliers d'Italie.

4.9 Espace boisé ou naturel protégé au titre de la ZPPAUP

Ces espaces sont des espaces sensibles pour lesquels une dominante végétale devra être maintenue. Sous cette catégorie sont regroupées un certain nombre de zones dont les spécificités justifient des prescriptions réglementaires adaptées, lesquelles sont décrites dans l'article 7.6. Les degrés de protection demandés dépendent des caractéristiques de chaque site et vont d'une protection particulièrement stricte de la dominante végétale, comme sur les secteurs situés en pied de rempart, jusqu'à des possibilités de gestion plus souple et adaptée comme pour les squares, parcs et jardins publics:

- **Les espaces les plus sensibles** sont dotés d'une servitude de préservation. Aucune construction nouvelle autre que le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éléments décoratifs, etc ...) ne sera autorisée.

La reconstitution d'éléments anciens pourra être conseillée.

Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés peuvent être acceptées sous réserve de l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

Les sols seront maintenus en espaces naturels stabilisés, à l'exception des allées et bordures périphériques.

La végétation d'arbres de haute tige ne pourra être abattue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs et argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

- Pour **les espaces de type squares, parcs et jardins**, seules des constructions à usage collectif ou de loisirs ainsi que le mobilier urbain y seront autorisées, sous réserve d'une intégration attentive au contexte végétal existant.

Les arbres de haute tige repérés comme remarquables ne pourront être abattus, sauf pour remplacement justifié par un diagnostic sanitaire préalable, ou dans des cas particuliers de rénovation globale argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

5 PRESCRIPTION ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES

Par delà l'encadrement réglementaire général ci-dessus défini, il est donné ici le rappel des principales règles techniques permettant d'encadrer une bonne mise en œuvre des travaux à entreprendre.

Ces règles, correspondant aux cas les plus fréquents, ne peuvent bien sûr couvrir de façon exhaustive la totalité et la diversité des cas et pratiques que recouvre la restauration d'un bâti édifié sur une si longue période.

Ces règles sont donc des règles destinées à clarifier les pratiques et à encadrer la prescription architecturale. Mais elle reste soumise dans leur application pratique à l'expertise que représente l'avis de l'architecte des Bâtiments de France

5.1 INTRODUCTION

Les prescriptions de mise en œuvre découlent des habitudes constructives qui sont succinctement rappelées. De fait, elles ne constituent pas des recettes simples et tranchées, mais supposent de reconnaître, préalablement, le style et l'époque de réalisation du bâtiment à conserver, rénover ou restituer.

Ce repérage peut être facile. Les techniques à mettre en œuvre doivent alors respecter de la manière la plus fidèle possible les façons de faire de l'époque : un enduit tyrolien sur une façade XVIIIème pourra être aussi anachronique qu'un enduit gratté à la chaux sur certaines façades du XIXème, de même un enduit affleurant, communément appelé « pierre vue » sur une façade urbaine classique parfaitement dressée.

La règle première et essentielle sera le respect absolu de l'authenticité de l'intervention. Les prescriptions donnent les indications essentielles adoptées à l'intérieur du secteur protégé de la Z.P.P.A.U.P. Ces prescriptions constituent aussi un ensemble de conseils et rappels qui peuvent fournir quelques aides et informations. Mais il ne donne pas de solution toute faite et, dans bien des cas, il sera utile de s'appuyer sur le savoir-faire de professionnels compétents, en particulier lors d'interprétation difficile.

Certains bâtiments ont perdu leur lisibilité à la suite d'interventions malheureuses, de l'usure du temps ou simplement de la succession de nombreuses modifications. La nécessité de travaux peut amener à des choix difficiles. Le règlement prévoit la possibilité de définir des études de restitution et qu'à cette occasion soient demandés des sondages permettant de repérer les maçonneries par exemple sous des enduits. Des fiches de repérages permettent de façon non exhaustive, ni limitative, de repérer les cas les plus flagrants.

En cas de nécessité ou de choix de modifications, et si celles-ci sont considérées comme acceptables sur le bâtiment concerné, ou sans éléments sur les options de restitutions envisageables, le règlement permet l'usage de formes et matériaux plus contemporains, sous réserve de respect de règles simples de gabarit, de typologie, de matériaux et coloration.

En complément de cet énoncé réglementaire, un autre document, dénommé guide des préconisations architecturales et paysagères, donne des indications plus générales,

indicatives, qui permettent d'éclairer la compréhension des mesures ci-après indiquées. Le report à ce document comme sa lecture préalable sont nécessaires à une bonne compréhension des règles ci après énoncées

5.2 PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

5.2.1 PANS DE BOIS

Les exemples de maisons anciennes, à pan de bois, conservées sur la commune de Thouars sont encore assez nombreux, en particulier dans les rues entourant la place Saint Médard. Cette forme d'architecture contribue fortement au caractère particulier de ces quartiers. Si quelques maisons conservées et restaurées sont dans un état satisfaisant, de nombreux bâtiments sont altérés. Sous certains crépis épais peuvent se cacher des pans de bois aujourd'hui oubliés ou masqués. Le travail de maintien, de restauration voire de restitution est, compte tenu de la rareté relative de ces édifices, particulièrement important à effectuer. En particulier pour les bâtiments anciens dont le pan de bois initialement destiné à être visible a par la suite été recouvert d'un enduit. Pour ces bâtiments les dispositions anciennes devront être restituées avec les motifs sculptés.

De façon générale, il faudra tenir compte de la nécessité de produire une analyse préalable fine de l'état de l'existant : dessins, relevés et photos des façades, précision sur les modes d'assemblages, définition des types de remplissage, ceci pouvant nécessiter la réalisation de sondages.

Compte tenu de l'état des bâtiments et de leur actuelle dégradation, il pourra être demandé une recherche iconographique complémentaire. A l'occasion de la délivrance d'autorisation administrative des travaux, la restitution de parties détruites ou détériorées pourra être exigée.

La recherche de la polychromie devra faire l'objet d'un soin particulier. Tout projet de rénovation, entretien ou restauration devra être accompagné de mesures de recherche des traces de coloration originelle. Pour cela il sera procédé avec soin et, avant modification du traitement des bois existants, à des sondages. Ces mesures, qui devront être mises en œuvre par des professionnels qualifiés, donneront lieu à un rapport qui servira de base à la proposition de restauration.

Tous ces éléments constitueront la base du dossier soumis pour validation à l'architecte des Bâtiments de France. Dans le cadre de la délivrance des autorisations administratives habituelles, celui-ci pourra lier son accord à la réalisation préalable d'une ou plusieurs des campagnes de reconnaissance ci-dessus évoquées.

Pour la réalisation des travaux, tous les bois remplacés, le seront par des bois de même essence, bois anciens de récupération ou, à défaut, bois suffisamment secs qui recevront un façonnage et un traitement de surface en relation avec celui des pièces conservées.

Tous les assemblages devront être repris ou conservés en respectant les dispositions d'origine. En cas d'utilisation de procédés modernes de restauration des bois, ceux-ci ne devront concerner que le renforcement des pièces et en aucun cas celui des assemblages.

Dans ce cas leur utilisation sera conditionnée à l'accord préalable de l'architecte des Bâtiments de France.

Pour les remplissages, la règle sera le respect et la restauration des dispositions originelles telles que découlant des résultats des sondages et reconnaissances préalables. Toutefois en cas de modification récente constatée, une restauration sur la base de l'emploi des techniques traditionnelles locales en usage pourra être imposée.

Dans tous les cas, le remplissage devra avoir sa finition affleurante avec celle du nu principal des bois extérieurs, sans relief ni saillie de ceux-ci.

Les pièces horizontales de l'ossature en saillie sur le nu général de la façade devront être protégées par des solins en zinc ou en plomb.

5.2.2 MACONNERIE / TAILLE DE PIERRE

5.2.2.1 MURS DE FACADE :

Les maçonneries devront être entretenues, réparées ou restaurées dans le respect de leur authenticité. Il sera en particulier fait attention au remplacement d'éléments ponctuels par des matériaux de même caractéristique et de même origine. Avant toute intervention, il sera procédé à une analyse fine du bâtiment et à une mise en situation historique : datation rapprochée, éléments stylistiques remarquables, état actuel (altération ou transformation). En cas de difficulté d'interprétation ou de doutes sur l'état originel du bâtiment, des sondages pourront être prescrits, préalablement à la délivrance des autorisations administratives des travaux (déclaration préalable ou permis de construire).

Une fois effectuée cette recherche de la juste solution, les mesures employées devront respecter les techniques d'origine :

Pour rappel :

les moellonnages apparents :

Les moellonnages apparents seront simplement brossés, nettoyés et rejointés. En cas de remplacement ponctuel les pierres seront de même origine et auront les mêmes caractéristiques que celles des maçonneries maintenues. Les mortiers utilisés seront des mortiers de sable et de chaux naturelle : chaux aérienne naturelle pour les parties courantes, chaux hydraulique naturelle pour les parties les plus exposées et pour les dressements de soubassements. Les sables utilisés devront être de granulométrie variée. Un léger vieillissement de surface pourra être demandé par lavage ou passage d'éponge. La réalisation d'échantillons et d'essais pourra être préconisée dans le cadre de l'autorisation administrative délivrée.

Entretien de la pierre de taille :

Les parements de pierre de taille doivent être entretenus et réparés avec soin. Les pierres les plus caractéristiques de la ville et de la région sont les calcaires argileux puis le tuffeau d'Anjou, pierre calcaire tendre et fragile, sensible aux agressions chimiques. Ces pierres, de par leurs caractéristiques, ont donné lieu à la mise en place de modénatures fines. L'entretien de ces façades est délicat. De façon générale et sauf nécessité absolue,

on évite la retaille qui affaiblit la pierre et détruit le calcin protecteur. Cette mesure altère aussi le caractère des modénatures. Sur une façade en état correct un simple brossage, un regarnissage des joints défailants et le remplacement des pierres altérées peut suffire. Pour les pierres les plus fermes des mesures douces de nettoyage peuvent être utilisées.

Il peut alors être appliquée sur les pierres une patine pour unifier l'aspect général de la façade.

En cas de remplacement sur des bâtiments anciens et antérieurs au XVIème siècle la finition devra respecter les usages de l'époque : c'est à dire la taille layée .

Sur les bâtiments postérieurs, en cas de forte dégradation ou encrassement de la façade, et sur des maçonneries épaisses (supérieures ou égales à 30cm) à parement continu, il pourra être procédé à un ravalement sous forme de retaille pratiquée à l'outil à main, avec finition de surface au rabot (ou guillaume). Les outils mécaniques ou électriques de type ponceuse sont rigoureusement interdits.

Sur les parements minces de l'épaisseur d'un simple parement, il devra être tenu compte des capacités de portance, et pour ne pas affaiblir l'édifice, le remplacement sera la règle.

Sur les pierres de taille intégrées dans des façades enduites, la retaille ne pourra être utilisée que de manière exceptionnelle, limitée à 6mm, et sur des parements où cette retaille permet de préserver l'épaisseur nécessaire à l'enduit. Dans tous les autres cas les pierres devront être remplacées.

Ces restrictions sont particulièrement importantes pour les architectures anciennes où l'enduit vient couramment affleurer au niveau de la pierre, ce qui interdit toute retaille. Sur les architectures du XIXème siècle, la mode des encadrements harpés en forte saillie peut autoriser la première retaille ci-dessus évoquée.

Les méthodes de retaille sont dans tous les cas à employer avec mesure et prudence. Elles obligent à l'ouverture des joints et à leur élargissement. Elles amènent aussi à intervenir sur les moulures. Dans le cas où la nécessité d'une telle mesure serait avérée, la retaille devra impérativement être limitée : 20mm sur les parements complets appareillés pour les plans verticaux et 6mm sur les parties moulurées, sont des maximums au-delà desquels la pierre doit être remplacée.

Afin de permettre l'appréciation des mesures envisagées compte tenu des caractéristiques et l'état de la façade, avant tout démarrage de travaux, et en particulier dans le cadre des demandes d'autorisations administratives préalables, il sera fourni un relevé dessiné précis et coté de l'élévation concernée. Ce relevé à une échelle minimale de 1cm/m devra donner l'indication des principaux reliefs et moulures. Il portera indication des zones altérées où la pierre doit être remplacée. Il sera accompagné d'une notice descriptive précise et de photographies ainsi que du dessin à grande échelle des différents profils et moulures explicites permettant d'apprécier la justesse des mesures prescrites.

Des sondages préalables seront effectués afin de permettre d'apprécier la consistance et l'épaisseur des pierres avant retaille. Dans tous les cas l'épaisseur maximale de pierre après retaille devra rester supérieure à 18cm. Dans le cas contraire il sera effectué une restauration avec remplacement des pierres altérées.

Les remplacements devront être effectués avec des pierres entières d'une épaisseur équivalente à celle originelle de la pierre à remplacer . Dans tous les cas l'épaisseur maximale après retaille devra rester supérieure à 18cm. Dans le cas contraire il sera effectué une restauration avec remplacement des pierres altérées.

Pour les bâtiments plus récents et réalisés à partir du début du XIX ème siècle, les approvisionnements de pierre sont plus variés. On voit apparaître des matériaux plus durs qui supportent mieux les techniques de nettoyage léger et les réparations ponctuelles. Ces pierres peuvent venir des carrières proches des environs : pierre de Chauvigny, carrière proche de Poitiers ou pierres en provenance des carrières de Charente Maritime : Crazannes, Saint Même etc ..) Dans ces cas la retaille sera limitée au cas extrême et il sera toujours privilégié des techniques de nettoyage non agressives : lavage doux, micro gommage, etc.,

Remplacement de la pierre de taille :

Les remplacements devront être effectués avec des pierres entières d'une épaisseur équivalente à celle originelle de la pierre à remplacer. Dans certains cas exceptionnels il pourra être toléré, en parement, le remplacement partiel de pierres superficiellement altérées d'une épaisseur minimale de 10cm coulées à la chaux naturelle. Mais cette mesure est strictement interdite sur les retours de tableaux ou pignons.

Le souci d'un respect très fidèle des modénatures pourra aussi sur des zones fragiles ou de faible relief justifier l'imposition, dans le cadre de l'autorisation administrative, du remplacement de pierres qui auraient pu, par ailleurs, être reprises dans les limites de retailles ci-dessus énoncées.

Dans le cadre de réparations ou remplacements, les pierres utilisées devront être de même type et de même nature que celles du parement concerné : ici de façon très importante les tuffeaux de la vallée du Thouet avec, en soubassement et moellonage l'usage du Grison de Vrines, extrait des environs proches et qui est vraiment la pierre de construction communément utilisée localement.

Les calcaires argileux et les tuffeaux sont des pierres fragiles, il sera apporté le plus grand soin à leur mise en place et à leur utilisation. Les pierres utilisées devront avoir subi un temps de séchage satisfaisant et être de ton blond uni. Dans le cadre de la surveillance des travaux l'utilisation de pierres humides sortant de carrière pourra donner lieu à arrêt de chantier et à obligation de remplacement des pierres incriminées. De même pour les pierres comportant des traces apparentes d'oxydes ferreux. Ces pierres devront être montées à mortier de chaux aérienne naturelle et sable, à l'exception de tout autre liant.

La même attention de mise en œuvre sera apportée aux pierres calcaires plus récentes : pierre de Chauvigny, Crazannes, Saint-Même...

L'ouverture des joints sera effectuée avec soin, en évitant de trop l'élargir. Cette mesure est en particulier valable pour les périodes des XVIIIème et XIXème siècles où l'on trouve des parements extrêmement soignés avec effet de taille permettant de limiter l'épaisseur du joint sur sa face vue.

Le jointoiment sera effectué avec soin. Il diffère selon les époques :

Pour les bâtiments plus anciens, antérieurs au XVII^{ème} siècle, le joint sera réalisé avec un sable de granulométrie plus variée et plus forte. Il sera lavé à l'éponge juste au moment de la prise pour obtenir un vieillissement accéléré et créer un effet de patine. Le joint ressortira alors légèrement par sa tonalité et sa patine sur la teinte de la pierre.

Pour les époques suivantes, et en particulier à partir du XVIII^{ème} siècle, la recherche portera sur l'obtention d'un joint lisse et effacé, proche de la pierre, obtenu par l'utilisation de sable de granulométrie plus fine et de poudre de pierre. Selon les habitudes locales le joint pourra être d'une tonalité légèrement soulignée par l'usage de sable ocré.

Sur les bâtiments du XIX^{ème} siècle, à parement particulièrement soigné, les joints sont souvent très minces. Ils soulignent de façon très légère des parements très réguliers. Cette facture est aussi à conserver. Du fait de la minceur de ces joints, elle limite la possibilité de retaille et nécessite remplacement avec restitution de joints fins et mortiers coulés.

Compte tenu de la difficulté de ce poste, il pourra être demandé, dans le cadre des autorisations administratives habituelles, que soient réalisés, avant réalisation définitive, des échantillons qui seront soumis pour accord à l'architecte des Bâtiments de France.

Epaufures :

Les éclats de petites dimensions, inférieurs à 8cm² pourront être réparés à l'aide de mortier de chaux aérienne, sablons et poussière de pierre. Ces reprises devront avoir même couleur et même dureté que la pierre. Avant pose, si l'épaufrure est un peu importante, il est conseillé d'en régulariser le tracé sous forme de rectangle. Si l'épaufrure traverse un joint, celui-ci devra être recreusé après reprise et différencié.

Si l'épaufrure est d'une dimension légèrement supérieure, entre 8cm² et 15cm², la réparation devra être effectuée sous forme de cabochon de pierre d'une épaisseur minimale de 8cm, posée à bain de chaux aérienne et à joint marbrier.

Au-delà c'est l'intégralité de la pierre qui devra être changée. Les remplacements partiels sont en effet prohibés, le calepinage d'origine doit toujours être préservé.

▪ Parements maçonnés récemment enduits :

Sur certains immeubles, les parements de calcaire tendre ont systématiquement été bûchés et recouverts par des enduits grillagés. Seuls sont conservés de façon ponctuelle et dans un état de dégradation assez avancé des éléments de modénatures tels que corniches, cordons, lucarnes ou encadrements de baies...

La reprise de ces éléments nécessitera donc le remplacement complet des pierres à l'identique et en pleine masse. Les profils devront restituer le dessin des modénatures d'origine recomposable à partir des éléments sauvegardés. A défaut une proposition s'inspirant des éléments localement repérés devra être proposée. Ce projet sera soumis pour aval à l'architecte des Bâtiments de France ou à son représentant.

L'appareillage des pierres devra respecter le calepinage d'origine. Elles seront posées à bords de mortier traditionnel de sable et chaux naturelle. La pose devra être effectuée avec soin sans épaufrures. Ces pierres devront recevoir une finition de taille réalisée sur place. Le rejointoiment en finition sera

réalisé avec un mortier à base de granulat fin : sable sablon et poudre de pierre mélangé avec comme liant une chaux naturelle. Ce liant devra comporter une proportion significative de chaux aérienne. La finition pourra être coupée, brossée ou lavée, le joint ne devant que faiblement se distinguer de l'aspect de la pierre.

Des essais de convenance pourront être demandés en cours de chantier pour mise au point des types de finition. Ils seront soumis pour aval à l'architecte des Bâtiments de France.

En cas de reprise de parement, les pierres devront être remplacées en totalité et sur l'ensemble de leur épaisseur. Il sera aussi tenu compte de la nécessité de placer un nombre suffisant de pierres en boutisse pour assurer un ancrage suffisant et une bonne liaison entre parement et corps de la maçonnerie.

De façon générale la pierre remplacée doit correspondre de façon très précise aux pierres encore en place et existantes.

En cas de réfection totale de la globalité de la façade, il pourra être envisagé l'usage de pierres calcaires d'usage régional mais plus fermes, type Ténac ou Richemont, mais ce cas devra rester un cas d'exception et sera préalablement soumis pour aval à l'architecte des Bâtiments de France ou à son représentant.

▪ Les enduits :

Les enduits accompagnent généralement des architectures soignées avec éléments apparents de pierres appareillées contre lesquels ils viennent mourir : ils ne sont jamais en saillie. Ces enduits sont, jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle toujours réalisés avec des mortiers de chaux aérienne et de sable. C'est d'ailleurs cette chaux qui leur donne souplesse, plasticité et transparence permettant à la couleur des sables de chatoyer. Les sables employés pour le corps de l'enduit sont de granulométrie assez forte. C'est ce grain que fait ressortir l'usure du temps.

Les enduits seront réalisés de manière traditionnelle avec mortier de chaux aérienne et sable. Ils seront finis à la taloche manuelle, finition talochée fin. Pour un léger vieillissement ils pourront être prématurément vieillis par lavage à l'éponge.

Sur les bâtiments les plus anciens, jusqu'au XVII^{ème} siècle, le sable de la couche de finition pourra être d'une granulométrie plus forte pour permettre de faire ressortir le grain. A partir du XVIII^{ème} siècle, la finition est plus fine avec sable de granulométrie plus régulière, un léger lavage de finition est alors suffisant.

A la fin du XIX^{ème} siècle, assez représenté, on voit apparaître des enduits tyroliens de grain très fin, avec des mortiers de chaux légèrement hydraulique et sable de rivière. Cette facture doit être respectée et reprise sur tous les bâtiments où elle est indiquée.

Les enduits modernes au ciment n'existent pratiquement que depuis l'entre deux guerres et sont utilisés surtout en construction légère de blocs manufacturés. Même en construction moderne ils ont leurs inconvénients. Ils sont dans tous les cas prohibés sur les maçonneries anciennes, et sont exclus de l'ensemble du périmètre protégé pour des raisons esthétiques.

Les enduits préfabriqués teintés dans la masse sont à employer avec la plus extrême prudence. Leurs compositions ne sont pas toujours explicites, leurs dosages souvent trop riches pour des maçonneries anciennes. Ils ne présentent pas non plus la souplesse et la richesse de coloration des enduits fabriqués de façon traditionnelle. Leur trop grande homogénéité est ici un défaut. Ils seront donc réservés aux constructions neuves réalisées dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. Là aussi il sera prescrit des finitions talochées ou talochées lavées, ou brossées.

L'importance de l'enduit dans le paysage bâti justifie que puisse être exigée dans le cadre de la délivrance des autorisations administratives habituelles la réalisation d'échantillons préalables à effectuer in situ et à soumettre pour accord avant réalisation définitive à l'architecte des Bâtiments de France.

Les surfaces initialement enduites et devant être ré-enduites devront l'être avec des enduits réalisés à base de sables et chaux naturelle. Les sables devront être des sables de région et les enduits finis devront offrir une tonalité en harmonie avec les enduits locaux traditionnels. La finition en sera talochée, talochée lavée ou éventuellement talochée brossée mais en aucun cas grattée : cette dernière finition est ici interdite.

Le type de coloration et de finition recherché devra être très clairement défini dans le dossier d'étude. Il sera prévu la réalisation d'essais de convenance à soumettre à avis de l'architecte des Bâtiments de France en cours de chantier et avant réalisation, pour validation et mise au point en relation avec la prescription annoncée.

Les enduits devront être soigneusement dressés pour être réglés au nu des pierres apparentes sans saillie ni amortissement accusé.

En partie basse et sur la zone de rejaillissement les enduits seront des enduits talochés serrés, réalisés avec un mortier de chaux naturelle plus fortement hydraulisé afin d'offrir une meilleure résistance mécanique. La séparation entre enduits sera sur ce point discrètement indiquée.

5.2.2.2 MURS PIGNONS :

Les murs pignons sont souvent constitués de maçonnerie de moellon de meulière montés avec des mortiers de chaux naturelle et sommairement enduits, voire avec des joints sommairement arasés.

Sur des édifices plus soignés, ou plus récents, ils peuvent être soigneusement recouverts d'un enduit chaux et sable taloché fin. Dans ce cas l'enduit vient généralement mourir sur les pierres d'angle, au même nu, sans aucune saillie.

Ces modes constructifs sont dans tous les cas à conserver, voire à restituer.

Tout projet de restauration ou restitution devra, dans le cadre des demandes d'autorisations habituelles, comporter un dessin en élévation avec description précise

des mesures et matériaux mis en œuvre, ainsi que des photos montrant explicitement le contexte de l'ouvrage et permettant d'apprécier la justesse des mesures préconisées.

L'autorisation administrative pourra être assortie de l'obligation de réaliser des essais in situ, de joints ou enduits à soumettre pour accord préalable avant réalisation définitive à l'architecte des Bâtiments de France ou à son représentant.

5.2.2.3 MURS DE CLOTURE

Les murs de clôture sont généralement constitués de maçonnerie de moellons de meulière montée avec des mortiers maigres, terre ou chaux, et sommairement enduits, voire simplement avec joints arasés. Dans ce dernier cas la partie inférieure est souvent enduite pour protéger des eaux de rejaillissement.

Vers la fin du XIX^{ème} siècle, et à cette période seulement, apparaît une évolution de la clôture avec muret bas plus soigneusement enduit, couronnement en pierre de taille, piliers maçonnés. Le muret est surmonté d'une grille en fer plein haute et ouvragée. Le portail est également haut et ouvragé.

Ces modes constructifs sont dans tous les cas à conserver, voire à restaurer.

Murs hauts traditionnels : pour les mesures d'entretien, le traitement consistera en un simple nettoyage de la maçonnerie avec dégradage éventuel des joints abîmés et rejointoiement avec un mortier de chaux aérienne naturelle et sable de granulométrie variée avec une finition rustique par léger lavage ou brossage. La partie basse gagnera à être protégée par un enduit réalisé sur une hauteur d'environ 60cm. Cet enduit peut être de finition rustique, sommairement gratté de la tranche de la truelle, et ne demande pas à être parfaitement dressé.

Sauf cas d'espèce, ces murs ne doivent pas être totalement enduits, l'usage d'enduit moderne à finition de type gratté est totalement proscrit.

En cas de restitution ou création, les murs seront montés selon les exemples observables, à une hauteur d'environ 2,30 à 3,00 mètres. Ils seront réalisés en maçonnerie de moellons de pierre de pays, montés au mortier de chaux aérienne et sable, avec des joints simplement arasés au montage. La partie basse sera protégée par enduit rustique ou simple gobetis sur une hauteur d'environ 60cm. La partie haute sera arrondie et enduite au mortier de chaux naturelle pour protéger le mur des intempéries.

Muret bas avec partie haute avec des grilles en fer pleins : cette technique plus récente est souvent mise en œuvre à partir de la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, avec des prescriptions et obligations équivalentes à celle des maçonneries de la même période.

Dans tous les cas, compte tenu de l'importance des clôtures dans le paysage, tout projet de restitution, restauration ou création devra, dans le cadre des demandes d'autorisations habituelles, comporter plan, coupe et élévation avec description précise des mesures et matériaux mis en œuvre, ainsi que des photos montrant explicitement le contexte de l'ouvrage et permettant d'apprécier son insertion dans le contexte urbain.

L'autorisation administrative pourra être assortie de l'obligation de réaliser des essais in situ de joints ou moellonnage à soumettre pour accord préalable avant réalisation définitive à l'architecte des Bâtiments de France ou à son représentant.

5.2.2.4 SOUBASSEMENTS

Les soubassements sont généralement en pierre de « meulière coquillière », de calcaire local, plus ferme et plus dure, issue des carrières locales. Ils sont montés en moellons hourdés puis enduits. L'enduit fait souvent saillie par rapport au nu du parement supérieur.

Ce mode constructif est dans tous les cas à conserver, voire à restituer.

L'enduit devra être un enduit à la chaux naturelle et sable taloché fin. La chaux utilisée pourra être une chaux blanche naturelle, faiblement hydraulique.

5.2.3 SCULPTURE

La sauvegarde, le nettoyage et la restauration des sculptures devront faire l'objet d'une attention toute particulière. Le travail de sculpture demande une qualification qui n'est pas du ressort de la taille de pierre. Il devra donc systématiquement être prévu le recours à un sculpteur dont la qualification devra être soumise, préalablement, pour accord à l'architecte des Bâtiments de France ou à son représentant.

Le souci premier sera la conservation de la sculpture originelle. Chaque époque a ses sensibilités, et celles-ci s'expriment par la main de l'artiste en ce domaine comme en un autre. La préservation sera donc le souci essentiel. Pour ce faire seront utilisées en priorité des techniques douces de nettoyage. Toute retaille est interdite.

Le confortement et la consolidation des sculptures existantes seront toujours préférés au remplacement ou à la restauration. Celle-ci ne pourra être retenue que dans le cas de pièces trop détériorées ou détruites. Elle devra, dans ce cas être précédée d'une recherche iconographique fine et tenir le plus grand compte des sensibilités de l'époque de création.

Des mesures exceptionnelles de restitution ou recréation pourront être imposées dans le cadre de la délivrance des autorisations administratives habituelles, chaque fois que l'état et la composition du bâtiment justifieront la remise en place de décors disparus.

Dans le cas d'absence de documents iconographiques assez précis, il pourra être recherché, avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France ou celui de son représentant, la création d'un décor original.

L'indication précise des sculptures sur le plan des façades, leur dessin accompagné ou remplacé par un relevé photographique complet et précis, la description exacte et précise du programme des travaux envisagés : technique utilisée, nom et références du sculpteur pressenti, devront être soumis à accord de l'architecte des Bâtiments de France ou à son représentant dans le cadre des demandes administratives habituelles.

Celui-ci pourra conditionner son accord à la réalisation préalable d'essais, épreuves, dessins ou moulages.

Le respect des mesures acceptées fera l'objet d'un suivi des services, en cas de réalisation défectueuse il pourra être imposée la réfection complète de l'ouvrage concerné.

5.2.4 COUVERTURE / ZINGUERIE

Couverture en ardoises :

Elles seront entretenues ou refaites en ardoises de schistes du bassin d'Angers ou similaire. Sauf contraintes techniques particulières elles seront de format 32/22 ou plus petites, et respecteront les pureaux découlant de la pente des toitures.

Sur les bâtiments antérieurs à la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, la pose se fait préférentiellement au clou. Ce mode de fixation devra être respecté. Il s'impose pour toutes les parties ouvragées à réaliser en ardoises : noue, renvers, etc...

Pour des bâtiments de toitures plus simples ou d'architecture moins recherchée, l'usage du crochet pourra être accepté, dans le cadre des autorisations administratives habituelles. Dans ce cas, il sera utilisé du crochet teinté noir.

Le crochet est, par contre, la règle pour les bâtiments postérieurs à la seconde moitié du XIX^{ème} siècle. Ce mode de fixation sera alors retenu, mais là aussi pour éviter la brillance des crochets inox, et sauf respect de facture spécifique, il sera prioritairement utilisé du crochet teinté noir.

Pour les bâtiments antérieurs à la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, les raccords de toitures, noues, arêtières, renvers seront exclusivement traités en ardoises et seront l'objet d'un soin particulier dans la mise en œuvre : arêtières fermés avec approche et contre approche.

Pour des bâtiments de toitures plus simples ou d'architecture moins recherchée, l'usage des noues en ardoises fermées avec noquet zinc non apparent, pourra exceptionnellement être accepté dans le cadre des autorisations administratives habituelles. Dans ce cas la réalisation sera particulièrement soignée et le zinc non apparent et préalablement teinté.

Les faîtages

Ils seront traités, de façon générale, en tuiles simples, de teinte rosée, sans emboîtement, posées sur bain de mortier de chaux naturelle et sable avec crêtes et embarrures.

Sur les bâtiments antérieurs au XVIII^{ème} siècle il pourra être exigé des tuiles vieillies. Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{ème} l'assemblage de tuiles à emboîtement mécanique de type losangé est plus généralement la règle.

La solution du faîtage en plomb est une formule plus onéreuse, réservée à des bâtiments monumentaux. Son usage ne peut qu'être exceptionnel et devra être justifié dans le cadre des demandes administratives nécessaires. Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{ème} le zinc est couramment utilisé.

Les solins seront également réalisés avec mortier de chaux aérienne naturelle et sables, sans aucune trace de zingueries apparentes. Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{ème} le zinc est couramment utilisé et les solins sont à traiter en fonction des modes de faire correspondants.

Les poinçons ornés, flammes et décors qui ornent parfois les faîtages des toitures, les plus soignées devront être respectés et entretenus ou restaurés. Ils sont souvent recouverts de plomb. Leur restitution pourra être imposée dans le cadre des autorisations administratives habituelles. .

Ces factures spécifiques devront être respectées voire restituées.

Dans l'architecture de la fin du XIX^{ème} siècle, le zinc est très présent en couverture et peut donner lieu à des mises en œuvre à effet décoratif de grande qualité : épi, faîtage ou membron ... Ces dispositifs seront maintenus, protégés et devront être restaurés ou restitués.

De même, noues et arêtières sont couramment traités en zinc, dans la mesure où ces dispositifs concourent à l'aspect de l'immeuble et dans les ensembles urbains où ce type d'architecture est prédominant, l'usage du zinc sera maintenu. Dans les bâtiments isolés, dans des ensembles plus anciens il pourra être demandé des solutions à noues fermées et arêtières ardoises. Mais sauf cas d'exception, les noues et arêtières resteront à angles vifs.

Les sorties de ventilation en relief sont prohibées. Les ventilations se feront par pose de grille de teinte ardoise intégrée dans le plan de toiture, sans saillie ni relief. En cas de nécessité technique la sortie sera dissimulée dans un outeau de petite taille dont le projet et le dessin seront préalablement soumis à autorisation de l'architecte des Bâtiments de France ou à son représentant.

Couvertures en tuiles

Les couvertures en tuile seront entretenues ou refaites en tuiles rondes. Ces tuiles devront être de la couleur des toitures environnantes. Autant que possible, on utilisera de la tuile ancienne de récupération. En cas d'obligation de remplacement par des tuiles neuves, il pourra être demandé présentation d'un échantillonnage avant accord pour pose avec au moins cinq couleurs de tuiles.

L'usage de tuiles de teinte uniforme et mécanique est absolument proscrit, sauf pour les bâtiments postérieurs à la moitié du XIX^{ème} siècle où cette technique peut correspondre au type de l'architecture initiale et donner lieu à tout un jeu d'éléments décoratifs spécifiques : épi, faîtage en accompagnement de la tuile mécanique losangée.

Sur les bâtiments les plus anciens, les toitures devront être restaurées en respectant la souplesse des supports de charpente qui contribuent au charme et à la qualité de ces couvertures. On évitera donc l'emploi de support industriel dont la rigidité est contraire aux préoccupations de restauration des bâtiments anciens. Ceux-ci seront réservés aux bâtiments neufs ou récents. Dans ce cas, les panneaux de support devront être totalement recouverts par la tuile.

Tous les accidents de toiture, faîtage, rives, arêtières, solins, ... devront pour les bâtiments les plus anciens, être réalisés à l'aide exclusive de mortier de chaux aérienne naturelle et sable, et traités avec souplesse et rondeur. Pour les bâtiments postérieurs à la moitié du XIX^{ème} et couverts en tuiles mécaniques losangées, les techniques propres aux assemblages de ce type de matériaux devront être respectées.

Protection des reliefs et saillies

Sur les saillies horizontales des maçonneries comme des pans de bois, il sera mis en place des bandes de protection en métal. Sur les bâtiments les plus anciens, jusqu'au XVIII^{ème} siècle, le plomb sera employé de manière exclusive en fonction des souplesses qu'il autorise.

Sur les bâtiments du XVIII^{ème} siècle le plomb sera utilisé chaque fois que la souplesse des formes à traiter justifiera son usage.

Dans les cas les plus simples, le zinc pourra être accepté. Il pourra être imposé l'usage d'un zinc pré-patiné.

Sur les bâtiments du XIX^{ème} siècle, comme sur les bâtiments plus récents, l'usage du zinc est de coutume.

Pour chacun de ces métaux, il sera fait le plus grand cas des contraintes de pose et de dilatation.

5.2.5 LUCARNES

Les lucarnes existantes devront être maintenues, entretenues, et restaurées ou restituées avec soin. Ces mesures pourront être imposées dans le cadre de demande d'autorisation de travaux portant sur des réfections de façades ou de couverture. Le relevé et le dessin de ces ouvrages feront partie constituante des dossiers nécessaires à l'obtention de ces autorisations.

Dans les bâtiments antérieurs au XIX^{ème} siècle, l'usage des greniers pour habitation est exceptionnel. Cette habitude sera maintenue et par voie de conséquence l'usage de tout châssis de toiture sera totalement interdit.

Il sera possible pour les toitures en ardoises naturelles, sous réserve de compatibilité architecturale et de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France d'équiper en lucarnes des bâtiments d'architecture modeste, originellement dépourvus de cet accessoire. Dans ce cas, les lucarnes seront dessinées et réalisées avec soin, en tenant compte de modèles de l'époque du bâtiment. Leur intégration dans l'unité architecturale de l'édifice sera un impératif absolu : proportion, matériaux, modénatures, dessin, et réalisation des menuiseries, couverture, ...

Pour les bâtiments postérieurs au début du XIX^{ème} siècle, l'utilisation des châssis de toitures traditionnels dits « à tabatière » devient la règle.

Dans des cas d'exception sur des bâtiments contemporains, pourront être autorisées des compositions plus larges de châssis intégrés au nu de la toiture en ardoises sous forme de verrière. Mais là aussi, la priorité sera donnée au dessin et à l'expression de lucarnes.

5.2.6 SOUCHES

Les souches anciennes en briques plates devront être remontées ou réparées dans des matériaux de même type que ceux employés à l'origine (coloris, matière et épaisseur).

En cas de réparation, il sera tenu compte avec grand soin des joints existants afin de recréer une identité de facture ; épaisseur, teinte et granulométrie. Dans tous les cas les briques plates seront montées à mortier de chaux aérienne naturelle et sables de granulométries variées.

Sur les souches refaites à neuf, le joint devra avoir une épaisseur en relation avec celui des maçonneries remplacées (joints souvent épais de l'ordre de 15 à 30 mm).

Sur l'ensemble des parties neuves ou réparées, sera effectué un vieillissement accéléré pour unifier la teinte de l'ouvrage, micro sablage éventuel des tuileaux, effet de patine, lavage des joints à l'éponge pour faire ressortir le grain.

Sur les immeubles plus récents, à partir du XVIIIème siècle et durant tout le XIXème siècle, les cheminées sont en briques rouges de teinte unie montées au mortier de chaux et sable.

Sur les immeubles du XVIIIème siècle : lavage des joints pour vieillissement.

Sur les immeubles du XIXème siècle : simple resserrement des joints au montage.

Les effets de relief et saillies devront être respectés, restaurés ou restitués.

Les conduits seront couronnés de mitrons de terre de type traditionnel : forme, dessin, et teinte identiques à l'existant. Tout autre dispositif en matériaux contemporains est prohibé.

Les glacis sont à réaliser au mortier de chaux naturelle et sable.

Pour ces ouvrages, il pourra être demandé, dans le cadre de la délivrance des autorisations administratives habituelles, la présentation avant pose d'échantillons de briques, tuiles ou mitrons ainsi que la réalisation d'échantillons de joints.

Ces éléments seront présentés pour accord avant réalisation ou pose définitive à l'architecte des Bâtiments de France.

5.2.7 CANALISATIONS

Sauf contraintes techniques très particulières, aucune canalisation de gaz, d'eaux usées, ne doit rester apparente en façade.

Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et seront dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

Les câbles apposés en façade doivent être dissimulés dans la composition d'ensemble des façades.

Les descentes d'eau pluviale (gouttières) en zinc ou cuivre seront verticaux et intégrés dans la composition architecturale.

5.2.8 MENUISERIES

En restauration, le souci premier est le respect de l'authenticité du bâtiment. Les menuiseries anciennes font donc l'objet d'une protection générale. La menuiserie étant ici entendue comme un ensemble comprenant la menuiserie proprement dite (matériaux, façon, et assemblage), les éléments de serrurerie liés à cette menuiserie et les vitrages lorsque la menuiserie en comporte. En aucun cas elle ne pourra être modifiée, supprimée ou remplacée sans autorisation préalable délivrée dans le cadre des

autorisations administratives habituelles : déclaration de travaux ou permis de construire.

A cette occasion, il pourra être demandé un recensement précis des menuiseries concernées, avec photos, relevés, y compris relevés des moulures, assemblages et accessoires. Ce recensement devra être accompagné d'une étude portant sur l'appréciation de la date de fabrication de ces menuiseries mises en relation avec celle du bâtiment.

La première mesure à rechercher sera le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment. Si la réparation est impossible, la réfection à l'identique sera exigée.

En cas de discordance architecturale, la restitution des menuiseries anciennes pourra être imposée.

La règle est le respect de l'homogénéité du bâtiment, respect pouvant aller jusqu'à l'exigence de restitution. Dans le cas de bâtiments complexes, ou très altérés, et où la conservation ou la restitution paraîtrait illusoire, il pourra être envisagé des interventions faisant appel à des procédés utilisés dans l'architecture contemporaine. Ces mesures resteront l'exception et devront faire l'objet d'une étude fine et d'un accord préalable de l'architecte des Bâtiments de France.

L'ensemble de ces mesures et exigences pourra aussi accompagner la délivrance de toute autorisation générale de ravalement portant sur une façade.

Les menuiseries seront peintes dans des couleurs de tonalité moyenne ou sombre. Seules les menuiseries du XVIII^{ème} siècle pourront être peintes dans une couleur neutre claire.

5.2.9 FERRONNERIES

Les ouvrages existants, de qualité et conformes à l'architecture du bâtiment, devront être conservés, entretenus, voire restaurés ou restitués. En cas d'altération ou de disparition d'ouvrages anciens, une restauration, restitution ou création pourra être imposée dans le cadre des autorisations de travaux portant sur le bâtiment concerné, bâtiment ou clôture.

Dans le cadre d'entretien, de restauration ou de restitution, la plus grande attention sera portée à l'authenticité et à la justesse du matériau, comme des assemblages et de la mise en forme. Chaque époque a ses modes d'assemblages, son registre de formes et de composition : les sections des fers utilisés au XVII^{ème} siècle diffèrent de celles du XVIII^{ème} siècle.

La fonte apparaît modestement au début du XIX^{ème} siècle et se répand, permettant une grande variété d'assemblages et de combinaisons. Tous ces éléments doivent être scrupuleusement respectés comme doivent également l'être les modes de fixation à l'immeuble : hauteur de fixation, type broché ou scellé, suivi d'éventuelle déformation des maçonneries. La ferronnerie doit faire corps avec l'ouvrage qui la supporte.

Chaque matériau a son traitement. Les fers anciens ne peuvent être soudés par des procédés modernes. Les assemblages sont des assemblages mécaniques issus des

techniques de la menuiserie bois. Les soudures lorsqu'elles ont lieu sont obtenues à la forge par rapprochement et martèlement de profils amenés près de leur point de fusion. Les formes sont obtenues par traitement à la forge et martèlement à chaud. Ce sont ces traitements qui donnent au fer forgé sa nervosité et sa beauté.

Il est donc, entre autre interdit d'utiliser en remplacement des profils industriels, type volute, etc ... de même qu'il est interdit d'utiliser la soudure sur ces fers trop riches en carbone. Toutes les réparations, même ponctuelles, doivent être réalisées avec des fers de même nature, façonnés à la forge, dans le respect des formes de l'ouvrage et assemblés selon les méthodes traditionnelles de la ferronnerie ancienne.

Toute dérogation constatée à ces règles lors du suivi administratif du bon respect des mesures acceptées pourra entraîner l'obligation de dépose et de remise en état de l'ouvrage incriminé.

Le même souci est à respecter pour les grilles et les ouvrages en fonte. Il est possible de faire mouler des motifs dégradés ou manquants à partir d'empreintes prises sur place sur d'autres motifs identiques. La réparation, la restauration ou la restitution peuvent également être exigées, dans les mêmes conditions de suivi que ci-dessus évoqué.

Le même degré d'exigence est posé pour les ouvrages de serrurerie de clôture et portails métalliques réalisés vers la fin du XIX^{ème} siècle.

Pour les bâtiments contemporains, l'usage des techniques modernes de serrurerie est utilisé sous réserve de respect des typologies reconnues, type et dimension. La création devra alors tenir compte du respect des règles générales d'insertion dans un tissu ancien pré-existant.

Pour permettre le jugement des mesures proposées en entretien et restauration, toute demande d'autorisation administrative devra comporter une ou plusieurs photos dont quelques unes en gros plan, permettant de juger de l'ensemble du bâtiment considéré comme du contexte urbain où il s'insère.

Le dossier comportera également une brève notice descriptive donnant la nature et la localisation des mesures à entreprendre, pièces à réparer ou à changer, motifs à reprendre, etc... quelques photos en gros plan des ensembles considérés et des pièces à remplacer complèteront le dossier. Les photos peuvent être accompagnées de dessins.

En cas de restitution ou de création, le dossier général ci-dessus décrit devra être complété de dessins en élévation.

5.2.10 PEINTURE

Toute intervention doit donc tenir compte de l'esprit du bâtiment en fonction de son époque et de son architecture. On évitera donc les effets trop rustiques sur les bâtiments urbains, comme on évitera le blanchiment systématique des menuiseries rustiques.

Les bâtiments du Moyen Age pourront faire l'objet de tonalités plus soutenues, pour les enduits badigeons comme pour les pans de bois pour lesquels la recherche polychromique pourra être plus poussée ou proposer la teinte grise naturelle du bois après vieillissement.

Les bâtiments de la période classique seront traités avec la sobriété qui leur sied, les menuiseries étant à cette période toujours peintes.

Certains procédés anciens comme les badigeons à la chaux sont particulièrement adaptés pour la coloration des remplissages des pans de bois. Sur les charpentes des pans de bois, les coloris sont à rechercher à partir de colorants et harmonies en usage à l'époque. Il sera en particulier fait recherche des traces anciennes de décor peint pour servir de base à la restitution proposée.

Sur les menuiseries anciennes, de façon générale, les peintures microporeuses de finition semi-mate ou satinée sont supérieures aux laques trop tendues.

L'écueil ici aussi est de vouloir rendre neufs des objets qui ne le sont pas et dont la déformation et la patine constituent une partie du charme et de l'authenticité. Pour éviter les effets trop brutaux ou faussement neufs, il pourra être utilisé des techniques de glacis patine et teintes altérées qui sont du ressort des peintres décorateurs.

Compte tenu de la subtilité de ces mesures, l'architecte des Bâtiments de France ou son représentant, pourra, dans le cadre des autorisations administratives habituelles lier son accord à la réalisation d'essais et échantillons soumis à son aval, préalablement à la mise en œuvre de ces mesures. Le non respect de son accord entraînera la possibilité d'arrêt du chantier et de reprise du travail incriminé.

Pour le cas particulier des façades récemment enduites et dans le cas de mise en œuvre des mesures transitoires envisagées, il sera fait usage exclusif de badigeons ou autre type de peinture minérales et perméables à la vapeur d'eau.

5.3 FACADES COMMERCIALES

L'enseigne reste un domaine où la création peut et doit se développer et se renouveler.

Deux axes principaux devront donc conduire la réflexion :

Souci de conservation : les dispositions commerciales ont donné lieu à des réalisations remarquables dont les résultats méritent d'être conservés, entretenus, restaurés et transmis, car ils contribuent à la richesse et à la mémoire de nos paysages urbains.

Souci de transformation : plus que tout autre, le commerce est le domaine du mouvement, de la consommation et aussi de l'éphémère. Sensible aux modes et aux changements, il doit pouvoir évoluer et se renouveler. C'est d'ailleurs cette sensibilité aux modes qui a produit dès la fin du XVIIème siècle les riches exemples que nous admirons aujourd'hui. Il s'agit donc de permettre à la création de s'exprimer, mais en l'encadrant de règles générales qui permettront son insertion harmonieuse dans l'ensemble des activités de la ville :

Comme dans tous les autres domaines, en secteur protégé, le respect de l'immeuble, de sa composition et des règles de son édification doit être maintenu, voire retrouvé.

Sur les immeubles antérieurs à la fin du XVIII^{ème} siècle, dans la mesure où ces immeubles ont été initialement conçus pour un usage commercial et possèdent donc des dispositifs originaux, linteaux ou arcatures, ceux-ci seront dégagés et remis en valeur : restauration des maçonneries et création de devantures menuisées placées impérativement en feuillure.

Sur les immeubles dont la qualité architecturale, la richesse de la composition ou rareté du témoignage le justifierait il pourra être imposée une restitution interprétative des dispositions antérieures : murets, petits bois, etc ...

A titre exceptionnel il pourra être autorisé le maintien sur des dispositifs antérieurs de devantures en applique de qualité exceptionnelle. Dans ce cas la dépose pour ré-emploi pourra aussi être envisagée ou exigée.

Pour la période du XIX^{ème} siècle, on s'attachera à respecter les règles de composition générale. Sur les façades antérieurement composées avec un ensemble homogène de devantures bois en applique, cette disposition devra être impérativement conservée ou restituée. Les devantures existantes seront entretenues, rénovées ou restaurées. Dans les cas extrêmes de dégradation elles pourront être reconstituées dans le respect de la logique des matériaux et des modes de composition antérieurs.

Pour cette période, et pour les devantures isolées et de qualité médiocre, une reconstitution pourra être autorisée. Elle devra tenir compte de la composition générale de l'immeuble. Dans ce cas, comme pour l'époque contemporaine, deux directions principales seront à rechercher :

- Expression de la devanture en applique limitée au rez-de-chaussée avec traitement de la partie supérieure, corniche, et prise en compte de la composition générale de la façade.
Dans ce cas la saillie sera limitée à 15cm à l'exception de la corniche dont la saillie ne devra pas dépasser 50cm et qui sera placée à une hauteur supérieure à 2,50m.
- Autre cas de création de vitrine :
Elle devra être placée en feuillure ou retrait par rapport à la façade maçonnerie.
Le traitement des baies devra être de forme simple et régulière, leur dessin et leur disposition devront être mis en harmonie avec ceux de la façade de l'immeuble, les matériaux mis en œuvre devront aussi être conformes à ceux de la façade. Le traitement de la liaison des étages devra être étudié avec un soin particulier, il pourra donner lieu à l'obligation de création d'un bandeau ou corniche.
Une attention particulière sera portée au report de charge de l'immeuble.

Pour l'ensemble des périodes, et sur tous les immeubles où l'installation de commerce résulte d'une intervention ultérieure et parasitaire, le rétablissement de l'ordonnancement architectural initial pourra être partiellement ou totalement imposé lors des demandes d'autorisations administratives liées à des travaux de réfection de la vitrine commerciale ou de réfection des façades.

La réfection de la vitrine commerciale sera l'occasion de conserver ou de rétablir l'accès aux étages.

▪ Fermetures

Dans tous les cas les dispositifs de fermeture devront être dissimulés dans la disposition générale de la façade. Les grilles devront toujours être disposées en arrière de la vitrine, elles seront de type ajouré.

▪ Stores et bannes

Ils ne pourront être utilisés que s'ils n'altèrent pas le rythme de percements et la lisibilité du décor de la façade de l'immeuble. Leur installation en tableau des baies devra être accompagnée des caches destinés à incorporer le mécanisme et la tringlerie.

Les stores et bannes seront de dimensions limitées, leur saillie par rapport au nu de la maçonnerie de l'immeuble ne devra en aucun cas dépasser 60cm. Leur mécanisme sera dissimulé dans les dispositions générales de la façade. Ils seront composés à l'intérieur des percements, leurs couleurs devront être harmonisées avec les teintes de l'environnement général et se composer avec celui-ci sans agressivité.

Seront en particulier exclus les ensembles trop bariolés, criards ou discordants. Les seules inscriptions autorisées seront celles de la raison sociale de l'activité, elles devront être simplement mentionnées sur le lambrequin dont la hauteur ne pourra dépasser 20 cm.

▪ Enseignes

Les enseignes franchisées ne seront pas autorisées si elles ne respectent pas les matériaux et dimensions définis ci après.

Il ne peut être admis d'enseignes apposées sur un balcon ajouré ou devant des éléments architecturaux intéressants.

Enseigne bandeau : placée sur la devanture dans le même plan que la façade, elle est destinée à une lecture de face. Elle devra être inscrite à l'intérieur de la devanture ou de la vitrine, ne comporter que la raison sociale ou marque.

Les enseignes en lettres découpées seront privilégiées.

Le graphisme, comme la couleur, devront rester sobres et en relation avec l'activité, le style de l'immeuble et du support.

L'éclairage sera effectué par spots dirigés sur l'enseigne ou par auto éclairage de lettres se détachant sur fond sombre.

Les lettres en tube luminescent et les dispositifs d'éclairages intermittents ou cinétiques sont interdits.

Enseigne drapeau: placée perpendiculairement à la façade, l'enseigne ne devra pas dépasser le niveau du premier plancher. Elle devra être de dimension réduite, inférieure à 0,50 m² de surface. Elle sera placée de préférence à l'une des extrémités de la devanture.

Pour un immeuble comportant plusieurs commerces à rez de chaussée, il ne sera placée qu'une seule enseigne entre deux commerces. L'ensemble des enseignes devra alors être placé sensiblement à même hauteur par rapport au sol et sous les ouvertures du premier étage.

On préférera une enseigne composée d'un symbole ou d'un sigle illustrant l'activité exercée. Pour une enseigne comportant du texte, il sera employé un graphisme en relation avec celui de l'enseigne appliquée.

Activité en étage : toute publicité, marque ou enseigne est interdite aux étages, quelque soit leur localisation, et en particulier sur les balcons, ferronneries, menuiseries, parement, ou toitures.

En cas d'activité en étage, différentes de l'activité du rez de chaussée, seule pourra être autorisée la pose d'une plaque professionnelle de dimension inférieure à 50cm², localisée à proximité de l'entrée, composée et placée de manière à respecter l'architecture du bâtiment.

La pose de toute enseigne sera précédée d'une demande préalable d'autorisation administrative. Le dossier soumis à autorisation devra comporter un plan de la façade projetée, avec indication des matériaux, dimensions, etc,... Il sera accompagné d'une photo générale permettant de situer l'immeuble dans son environnement urbain.

- éclairage

Il devra être limité à un éclairage direct par spot. Les caissons lumineux sont interdits.

L'éclairage devra concilier mise en valeur des produits à présenter et relative discrétion. Les éclairages trop violents ou de tonalité disparates sont interdits. Sont également proscrits les éclairages de type intermittents ou cinétiques.

5.4 BATIMENTS NOUVEAUX

La finalité première de la Z.P.P.A.U.P. n'est pas de réglementer la forme architecturale, ni l'écriture des bâtiments nouveaux, mais de veiller à la sauvegarde de l'harmonie de l'ensemble urbain préexistant.

En matière de constructions nouvelles, les règles en vigueur sont celles du P.L.U.

Seule se surajoute la notion de respect du bâti environnant telle qu'elle est prise en compte dans la règle des abords, notion ici étendue aux rues, aux quartiers et aux ensembles urbains analysés et recensés dans le cadre de l'étude ainsi que le respect des règles d'épannelage tenant compte du gabarit des immeubles avoisinants et qui sont une restriction par rapport aux règles du P.L.U.

Si la réutilisation ou l'interprétation des langages architecturaux traditionnels est souvent une prudence, comme une facilité, qui ne peuvent à priori être écartées, le recours à des formes plus contemporaines ou plus créatrices et souhaitable et doit être encouragé.

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie.

- Implantation et volumes

Le respect des types, volumes, silhouettes et tonalités des matériaux environnants prime en ce sens sur le détail du dessin architectural, pour lequel aucune règle hormis celle de la qualité de l'écriture ne sont à priori édictée.

Le contrôle de cette exigence de qualité est soumis à accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Sont considérées comme constructions neuves :

- Les constructions nouvelles sur terrains nus
- Les extensions ou surélévation de constructions existantes
- Les modifications importantes du bâti existant

Les constructions neuves devront présenter un aspect « relationnel » direct avec les immeubles environnants. En particulier il devra être tenu compte de l'ordonnancement du bâti existant porté à conserver sur les plans, des matériaux et des proportions de ouvertures. Les éléments de raccordement avec les édifices voisins tiendront compte de la modénature, du niveau, des égouts de toiture et de l'altitude des étages du bâti existant porté à conserver. Une cohérence architecturale sera exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade (rupture des volumes, colorimétrie, proportions variées des ouvertures, etc ...) devra s'harmoniser au rythme des façades des bâtiments bordant la voie et au parcellaire préexistant.

Le découpage parcellaire devra permettre de maintenir, ou ne devra pas dénaturer les caractéristiques des types architecturaux situés de part et d'autre du projet ou des types dominants la voie et caractérisant l'espace public.

En cas de modification des limites foncières, la dimension et la forme des nouvelles parcelles seront projetées en harmonie avec le système parcellaire correspondant au type architectural des édifices donnant sur la voie ou situés de part et d'autre du projet.

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue, du rez-de-chaussée à la rive de toiture.

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :

- Pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volume, matériaux).
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait
- Pour les constructions sur les voies pour lesquelles une servitude de recul des constructions est portée au plan.

La hauteur des constructions nouvelles, ou surélévation, à l'égout de toiture comme au faitage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

6 REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES

6.1 CONTROLE DES HAUTEURS :

Sur les zones ZUa1 et ZUb, une limitation est apportée par rapport aux règles de hauteur de construction des immeubles, définies aux sous articles 10 du règlement du PLU pour les zones correspondantes.

Pour tenir compte du respect des gabarits et du respect de l'épannelage de ces quartiers anciens et constitués, il est défini qu'en cas de surélévation ou de reconstruction d'un immeuble, la cote de la façade prise à l'égout du toit ne puisse être supérieure à l'égout du toit de l'immeuble voisin le plus haut, ni supérieure de plus de 1,5m par rapport à l'égout du toit de l'immeuble voisin le plus bas.

Même chose pour la cote au faîtage qui ne devra pas dépasser celle du faîtage de l'immeuble voisin le plus haut ni dépasser de plus de 2m le faîtage le plus bas des immeubles mitoyens.

En cas d'insertion dans un ensemble constitué, la cote à l'égout du toit et/ou à la corniche devra impérativement respecter celle des immeubles riverains.

Dans des cas très particuliers où l'application stricte de ces règles s'avéreraient en contradiction avec les typologies urbaines environnantes, des adaptations ponctuelles pourront être étudiées à la demande de l'architecte des bâtiments de France

6.2 RESPECT DES COMPOSITIONS URBAINES

Pour les secteurs ZUc2 qui correspondent à des lotissements composés sous forme de cités jardins, et au delà des règles de restauration et d'entretien des bâtiments, le respect des dispositions d'origine existantes doivent être impérativement respectées : plan de voirie, parcellaires, épannelage et hauteur du bâti, implantation sur la parcelle, traitement et composition des voies et des espaces publics, plantation d'alignements, traitement des clôtures.

La conservation du paysage de ces ensembles est un objectif prioritaire, car il correspond à la mémoire des lieux.

Pour les bâtiments, hormis pour ceux qui sont prioritairement protégés du fait de leur état actuel d'authenticité, la gestion des autorisations de travaux devra tendre à réunifier de façon souple et progressive la composition paysagère perceptible depuis l'espace public.

7 LES ESPACES PUBLICS

7.1 TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Les rues, places, chaussées, et trottoirs seront traités en harmonie avec l'espace environnant. En cas de renouvellement de la nature des sols par des procédés autres que les revêtements d'asphalte, d'enrobé ou de béton clair coulé, le choix de matériau sera adapté à la nature des façades dont les types dominant la rue ou le quartier.

Une attention toute particulière sera apportée au respect, à la conservation et à la réutilisation des dispositions anciennes préservées : caniveaux de grès, pavage ancien, emmarchement, bordures, etc...

Pour toutes les catégories d'espaces libres, la signalétique et l'affichage des commerces et service et le mobilier urbain doivent être conçus en harmonie avec les choix réalisés par la commune.

7.2 ESPACES URBAINS A METTRE EN VALEUR

Aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée, à l'exception des installations souterraines situées en dehors des espaces plantés.

Le mobilier urbain clos est limité aux kiosques et abris indiqués.

La reconstitution d'éléments anciens pourra être conseillée.

Le mobilier sera limité à l'équipement compatible avec l'usage d'un espace urbain et adapté au caractère traditionnel des lieux : bancs, chaises, éclairage, signalétique, information, éléments décoratifs ou d'animation.

Les sols seront réalisés :

- soit en pavage clair ou dallage en pierre (calcaire, granit, grès) en relation avec les matériaux anciens observables sur le site
- soit en béton désactivé lavé clair
- soit en sol stabilisé avec surfaçage par matériaux naturels clairs.

Les matériaux souples (enrobés) sont considérés comme étant un traitement provisoire.

D'autres matériaux (bois, métal, béton banché...) peuvent être mis en œuvre selon la nature du projet.

7.3 ZONE NON AEDIFICANDI

Espaces non bâtis, les zones non aedificandi sont destinées à maintenir les perspectives et les dégagements visuels des constructions majeures recensées en tant que patrimoine exceptionnel.

7.4 ESPACES BOISES OU NATURELS PROTEGES

Ces espaces sont des espaces sensibles pour lesquels une dominante végétale devra être maintenue. Sous cette catégorie sont regroupées un certain nombre de zones dont les spécificités justifient des prescriptions réglementaires adaptées, lesquelles sont décrites dans l'article 7.6. Les degrés de protection demandés dépendent des caractéristiques de chaque site et vont d'une protection particulièrement stricte de la dominante végétale, comme sur les secteurs situés en pied de rempart, jusqu'à des possibilités de gestion plus souple et adaptée comme pour les squares, parcs et jardins publics:

- **Les espaces les plus sensibles** sont dotés d'une servitude de préservation. Aucune construction nouvelle autre que le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éléments décoratifs, etc ...) ne sera autorisée.

La reconstitution d'éléments anciens pourra être conseillée.

Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés peuvent être acceptées sous réserve de l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

Les sols seront maintenus en espaces naturels stabilisés, à l'exception des allées et bordures périphériques.

La végétation d'arbres de haute tige ne pourra être abattue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs et argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

- Pour **les espaces de type squares, parcs et jardins**, seules des constructions à usage collectif ou de loisirs ainsi que le mobilier urbain y seront autorisées, sous réserve d'une intégration attentive au contexte végétal existant.

Les arbres de haute tige repérés comme remarquables ne pourront être abattus, sauf pour remplacement justifié par un diagnostic sanitaire préalable, ou dans des cas particuliers de rénovation globale argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

7.5 VEGETATION ET ARBRE CONTRIBUANT AU PAYSAGE URBAIN

Les arbres isolés et repérés comme participant au paysage urbain sont protégés au même type que les ensembles végétaux également repéré dans le cadre de la ZPPAUP.

Leur modification est soumise à autorisation préalable. Aucun arbre de haute tige ne pourra être abattu, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs et argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

Dans le cadre de travaux réalisés à proximité des arbres de haute tige, les affouillements de sol devront respecter une distance vis-à-vis des arbres classés équivalente à la largeur du houppier portée au sol, et au minimum de 5 mètres par rapport au tronc.

Lors des affouillements, les racines maîtresses des arbres ne devront pas être coupées. La base du tronc ne sera pas découverte de plus de 30 cm, et pour une durée limitée. En cas de blessure, même superficielle, constatée, l'application d'un produit cicatrisant est requise.

Pendant la durée du chantier, les troncs des arbres remarquables devront être habillés de planches précédés de toile de jute ou de tout autre élément de nature à éviter les blessures. Les dépôts de toute nature au pied des arbres sont interdits. Lors de la remise en état du site, le collet de l'arbre remarquable ne sera pas recouvert. La hauteur finie du sol ne sera ni inférieure, ni supérieure à celle initiale. Le compactage des terres au pied de l'arbre sera interdit.

7.6 GESTION DES ESPACES NATURELS

Sur le secteur de Thouars, est suivi un objectif de maintien et reconquête de l'ouverture du paysage de la vallée et de dégagement et de mise en valeur des pieds des remparts.

7.6.1. Zone ZN 1 : Les contre-bas du coteau du Thouet

Une catégorie de potagers repérés dans ce secteur est laissée à l'abandon. Un entretien régulier est souhaitable pour éviter le développement de friches.

Pour l'ensemble des ouvrages maçonnés (muret de soutènement et muret de clôture en pierres), toute modification devra être soumise à autorisation.

Il est souhaitable de redonner l'affectation d'origine des parcelles de potagers. Cette remise en état du couvert végétal induit la remise en état des murs constituant ces jardins en terrasse.

Toute modification de l'occupation du sol est à interdire pour la mise en place d'ensembles bâtis.

Cependant l'occupation du sol pourra être modifiée sous certaines conditions :

- transformation en jardin d'agrément, en maintenant les ouvrages maçonnés (murets de pierre) pour les potagers en terrasse, sans les masquer par un écran végétal,
- transformation en verger pour la culture fruitière

7.6.2. Zone ZN 2 : Les pieds de remparts

Tout projet de plantation fera l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la Z.P.P.A.U.P. Cette demande sera examinée conformément à la règle suivante :

En pied de remparts et sur les pentes correspondant aux anciens glacis, seules seront acceptées des plantations de type arbustive et à faible développement. Les essences locales seront prioritairement utilisées.

7.6.3. Zone ZN 3 : Les jardins familiaux

La clôture des parcelles, individuellement, ou dans leur ensemble, est soumise à autorisation.

Est interdite la constitution de clôture végétale ou maçonnée de plus de 80 cm de hauteur hors sol.

Est interdite l'utilisation de clôtures végétales mono spécifiques.

Est interdite l'utilisation des essences suivantes : conifères sauf ifs, lauriers palmes, bambou.

7.6.4. Zone ZN 4 : Les berges et le fond de vallée humide

La requalification paysagère correspondante impose le remplacement progressif des plantations denses de peupliers ou arbres de port très élevé, par des plantations de bordure, d'essence rustiques variées, moins hautes, et le retour des fonds ruraux à l'état de champs ou de prairies.

Tout projet de plantation fera l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la Z.P.P.A.U.P. Cette demande sera examinée conformément à la règle suivante :

toute plantation en plein (plantations groupées susceptibles de former masse ou écran visuel) est interdite.

Cette interdiction s'applique notamment :

- aux plantations nouvelles de peupliers
- aux replantations après exploitation de peupleraies existantes à la date de la création de la Z.P.P.A.U.P.

Les plantations de bordure ou isolées sont autorisées. Elles feront appel aux essences rustiques locales. Le choix des essences et leur organisation dans le site seront à préciser au moment de la demande.

7.6.5. Zone ZN 5 : Le fond de vallée Est

Les nouvelles plantations (haies ou boisements) ne doivent pas, par leur nature ou leurs emprises remettre en cause la qualité des points de vue et des panoramas indiqués sur le plan de gestion. De plus, leur nature devra respecter la palette de végétation locale ou typique de l'époque des bâtiments les plus proches.

Des plantations d'arbres remarquables peuvent être utilisées pour mettre en valeur des points de vue (création d'un point d'appel).

Tout projet de plantation fera l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la Z.P.P.A.U.P. Cette demande sera examinée conformément à la règle suivante :

Toute plantation en plein (plantations groupées susceptibles de former masse ou écran visuel) est interdite.

7.6.6. Zone ZN 6 : les parcs du XIX^{ème} siècle

En cas de plantations nouvelles d'arbres, elles doivent être décidées en fonction du site, de la composition existante du parc, des points de vue existants sur la vallée du Thouet et sur les éléments remarquables du paysage, selon des essences adaptées au rôle que l'on veut donner à l'arbre.

En tout cas, une plantation nouvelle ne doit pas remettre en cause la composition principale du parc ou les perspectives.

En cas de remaniement important de la structure du parc (cession de terrain par exemple), l'avis d'un architecte-paysagiste doit être demandé.

7.6.7. Zone ZN 7 : le jardin de la cité cheminote

Sur cette zone, une constructibilité pourra être envisagée pour des ouvrages à usage collectif, uniquement hors de la zone boisée protégée

Tout projet de plantation fera l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la Z.P.P.A.U.P.

8 POINTS PARTICULIERS

8.1 CONES DE VUE

Toute construction nouvelle projetée dans un cône de vue aboutissant à la vision sur le château, sur un édifice exceptionnel ou sur un ensemble bâti, ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée au plan. De plus, sa composition volumétrique devra être en harmonie avec le point de vue répertorié.

8.2 RESEAUX

Sont interdits :

- les installations sous forme de câbles aériens, des réseaux de distribution de toute nature, notamment :
 - EDF en basse, moyenne et haute tension
 - Télécommunication
 - Eclairage public
 - Les paraboles vues depuis l'espace public
 - Les coffrets et bornes divers venant en saillie sur l'espace public, sauf justification technique montrant qu'aucune autre solution ne peut être trouvée.
 - Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment (aucune saillie ne sera acceptée). La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.
 - L'aménagement des raccordements de réseaux aux immeubles protégés doit être adapté à la nature de la construction :
 - Coffrets et boîtes de raccordement disposés en dehors des façades principales, reportés sur les murs de clôture ou les annexes, ou bien en cas de nécessité inscrits dans la composition de la façade.
 - Couvertures de coffrets remplacés ou complétés par un volet en bois ou en fer peints.

Les câbles de façades seront peints, ton pierre.

8.3 CAPTEURS SOLAIRES

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable. Rechercher une implantation au sol ou en jardin.

Sur une construction ordinaire, il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'élément modulaire à implanter de préférence au faîtage ou à l'égout pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la

façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple RAL 7037 ou plus sombre).

8.4 REGLEMENT DE LA PUBLICITE

La publicité est interdite dans le périmètre de la ZPPAUP, sauf dispositions particulières réglementées par la Zone de Publicité Restreinte, établie en application de la loi du 29 décembre 1979 dans le règlement local de publicité.

TABLE DES MATIERES :**1 DONNEES GENERALES**

1.1	CADRE LEGISLATIF.....	1
1.1.1	DEFINITION :	1
1.1.2	RAPPEL DES TEXTES.....	1
1.2	CONTENU DU DOSSIER	2
1.3	PORTEE JURIDIQUE.....	2

2 ZONAGE DES PROTECTIONS

2.1	Zone ZUa 1 : L'intra muros	4
2.2	Zone ZUa2 : La place Lavault.....	4
2.3	Zone ZUb : Les quartiers du XIX ^{ème} siècle.....	5
2.4	Zone ZUc 1 : Les coteaux du Thouet.....	6
2.5	Zone ZUc 2 : Les cités cheminottes	6
2.6	Zone ZN : Les abords du Thouet	6

3 CADRE REGLEMENTAIRE :

3.1	PHILOSOPHIE GENERALE DE LA PROTECTION	8
3.2	HIERARCHISATION DES PROTECTIONS :.....	9
3.2.1	Un bâti ancien de qualité:.....	9
3.2.2	Un bâti plus récent de qualité :.....	10
3.2.3	Des architectures contemporaines :.....	10
3.2.4	Des bâtiments problématiques :	11
3.2.5	Des ensembles inachevés :	11

4 APPROCHE REGLEMENTAIRE

4.1	Les remparts	12
4.2	Immeubles remarquables, conservation absolue avec restauration à l'identique.....	12

4.3	Immeubles intéressants, à conserver	14
4.4	Immeubles pouvant être améliorés ou remplacés	14
4.5	Petit patrimoine architectural et éléments architecturaux particuliers	15
4.6	Murs de clôture.....	15
4.7	Végétation et arbre planté contribuant au paysage urbain	16
4.8	Cône de vue paysager à préserver	18
4.9	Espace boisé ou naturel protégé au titre de la ZPPAUP	18

5 PRESCRIPTION ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES

5.1	INTRODUCTION.....	20
5.2	PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES.....	21
5.2.1	PANS DE BOIS	21
5.2.2	MACONNERIE / TAILLE DE PIERRE.....	22
5.2.3	SCULPTURE	29
5.2.4	COUVERTURE / ZINGUERIE.....	30
5.2.5	LUCARNES.....	32
5.2.6	SOUCHES.....	32
5.2.7	CANALISATIONS	33
5.2.8	MENUISERIES	33
5.2.9	FERRONNERIES	34
5.2.10	PEINTURE.....	35
5.3	FACADES COMMERCIALES.....	36
5.4	BATIMENTS NOUVEAUX	39

6 REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES

6.1	CONTROLE DES HAUTEURS :.....	41
6.2	RESPECT DES COMPOSITIONS URBAINES.....	41

7 LES ESPACES PUBLICS

7.1	TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS	42
-----	--------------------------------------	----

7.2	ESPACES URBAINS A METTRE EN VALEUR.....	42
7.3	ZONE NON AEDIFICANDI.....	42
7.4	ESPACES BOISES OU NATURELS PROTEGES	43
7.5	VEGETATION ET ARBRE CONTRIBUANT AU PAYSAGE URBAIN.....	43
7.6	GESTION DES ESPACES NATURELS	44

8 POINTS PARTICULIERS

8.1	CONES DE VUE	47
8.2	RESEAUX	47
8.3	CAPTEURS SOLAIRES	47
8.4	REGLEMENT DE LA PUBLICITE.....	48